

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
I. DE MANDEL: WEGWIJS	17
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL	17
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL	18
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2009	19
1.3.1 Voorzitter	19
1.3.2 Ondervoorzitter	19
1.3.3 Leden	19
1.3.4 Directiecomité	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
1.5.1.2 NV Volksbelang – Thuis Best	26
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk	27
1.5.2.1 VVH	27
1.5.2.2 VLEM	27
1.5.2.3 SVK regio Roeselare	27
1.5.3 In OCMW-verenigingen	27
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI)	27
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI)	27
1.5.4 In andere	27
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen	27
1.5.4.2 Lokale Woonraad Roeselare	28
1.5.4.3 Adviesgroep project woonbegeleiding CAW Roeselare	28
1.5.4.4 Gecoro's (Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening)	28
1.5.4.5 De Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Alveringem – Diksmuide – Houthulst – Lo-Reninge – Veurne (Woonwinkel West)	28
2 AANDACHTSPUNTEN UIT 2009	31
2.1 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR NA EEN JAAR GEËVALUEERD	31
2.2 ERKENNING ALS SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSAPPIJ DOOR VLAAMSE REGERING	32
2.3 LEEGSTAND IN SOCIALE HUISVESTINGSECTOR ONDANKS WACHTLIJSTEN	33
2.4 COMPLEXITEIT, GEBREKKIGE TAALKENNIS, ASOCIAAL GEDRAG EN VANDALISME NOODZAKEN MEER WOONBEGELEIDING	33
2.5 PROVINCIEBESTUUR ONDERSTEUNT BOUW SOCIALE KOOPWONINGEN	34
2.6 WAT WORDT DE IMPACT VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID	35
2.7 HOE LANG EN VOOR WELKE DIENSTEN MOETEN DE SHM'S NOG BEHEERSVERGOEDING BETALEN AAN DE VMSW ?	36
2.8 PASSIEFHUIZEN IN DE SOCIALE HUISVESTING: UTOPISCH GEZEVER OF TOEKOMSTIGE WERKELIJKHEID ? 37	37
2.9 LOKAAL WOONOVERLEG	38
2.10 ONROEREND ERFGOED	39
2.11 KASPOSITIE ZAKT DOOR WEGVALLEN SUBSIDIES VOOR DE WERKING VAN DE SHM	39
3 BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD	43
3.1 BOUWACTIVITEITEN	43
3.1.1 Opleveringen	43
3.1.1.1 Voorlopige opleveringen	43
3.1.1.1.1 Poperinge, Vaux-sous-Chèvremontstraat - 5 huurwoningen (renovatie)	43
3.1.1.1.2 Roeselare, Botermarkt (renovatie)	44
3.1.1.1.3 Lichtervelde, Statiestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw)	44
3.1.1.1.4 Dadizele (Moorslede), Beselarestreet / Kapelleveld - 19 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw)	44
3.1.1.1.5 Ardoorie, Meulebeke, - 125 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)	44
3.1.1.1.6 Ichtegem, Sint-Bertinuslaan - 2 huurwoningen (renovatie)	45

3.1.1.1.7	Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat (installatie CV).....	45
3.1.1.1.8	Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat / Vikingstraat - 11 huurwoningen (renovatie)	45
3.1.1.1.9	Roeselare, Meensesteenweg - 15 huurappartementen (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.1.10	Ichtegem, Klerken, Torhout, West-Vleteren, - 60 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)	46
3.1.1.1.11	Ledegem, Albrecht Rodenbachlaan / Guido Gezellelaan - 17 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw)	46
3.1.1.1.12	Werken (Kortemark), Vladslostraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw)	46
3.1.1.1.13	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg (sloop).....	46
3.1.1.1.14	Dadizele (Moorslede), Mandellaan - 10 huurwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.1.1.15	Diksmuide, Hof ter Bloemmolens - 32 huurappartementen (nieuwbouw)	47
3.1.1.1.16	Rumbeke (Roeselare), Dweersstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw).....	47
3.1.1.1.17	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (installatie technieken).....	47
3.1.1.1.18	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie).....	48
3.1.1.1.19	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie lift).....	48
3.1.1.1.20	Ardooi, Bonquetstraat - 1 huurwoning (draineringswerken nr. 36).....	48
3.1.1.1.21	Gits (Hooglede), Bollestraat - 1 huurwoning (rioleringswerken nr. 23 b).....	48
3.1.1.1.22	Dadizele, Hooglede, Langemark, Ledegem, - 168 huurwoningen (onderhouds-schilderwerk).....	49
3.1.1.1.23	Roeselare, Sint-Elooisplein - 34 huurwoningen (sloop).....	49
3.1.1.1.24	Roeselare, Damberdstraat - 3 huurappartementen (renovatie).....	49
3.1.1.1.25	Zwevezele (Wingene), Wilgenhof - 13 koopwoningen (nieuwbouw)	49
3.1.1.2	DEFINITIEVE OPLEVERINGEN	50
3.1.1.2.1	Kortemark, Markt / Hospitaalstraat - 4 huurwoningen, 11 huurappartementen, 15 garages (vervangingsbouw)	50
3.1.1.2.2	Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat - 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.1.2.3	Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat (installatie CV en sanitair).....	50
3.1.1.2.4	Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat (schrijnwerk).....	50
3.1.1.2.5	Hooglede, Uilenspiegelstraat / Nelestraat - 25 huurwoningen (nieuwbouw)	50
3.1.1.2.6	Keiem (Diksmuide), Dishofstraat - 4 huurwoningen (nieuwbouw en vervangingsbouw).....	50
3.1.1.2.7	Izegem, Maandagmarkt / Papestraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw)	51
3.1.1.2.8	Poperinge, Eikenweg / Bomenstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw)	51
3.1.1.2.9	Roeselare, Damaststraat - 34 garages (renovatie).....	51
3.1.1.2.10	Roeselare, Achiel Denysstraat / Cichoreistraat / Hugo Verrieststraat - 19 huurwoningen (nieuwbouw)	51
3.1.1.2.11	Roeselare, Eksaardestraat - 3 huurwoningen (vervangingsbouw).....	51
3.1.1.2.12	Torhout, Amazonestraat / Tiberstraat - 18 huurwoningen (nieuwbouw)	51
3.1.1.2.13	Diksmuide, Renaat de Rudderstraat / Lodewijk de Boningestraat / Van Raemdonckstraat - 68 huurwoningen (dak- en zinkwerken).....	51
3.1.1.2.14	Meulebeke, Moorslede, Staden, Zonnebeke, - 92 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk).....	51
3.1.1.2.15	Poperinge, Bellewijk - 22 huurwoningen (renovatie).....	52
3.1.1.2.16	Roeselare, Sneyssenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	52
3.1.1.2.17	Beselare (Zonnebeke), Geluwestraat - 8 huurwoningen, 2 huurappartementen, 9 garages (vervangingsbouw)	52
3.1.1.2.18	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Leeuwerikstraat / Vinkestraat - 20 huurwoningen (nieuwbouw) 52	52
3.1.1.2.19	Beselare, Lichtervelde, Moorslede, Oekene, - 143 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk).....	52
3.1.1.2.20	Dadizele (Moorslede), - 78 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk).....	52
3.1.1.2.21	Westrozebeke (Staden), Bessenweg - 8 garages (nieuwbouw)	52
3.1.1.3	OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN	53
3.1.1.3.1	Voorlopige opleveringen	53
3.1.1.3.1.1	Lichtervelde, F. Timmermanslaan – omgevingswerken.....	53
3.1.1.3.1.2	Meulebeke, Goet te Potente – wegen- en rioleringswerken.....	53
3.1.1.3.1.3	Roeselare, Achiel Denysstraat – Kleine Bassin – wegeniswerken fase IV (bovenlaag)	53
3.1.1.3.2	Definitieve opleveringen	53
3.1.1.3.2.1	Dadizele, Beselareststraat/Kapelleveld - infrastructuurwerken.....	53
3.1.1.3.2.2	Watou (Poperinge), Dovieweg - infrastructuurwerken.....	53
3.1.1.3.2.3	Roeselare, Achiel Denysstraat – Kleine Bassin – infrastructuurwerken fase IV (onderlaag).....	54
3.1.1.3.2.4	Roeselare, Collievijverpark - omgevingswerken.....	54
3.1.1.3.2.5	Staden, Wankaardelaan - infrastructuurwerken	54
3.1.1.3.2.6	Zwevezele, Wilgenhof - omgevingswerken	54
3.1.1.3.2.7	Zonnebeke, Langemarkstraat.....	54
3.1.2	<i>Bouwwerken in uitvoering op 31 december 2009</i>	54
3.1.2.1	Ardooi, Eekhoutstraat / Kaaistraat - 18 huurappartementen (vervangingsbouw).....	54
3.1.2.2	Diksmuide, Graanstraat / Lijnzaadstraat / Koolzaadstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw).....	55
3.1.2.3	Diksmuide, Lange Veldstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw)	55
3.1.2.4	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (installatie CV)	56
3.1.2.5	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (nieuwbouw)	56

3.1.2.6	Hooglede, Uilenspiegelstraat / Katelijnestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	57
3.1.2.7	Koekelare, Zuidstraat / Sterrestraat / Veldstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw).....	57
3.1.2.8	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemstraat / Papaverweg - 24 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw)	58
3.1.2.9	Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages (vervangingsbouw).....	58
3.1.2.10	Oostvleteren (Vleteren), Edmond Devloostraat / Oude Reningeweg - 8 huurwoningen (nieuwbouw)	59
3.1.2.11	Poperinge, Bellewijk - 33 huurwoningen (renovatie)	59
3.1.2.12	Poperinge, Korte Reningelststraat - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 26).....	60
3.1.2.13	Poperinge, Lodewijk Maekeblidestraat / Vaux-sous-Chèvremontstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw).....	60
3.1.2.14	Poperinge, Duinkerkestraat - 12 koopappartementen (nieuwbouw).....	61
3.1.2.15	Poperinge, Duinkerkestraat - 36 huurappartementen (nieuwbouw).....	61
3.1.2.16	Roeselare, Ardooisesteenweg / Mandellaan - 19 huurappartementen, 19 garages (vervangingsbouw).....	62
3.1.2.17	Roeselare, Rumbeksesteenweg - 5 huurwoningen, 11 garages (nieuwbouw en renovatie).....	62
3.1.2.18	Roeselare, Herentalslaan / Mandellaan - 11 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw)	63
3.1.2.19	Roeselare, Mariastraat / Beversesteenweg - 19 huurappartementen (nieuwbouw)	64
3.1.2.20	Rollagem-Kapelle (Ledegem), Leliestraat / Fabiolalaan - 5 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.1.2.21	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.1.2.22	Staden, de Carninstraat - 21 huurappartementen (nieuwbouw)	66
3.1.2.23	Torhout, Garonnestraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	66
3.2	BOUWPROGRAMMA.....	67
3.2.1	Geweigerde bouwvergunningen.....	67
3.2.1.1	Roeselare, St. Hubrechtsstraat/O.L. Vrouwstraat – 38 appartementen.....	67
3.2.1.2	Zuidschote (leper), Steenstraat 73-75 – vervangingsbouw van 2 woningen.....	67
3.2.2	Afgeleverde bouwvergunningen.....	67
3.2.3	Ingediende aanvragen waarvoor nog geen vergunning werd verkregen.....	69
3.2.4	Goedgekeurde voorontwerpen.....	69
3.2.4.1	Houthulst, Kerkstraat (“Printania”) – 7 appartementen (nieuwbouw)	69
3.2.4.2	Houthulst, St. Hubertusstraat 16-18, renovatie van twee woningen.....	69
3.2.4.3	Koekelare, Tuinwijk De Mokker- slopen van 10 woningen en herbouwen van 12 woningen.....	70
3.2.4.4	Meulebeke, Tuinwijk 15, vervangingsbouw van één woning.....	70
3.2.4.5	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg - 8 koopappartementen (nieuwbouw)	70
3.2.4.6	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat 10 - vervangingsbouw van één woning	70
3.2.4.7	Oostnieuwkerke, Vlasbloemstraat – bouwen van 8 lage energiewoningen	70
3.2.4.8	Poperinge, Bomenstraat - bouwen van 12 koopwoningen (fase 9).....	70
3.2.4.9	Roeselare, Brugsesteenweg - bouwen van 28 appartementen.....	71
3.2.4.10	Roeselare, Groenestraat 224 – bouwen van nieuwe kantoren	71
3.2.4.11	Roeselare, Prins Albertstraat/Stationsdreef – 20 huurwoningen (nieuwbouw).....	71
3.2.4.12	Roeselare, Sneyssenstraat – 13 garages (nieuwbouw)	71
3.2.4.13	Rumbeke (Roeselare), Blinde Rodenbachstraat - vervangingsbouw van één woning met drie garages.....	71
3.2.4.14	Torhout, Leopoldstraat 2 & 12- vervangingsbouw van 2 woningen	71
3.2.5	Goedgekeurde definitieve ontwerpen	72
3.2.5.1	Beveren (Roeselare), Hagedoornweg / Heidestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	72
3.2.5.2	Houthulst, Broeders Xaverianenstraat, 13 huurappartementen	72
3.2.5.3	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Blikstraat - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 24)	72
3.2.5.4	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint-Juliaanstraat 1-3 - bouwen van 11 huurappartementen	73
3.2.5.5	Meulebeke, Astridlaan (“Kerkemeersen”) (project CBO 2007) – 46 huurappartementen	73
3.2.5.6	Meulebeke, E. Van Baveghemstraat – D. Verbekestraat (Goed te Potente) – 22 koopwoningen	73
3.2.5.7	Meulebeke, Tuinwijk - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 15).....	74
3.2.5.8	Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw)	74
3.2.5.9	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat 10 - renovatie van één woning	74
3.2.5.10	Oostnieuwkerke (Staden), Vlasbloemstraat - bouwen van 8 lage energie huurwoningen.....	74
3.2.5.11	Oostvleteren (Vleteren), Hendrik Deberghstraat- heraanleg voetpaden.....	75
3.2.5.12	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats - 12 huurappartementen, 10 garages (vervangingsbouw).....	75
3.2.5.13	Poperinge, Bomenstraat (fase 8 & 9) – 22 huurwoningen en 12 koopwoningen.....	75
3.2.5.14	Poperinge, Gasthuisstraat - Sloop Atelier.....	76
3.2.5.15	Poperinge, Keikopwijk - renovatie van 3 woningen.....	76
3.2.5.16	Poperinge, St. St. Andrieshof – bouwen van 36 huurappartementen.....	76
3.2.5.17	Poperinge, St. St. Andrieshof – bouwen van 12 koopappartementen	76
3.2.5.18	Roeselare, Brugsesteenweg - bouwen van 28 huurappartementen	77
3.2.5.19	Roeselare, Chicoreistraat, 7 appartementen vervangingsbouw.....	77
3.2.5.20	Roeselare, Gitsstraat/Bobijnstraat - bouwen van 18 huurwoningen na afbraak van 19 huurwoningen (vervangingsbouw).....	77

3.2.5.21	Roeselare, Henri Horriestraat / Hendrik Consciencestraat - 16 huurappartementen en 1 woning (nieuwbouw).....	78
3.2.5.22	Roeselare, Kattenstraat / Désiré Mergaertstraat - 48 huurappartementen, 53 garages (vervangingsbouw).....	78
3.2.5.23	Roeselare, Koornstraat / Mandellaan ('Dumont-Wyckhuysse') (project CBO 2007) – 13 huurwoningen en 37 huurappartementen	78
3.2.5.24	Roeselare, Meensesteenweg - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	79
3.2.5.25	Roeselare, Prinsenhof.....	79
3.2.5.26	Roeselare, Rodenbachwijk (fase 4), Sneyssensstraat/Vikingstraat - 6 woningen vervangingsbouw, 6 woningen renovatie.....	79
3.2.5.27	Roeselare, Sint-Elooisplein (sloop)	79
3.2.5.28	Roeselare, Sneyssenstraat – 13 garages (nieuwbouw).....	80
3.2.5.29	Roeselare, Sneyssenstraat – 18 garages (nieuwbouw) met toegangsweg.....	80
3.2.5.30	Roeselare, Zuidmolenkwartier - vervangingsbouw van 9 woningen.....	80
3.2.5.31	Ruiselede, Ommeganckstraat - bouwen van 17 koopwoningen	80
3.2.5.32	Rumbeke (Roeselare), Blinde Rodenbachstraat 136 - slopen van één huurwoning en bouwen van 1 nieuwe woning en 3 garages.....	81
3.2.5.33	Rumbeke (Roeselare), Ieperseweg – 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	81
3.2.5.34	Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat (project CBO 2007) – 40 huurappartementen.....	81
3.2.5.35	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Dorpsplein/ Rollegem-Kappellestraat – bouwen van 23 appartementen na slopen bestaande gebouwen	82
3.2.5.36	Staden, Grote Veldstraat, 7 huurwoningen	82
3.2.5.37	Staden, Ieperstraat - 20 huurappartementen (Project binnen CBO-oproep 2007)	82
3.2.5.38	Vlamertinge (Ieper), Poperingseweg 499 - 1 huurwoning (vervangingsbouw en renovatie).....	83
3.2.6	<i>Aanbestedingen en onderhandelingsprocedures</i>	83
3.2.6.1	Ardoie, Boncquetstraat – 1 huurwoning (draineringswerken nr 36).....	83
3.2.6.2	Beveren (Roeselare), Hazelstraat/Heidestraat – 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	83
3.2.6.3	Boezinge, Oost-Vleteren, Poelkapelle, Poperinge – 73 huurwoningen (onderhoudschilderwerken).....	84
3.2.6.4	Dadizele, Hooglede, Langemark, Ledegem – 168 woningen (onderhoudschilderwerken).....	84
3.2.6.5	Diksmuide, Esen, Koekelare en Vladslo – 174 huurwoningen (onderhoudschilderwerken)	85
3.2.6.6	Diksmuide, Lange Veldstraat – 24 huurwoningen (nieuwbouw)	85
3.2.6.7	Gits (Hooglede), Bollestraat – 1 huurwoning (rioleringswerken nr 23 B).....	85
3.2.6.8	Gits (Hooglede), Koolskampstraat – 17 huurwoningen (installatie CV).....	86
3.2.6.9	Houthulst, Broeders Xaverianenstraat – 13 huurappartementen, 10 garages (nieuwbouw).....	86
3.2.6.10	Ichtegem, Kachtem, Torhout – 101 huurwoningen (onderhoudschilderwerken).....	86
3.2.6.11	Koekelare, Zuidstraat/Sterrestraat /Veldstraat – 12 huurappartementen (vervangingsbouw).....	87
3.2.6.12	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats – 12 huurappartementen (vervangingsbouw)	87
3.2.6.13	Poperinge, Keikopwijk – 3 huurwoningen (renovatie).....	87
3.2.6.14	Roeselare, Cichoreistraat – 7 huurappartementen, 7 garages (vervangingsbouw).....	88
3.2.6.15	Roeselare, Désiré Mergaertstraat/Kattenstraat – 48 huurappartementen, 50 garages (vervangingsbouw).....	88
3.2.6.16	Roeselare, Henri Horriestraat/Hendrik Consciencestraat – 16 huurappartementen (nieuwbouw).....	89
3.2.6.17	Roeselare, Herentalslaan/Mandellaan – 11 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw)	89
3.2.6.18	Roeselare, Prins Albertstraat/Spoorweglaan – 20 huurwoningen, 20 garages (nieuwbouw).....	90
3.2.6.19	Roeselare, Sint-Elooisplein – 34 huurwoningen (sloop)	90
3.2.6.20	Roeselare, Sneyssenstraat/Vikingstraat – 12 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	91
3.2.6.21	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Leliestraat / Fabiolalaan - 5 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	91
3.2.6.22	Sint-Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot – 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	92
3.2.6.23	Vlamertinge (Ieper), Poperingseweg – 1 huurwoning (renovatie nr 499).....	92
3.2.7	<i>Ontwerpopdrachten</i>	93
3.2.7.1	Ontwerpopdracht Nieuwe kantoren Groenestraat.....	93
3.2.7.2	Ontwerpopdrachten woningbouw	93
3.2.7.2.1	Architectuurwedstrijden en onderhandelingsprocedures.	93
3.2.7.2.1.1	Architectuurwedstrijden – openbare procedures.	93
3.2.7.2.1.2	Architectuurwedstrijden - onderhandelingsprocedures.....	94
3.2.7.3	Adviesopdrachten.....	95
3.2.7.3.1	Roeselare, Vijfwegenstraat	95
3.2.8	<i>CBO</i>	95
3.2.8.1	<i>CBO 2007</i>	95
3.2.8.1.1	Meulebeke, Astridlaan.....	95
3.2.8.1.2	Roeselare, Knokuilstraat.....	95
3.2.8.1.3	Roeselare, Mandellaan/Koornstraat.....	95
3.2.8.1.4	Staden, Ieperstraat.....	95
3.2.8.2	<i>CBO 2008</i>	96
3.2.8.3	<i>CBO 2009</i>	96

3.2.9	Projecten in ontwikkeling.....	96
3.2.9.1	Ardoorie, Eeckhoutstraat 31-33, fase 2, 10 woningen (nieuwbouw).....	96
3.2.9.2	Houthulst, St. Hubertusstraat – 2 woningen (renovatie).....	96
3.2.9.3	Langemark, Boterbloemstraat – 11 woningen (nieuwbouw).....	97
3.2.9.4	Langemark, Kerkstraat – 10 woningen (nieuwbouw).....	97
3.2.9.5	Langemark (Langemark/Poelkapelle), St. Juliaanstraat – 13 appartementen (vervangingsbouw).....	97
3.2.9.6	Lichtervelde, E. Claeslaan fase E en F, 5 en 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	97
3.2.9.7	Lichtervelde, F. Timmermanslaan ‘Marietje’ – 4 huurwoningen (nieuwbouw).....	97
3.2.9.8	Lichtervelde, Statiestraat “De Hoop” - 9 appartementen (nieuwbouw).....	98
3.2.9.9	Moorslede, Gentsestraat – 19 huur- en 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	98
3.2.9.10	Meulebeke, Tuinwijk 15, één woning (renovatie).....	98
3.2.9.11	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg – 8 koopappartementen (nieuwbouw).....	98
3.2.9.12	Oostnieuwkerke, Engels Hof – vervangingsbouw van woningen.....	98
3.2.9.13	Oostnieuwkerke, Kouter – 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	99
3.2.9.14	Oostnieuwkerke, Slijperstraat/Spanjestaat – 10 huur- en 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	99
3.2.9.15	Oostrozebeke, Driehoek – 25 koopwoningen (nieuwbouw).....	99
3.2.9.16	Oostrozebeke, Etingen – 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	99
3.2.9.17	Oudenburg, Ettelgemstraat – 28 seniorenappartementen en 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	100
3.2.9.18	Oudenburg, Zandvoordestraat – 10 huur- en 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	100
3.2.9.19	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Kapelmeers – 9 huurwoningen (nieuwbouw).....	100
3.2.9.20	Poelkapelle, Nieuwplaats 8-12 – 12 huurappartementen en 10 garages (vervangingsbouw).....	100
3.2.9.21	Poperinge, Bellestraat – 9 huurwoningen en 6 huurappartementen (vervangingsbouw).....	100
3.2.9.22	Roeselare, O.L. Vrouwstraat/St. Hubrechtsstraat – 39 huurappartementen en 38 garages (nieuwbouw) 101	
3.2.9.23	Roeselare, Meensesteenweg – 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	101
3.2.9.24	Roeselare, Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat – 37 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	101
3.2.9.25	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg/Kanunnik Duboisstraat – 9 huurwoningen, 15 huurappartementen en 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	101
3.2.9.26	Roeselare, Gitsestraat/Bobijnstraat – 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	102
3.2.9.27	Roeselare, St. Elooisplein – 74 huurappartementen (vervangingsbouw).....	102
3.2.9.28	Rumbeke (Roeselare), Maria’s Lindestraat – 16 huurappartementen (nieuwbouw).....	102
3.2.9.29	Staden, Oude Tramweg – 12 huurwoningen en 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	102
3.2.9.30	Staden, St. Jansstraat – 16 huurappartementen (nieuwbouw).....	103
3.2.9.31	Torhout, Amazonestraat/Seinestraat – 18 huurwoningen, 6 koopwoningen en 24 garages (nieuwbouw) 103	
3.2.9.32	Torhout, Koer Vanthuylne/Blekerijstraat – 36 huurappartementen (vervangingsbouw).....	103
3.2.9.33	Torhout, Pastoriestraat – 35 huurwoningen (nieuwbouw).....	103
3.2.9.34	Wielsbeke, Boffonstraat/Molenstraat – 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	104
3.2.9.35	Zarren (Kortemark), Stadenstraat – 14 huurwoningen en 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	104
3.2.9.36	Zonnebeke, Langemarkstraat/Albertstraat – 25 huurwoningen en 5 koopwoningen (nieuwbouw)....	104
3.2.9.37	Zonnebeke, Langemarkstraat – 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	104
3.2.9.38	Zuidschote, Steenstraat – 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	104
3.3	VERWERVINGEN.....	105
3.3.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	105
3.3.1.1	Algemeen.....	105
3.3.1.2	Feitelijke stopzettingen.....	105
3.3.2	Aankoop goede woningen.....	106
3.3.2.1	Ardoorie, Kaaistraat 9-11 jegens, aankoop 2 woningen jegens bvba Sieton.....	106
3.3.2.2	Handzame (Kortemark), Bescheewegestraat aankoop 6 woningen jegens NV Haeze Projects.....	106
3.3.2.3	Roeselare, Heilig Hartstraat aankoop van 7 appartementen en 3 bel-etage woningen jegens NV Hyboma.....	106
3.3.2.4	Poperinge, Zwijnlandstraat (‘Hoppeveld’).....	106
3.3.3	Verwerving van onafgewerkte projecten.....	106
3.3.3.1	Roeselare, Brugsesteenweg 69-71, aankoop jegens bvba Animo+.....	106
3.3.3.2	Diksmuide, IJzerlaan/Gasthuisstraat, Le Méridien – 27 huurappartementen en 18 garages.....	106
3.3.4	Verwerving van gronden.....	107
3.3.4.1	Aankoop van gronden.....	107
3.3.4.1.1	Emelgem (Izegem), aankoop gronden Prinsessestraat.....	107
3.3.4.1.2	Oostnieuwkerke (Staden), Vlasbloemstraat (verkaveling “De Kouter”).....	107
3.3.4.1.3	Zarren, Stadenstraat “De Kring”.....	107
3.3.4.1.4	Ledege, Stationstraat 37 “De Zon”.....	107
3.3.4.1.5	Poperinge, Sint-Andrieshof.....	108
3.3.4.1.6	Roeselare, Wolstraat (‘Vijverhof lot 27 en 28’).....	108
3.3.4.1.7	Oudenburg, Ettelgemstraat 22.....	108
3.3.4.1.8	Roeselare, Meenseheirweg 32 – 7 garages.....	108

3.3.4.2	Aanbod gronden en geplande grondaankopen.....	109
3.3.4.2.1	Beselare (Zonnebeke (Beselare), Kerkplein(Parochiezaal).....	109
3.3.4.2.2	Beveren (Roeselare), verkaveling Onledegoed (WVI).....	109
3.3.4.2.3	Diksmuide Graanstraat.....	109
3.3.4.2.4	Diksmuide, Sint-Janstraat.....	109
3.3.4.2.5	Esen (Diksmuide), Warestraat.....	109
3.3.4.2.6	Gits (Hooglede), Koolskampstraat (parking).....	110
3.3.4.2.7	Handzame (Kortemark), Kronevoordestraat 55 (café 'De Statie')	110
3.3.4.2.8	Handzame (Kortemark), Handzameplein ('Rijwielen Devos').....	110
3.3.4.2.9	Hooglede, Iepersstraat/Nieuwkerkestraat.....	110
3.3.4.2.10	Hooglede, Hogestraat 60.....	110
3.3.4.2.11	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	111
3.3.4.2.12	Houthulst, 4 ^{de} liniestraat ('de Frères').....	111
3.3.4.2.13	Houthulst, Poelkappellestraat.....	111
3.3.4.2.14	Houthulst, Stadenstraat – Residentie 't Vrijbos	111
3.3.4.2.15	Ichtegem, Engelstraat 43.....	112
3.3.4.2.16	Ingelmunster, Kanaalstraat/Zuidkaai	112
3.3.4.2.17	Ingelmunster, Kortrijkstraat	112
3.3.4.2.18	Izegem, Roeselaarsestraat	112
3.3.4.2.19	Klerken (Houthulst), Sint-Pietersstraat.....	112
3.3.4.2.20	Kortemark, Brouwerij Louwage.....	112
3.3.4.2.21	Langemark, Hoyaardstraat	112
3.3.4.2.22	Lichtervelde, Statiesstraat 41	112
3.3.4.2.23	Meulebeke, Kerkemeersen	112
3.3.4.2.24	Meulebeke, De Lapperbeek – Hoeve Naert.....	112
3.3.4.2.25	Moorslede, BPA Gentstraat.....	113
3.3.4.2.26	Moorslede, Passendaalsestraat.....	113
3.3.4.2.27	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg.....	113
3.3.4.2.28	Oostnieuwkerke (Staden), Spanjestraat/Slijperstraat.....	113
3.3.4.2.29	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat	113
3.3.4.2.30	Oostrozebeke, Ettingen.....	113
3.3.4.2.31	Oostrozebeke, Kalbergstraat (Gemeenschapsschool)	114
3.3.4.2.32	Oostrozebeke, BPA Driehoek.....	114
3.3.4.2.33	Oostrozebeke, Olieberg.....	114
3.3.4.2.34	Oudenburg, Hoogstraat.....	114
3.3.4.2.35	Oudenburg, Nieuwstraat.....	114
3.3.4.2.36	Oudenburg, Zandvoordestraat	114
3.3.4.2.37	Oudenburg, Abdijhoeve.....	114
3.3.4.2.38	Oudenburg, Bekestraat - Ettelgemstraat	114
3.3.4.2.39	Poelkappelle (Langemark-Poelkappelle), Guynemerplein	114
3.3.4.2.40	Poperinge, Thevelin/Slachthuis	114
3.3.4.2.41	Poperinge, Zwijnlandstraat.....	114
3.3.4.2.42	Poperinge, Bruggestraat 37-43	115
3.3.4.2.43	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg ("Licht & Ruimte")	115
3.3.4.2.44	Roeselare, Guido Gezellelaan-Veldstraat-Seringenstraat 'Boro'	115
3.3.4.2.45	Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat.....	115
3.3.4.2.46	Roeselare, Kattenstraat	115
3.3.4.2.47	Roeselare, Stationsbuurt ("Roeselare Centraal").....	116
3.3.4.2.48	Roeselare, Koornstraat.....	116
3.3.4.2.49	Roeselare, Westlaan-Diksmuidsesteenweg.....	116
3.3.4.2.50	Roeselare, Beversesteenweg 189	116
3.3.4.2.51	Roeselare, Rijselstraat 24	116
3.3.4.2.52	Roeselare, Sneyssensstraat/Klokke Roelandstraat- bouwen van 18 garages	117
3.3.4.2.53	Rollegem-Kappelle (Ledegem), Bogaardwegel	117
3.3.4.2.54	Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat	117
3.3.4.2.55	Rumbeke (Roeselare), Maria's Linde	117
3.3.4.2.56	Rumbeke (Roeselare), Zeger Malfaitstraat / Hovenierstraat (Dweersstraat fase 2)	117
3.3.4.2.57	Staden, Hospitaalstraat	118
3.3.4.2.58	Staden, Kleine Veldstraat /Ieperstraat (Decock).....	118
3.3.4.2.59	Sint Baafs-Vijve (Wielsbeke), Wakkensteenweg	118
3.3.4.2.60	Sint-Eloois Winkel (Ledegem), Tuileboomstraat (uitbreiding).....	118
3.3.4.2.61	Torhout, Kortemarkstraat/Gitsstraat.....	119
3.3.4.2.62	Wielsbeke, Lobeekstraat.....	119
3.3.4.2.63	Wielsbeke, Boffonstraat/Molenstraat	119
3.3.4.2.64	Wielsbeke, Kapellestraat.....	119
3.3.4.2.65	Woumen (Diksmuide), Steenmolenbeekwegel "Serpenthoek"	119
3.3.4.2.66	Westrozebeke (Staden), Ommegang Noord 17 ("houtzagerij Demey").....	119

3.3.4.2.67	Zonnebeke, Guido Gezellelaan.....	119
3.3.4.2.68	Zwevezele (Wingene), Bruggestraat.....	120
3.3.5	<i>Verkoop van gronden</i>	120
3.3.5.1	Roeselare, Gitsstraat (Lenteland).....	120
3.3.5.2	Tielt, Jacobus Vergauwenstraat.....	120
3.3.5.3	Zarren (Kortemark), Koordhoek.....	120
3.3.6	<i>Geplande verkopen</i>	121
3.3.6.1	Diksmuide, Lange Veldstraat.....	121
3.3.6.2	Ruiselede, Ommegangstraat.....	121
3.3.7	<i>Verkoopsovereenkomsten met nutsmaatschappijen</i>	121
3.3.7.1	Staden, Grote Veldstraat.....	121
3.3.7.2	Poperinge, Gasthuisstraat.....	122
3.3.7.3	Meulebeke Wetstraat/Pittemstraat.....	122
3.3.7.4	Roeselare, Mergaertstraat/Kattenstraat.....	122
3.3.8	<i>Kosteloze overdracht van gronden</i>	122
3.3.8.1	Roeselare, Klokke Roelandstraat (dienstweg).....	122
3.3.9	<i>Ruiling van gronden</i>	122
3.3.9.1	Roeselare, St. Hubrechtsstraat/O.L.Vrouwstraat.....	122
3.3.9.2	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle),Kapelmeers.....	123
3.4	ONDERHOUDSWERKEN	123
3.4.1	<i>Onderhoud en herstellingen</i>	123
3.4.1.1	De opdeling.....	123
3.4.1.2	Dagelijks onderhoud en herstellingen.....	124
3.4.1.3	Het preventief onderhoud en herstellingen.....	124
3.4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	124
3.4.1.3.1.1	Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 429 woningen gelegen in Roeselare, Gits, Hooglede en Oostnieuwkerke.....	124
3.4.1.3.2	Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 428 woningen gelegen in Ardooi, Beveren, Kachtem, Lichtervelde, Meulebeke en Oekene.....	124
3.4.1.3.2.1	Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 457 woningen gelegen in Beselare, Dadizele, Ledegem, Moorslede, Rollegem-Kapelle, Rumbek, Staden, Westrozebeke en Zonnebeke. 125	
3.4.1.3.2.2	Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 431 woningen gelegen in Boezinge, Langemark, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge, Watou, Westvleteren en Zuidschote. 125	
3.4.1.3.2.3	Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 470 woningen gelegen in Diksmuide, Handzame, Houthulst, Ichtegem, Klerken, Koekelare, Kortemark, Merkem, Oudenburg, Pervijze, Torhout, Vladslo en Zarren.....	125
3.4.1.3.2.4	Aanbesteding ter vervanging van 19 cv-ketels volgens prioriteit 2.....	127
3.4.1.3.3	Onderhoud aan liften.....	127
3.4.1.3.3.1	Onderhoudscontract 3 liften in de gebouwen Sint-Amandstraat 131 en 133 te Roeselare Markt 3 te Kortemark.....	127
3.4.1.3.4	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	128
3.4.1.4	Mutatieonderhoud.....	128
3.4.1.4.1	Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis.....	128
3.4.1.4.1.1	Verhuis (mutatie) per maand in 2009 en in vergelijking met 2008.....	129
3.4.1.5	Planmatig onderhoud en herstellingen.....	130
3.4.1.5.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2009.....	130
3.4.1.5.2	Onderhoudsschilderwerken uitgevoerd door externe aannemers.....	131
3.4.1.5.2.1	Onderhoudsschilderwerk 2009 lot 1: Diksmuide, Esen, Koekelare en Vladslo.....	131
3.4.1.5.2.2	Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 2: Ichtegem, Kachtem, Torhout.....	131
3.4.1.5.2.3	Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 3: boezinge, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge.....	131
3.4.1.5.2.4	Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 4: Dadizele, Hooglede, Langemark, Ledegem, Meulebeke, Staden, Westrozebeke en Zonnebeke.....	131
3.4.1.5.2.5	Aanbesteding in 2009, en afgewerkt in 2009.....	132
3.4.1.5.2.6	Aanbesteding in 2009, uitvoering uitgesteld naar 2010.....	132
3.4.2	<i>De klacht</i>	132
3.4.2.1	Inhoud.....	132
3.4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2009.....	133
3.4.2.1.2	Grafische voorstelling van het aantal klachten per maand in 2009.....	134
3.4.2.1.3	Aantal klachten per gemeente en het gemiddelde per wooneenheid.....	134
3.4.3	<i>De Werkopdracht</i>	135
3.4.3.1	Inhoud.....	135
3.4.3.2	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand.....	135
3.4.3.3	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand.....	135
3.4.3.4	Numerieke voorstelling van het aantal klachten tegenover het aantal werkopdrachten.....	136

3.4.3.5	Grafische voorstelling van het aantal klachten tegenover het aantal werkopdrachten	136
3.4.3.6	Numerieke voorstelling van het aantal klachten tegenover het aantal werkopdrachten per maand...	136
3.4.3.7	Grafische voorstelling van het aantal aanvragen tegenover het aantal werkopdrachten per maand...	137
3.4.3.8	Werkopdrachten per aannemer:	137
3.4.4	Veranderingswerken	138
3.4.5	Nacalculatie en patrimoniuminventarisatie	139
3.5	DE GRIJZE LIJST	140
3.5.1	Reden en ontstaan	140
3.5.2	Werkwijze	141
3.5.3	De grijze lijst in 2009	141
3.5.4	Nazichten in 2009	142
3.6	VERZEKERINGEN	143
3.6.1	15 januari 2009: aanrijding zijgevel Bureel Botermarkt 30 Roeselare	143
3.6.2	15 januari 2009: brand Elflijnenlaan 16 Handzame	143
3.6.3	26 februari 2009: gevolgschade brand Merelstraat 20 Ardoois	143
3.6.4	1 maart 2009: waterschade Diswegel 21 Roeselare	144
3.6.5	31 maart 2009: aanrijding boog Borstelstraat - Vredestraat	144
3.6.6	7 april 2009: waterlek Cardijnlaan 32 Lichtervelde	145
3.6.7	26 april 2009: brand Ravenhofstraat 7 bus 8 Torhout	145
3.6.8	26 april 2009: aanrijding brievenbus Vijfwegenstraat 321 Rumbeke	145
3.6.9	8 juli 2009: brand garage 62 Bellewijk Poperinge	145
3.6.10	3 augustus 2009: aanrijding Klappershoek 32 Boezinge	146
3.6.11	28 augustus 2009: brand Rumbeeksesteenweg 22 Roeselare	147
3.6.12	7 september 2009: waterschade Sint Elooisplein 36 bus 4 Roeselare	147
3.6.13	16 september 2009: glasbreuk Felix Timmermanslaan 89 Lichtervelde	147
3.6.14	8 oktober 2010: aanrijding Mandellaan 42 – 44 Dadizele	148
3.6.15	13 oktober 2009: aanrijding Troetelarestraat 15 Vladslo	148
3.6.16	9 november 2009: wateroverlast H. Hartstraat 9 bus 1 en 2 Roeselare	148
3.6.17	november 2009: schade aan plafond Rumbeeksesteenweg 26 A Roeselare	149
3.6.18	14 december 2009: brand Bremstraat 18 Izegem	149
3.6.19	15 december 2009: brand Bescheewegestraat 27 Kortemark	149
4	KREDIETVERLENING	153
4.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	153
4.1.1	Kredietverlening 2009	153
4.1.2	Globaal overzicht individuele verrichtingen	154
4.1.3	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag	155
4.1.4	Toegestane individuele leningen per deelgemeente	156
4.1.5	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen	159
4.2	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN	159
4.2.1	Koopwoningen Izegem	159
4.2.2	Koopwoningen LEdegem	159
4.2.3	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen	159
5	VERKOOP	163
5.1	VERKOOP KOOPWONINGEN	163
5.1.1	Verkochte woningen in 2009	163
5.1.1.1	IZEGEM – 13 KOOPWONINGEN	163
5.1.1.2	DADIZELE – 7 KOOPWONINGEN	164
5.1.1.3	LEDEGEM – 4 KOOPWONINGEN	164
5.1.2	Evolutie realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969 (zwarte velden zijn HMWV-woningen)	165
5.1.3	Overzicht realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969	168
5.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	173
5.2.1	Detail verkoop huurwoningen	173
5.2.2	Verkoop huurwoningen in 2009 (vooroorlogs/naoorlogs)	173
5.2.3	Evolutie van de verkopen sinds 1996 (per gemeente)	174
5.2.4	Evolutie aantal verkochte woningen sedert 1996	175
5.2.5	Evolutie van de verkopen sedert 1969	175
5.2.6	Verkoopopbrengst naar ouderdom woning	176
5.2.7	Samenstelling van de verkoopopbrengst	176

5.2.8	Verkoop sociale kavels.....	177
5.2.8.1	Aantal verkochte sociale kavels.....	177
6	VERHURING.....	181
6.1	DE HUURPRIJSBEREKENING.....	181
6.1.1	De oude huurprijsberekening (tot 31 december 2007).....	181
6.1.2	De nieuwe huurprijsberekening (vanaf 1 januari 2011).....	181
6.1.3	Overgang.....	182
6.1.4	Besluit bij de gewijzigde wetgeving.....	182
6.1.5	De inkomens van de huurders.....	183
6.1.5.1	Aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente en het aantal huurders per inkomensgroep..	183
6.1.6	Reële huuropbrengst.....	184
6.1.7	Opbrengst uit verhuring van gebouwen ander dan sociale woningen en garages.....	184
6.1.7.1	Verhuring buiten sociaal huurstelsel.....	184
6.1.7.2	Patrimonium voor eigen gebruik.....	185
6.1.7.3	Ter beschikking stellen van noodwoningen / bezetting ter bede.....	185
6.1.7.4	Andere dan sociale verhuring.....	186
6.1.7.5	Handelshuur.....	186
6.1.8	Huurvermindering grote gezinnen.....	186
6.1.9	Huurtoelagen.....	186
6.1.10	Domus Flandria woningen.....	187
6.1.11	Herzieningen van de huurprijzen in het jaar.....	187
6.1.12	Beheersvergoeding voor de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen.....	187
6.2	HUURACHTERSTALLEN.....	188
6.2.1	Procedure huurachterstallen.....	188
6.2.2	Evolutie.....	188
6.2.2.1	Vanaf 2009: een andere manier van opdelen/opvolgen.....	190
6.2.2.1.1	Zittende huurder.....	190
6.2.2.1.2	Vertrokken huurder.....	190
6.2.2.1.3	Huurder met collectieve schuldenregeling.....	190
6.2.2.1.4	(Ex)-huurder – diverse kosten.....	190
6.2.2.1.5	Ex-huurders dubieuze debiteuren.....	190
6.2.2.2	Evolutie van achterstallen.....	191
6.2.2.3	Besluiten:.....	192
6.2.3	Aanpak.....	192
6.2.3.1	Stap 1: interne vergadering:.....	192
6.2.3.2	Stap 2:.....	192
6.2.3.3	Samenwerkingsverbanden:.....	192
6.2.3.3.1	Schuldbemiddelaars.....	192
6.2.3.3.2	OCMW.....	193
6.3	VERHUISBEWEGINGEN – VRIJGEKOMEN WONINGEN.....	193
6.3.1	Betrekken van nieuwe woningen.....	193
6.3.2	Aantal toewijzingen per maand ().....	194
6.3.3	Aantal vrijgekomen woningen per gemeente.....	195
6.3.4	Toewijzingen: onderverdeling naar inkomensklasse.....	196
6.3.5	Aantal nieuwe huurders volgens inkomen.....	196
6.3.6	Toewijzingen: onderverdeling naar gezinsgrootte.....	197
6.3.7	Onderverdeling naar gezinstype.....	197
6.3.8	Leeftijd van de nieuwe huurders.....	197
6.3.9	Toewijzing aan vreemdelingen volgens land van herkomst.....	197
6.3.10	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	198
6.3.11	Bezetting van de woningen volgens aantal personen ten laste.....	199
6.3.11.1	Lijst aantal personen ten laste per gemeente.....	199
6.3.11.2	Evolutie gezinnen volgens personen ten laste.....	199
6.3.12	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	200
6.3.12.1	Garantstellingen door OCMW op 31 december 2009.....	200
6.3.13	Leegstand in patrimonium.....	201
6.3.13.1	Verdeling leegstand.....	201
6.3.14	Woongelegenheden per type.....	206
6.4	KANDIDAAT–HUURDERS.....	207
6.4.1	Het nieuwe kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007.....	207
6.4.1.1	Wijzigingen in Inschrijvingsvoorwaarden.....	207

6.4.1.2	Wijzigingen in toelatingsvoorwaarden:.....	208
6.4.1.3	Extra informatie aan kandidaat-huurder:.....	208
6.4.1.3.1	Extra informatie inzake registers.....	208
6.4.1.3.2	Extra informatie bij bevestiging van de inschrijving (verhaalrecht, klachtenbehandeling).....	208
6.4.1.4	Toewijzen:.....	208
6.4.1.4.1	Rationele bezetting woning.....	208
6.4.1.4.2	Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.....	209
6.4.1.4.3	Aanpassing voorrangregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern huurreglement. 209	
6.4.1.5	Huurwaarborg.....	209
6.4.1.6	Contracten.....	209
6.4.1.7	Intern huurreglement:.....	209
6.4.2	<i>Het reparatiebesluit</i>	210
6.4.3	<i>Inschrijvingen</i>	210
6.4.3.1	Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2009.....	210
6.4.3.2	Tabel met overzicht aanvragen tot afwijking.....	212
6.4.3.3	Aantal nieuwe inschrijvingen door vreemdelingen per gemeente.....	212
6.4.3.4	Onderverdeling volgens type woning.....	213
6.4.3.5	Aantal verwittigingen per vrijgekomen woning.....	214
6.4.4	<i>Tweejaarlijkse actualisatie 2009</i>	216
7	ORGANISATIE.....	219
7.1	PERSONEEL.....	219
7.1.1	<i>Statuut personeel</i>	219
7.1.2	<i>Studie optimalisatie personeelsorganisatie</i>	219
7.1.3	<i>Evolutie in 2009</i>	220
7.1.4	<i>Personeelssamenstelling</i>	222
7.1.5	<i>Evolutie personeelsbezetting</i>	223
7.1.5.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 - 2009.....	223
7.1.5.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2009.....	224
7.2	ONDERNEMINGSPLAN.....	224
7.3	INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE.....	224
7.3.1	<i>Telefonie</i>	224
7.3.2	<i>Informatica</i>	225
7.3.2.1	Hardware.....	225
7.3.2.2	Software.....	225
7.3.3	<i>Communicatie</i>	226
7.3.3.1	Brochures.....	226
7.3.3.2	Webstek.....	226
7.4	RAAD VAN BESTUUR.....	227
7.5	DIRECTIECOMITÉ.....	227
7.6	VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224.....	227
7.7	WAGENPARK.....	228
7.8	SOCIAAL VERSLAG.....	228
7.8.1	<i>Loketfunctie</i>	228
7.8.2	<i>Zitdagen</i>	229
7.8.2.1	Overzicht zitdagen Diksmuide (eerste maandag van de maand).....	229
7.8.2.2	Overzicht zitdagen Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	230
7.8.2.3	Overzicht zitdagen Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	230
7.8.2.4	Overzicht zitdagen Langemark-Poelkapelle (eerste maandag van de maand).....	231
7.8.2.5	Overzicht zitdagen Lichtervelde (laatste dinsdag van de maand) – vanaf 1 juni 2008.....	231
7.8.2.6	Overzicht zitdagen Staden (eerste woensdag van de maand).....	232
7.8.2.7	Evolutie van de raadplegingen.....	232
7.9	KLACHTENBEHANDELING.....	232
7.9.1	<i>Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet)</i>	232
7.9.1.1	Aard van de klachten.....	233
7.9.1.2	Betrokken diensten.....	233
7.9.1.3	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	233
7.9.2	<i>Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...)</i>	234
7.9.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	234
7.9.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	235
7.9.2.3	Meldingen over hinder.....	235
7.9.2.3.1	Soorten hinder.....	235
7.9.2.3.2	Hinder veroorzaakt door:.....	236

7.10	TWEEZIJDIG	236
7.10.1	Huurdersadviesraad	236
7.10.1.1	Bijeenkomsten	237
7.10.1.2	Advies herstellingenbeleid	237
7.10.1.3	Evaluatie huurdersadviesraad	239
7.10.1.4	Leden 2009	239
7.10.2	De stem van de huurders: enquête onthaalbeleid	239
7.10.3	Het informatiebeleid in 2009	239
7.10.4	Conciërges in appartementsgebouwen	240
7.10.5	Bewonersvergaderingen	240
7.10.6	Renovatieplanning	241
7.10.7	Huisbezoeken	241
7.11	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN	241
7.11.1	risicoanalyse	241
7.11.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?	241
7.11.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie?	243
7.11.2	Risico beheersing	244
7.11.2.1	periodieke vergadering veiligheid	244
7.11.3	Netwerkvorming	245
7.11.4	De externe dienst preventie en bescherming	245
7.11.4.1	Medische onderzoeken	245
7.11.4.1.1	Bedrijfsbezoeken van IKMO	245
7.11.5	Opleidingen en onderhoudsopdrachten	245
7.11.5.1	Veiligheidsinstructiekaarten voor opleidingen	245
7.11.5.2	Veiligheidscontrolelijsten voor onderhoudsopdrachten	246
7.11.5.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers	247
7.11.6	Allerlei	249
7.11.6.1	Arbeidsongevallen	249
7.11.6.2	Aankoop nieuwe risicoposten	250
7.11.6.3	Indienststellingen	250
8	FINANCIËEL	253
8.1	ONROEREND PATRIMONIUM	253
8.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2008 en 31.12.2009	253
8.1.2	Woningen in opbouw	253
8.1.3	Woningen bestemd voor verkoop	255
8.2	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	256
8.2.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken	256
8.3	FINANCIËLE PLANNING 2010-2013	257
8.3.1	Bespreking liquide middelen	258
8.3.2	Samenvatting kasplanning	259
8.3.3	Gewestelijke Sociale Correctie	260
8.3.4	Detail kasplanning	262
8.3.5	Samenvatting projectplanning 2010-2014	264
8.3.6	Budgetschaarste op het uitvoeringsprogramma	266
8.3.6.1	Uitvoeringsprogramma 2009	266
8.3.6.2	Uitvoeringsprogramma 2010	266
8.3.7	Geplande verwervingen	266
8.3.7.1	Aankopen gelinkt met een bestaand project	266
8.3.7.2	Aankopen zonder uitgewerkt project	267
8.3.8	Renovatieprojecten	267
8.3.9	Resultaat financiële planning	268
8.3.10	Conclusie	269
9	ALGEMENE VERGADERING	273
9.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN VERGADERING	273
9.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG	273
9.3	GOEDKEUREN JAARREKENING	273
9.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	273
9.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS	273
9.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	273
9.7	OVERNAME VAN AANDELEN	274

9.8	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT.....	274
9.9	BENOEMEN BESTUURDERS.....	274
9.10	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.....	275
9.11	CORPORATE GOVERNANCE.....	276
10	BIJLAGEN:.....	279
10.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	279
10.2	JAARREKENING 2009	283

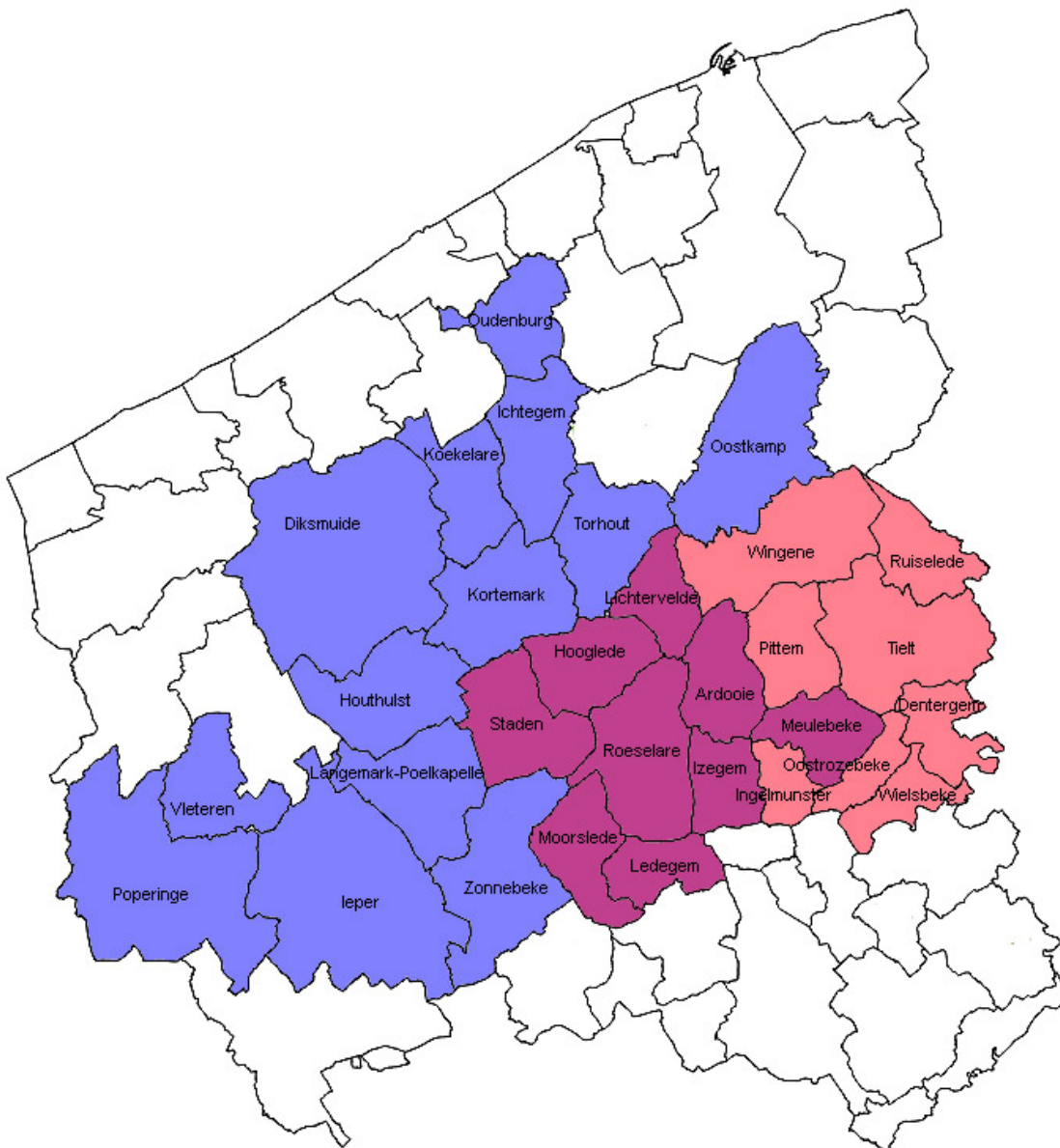
DE MANDEL WEGWIJS

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.

Het blauwe en paarse gebied is het werkgebied van De Mandel voor de fusie met de HMWV op 27 oktober 2005. Het roze en paarse gebied is het werkgebied van de HMWV voor de fusie. Het paarse gebied is het overlappende gedeelte waar beiden werkzaam waren.



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 Algemene Vergadering van:

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer IIO77);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-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: Omvorming tot CVBA met sociaal oogmerk.

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.

De duur van de vennootschap werd vastgesteld op 30 jaar beginnende op 3 september 1920.

Het eerste boekjaar eindigde op 31 december 1921.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 20 maart 1950 en 10 december 1979 werd de duur telkens verlengd voor een termijn van dertig jaar, ingaande op de datum van deze vergadering.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 april 1991 werd de duur verlengd voor een nieuwe periode van 30 jaar.

1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2009

1.3.1 VOORZITTER

Griet Coppé

Afgevaardigd voor de stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.2 ONDERVOORZITTER

Vanpoucke Daniël

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.3 LEDEN

Louis Bril

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Aziz Charkaoui

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



Eric De Keyser

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Jacqueline Debrauwere

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



André Debruyne

Afgevaardigd voor de provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



Luc Decaigny

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Gilbert Decloedt

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Christof Dejaegher

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Patrick Demuyne

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Geert Depondt

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Jozef Desmet

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



Odiel Devoldere

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



Rita Dewulf

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Jan Deceuninck

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Kurt Grymonprez

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Michèle Hostekint

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



André Pieters

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



Gina Vanhuysse

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



Antoinette Vansteenkiste-Verfaillie

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2010



Jackie Verhoye

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Norbert Sagaert

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Jurgen Vanlerberghe

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Lieve Verheye-Vandevelde

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Luc Vullers

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.4 DIRECTIECOMITÉ

Griet Coppé

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Daniel Vanpoucke

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Eric De Keyser

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Brecht Vermeulen

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



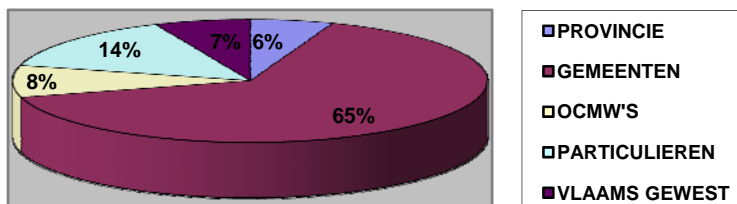
1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			2,50 €/aandeel
STAAT			
42	Vlaams Gewest	3.143	7.857,50
PROVINCIE			
46	Prov. West-Vlaanderen	2.703	6.757,50
GEMEENTE			
13	Roeselare	13.230	33.075,00
77	Staden	750	1.875,00
88	Meulebeke	550	1.375,00
101	Torhout	1.000	2.500,00
102	Poperinge	2.100	5.250,00
103	Ledegem	425	1.062,50
108	Diksmuide	600	1.500,00
110	Houthulst	150	375,00
111	Hooglede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	Ardooi	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	200	500,00
151	Vleteren	200	500,00
192	Dentergem	100	250,00
193	Ingelmunster	250	625,00
194	Oostrozebeke	100	250,00
195	Pittem	250	625,00
196	Ruiselede	50	125,00
197	Tielt	2.510	6.275,00
198	Wielsbeke	100	250,00
199	Wingene	50	125,00
O.C.M.W.			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoie	80	200,00
PARTICULIEREN			
4	Van Eeckhoutte Daniël	30	75,00
6	SV Het Gildebrood	30	75,00
26	Debruyne Andre	10	25,00
31	Van Coillie Bart	260	650,00
73	Desmet Jozef	10	25,00
79	Lefere Mona	130	325,00
85	Onze Toekomst	20	50,00
92	Roeselaarse Woning	1.507	3.767,50
96	Demeyere Roger	251	627,50
97	Mevr. Demeester Jan & kinderen	501	1.252,50
117	NV Declercq - Olivier	50	125,00
121	ACW	25	62,50
130	Gryspeerdts Jacques	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Piet	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Denys Daniel	40	100,00
160	Laridon Hendrik	40	100,00
161	Verstraete Irene	60	150,00
162	Delaey Machteld	70	175,00
163	Decloedt Gilbert	100	250,00
164	Six Donald	100	250,00
165	Gheeraert Hendrik	150	375,00
166	Arteel Rina	40	100,00
167	Coppé Griet	40	100,00
168	Debels José	10	25,00
169	Desimpelaere Guido	40	100,00
170	Dequae Dries	40	100,00
171	Ghysel Carlos	40	100,00
172	Lesage Josiane	40	100,00
173	Meerschaert Willy	40	100,00
174	Reynaert Jean-Philippe	40	100,00
175	Vergote Albert	40	100,00
176	Vinckier Willem	40	100,00
177	Deconinck Walter	40	100,00
178	Huyghe Geert	40	100,00
179	De Keyser Eric	40	100,00
180	Vanhuyse Gina	40	100,00
181	Carron Philip	40	100,00
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00
183	Hostekint Michele	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
186	Douifi Dalila	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	Dereuse Immanuel	40	100,00
189	ACW Torhout	40	100,00
190	Vansteenkiste Eddy	40	100,00
191	Depondt Geert	40	100,00
200	ABVV midden en zw vlaanderen	100	250,00
201	ACW Roeselare Tielt	500	1.250,00
202	arrond.raad boerenbond Roeselare	100	250,00
203	arrond.raad boerenbond Tielt	100	250,00
204	boerengilde Izegem	10	25,00
205	boerengilde Ledegem	20	50,00
206	boerengilde Rumbeke	20	50,00
207	Bril Louis	500	1.250,00
208	cooperatieve veiling REO	50	125,00
209	SP.A. Roeselare Tielt	20	50,00
210	UNIZO Roeselare Izegem	50	125,00
211	VLD Roeselare Tielt	50	125,00
212	Dereeper Ignace	40	100,00
213	Snaet Mario	40	100,00
214	Lowie Josianne	40	100,00
215	Dewulf Rita	40	100,00
216	Pieters André	40	100,00
		48.111	120.277,50

	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.075	17.687,50
		48.111	120.277,50



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.

1.5.1.2 NV VOLKSBELANG – THUIS BEST

De Mandel bezit 780 aandelen in de NV Volksbelang-Thuis Best, 8670 Nieuwpoort. Dit aandelenpakket komt neer op 2,69 % 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, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 97 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel bestuurder in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg € 8.789,00 (tegenover 6.766,23 in 2008)

1.5.2.2 VLEM

Als rechtsopvolger van de Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen is De Mandel lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 23 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in 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 Ardoonie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. De heer Roland Fieuw is namens De Mandel bestuurder.

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. Antoinette Verfaillie en directeur Brecht Vermeulen zijn lid van de Algemene Vergadering. Directeur Brecht Vermeulen is tevens lid van de raad van bestuur.

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. Directeur Brecht Vermeulen is lid van de Algemene Vergadering. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze OCMW-vereniging.

1.5.4 IN ANDERE

1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Stationsplein 3C, 8700 Tielt. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 203,00 (tegenover € 201,00 in 2007).

1.5.4.2 LOKALE WOONRAAD ROESELARE

De Mandel is lid van meerdere lokale overlegvergaderingen. Enkel de Lokale Woonraad van Roeselare heeft een regelmatige werking met een door de gemeenteraad vastgelegde samenstelling.

Directeur Brecht Vermeulen is vaste afgevaardigde van De Mandel in deze lokale woonraad.

1.5.4.3 ADVIESGROEP PROJECT WOONBEGELEIDING CAW ROESELARE

De Mandel was lid van de adviesgroep van het project Woonbegeleiding van het CAW te Roeselare. Sam Sercu was afgevaardigde van De Mandel in deze adviesgroep. De adviesgroep werd ontbonden wegens einde van het project in september 2009.

1.5.4.4 GECORO'S (GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING)

De Mandel is vertegenwoordigd in de Gecoro's van Roeselare, Diksmuide, Meulebeke, Vleteren, Zonnebeke als effectief vertegenwoordiger en in de Gecoro's van Hooglede, Houthulst, Ichtegem en Kortemark als plaatsvervanger. Soms gebeurt de vertegenwoordiging namens de "sociale huisvestingsmaatschappijen" en anders als "deskundige".

1.5.4.5 DE INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING WONEN ALVERINGEM – DIKSMUIDE – HOUTHULST – LO-RENINGE – VEURNE (WOONWINKEL WEST)

In 2008 is de Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Alveringem – Diksmuide – Houthulst – Lo-Reninge – Veurne opgestart. De werknaam werd later ingekort tot Woonwinkel West, met zetel in het Administratief Centrum van de stad Diksmuide. Patricia Verstraete is namens De Mandel afgevaardigd in de stuurgroep, die minstens 2 keer per jaar samenkomt. Bestuurder Eric De Keyser is namens de stad Diksmuide voorzitter.

AANDACHTSPUNTEN IN 2009

2 AANDACHTSPUNTEN UIT 2009

2.1 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR NA EEN JAAR GEËVALUEERD

Op 1 januari 2008 werd het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot regeling van het sociaal huurstelsel van kracht. In zijn korte bestaan is het al 5 keer gewijzigd, namelijk op 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008, 6 februari 2009 en 10 september 2009. Uiteraard bevat het kaderbesluit veel positieve elementen. Maar veel onderdelen zijn tegenstrijdig met andere onderdelen of zijn moeilijk realiseerbaar. En veel andere zaken in dit 'kaderbesluit' zijn dermate detaillistisch dat gebruiken die reeds jarenlang gangbaar waren, nu niet meer kunnen.

Begin 2009 kon men in de pers berichten lezen over sterk stijgende sociale huurprijzen. Stijgingen tot 30% waren geen uitzondering. Volgens de Huurdersbonden bleek dat sommige sociale huisvestingsmaatschappijen de sociale huurprijs niet correct berekenden door een te hoge referentiehuurprijs te gebruiken.

Uiteraard waren veel opmerkingen over de schattingen van de markthuurwaarden door de notarissen. Zonder vergelijkingspunten, met een minimale en zelfs subjectieve omschrijving, zorgden de uiteenlopende schattingen ook voor uiteenlopende resultaten. Misschien kan het toch geen kwaad om op termijn een woningwaarderingstelsel te gebruiken, waarbij de kwaliteit in punten wordt uitgedrukt in plaats van in appreciatie.

De taalbereidheid voorwaarde leek aanvankelijk een goede zaak. Maar met de omslachtige en zinloze procedures om een te beperkt niveau van taalkennis te bewijzen, is de doelstelling alleszins niet gerealiseerd.

Het was Kafkaïens om plots vast te stellen dat gelijkvloerse woningen, die sedert het Interbellum tot heden dermate waren ontworpen om ze als 'bejaardenhuisjes' te verhuren, plots niet meer aan senioren konden worden voorbehouden wegens geen lokaal toewijzingsreglement.

Een proefperiode in het huurcontract was bedoeld om de nieuwe sociale huurder duidelijk te laten aanvoelen dat hij naast rechten ook plichten heeft. Alhoewel de administratieve procedures vrij zwaar leken, bleven de sociale huisvestingsmaatschappijen relatief tevreden over dit nieuwe hoofdstuk, tot het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 het eventuele nut van de proefperiode volledig uitholde.

Voornamelijk het administratieve meerwerk als gevolg van het toevoegen van addenda aan de oorspronkelijke huurovereenkomst wegens toetredende huurders of wegens het bereiken van de meerderjarigheid van inwonende kinderen, zorgt voor wrevel.

Ook de huurprijsberekening, de ondertekening van een huurcontract en de registratie van een plaatsbeschrijving bij herhuisvesting omwille van renovatie, is onwerkbaar en onrechtvaardig. Bij tijdelijke herhuisvesting zou de te betalen huurprijs van de nieuwe woning (zelfs al is die splinternieuw) niet hoger mogen liggen dan de te betalen huurprijs van het vroegere huurhuis. Een contract voor de nieuwe woning zou pas mogen getekend worden indien de huurder definitief beslist niet naar de oorspronkelijke woning terug te keren. Hoe en wanneer dan nog een plaatsbeschrijving kan gemaakt worden, of de oorspronkelijke huurwaarborg moet afgerekend worden is zeer onduidelijk. De juridische chaos bezorgt de huurders en de medewerkers onnodige kopzorgen.

De Vlaamse Overheid erkent dat er problemen en misverstanden zijn. Alhoewel ze zelf geen wetgever is, probeert ze interpretaties of sturingen te geven aan de besluiten van de Vlaamse Regering door middel van e-postberichten aan individuele SHM's of aan de hand van een rubriek "vraag en antwoord" op Woonnet, het extranet van de VMSW. Deze pseudoreglementering heeft evident geen juridische basis, en kan voor nieuwe conflicten zorgen bij rechtszaken of bij betwistingen met het agentschap Inspectie RWO .

In een evaluatienota van 25 november 2009 indiceerde de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen in de laatste 4 bladzijden ook op de meerkost van het administratief meerwerk waarmee de sociale huisvestingsmaatschappijen geconfronteerd werden.

2.2 ERKENNING ALS SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJ DOOR VLAAMSE REGERING

In het jaarverslag over de werking van De Mandel in 2007 werd reeds melding gemaakt van het "Beter Bestuurlijk Beleid" en de reorganisatie van het domein Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed en Wonen (RWO). Hierdoor trad de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen sedert 1 juli 2006 in de voetsporen van de vroegere Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Door het wegvallen van de VHM valt ook de instantie weg die de sociale huisvestingsmaatschappijen moet erkennen.

Artikel 40 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ('het Decreet') bepaalt dat de Vlaamse Regering de procedure voor de erkenning, de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de regeling voor het beheer van de middelen als vermeld in het tweede lid, 8°, vaststelt. Na meer dan 3 jaar "Beter Bestuurlijk Beleid" is aan die bepaling van het Decreet nog niets gebeurd.

In de vorige legislatuur heeft de toenmalige Vlaamse Minister van Wonen, de heer Marino Keulen, wel enige voorbereidingen genomen. Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 stuurde aan op sterke en professionele woonmaatschappijen. Daarom wilde men eerst naar criteria zoeken om de prestaties van de SHM's te beoordelen. Hiervoor werd een onderzoeksopdracht toegekend aan het Steunpunt Ruimte en Wonen. Dat moest dan een onderzoek doen naar goed onderbouwde beoordelingscriteria waaraan een SHM moet voldoen voor erkenning.

Het steunpunt Ruimte en Wonen heeft in 2008 en 2009 enkele analyses uitgevoerd met kwantitatieve indicatoren, aangevuld met kwalitatieve elementen, zoals documentanalyse, vragenlijsten en gesprekken. Naar het Nederlandse voorbeeld zou hiervoor ook gebruik gemaakt worden van een visitatiecommissie met onafhankelijke beoordelaars. In 2008 en 2009 heeft die visitatiecommissie pilootvisitaties gebracht bij 5 SHM's. In haar rapport van januari 2010 toont het Steunpunt Ruimte en Wonen weliswaar aan dat er belangrijke indicaties zijn, maar dat zelfs bij die 5 pilootvisitaties dermate verschillen bestaan dat het niet opportuun is om te snel conclusies te trekken.

Alhoewel men in Nederland een deel van de mosterd haalde, is het succes van de prestatiebeoordeling in Nederland ook geen onverdeeld succes. Jaarlijks stuurt de betrokken minister in december zijn oordeelsbrieven naar alle 'bouwcorporaties'. Daarin geeft hij zijn oordeel over de prestaties van de individuele corporaties in het kalenderjaar dat eraan voorafging. Die brieven zijn gebaseerd op gegevens die de corporaties aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting hebben afgeleverd. In Nederland vindt men die brieven te weinig specifiek, te verouderd en doorgaans waardeloos.

Het kabinet van de vorige Minister zou in februari 2009 reeds een ontwerp van Besluit betreffende de erkenning van sociale huisvestingsmaatschappijen gemaakt hebben. Meer dan een jaar later lijkt

nauwelijks vooruitgang geboekt. Tot op heden is het onduidelijk wanneer de Vlaamse Regering zal bepaald hebben welke maatschappijen ze zal erkennen en op wat ze zich zal baseren.

2.3 LEEGSTAND IN SOCIALE HUISVESTINGSECTOR ONDANKS WACHTLIJSTEN

In Vlaanderen staan ongeveer 144.000 sociale huurwoningen en bevinden zich bijna 70.000 gezinnen op 'de' wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Over de noodzaak naar meer sociale woningen bestaat geen discussie. Toch staan er bij elke sociale huisvestingsmaatschappij verschillende woningen leeg. Eind 2009 bracht Vlaams volksvertegenwoordiger Peter Reekmans (Lijst De Decker) dit probleem naar de pers.

Ook De Mandel kent leegstand in haar verhuurpatrimonium. Op 15 november 2009 bleven 130 huurwoningen onverhuurd leeg staan. In grote lijnen zijn er vier redenen van leegstand binnen De Mandel:

- *bij renovatieprojecten heeft De Mandel – in tegenstelling tot de private sector - de herhuisvestingsplicht. De huurder heeft het recht om een voorkeur aan te geven van het soort woning of de ligging waar hij naartoe wil verhuizen. Hierdoor kan het zijn dat een woning vrij vroeg leeg komt.*
- *Bij renovatieprojecten dient De Mandel lang te wachten op bepaalde beslissingen van de overheid. Zowel bouwvergunningen, technische goedkeuringen als goedkeuringen van subsidies of van andere financiering kunnen lang aanslepen.*
- *De Mandel krijgt ook steeds meer te maken met langdurige leegstand als gevolg van onbeheerde nalatenschappen bij het overlijden van een huurder. Officieel dient De Mandel dan te wachten totdat de rechtbank een curator heeft aangesteld en totdat deze curator de woning heeft vrijgegeven.*
- *Bij vrijwillige of gedwongen verhuisbewegingen uit een huurwoning, stelt De Mandel ook steeds meer aanzienlijke huurschade vast. Op dat moment is het onmenselijk en onrechtvaardig om een nieuwe huurder op te zadelen met de last die een vroegere huurder heeft veroorzaakt.*

Om te vermijden dat bepaalde woningen te lang leeg staan, heeft De Mandel in een aantal gevallen beslist om de woningen openbaar te verkopen, eerder dan de renovatie af te wachten.

2.4 COMPLEXITEIT, GEBREKKIGE TAALKENNIS, ASOCIAAL GEDRAG EN VANDALISME NOODZAKEN MEER WOONBEGELEIDING

Voor veel mensen vormt een slechte woonst een groot probleem. Maar eenmaal ze een goedkope en degelijke sociale woning verkregen hebben, zijn al hun problemen daarom nog niet van de baan. Ze verkeren soms in een multi-probleemsituatie, waaruit ze moeilijk kunnen uitgeraken zonder professionele assistentie. De complexiteit van huurprijsberekening, van administratie, van rechten en plichten, zorgt dat mensen met lage scholinggraad of met beperkingen moeilijkheden hebben om zelf hun situatie goed in te schatten.

Terwijl het aandeel van allochtone huurders die eerder recent in Vlaanderen wonen toeneemt, is het begrijpelijk dat ook veel huurders feitelijk een te beperkte kennis van de Nederlandse taal hebben om de rechten en plichten of om de technische uitleg over een installatie binnen de huurwoning voldoende te begrijpen. Het is duidelijk dat de taalbereidheidvoorwaarde van het Kaderbesluit Sociale Huur onvoldoende taalkennis vraagt om ook een normale mondelinge of schriftelijke conversatie

mogelijk te maken met iemand die van oorsprong niet-Nederlandstalig is. Hierbij moeten we nog nuanceren dat de problematiek van mensen met een gebrekkige taalkennis in midden-West-Vlaanderen zeker niet vergelijkbaar is met grote steden als Antwerpen, Gent en Mechelen, waar die problematiek alleszins veel groter is.

In een aantal gevallen zorgt een multi-probleemsituatie ook voor 'huftergezinnen', asociaal gedrag en vandalisme, met angstige burens of verloedering van de buurt als gevolg.

Onder de 3750 huurders vermoedt De Mandel dat er circa 250 huurders zijn die hun woning slecht onderhouden. De Mandel probeerde die al enkele jaren geleden te inventariseren op de 'grijze lijst' om hen vervolgens frequenter en intensiever te controleren.

Binnen het grote aanbod van hulpverlening is de inschakeling van één woon(zorg)begeleider veelal wenselijk. Dit wordt ook erkend in de nieuwe beleidsnota van minister van wonen Freya Van den Bossche:

“Nochtans kan dat vermeden worden, mits de sociale verhuurder aanvullend op zijn basisbegeleidingstaken (zoals bepaald in het kaderbesluit sociaal huur)gespecialiseerde woonbegeleiding kan inschakelen. Een sociale verhuurder die zijn huurders opvolgt, begeleidt en ondersteunt bij het nakomen van de huurdersplichten, kan snel problemen detecteren en aan de alarmbel trekken. Om theorie en praktijk op elkaar af te stemmen, zal de concrete invulling van de basisbegeleidingstaken opgevolgd worden en de uitwerking ervan in de praktijk geëvalueerd. Een sociale huisvestingsmaatschappij staat er in principe niet alleen voor en kan een beroep doen op en doorverwijzen naar gespecialiseerde lokale welzijns- en begeleidingsinstanties (OCMW, CAW, ...), onder meer voor budgetbegeleiding. . Inde praktijk blijkt de inschakeling van de gespecialiseerde begeleiding niet altijd evenvlot te verlopen, onder meer door onvoldoende afstemming en aanbod. Samen met de minister van Welzijn zal bekeken worden op welke manier dit aanbod kan worden uitgebreid.” (VAN DEN BOSSCHE, F. 2009:34)

De Mandel heeft reeds enige tijd een samenwerking met het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (CAW) Midden West-Vlaanderen. Via een vorm van bemoeizorg wensen we beiden dat er zo weinig mogelijk mensen uit hun sociaal huurhuis gezet worden op basis van een stappenplan. Ook hier valt op hoe de woonbegeleiding dikwijls maar een schakel is binnen een ruimer hulpverleningsnetwerk. Daarenboven zijn de middelen van het CAW beperkt waardoor niet elke vraag naar assistentie kan ingevuld worden.

De eerste evaluaties die De Mandel heeft inzake woonbegeleiding zijn bemoedigend. Toch moet de bedenking gemaakt worden dat er vrij veel energie gestopt wordt in de opvolging van weinigen, en dat het CAW niet in alle gemeenten van het werkgebied van De Mandel kan werken.

2.5 PROVINCIEBESTUUR ONDERSTEUNT BOUW SOCIALE KOOPWONINGEN

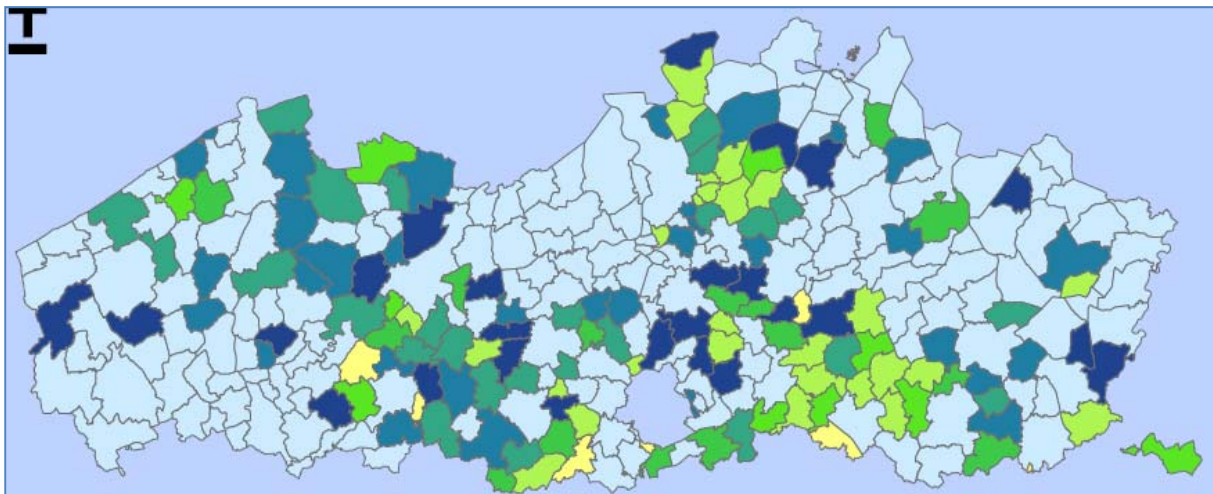
Het provinciebestuur is met een nieuw initiatief gestart om de bouw van sociale woningen aan te zwengelen. Het betreft meer bepaald een rollend fonds voor de prefinanciering van sociale woningen. Het startkapitaal bedraagt 4 miljoen euro. Dat geld is afkomstig van de verplichte verkoop van aandelen van de Provincie in de West-Vlaamse Intercommunale.

West-Vlaanderen telt 23 sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan zes zich naast de verhuuractiviteiten ook gespecialiseerd hebben in de verkoop van sociale koopwoningen. Door de beperkte middelen vanuit de VMSW zijn tijdens de periode 1996-2008 in West-Vlaanderen jaarlijks gemiddeld 116 sociale koopwoningen gebouwd. Dat komt neer op ongeveer 20 woningen per koopmaatschappij per jaar. Nochtans hebben alle sociale koopmaatschappijen de ambitie om meer projecten te realiseren.

Volgens het recent goedgekeurde grond- en pandendecreet van het Vlaams Parlement moeten in de Provincie West-Vlaanderen tegen 2020 3.846 sociale koopwoningen gebouwd worden. Aan het tempo van 120 koopwoningen per jaar zal men niet 10, maar 32 jaar nodig hebben om dat doel te verwezenlijken.

Door het rollend fonds zouden de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende jaren over de nodige financiële middelen moeten beschikken voor de realisatie van nieuwe koopwoningen. De koopwoningen die met het rollend fonds gefinancierd zullen worden, hebben het nadeel dat de kopers geen beroep zullen kunnen doen op een goedkope hypothecaire lening van de VMSW. Maar ondanks dat nadeel blijven nog veel andere voordelen over, waardoor de verkoopprijs beperkt blijft. De Mandel zal in het voorjaar 2010 alvast haar kandidatuur indienen voor minstens 1 koopproject met dat rollend fonds te financieren.

2.6 WAT WORDT DE IMPACT VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID



Op 18 maart 2009 keurde het Vlaams Parlement het Decreet Ruimtelijke Ordening en het Decreet Grond- en Pandenbeleid goed. Ze traden in werking op 1 september 2009.

Beide Decreten worden van groot belang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het Decreet Grond- en Pandenbeleid wil zowel het aanbod van sociale woningen als van bescheiden woningen vergroten. Het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat er tegen 2020 in Vlaanderen 65.000 sociale woningen moeten bijkomen: 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. Voor de bouw van deze woningen wil dit decreet de private sector inschakelen. Op bepaalde verkavelings- of bouwprojecten zal een sociale last rusten. Een sociale last die bestaat in de bouw van sociale huur- of koopwoningen. Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen zullen een extra inspanning moeten leveren.

Een deel van de vastgoedsector heeft in de aanloop van het Decreet heftig weerwerk geboden tegen het onderdeel van het decreet dat bepaalt dat in nieuwe verkavelingen van minstens 10 huizen (of groter dan een halve hectare) en in appartementsblokken vanaf 50 woningen een bouwfirma gemiddeld 20% moet voorbehouden voor de bouw van sociale en/of bescheiden woningen. Onder de leuze 'een vergiftigd geschenk' voerden een 100-tal bouwpromotoren in het voorjaar van 2009 een informatiecampagne tegen het ontwerp van Decreet. Deze verenigde woningbouwers beweerden dat een gemiddelde woning in een nieuwe verkaveling op slag 12.000 tot 15.000 euro duurder zou worden. De bouwfirma's zouden de 20% 'verloren bouwruimte' immers pogen goed maken door hogere prijzen aan te rekenen.

Ondanks het heftige verzet keurde het Vlaams Parlement op 18 maart 2009 het Decreet goed. Op 27 maart 2009 keurde de Vlaamse Regering reeds 13 uitvoeringsbesluiten goed. Maar eind 2009 bleven nog veel praktische vragen onbeantwoord.

In januari 2010 had De Mandel al weet van 12 projecten, verspreid over 7 deelgemeenten, waarop normaliter een sociale last zou bepaald worden door het gemeentebestuur. In meer dan de helft van de gevallen bestond de vraag van de promotor aan het gemeentebestuur om een hoger percentage dan 20% van het project voor te behouden voor sociale woningbouw. Rekening houdend met de huidige immobiliënmarkt, zien veel promotoren blijkbaar in het Decreet Grond- en Pandenbeleid niet alleen maar nadelen.

Toch was het nog onduidelijk tegen welke prijs, binnen welke periode, volgens welke kwaliteitscriteria en overeenkomstig welke procedure De Mandel woningen zou kunnen kopen om te verhuren of kon tussenkomen om te verkopen.

2.7 HOE LANG EN VOOR WELKE DIENSTEN MOETEN DE SHM'S NOG BEHEERSVERGOEDING BETALEN AAN DE VMSW ?

Art. 36 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de werking van de VMSW wordt gefinancierd via de eigen inkomsten en door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De Vlaamse regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bedragen door de SHM's. Momenteel is de hoogte van de beheersvergoeding gebaseerd op de waarde van het patrimonium van de SHM's en de opbrengsten van verkoop van woningen. Er is geen directe relatie met de omvang van de dienstverlening van de VMSW aan de SHM's.

Gebaseerd op een beslissing van de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij van 1992, ontvangt de VMSW twee soorten beheersvergoedingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor de huuractiviteit wordt er jaarlijks op 31/12 een vergoeding aangerekend aan de shm's die 0,13% bedraagt van de geactualiseerde kostprijs van de woningen die de SHM op 1/1 van het betrokken jaar beheert. Voor de koopactiviteit wordt er bij de verkoop van een onroerend goed (zowel koopwoningen, huurwoningen als sociale kavels) 0,5% van de verkoopprijs als beheersvergoeding aangerekend. De vergoeding bedroeg in 2007 12,5 miljoen euro en dekte hiermee ongeveer 2/3 van de niet-gedekte werkingskosten van de VMSW.

Met de invoering van 'Beter Bestuurlijk Beleid' in 2006 is de verhouding tussen de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen grondig gewijzigd. Veel taken die de VHM had t.o.v. de SHM's zijn weggevallen. Daarenboven is de VMSW nu niet alleen meer dienstverlener t.o.v. de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook tegenover de gemeentebesturen, OCMW's en sociale verhuurkantoren. Maar de VMSW rekent tot op heden enkel een beheersvergoeding aan bij de SHM's

en niet bij die andere woonactoren. Het stelsel van beheersvergoedingen kent momenteel volgende problemen:

- Sedert de invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 houden veel sociale huisvestingsmaatschappijen de geactualiseerde kostprijs niet meer bij, waardoor de grondslag van heffing voor de verhuuractiviteit is weggevallen.
- Er is geen relatie tussen de betaalde beheersvergoeding en de (kwaliteit van de) ontvangen dienstverlening, noch op het niveau van de sector, noch op het niveau van een individuele sociale huisvestingsmaatschappij
- Sedert Beter Bestuurlijk Beleid verleent de VMSW ook diensten aan andere woonactoren, die geen beheersvergoeding moeten betalen voor dezelfde diensten
- Omdat de beheersvergoeding mee wordt verrekend in de Gewestelijke Sociale Correctie is er een ongelijke verdeling van de lasten tussen de SHM's en wordt de facto enkel een beheersvergoeding betaald door SHM's die geen Gewestelijke Sociale Correctie trekken

Er zijn dus meerdere redenen om het principe van de beheersvergoeding en de parameters waarop deze gebaseerd zijn, te herzien. Maar het opgestarte gesprek hierover botste steeds op meningsverschillen of tegenstrijdige belangen. In het voorjaar van 2009 gaf Vlaams Minister voor Wonen, de heer Marino Keulen, de opdracht aan het Steunpunt Ruimte en Wonen om de discussie te objectiveren en alternatieve berekeningswijzen te toetsen op voor- en nadelen. De methodiek van de nieuwe beheersvergoeding zou moeten afgetoetst worden aan de volgende vijf principes: participatie, rechtvaardigheid, transparantie, verantwoording en gelijkheid.

Eind november 2009 was de studie afgerond, en werd het rapport overgemaakt aan het kabinet van de Vlaamse Minister voor Wonen, mevr. Freya Van den Bossche.

2.8 PASSIEFHUIZEN IN DE SOCIALE HUISVESTING: UTOPISCH GEZEVER OF TOEKOMSTIGE WERKELIJKHEID ?

Het passiefhuisconcept lijkt nieuw maar werd al aan het eind van de jaren 1980 ontwikkeld door de Zweedse professor Bo Adamson en de Duitse doctor Wolfgang Feist. In de decennia daarna is het vooral in Scandinavië, Duitsland en Oostenrijk op grote schaal toegepast

De Vlaamse ministers Marino Keulen (Wonen) en Hilde Crevits (Energie) hebben in 2009 het pad geëffend om de eerste passiefwoningen te realiseren in de sociale woningbouw. Er werd 500.000 euro vrijgemaakt voor drie proefprojecten in Heist-op-den-Berg, Dilsen-Stokkem en Wachtebeke.

Nieuwe sociale woningen zijn veel energiezuiniger dan andere woningen binnen de Vlaamse woonmarkt. Momenteel bereiken nieuwe sociale woningen gemiddeld een E-peil van E85 en er wordt gestreefd naar E80, terwijl dit op de reguliere woningmarkt voorlopig nog bij E100 ligt. In 2013 zal zelfs een E-peil van E60 verplicht worden.

Nog strenger dan lage energie-woningen zijn passiefwoningen de meest zuinige woonvorm. Ze zijn dermate geïsoleerd en geventileerd dat er nauwelijks bijkomende verwarming is vereist. Dit scheelt niet alleen bij de uitstoot van CO₂-gassen, maar voor de sociale huurder kan dit financieel sterk woonlastbesparend zijn.

De kostprijs van een passiefwoning zou tussen de 20% en 40% duurder zijn dan die van een klassieke sociale woning. De Vlaamse Regering wil dit in een experiment meer verduidelijkt zien en voorziet daarom voor deze drie proefprojecten in een bijkomend budget van 500.000 euro. Daarvan gaat 42% naar het project van huisvestingsmaatschappij De Zonnige Kempen uit Westerlo die 9 passiefwoningen realiseert in Pijpelheide en Booischot (Heist-op-den-Berg), 25% is voor de bouw van 5 passiefwoningen in Lanklaar (Dilsen-Stokken) door het Maaslands Huis uit Maasmechelen. De

Volkshaard uit Gent, tenslotte, ontvangt 33% voor de renovatie van 5 woningen tot passiefwoningen in Wachtebeke. In totaal zullen er dus 19 sociale woningen worden gerealiseerd, waarvan 14 via nieuwbouw en 5 via renovatie.

Aangezien passiefhuizen ook een bepaald gedrag vereist van de bewoners, zullen de toekomstige huurders moeten worden begeleid bij het gebruik van de passiefwoning. Er zal ook een monitoring plaatsvinden tijdens de verhuring om maximaal te kunnen leren uit deze proefprojecten.

De sociale huisvestingsmaatschappij Goedkope Woning (Kortrijk) haalde eind 2009 Europese subsidies binnen. Dat maakt het mogelijk om enkele grote groene projecten te realiseren. Dankzij de Concerto-subsidies is ondermeer een groot renovatieproject mogelijk, waarin gestreefd wordt naar gezondere woningen, minder energieverbruik en weinig onderhoudskosten. Maar vermoedelijk zal men eerder werken naar lage energiewoningen dan naar passiefhuizen.

Momenteel zijn er in België nog geen sociale passiefwoningen

2.9 LOKAAL WOONOVERLEG

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, bepaalt dat elk project dat op een uitvoeringsprogramma opgenomen wordt, voorafgaand ook in een lokaal woonoverleg moet goedgekeurd worden. Samen met de vraag van de provincie om de sociale objectieven voor koopwoningen vast te leggen, zorgde deze bepaling ervoor dat alle gemeenten in 2009 in sneltreinvaart lokale woonoverlegvergaderingen gingen samen roepen. De taak van gemeenten bestaat vooral uit het scheppen van de geschikte randvoorwaarden voor andere woonactoren om het aanbod van betaalbare woningen in de gemeente te vergroten. Die regisseursrol van de gemeente is in het Decreet houdende de Vlaamse wooncode bepaald, maar werd niet verder uitgewerkt.

Het lokaal woonoverleg wordt beschouwd als een manier waarop de gemeente haar coördinerende rol vorm kan geven. Hoewel het woonoverleg in de Vlaamse wooncode niet is verplicht, gaat steeds meer regelgeving er wel van uit dat beleidsvoornemens onder andere werden getoetst met de lokale woonactoren via het lokaal woonoverleg. Daardoor worden gemeenten impliciet verplicht toch een vorm van lokaal woonoverleg te hebben, ook al zouden de verschillende woonactoren ook al goed samenwerken zonder de gemeentelijke regisseursrol.

In WoonWoord (Herfst 2009) reageerde Pascal De Decker dat de praktijk toch minder idyllisch is. Historisch gezien was het woonbeleid beperkt tot het uitvoeren van het beleid dat op hogere niveau's werd bepaald en bleek er bijna nergens een samenhangend sociaal woonbeleid op gemeentelijk niveau voor te komen. Daarom werd het ook de facto uitbesteed aan sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales of particulieren.

Ondanks de sterk verhoogde beleidsaandacht, toonde een onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen dat werd uitgevoerd bij alle 308 Vlaamse gemeenten en OCMW's aan dat het lokale woonbeleid met veel problemen kampt, met in de eerste plaats een tekort aan middelen, motivatie en mensen. Ook de complexiteit van de materie en van de procedures zorgt voor knelpunten.

Met haar 30 aangesloten gemeentebesturen dient De Mandel veel bijkomende personeelsinzet te spenderen aan dat lokaal woonoverleg. De rol van een sociale huisvestingsmaatschappij bestaat zowel in het adviseren van het beleid als in het uitvoeren van bepaalde taken.

Het thema was dermate actueel in 2009 dat de VMSW het ook als een van de thema's behandelde op het Woonforum 2010 dat in maart in Gent plaats vond.

2.10 ONROEREND ERFGOED

Op 3 oktober 2009 trad het Besluit in werking tot vaststelling van de inventaris van bouwkundig erfgoed. Op die inventaris komen 66.000 panden voor, sommige beschermd als monument, maar de meeste niet. De Vlaamse diensten voor Onroerend Erfgoed worstelden al vele jaren met de gemeentebesturen over de bouw mogelijkheden voor de panden die op die inventaris voor kwamen. De inventaris had tot voor kort immers geen juridische basis. Hij was immers gebaseerd op de inventaris 'Bouwen door de Eeuwen heen' die in 1965 is van start gegaan. Voor vergunningaanvragen tot sloop van panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed moet voortaan het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen in de vorm van een algemene onroerenderfgoedtoets opgemaakt worden.

Op zich kan het voor een sociale huisvestingsmaatschappij een aantrekkelijke uitdaging zijn om over bouwkundig erfgoed te beschikken waarin sociale woningen (kunnen) ondergebracht worden. Maar soms is er ook een andere kant van het verhaal. Zo beschikt De Mandel over eigendommen, waarvan ze niet op de hoogte was dat het als bouwkundig erfgoed werd beschouwd. Reeds vele jaren lang waren architecten en stedenbouwkundigen plannen aan het uitwerken om op die plaatsen nieuwe appartementen te bouwen, na afbraak van die oude panden. Pas in 2009 bleek dat het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap Ruimtelijke Ordening hun houding begonnen te verstrakken, waardoor enorm veel energie en geld dreigde verloren te gaan.

Voor nieuw opgestarte projecten aanvaardt De Mandel dat de nieuwe regelgeving strikt zou toegepast worden tot behoud van het bouwkundig erfgoed dat op de inventaris voorkomt. Maar voor projecten die reeds meer dan 5 jaar aanslepen vraagt ze ook enige welwillendheid voor andere beleidsdomeinen van de Vlaamse Regering, zoals het creëren van meer sociale woningen.

2.11 KASPOSITIE ZAKT DOOR WEGVALLEN SUBSIDIES VOOR DE WERKING VAN DE SHM

De Mandel is bezig met een indrukwekkende hoeveelheid aan projecten, die zich vertalen in een indrukwekkende mobilisatie van kapitalen. Door de vele grond- en gebouwen aankopen in 2008 en 2009 en het grote aantal projecten zijn de eigen middelen sterk afgenomen. Op zich is dat niet verkeerd. De hoofdreden van die vermindering van eigen middelen is echter terug te vinden in de stijging van de annuïteiten die sneller toeneemt dan de huuropbrengsten. Dat is minder rooskleurig. Voor de nieuw opgeleverde projecten blijkt dat De Mandel in 2009 en 2010 een gemiddeld verlies plant van € 1.000,00 per woning per jaar.

Bij de politieke onderhandelingen omtrent het Nieuw Sociaal Huurbesluit en het financieringsstelsel NFS2 werd een sluitende financiering van het globale patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) vooropgesteld. Dit is ook op deze manier gecommuniceerd door de VMSW aan de SHM's. Het verhuren van sociale woningen en het realiseren van bouwprojecten zou 'budgetneutraal' moeten zijn voor de maatschappijen. Eventuele verliezen die niet afkomstig zijn van verkeerd beheer, zouden door de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) moeten afgedekt worden. Die GSC diende dus "als sluitstuk binnen NFS2" voor de financiering van de werking van de SHM1.

1 cfr. Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten dd. 12/10/2007 - hoofdstuk 5

De GSC verrekent de reële inkomsten van de SHM met een aantal reële (onroerende voorheffing, annuïteiten) en genormeerde kosten (werking, onderhoud, achterstal, leegstand,...) van een referentiejaar. Alhoewel De Mandel in het verleden subsidie verkreeg van de Vlaamse Overheid wegens het huisvesten van gemiddeld kansarmere huurders dan elders in Vlaanderen, krijgt De Mandel geen GSC toebedeeld. In 2008 (definitieve toekenning) en 2009 (toekenning voorschot) heeft De Mandel geen GSC ontvangen. De berekening van die GSC lijkt ons vrij ondoorzichtig en onrechtvaardig.

Enkel door de jaarlijkse verkoop van huurwoningen heeft De Mandel een positief saldo voor de algemene werking. Alhoewel de verkoop van huurwoningen reeds sedert 2003 jaarlijks daalt, zal De Mandel zelf actief bepaalde delen van haar verouderd patrimonium openbaar verkopen. Hiermee moet De Mandel de onrendabele toppen van de investeringen kunnen financieren.

Om het tij te doen keren zal De Mandel een bijgestuurde politiek moeten voeren. Op heden ligt de nadruk op sociale huurwoningen en veel minder op koopwoningen. 87% van de geplande woningen zijn huurwoningen. Dat werd in het hoofdstuk 2.6 van het jaarverslag 2008 reeds verwoord.

Aangezien de bouw van huurwoningen zonder het verkrijgen van GSC verlieslatend blijkt te zijn, zal De Mandel gedeeltelijk moeten teruggrijpen naar haar vroegere werkwijze door meer koopwoningen te bouwen. De Mandel zal er in de toekomst naar streven een verhouding 2/3 huurwoningen en 1/3 koopwoningen te bereiken.

De opeenstapeling van het aantal projecten en de lange uitvoeringstijd van deze projecten veroorzaken aanzienlijke uitgaven (aflossing van de leningen voor de bouw en aankoop van de gronden, voorfinanciering van de erelonen), terwijl hier geen huurinkomsten tegenover staan. In de toekomst zou het beter zijn om te zorgen voor een overlapping tussen opgeleverde woningen en de start van nieuwe projecten.



BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD

3 BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD

3.1 BOUWACTIVITEITEN

3.1.1 OPLEVERINGEN

3.1.1.1 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

In 2009 heeft De Mandel 174 woningen opgeleverd waarvan 156 nieuwe sociale woonegelegenheden en 18 renovaties van bestaande sociale huurwoningen. Tevens werden 34 woningen gesloopt evenals de ex-verffabriek in de Oostnieuwkerksesteenweg.

Voor 2009 geeft dit het volgende overzicht

	Huurwoningen	Koopwoningen
Nieuwbouw (klassiek na aanbesteding)	100	24
Nieuwbouw (na CBO)	32	
Aankoop goede woning (*)	22	
Sloping	-34	
Renovatie bestaande huurwoningen	18	

(*) de aankoop van goede woningen wordt niet verder behandeld in dit hoofdstuk. Het wordt wel besproken onder hoofdstuk 3.3.2 Aankoop goede woningen.

De Mandel liet onderhoudschilderwerken uitvoeren door externe schilders in 353 woningen.

In gans Vlaanderen zijn over 2009 1304 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Met de 132 nieuwe huurwoningen die in 2009 zijn opgeleverd, zorgt De Mandel bijgevolg voor 10,12% van de nieuwe huurwoningen van 2009.

Ook in de cijfers van de opgeleverde koopwoningen is het duidelijk dat deze branche minder beleidsaandacht in het verleden heeft gekregen. Maar haar 24 gerealiseerde koopwoningen in 2009, is De Mandel maar goed voor 4,74% van de 506 opgeleverde koopwoningen in gans Vlaanderen.

3.1.1.1.1 Poperinge, Vaux-sous-Chèvremontstraat - 5 huurwoningen (renovatie)

Datum	vrijdag 9 januari 2009
Aannemer	Plessiet BVBA
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 564.243,16
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ -33.257,81
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 103.388,93

3.1.1.1.2 Roeselare, Botermarkt (renovatie)

Datum	vrijdag 13 februari 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 56.662,95
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 2.584,58
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.3 Lichtervelde, Statiestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw)

Datum	donderdag 26 februari 2009
Aannemer	Damman NV
Ontwerper	Dedene Rik
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.849.166,38
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 106.920,35
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 7.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.4 Dadizele (Moorslede), Beselarestaat / Kapelleveld - 19 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	vrijdag 27 februari 2009
Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 3.036.595,77
VO 3 (boete)	€ 2.295,07
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 63.280,44
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 25.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 25.000,00

3.1.1.1.5 Ardoeie, Meulebeke, - 125 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)

Datum	maandag 16 maart 2009
Aannemer	Ardicor NV
Ontwerper	eigen beheer
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 55.930,75
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ -1.197,65
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.6 Ichtegem, Sint-Bertinuslaan - 2 huurwoningen (renovatie)

Datum	donderdag 26 maart 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 217.848,58
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 32.683,77
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.7 Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat (installatie CV)

Datum	vrijdag 24 april 2009
Aannemer	Vanbetsbrugge H. & Zonen NV
Ontwerper	Boucherie Studiebureel CVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 47.750,35
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 4.859,56
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 2.000,00

3.1.1.1.8 Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat / Vikingstraat - 11 huurwoningen (renovatie)

Datum	vrijdag 24 april 2009
Aannemer	Plessiet BVBA
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.032.722,93
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 45.054,51
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 8.000,00

3.1.1.1.9 Roeselare, Meensesteenweg - 15 huurappartementen (vervangingsbouw)

Datum	donderdag 30 april 2009
Aannemer	Damman NV
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.180.782,95
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 7.972,08
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.10 Ichtegem, Klerken, Torhout, West-Vleteren, - 60 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)

Datum	dinsdag 5 mei 2009
Aannemer	Beel Decoratie BVBA
Ontwerper	eigen beheer
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 25.715,13
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ -1.086,62
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.11 Ledegem, Albrecht Rodenbachlaan / Guido Gezellelaan - 17 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	donderdag 28 mei 2009
Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 2.045.466,65
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 8.378,78
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 25.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 18.000,00

3.1.1.1.12 Werken (Kortemark), Vladslostraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw)

Datum	vrijdag 12 juni 2009
Aannemer	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 531.222,27
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 30.785,30
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.13 Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg (sloop)

Datum	dinsdag 18 augustus 2009
Aannemer	Stadsbader-Flamand NV
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 103.670,96
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 23.780,25
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.14 Dadizele (Moorslede), Mandellaan - 10 huurwoningen (nieuwbouw)

Datum	maandag 31 augustus 2009
Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.103.222,38
VO 3 (boete)	€ 4.576,50
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 11.742,41
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.15 Diksmuide, Hof ter Bloemmolens - 32 huurappartementen (nieuwbouw)

Datum	donderdag 3 september 2009
Aannemer	Cosimco NV
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 3.574.147,22
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 32.181,07
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 60.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 9.000,00

3.1.1.1.16 Rumbeke (Roeselare), Dweersstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw)

Datum	vrijdag 11 september 2009
Aannemer	B & R NV
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.445.045,01
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 31.994,30
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 4.000,00

3.1.1.1.17 Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (installatie technieken)

Datum	donderdag 17 september 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Dewanckele Architect BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 162.258,68
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 9.523,06
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.18 Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie)

Datum	donderdag 17 september 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Dewanckele Architect BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 158.932,44
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 13.035,17
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 5.200,00

3.1.1.1.19 Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie lift)

Datum	donderdag 17 september 2009
Aannemer	Coopman Liften NV
Ontwerper	Dewanckele Architect BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 34.499,27
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 0,00
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.20 Ardoorie, Boncquetstraat - 1 huurwoning (draineringswerken nr. 36)

Datum	vrijdag 16 oktober 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 8.280,65
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 211,69
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.21 Gits (Hooglede), Bollestraat - 1 huurwoning (rioleringswerken nr. 23 b)

Datum	maandag 19 oktober 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 8.316,18
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ -301,20
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.22 Dadizele, Hooglede, Langemark, Ledegem, - 168 huurwoningen (onderhouds-schilderwerk)

Datum	dinsdag 27 oktober 2009
Aannemer	Beel Decoratie BVBA
Ontwerper	eigen beheer
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 40.498,35
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 11.173,25
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.23 Roeselare, Sint-Elooisplein - 34 huurwoningen (sloop)

Datum	woensdag 28 oktober 2009
Aannemer	Maeyaert P.J. BVBA
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 25.342,00
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 8.342,00
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.24 Roeselare, Damberdstraat - 3 huurappartementen (renovatie)

Datum	dinsdag 8 december 2009
Aannemer	Deforche BVBA
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 198.072,52
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 4.643,93
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 11.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.1.25 Zwevezele (Wingene), Wilgenhof - 13 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	donderdag 10 december 2009
Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Huys Erik Architectenburo BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming)	€ 1.316.592,85
VO 3 (boete)	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen)	€ 8.014,03
VO 5 (minwaarden)	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken)	€ 3.500,00
VO 7 (uitgestelde werken)	€ 0,00

3.1.1.2 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden definitieve overnames gedaan voor:

- 120 nieuwe woningen/appartementen
- 11 woningen die gesloopt werden en nadien met nieuwbouw vervangen
- 22 gerenoveerde woningen
- 32 nieuwe garages
- Onderhoud aan 415 woningen

3.1.1.2.1 Kortemark, Markt / Hospitaalstraat - 4 huurwoningen, 11 huurappartementen, 15 garages (vervangingsbouw)

Datum	vrijdag 23 januari 2009
Aannemer	Despierre Filip BVBA
Ontwerper	Buro II BVBA

3.1.1.2.2 Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat - 10 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	vrijdag 20 februari 2009
Aannemer	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper	Derluyn & partners

3.1.1.2.3 Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat (installatie CV en sanitair)

Datum	vrijdag 20 februari 2009
Aannemer	Ferlin BVBA
Ontwerper	Derluyn & partners

3.1.1.2.4 Beveren (Roeselare), Noordmolenstraat (schrijnwerk)

Datum	vrijdag 20 februari 2009
Aannemer	Smets Houtbedrijf NV
Ontwerper	Derluyn & partners

3.1.1.2.5 Hooglede, Uilenspiegelstraat / Nelestraat - 25 huurwoningen (nieuwbouw)

Datum	dinsdag 10 maart 2009
Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Verfaillie - Boucquet BVBA

3.1.1.2.6 Keiem (Diksmuide), Dishofstraat - 4 huurwoningen (nieuwbouw en vervangingsbouw)

Datum	dinsdag 10 maart 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA

3.1.1.2.7 Izegem, Maandagmarkt / Papestraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	vrijdag 3 april 2009
Aannemer	Defrenat TV
Ontwerper	Buro II BVBA

3.1.1.2.8 Poperinge, Eikenweg / Bomenstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw)

Datum	woensdag 8 april 2009
Aannemer	Plessiet BVBA
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA

3.1.1.2.9 Roeselare, Damaststraat - 34 garages (renovatie)

Datum	woensdag 8 april 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

3.1.1.2.10 Roeselare, Achiël Denysstraat / Cichoreistraat / Hugo Verrieststraat - 19 huurwoningen (nieuwbouw)

Datum	vrijdag 24 april 2009
Aannemer	Cosimco NV
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.2.11 Roeselare, Eksaardestraat - 3 huurwoningen (vervangingsbouw)

Datum	woensdag 20 mei 2009
Aannemer	K.W.R. NV
Ontwerper	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

3.1.1.2.12 Torhout, Amazonestraat / Tiberstraat - 18 huurwoningen (nieuwbouw)

Datum	dinsdag 14 juli 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

3.1.1.2.13 Diksmuide, Renaat de Rudderstraat / Lodewijk de Boningestraat / Van Raemdonckstraat - 68 huurwoningen (dak- en zinkwerken)

Datum	dinsdag 1 september 2009
Aannemer	Collewaert algemene onderneming BVBA
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA

3.1.1.2.14 Meulebeke, Moorslede, Staden, Zonnebeke, - 92 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)

Datum	dinsdag 27 oktober 2009
Aannemer	Beel Decoratie BVBA
Ontwerper	eigen beheer

3.1.1.2.15 Poperinge, Bellewijk - 22 huurwoningen (renovatie)

Datum	woensdag 18 november 2009
Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA

3.1.1.2.16 Roeselare, Sneyssenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw)

Datum	donderdag 19 november 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.2.17 Beselare (Zonnebeke), Geluwestraat - 8 huurwoningen, 2 huurappartementen, 9 garages (vervangingsbouw)

Datum	donderdag 26 november 2009
Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Claeys-Vaneekhout

3.1.1.2.18 Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Leeuwerikstraat / Vinkestraat - 20 huurwoningen (nieuwbouw)

Datum	donderdag 3 december 2009
Aannemer	Catteeu bouwonderneming
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA

3.1.1.2.19 Beselare, Lichtervelde, Moorslede, Oekene, - 143 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)

Datum	dinsdag 8 december 2009
Aannemer	Jodecor BVBA
Ontwerper	eigen beheer

3.1.1.2.20 Dadizele (Moorslede), - 78 huurwoningen (onderhoudsschilderwerk)

Datum	dinsdag 8 december 2009
Aannemer	Jodecor BVBA
Ontwerper	eigen beheer

3.1.1.2.21 Westrozebeke (Staden), Bessenweg - 8 garages (nieuwbouw)

Datum	dinsdag 15 december 2009
Aannemer	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper	Vanassche Carl

3.1.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

In 2009 gingen er 3 voorlopige opleveringen en 7 definitieve opleveringen door in opdracht van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW.

3.1.1.3.1 Voorlopige opleveringen

3.1.1.3.1.1 [Lichtervelde, F. Timmermanslaan – omgevingswerken](#)

Ontwerper	Plantec nv
Aannemer	Segro bvba
Datum	30 april 2009
Kostprijs van de werken	€ 41.285,17
Aandeel ten laste van De Mandel	€ 16.154,07
Financiering	Eigen middelen

3.1.1.3.1.2 [Meulebeke, Goet te Potente – wegen- en rioleringswerken](#)

Ontwerper	Mebumar nv
Aannemer	Ivan Vuylsteke bvba
Datum	29 juni 2009
Kostprijs van de werken	€ 200.191,58
Aandeel ten laste van De Mandel	€ 21.953,77
Financiering	Eigen middelen

3.1.1.3.1.3 [Roeselare, Achiel Denysstraat – Kleine Bassin – wegeniswerken fase IV \(bovenlaag\)](#)

Ontwerper	Studiebureau Dumoulin BVBA
Aannemer	Penninck Aannemingen
Datum	15 mei 2009
Kostprijs van de werken	€ 129.592,4
Aandeel ten laste van De Mandel	€ 25.918,49
Financiering	Eigen middelen

3.1.1.3.2 Definitieve opleveringen

3.1.1.3.2.1 [Dadizele, Beselarestreet/Kapelleveld - infrastructuurwerken](#)

Ontwerper	Studiebureau Duynslaeger nv
Aannemer	Grodevan nv
Datum	15 mei 2009

3.1.1.3.2.2 [Watou \(Poperinge\), Dovieweg - infrastructuurwerken](#)

Ontwerper	Bureau Cnockaert
Aannemer	Timo Tuin bvba
Datum	17 maart 2009

3.1.1.3.2.3 [Roeselare, Achiel Denysstraat – Kleine Bassin – infrastructuurwerken fase IV \(onderlaag\)](#)

Ontwerper	Studiebureau Dumoulin
Aannemer	NV Penninck
Datum	11 maart 2009

3.1.1.3.2.4 [Roeselare, Collievijverpark - omgevingswerken](#)

Ontwerper	Studiebureau Demey bvba
Aannemer	Silvère Vandeputte
Datum	02 december 2009

3.1.1.3.2.5 [Staden, Wankaardelaan - infrastructuurwerken](#)

Ontwerper	Studiebureau Demey
Aannemer	NV Grodevan
Datum	28 mei 2009

3.1.1.3.2.6 [Zwevezele, Wilgenhof - omgevingswerken](#)

Ontwerper	Glenda Doeuvre
Aannemer	Steenhaut NV
Datum	14 mei 2009

3.1.1.3.2.7 [Zonnebeke, Langemarkstraat](#)

Ontwerper	Hendrik Dewulf
Aannemer	Tuinen Demuyne BVBA
Datum	12 mei 2009

3.1.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2009

Op 31 december 2009 waren 22 werven in uitvoering voor een totaal van:
305 huurwoningen waarvan 33 renovaties van bestaande huurwoningen, 82 vernieuwende
vervangingsbouw en 39 koopwoningen

3.1.2.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT / KAAISTRAAT - 18 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Damman NV
Ontwerper	Verfaillie - Boucquet BVBA
Aanvangsdatum	maandag 1 juni 2009
Contractuele einddatum	donderdag 2 december 2010
Nieuwe einddatum	donderdag 2 december 2010
Bestelbedrag	€ 2.137.257,04
Verrekeningen	€ 25.321,76
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	41 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 912.313,54
Percentage uitgevoerde werken per 31/12/2009	42 %



3.1.2.2 DIKSMUIDE, GRAANSTRAAT / LIJNZAADSTRAAT / KOOLZAADSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Damman NV
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum	maandag 17 augustus 2009
Contractuele einddatum	woensdag 29 december 2010
Nieuwe einddatum	woensdag 29 december 2010
Bestelbedrag	€ 2.918.531,73
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	30 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 923.915,40
Percentage uitgevoerde werken	32 %



3.1.2.3 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Catteeu bouwonderneming
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum	dinsdag 1 september 2009
Contractuele einddatum	donderdag 13 januari 2011
Nieuwe einddatum	zaterdag 12 februari 2011
Bestelbedrag	€ 2.604.650,20
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	30 dagen
Verstreken termijn	28 %

Saldo laatste vorderingsstaat	€ 108.260,62
Percentage uitgevoerde werken	4 %



3.1.2.4 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (INSTALLATIE CV)

Aannemer	Develtere NV
Ontwerper	Vauterin Bernard
Aanvangsdatum	donderdag 15 oktober 2009
Contractuele einddatum	maandag 21 juni 2010
Nieuwe einddatum	maandag 21 juni 2010
Bestelbedrag	€ 602.270,51
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	0 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 0,00
Percentage uitgevoerde werken	0 %

3.1.2.5 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Damman NV
Ontwerper	Vauterin Bernard
Aanvangsdatum	woensdag 1 oktober 2008
Contractuele einddatum	maandag 3 mei 2010
Nieuwe einddatum	dinsdag 22 juni 2010
Bestelbedrag	€ 1.334.652,61
Verrekeningen	€ -14.179,21
Termijnverlenging	50 dagen
Verstreken termijn	68 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 909.883,20
Percentage uitgevoerde werken	69 %



3.1.2.6 HOOGLEDE, UILENSPIEGELSTRAAT / KATELIJNESTRAAT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Recon Bouw NV
Ontwerper	Buro II BVBA
Aanvangsdatum	maandag 28 september 2009
Contractuele einddatum	dinsdag 21 december 2010
Nieuwe einddatum	dinsdag 21 december 2010
Bestelbedrag	€ 931.817,86
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	26 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 176.783,53
Percentage uitgevoerde werken	19 %



3.1.2.7 KOEKELARE, ZUIDSTRAAT / STERRESTRAAT / VELDSTRAAT - 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Despierre Filip BVBA
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum	woensdag 1 juli 2009
Contractuele einddatum	vrijdag 12 november 2010
Nieuwe einddatum	zondag 12 december 2010
Bestelbedrag	€ 1.443.764,18
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	30 dagen
Verstreken termijn	37 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 460.481,90
Percentage uitgevoerde werken	32 %



3.1.2.8 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BOTERBLOEMSTRAAT / PAPAVERWEG - 24 HUURWONINGEN, 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Catteeu bouwonderneming
Ontwerper	Verfaillie - Boucquet BVBA
Aanvangsdatum	maandag 1 juni 2009
Contractuele einddatum	woensdag 13 oktober 2010
Nieuwe einddatum	woensdag 13 oktober 2010
Bestelbedrag	€ 2.761.942,57
Verrekeningen	€ 79.801,83
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	45 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 752.402,15
Percentage uitgevoerde werken	26 %



3.1.2.9 MEULEBEKE, WETSTRAAT / PITTEMSTRAAT - 1 HUURWONING, 13 HUURAPPARTEMENTEN, 20 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Despierre Filip BVBA
Ontwerper	GC - Architecten BVBA
Aanvangsdatum	maandag 29 september 2008
Contractuele einddatum	zondag 29 augustus 2010
Nieuwe einddatum	woensdag 11 mei 2011
Bestelbedrag	€ 2.193.487,35
Verrekeningen	€ 0,00

Termijnverlenging	255 dagen
Verstreken termijn	44 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 520.535,96
Percentage uitgevoerde werken	24 %

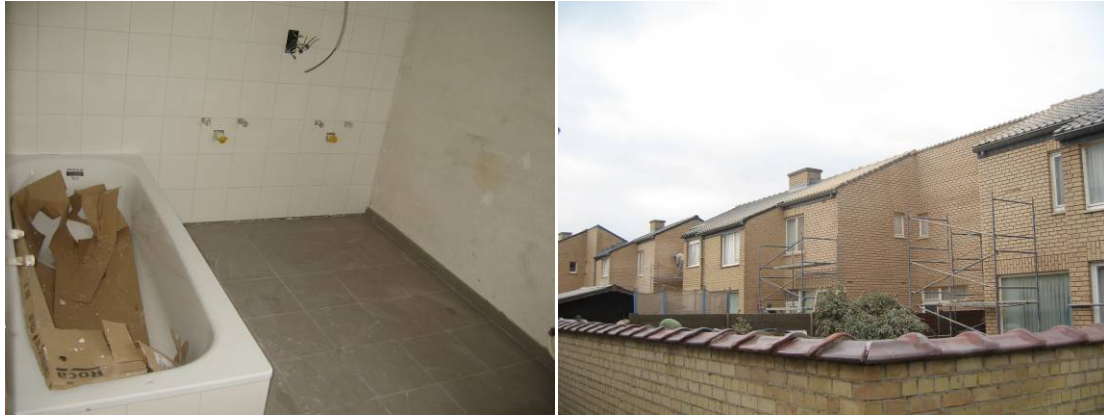
3.1.2.10 OOSTVLETEREN (VLETEREN), EDMOND DEVLOOSTRAAT / OUDE RENINGEWEG - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Catteeu bouwonderneming
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum	dinsdag 1 september 2009
Contractuele einddatum	maandag 25 oktober 2010
Nieuwe einddatum	maandag 25 oktober 2010
Bestelbedrag	€ 940.386,12
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	31 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 135.070,59
Percentage uitgevoerde werken	14 %



3.1.2.11 POPERINGE, BELLEWIJK - 33 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Aannemer	Six BVBA
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum	maandag 16 maart 2009
Contractuele einddatum	dinsdag 17 augustus 2010
Nieuwe einddatum	dinsdag 17 augustus 2010
Bestelbedrag	€ 1.456.490,24
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	60 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 760.863,80
Percentage uitgevoerde werken	52 %



3.1.2.12 POPERINGE, KORTE RENINGELSTRAAT - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 26)

Aannemer	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum	maandag 20 april 2009
Contractuele einddatum	maandag 19 april 2010
Nieuwe einddatum	maandag 19 april 2010
Bestelbedrag	€ 150.857,11
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	72 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 125.627,40
Percentage uitgevoerde werken	83 %



3.1.2.13 POPERINGE, LODEWIJK MAEKEBLIJDESTRAAT / VAUX-SOUS-CHÈVREMONTSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Plessiet BVBA
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum	maandag 2 februari 2009
Contractuele einddatum	maandag 1 februari 2010
Nieuwe einddatum	maandag 1 februari 2010
Bestelbedrag	€ 653.662,00
Verrekeningen	€ -11.161,31
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	88 %

Saldo laatste vorderingsstaat	€ 331.787,42
Percentage uitgevoerde werken	52 %



3.1.2.14 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT - 12 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	ACH BOUW NV
Ontwerper	Buro II BVBA
Aanvangsdatum	maandag 17 augustus 2009
Contractuele einddatum	maandag 7 februari 2011
Nieuwe einddatum	maandag 7 februari 2011
Bestelbedrag	€ 898.669,33
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	29 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 319.376,70
Percentage uitgevoerde werken	36 %

3.1.2.15 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT - 36 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	ACH BOUW NV
Ontwerper	Buro II BVBA
Aanvangsdatum	maandag 17 augustus 2009
Contractuele einddatum	maandag 7 februari 2011
Nieuwe einddatum	maandag 7 februari 2011
Bestelbedrag	€ 3.122.000,00
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	29 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 1.133.098,81
Percentage uitgevoerde werken	36 %



3.1.2.16 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG / MANDELLAAN - 19 HUURAPPARTEMENTEN, 19 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	Paret-Dewanckele
Aanvangsdatum	maandag 20 april 2009
Contractuele einddatum	maandag 9 mei 2011
Nieuwe einddatum	maandag 9 mei 2011
Bestelbedrag	€ 2.763.377,63
Verrekeningen	€ 16.050,09
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	35 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 959.375,15
Percentage uitgevoerde werken	35 %



3.1.2.17 ROESELARE, RUMBEEKSESTEENWEG - 5 HUURWONINGEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW EN RENOVATIE)

Aannemer	Deruyck NV
Ontwerper	W. I. T. (Wijgmaal-Leuven)
Aanvangsdatum	maandag 1 juni 2009
Contractuele einddatum	maandag 5 juli 2010
Nieuwe einddatum	maandag 5 juli 2010
Bestelbedrag	€ 697.403,20
Verrekeningen	€ 0,00

Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	57 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 208.826,57
Percentage uitgevoerde werken	30 %



3.1.2.18 ROESELARE, HERENTALS LAAN / MANDELLAAN - 11 HUURWONINGEN, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum	maandag 2 november 2009
Contractuele einddatum	maandag 6 december 2010
Nieuwe einddatum	maandag 6 december 2010
Bestelbedrag	€ 1.434.611,15
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	20 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 30.808,34
Percentage uitgevoerde werken	2 %



3.1.2.19 ROESELARE, MARIASTRAAT / BEVERSESTEENWEG - 19 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Despierre Filip BVBA
Ontwerper	Verfaillie - Boucquet BVBA
Aanvangsdatum	maandag 7 januari 2008
Contractuele einddatum	zondag 19 juli 2009
Nieuwe einddatum	zondag 6 december 2009
Bestelbedrag	€ 1.435.450,95
Verrekeningen	€ 58.187,31
Termijnverlenging	140 dagen
Verstreken termijn	99 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 1.209.011,01
Percentage uitgevoerde werken	81 %



3.1.2.20 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), LELIESTRAAT / FABIOLALAAN - 5 HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Bossuyt NV
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum	maandag 5 oktober 2009
Contractuele einddatum	donderdag 23 december 2010
Nieuwe einddatum	donderdag 23 december 2010
Bestelbedrag	€ 1.331.222,87
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	23 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 134.779,62
Percentage uitgevoerde werken	10 %



3.1.2.21 SINT ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Bouwcentrale Modern
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum	maandag 12 oktober 2009
Contractuele einddatum	zondag 26 september 2010
Nieuwe einddatum	zondag 26 september 2010
Bestelbedrag	€ 978.686,50
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	29 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 274.051,19
Percentage uitgevoerde werken	28 %



3.1.2.22 STADEN, DE CARNINSTRAAT - 21 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Despierre Filip BVBA
Ontwerper	Buro II BVBA
Aanvangsdatum	woensdag 4 november 2009
Contractuele einddatum	zondag 17 april 2011
Nieuwe einddatum	zondag 17 april 2011
Bestelbedrag	€ 1.979.611,36
Verrekeningen	€ 0,00
Termijnverlenging	0 dagen
Verstreken termijn	13 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 18.529,35
Percentage uitgevoerde werken	1 %

3.1.2.23 TORHOUT, GARONNENSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer	Siemoens BVBA
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum	maandag 27 april 2009
Contractuele einddatum	maandag 26 april 2010
Nieuwe einddatum	dinsdag 18 mei 2010
Bestelbedrag	€ 802.200,53
Verrekeningen	€ 7.430,24
Termijnverlenging	22 dagen
Verstreken termijn	71 %
Saldo laatste vorderingsstaat	€ 442.084,59
Percentage uitgevoerde werken	55 %



3.2 BOUWPROGRAMMA

3.2.1 GEWEIGERDE BOUWVERGUNNINGEN

3.2.1.1 ROESELARE, ST. HUBRECHTSSTRAAT/O.L. VROUWSTRAAT – 38 APPARTEMENTEN

Op basis van de bouwaanvraag van 8 juli 2008 verkreeg De Mandel op 12 februari 2009 het bericht dat de vergunning voor de bouw van 39 appartementen door de diensten RO Vlaanderen geweigerd wordt. Deze weigering gebeurde om 2 redenen:

- de diensten van Onroerend Erfgoed dienden een negatief advies in, om het bestaande schoolgebouw te slopen omwille van stedenbouwkundige waardevolle aspecten
- de kroonlijst hoogte vertoont een afwijking ten opzichte van de toegelaten kroonlijsthoogte in het BPA.

Met de ontwerper BURO II wordt nagekeken in hoeverre aan het tweede argument een oplossing kan gegeven worden. Het advies van Onroerend is niet bindend en RO Vlaanderen kan derhalve, mits grondige argumentatie, dit advies naast zich neerleggen.

3.2.1.2 ZUIDSCHOTE (LEPER), STEENSTRAAT 73-75 – VERVANGINGSBOUW VAN 2 WONINGEN

De Mandel diende op 16 september 2008 de bouwaanvraag voor de vervangingsbouw van de 2 woningen in de Steenstraat te Zuidschote (Ieper).

Op 18 september 2009 werd De Mandel in kennis gesteld van de weigering van de bouwvergunning. Deze weigering is gebaseerd op volgende argumenten:

- Een ongunstig advies van de stad Ieper aangaande de instandhouding van waardevolle gebouwen
- Een te grote bouwdiepte (23 m)

Diensthof Koen Verdrue heeft reeds contact genomen met het stadsbestuur van Ieper en kijkt na in hoeverre de aanvraag geconformiseerd kan worden.

3.2.2 AFGELEVERDE BOUWVERGUNNINGEN

Gedurende 2009 verkreeg De Mandel voor 29 projecten een bouwvergunning.

De gemiddelde doorlooptijd tussen de aanvraag en de vergunning bedroeg 282 dagen.

GEMEENTE	ADRES	PROJEKT	BOUW-AANVRAAG	BOUW-VERGUNNING	DOOR-LOOPTIJD
Beveren (Roeselare)	Hazelstraat, Heidestraat	8 huurwoningen	12/11/2008	31/08/2009	292
Diksmuide	Graanstraat, Lijnzaadstraat, Koolzaadstraat	24 huurwoningen	4/02/2009	16/04/2009	71
Hooglede	Uilenspiegelstraat, Katelijnestraat	8 koopwoningen	26/11/2008	7/08/2009	254
Langemark (Langemark-Poelkapelle)	Kerkstraat	10 huurwoningen, 10 garages	20/05/2009	8/10/2009	141
Meulebeke	David Verbekestraat, Edgar van Baveghemstraat	22 koopwoningen	3/03/2005	4/02/2009	1434
Poelkapelle (Langemark-)	Nieuwplaats	12 huurappartementen, 10 garages	19/12/2008	3/09/2009	258

GEMEENTE	ADRES	PROJEKT	BOUW-AANVRAAG	BOUW-VERGUNNING	DOOR-LOOPTIJD
Poelkapelle)					
Poperinge	Duinkerkestraat	36 huurappartementen	2/04/2007	6/04/2009	735
Poperinge	Gasthuisstraat		15/10/2008	24/07/2009	282
Poperinge	Korte Reningelststraat	1 huurwoning	17/07/2008	21/04/2009	278
Poperinge	Vaux-sous-Chèvremontstraat	5 huurwoningen	29/12/2005	14/05/2009	1232
Roeselare	Ardoisesteenweg, Mandellaan, Koonstraat	13 huurwoningen, 36 huurappartementen	7/05/2009	17/08/2009	102
Roeselare	Dennenstraat, Acaciastraat, Berkenstraat, Happestraat, Eikstraat	37 huurwoningen	9/04/2009	21/09/2009	165
Roeselare	Gitsestraat, Bobijnstraat	18 huurwoningen	7/01/2009	2/09/2009	238
Roeselare	H. Horriestraat, H. Consciencestraat	16 huurappartementen	26/05/2009	7/12/2009	195
Roeselare	Kasteelstraat, Sint-Elooisstraat, Menenheirweg	6 huurwoningen	15/07/2008	30/03/2009	258
Roeselare	Kattenstraat, Désiré Mergaertstraat	48 huurappartementen, 53 garages	8/12/2008	2/09/2009	268
Roeselare	Klokke-Roelandstraat	18 garages	20/04/2009	4/12/2009	228
Roeselare	Meensesteenweg	2 huurwoningen	22/01/2009	20/05/2009	118
Roeselare	Sint-Elooisplein	34 huurwoningen	7/05/2009	20/07/2009	74
Roeselare	Sneyssenstraat	13 garages	20/11/2008	8/09/2009	292
Roeselare	Tumulusstraat, Zuidmolenstraat	5 huurwoningen	15/07/2008	3/02/2009	203
Rollegem-Kapelle (Ledegem)	Leliestraat, Fabiolalaan	5 huurwoningen, 7 koopwoningen	16/10/2008	20/01/2009	96
Ruiselede	Ommegangstraat	16 koopwoningen	17/10/2008	12/02/2009	118
Ruiselede	Ommegangstraat, Cyriel Verhaegheplein	17 koopwoningen	17/10/2008	12/02/2009	118
Rumbeke (Roeselare)	Ieperseweg	2 huurwoningen	23/10/2008	8/09/2009	320
Staden	Paul Billietstraat	12 huurwoningen, 6 koopwoningen	27/07/2009	14/10/2009	79
Torhout	Amazonestraat	4 huurwoningen	10/08/2009	6/11/2009	88
Vlamertinge (Ieper)	Poperingseweg	1 huurwoning	11/07/2009	19/11/2009	131
Zonnebeke	Langemarkstraat	7 huurwoningen	8/09/2009	28/12/2009	111

3.2.3 INGEDIENDE AANVRAGEN WAARVOOR NOG GEEN VERGUNNING WERD VERKREGEN.

GEMEENTE	ADRES	PROJEKT	BOUW AANVRAAG	DOOR-LOOPTIJD
Houthulst	Kerkstraat, Printaniastraat	7 huurappartementen	27/11/2009	34
Langemark (Langemark-Poelkapelle)	Blikstraat	1 huurwoning	11/07/2009	173
Langemark (Langemark-Poelkapelle)	Sint Juliaanstraat	11 huurappartementen, 10 garages	20/04/2009	255
Lichtervelde	Statiestraat	9 huurappartementen	20/04/2009	255
Meulebeke	Kasteelstraat, Kapellestraat, Astridlaan	46 huurwoningen	19/05/2009	226
Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle)	Kapelmeers	9 huurwoningen	9/11/2009	52
Roeselare	Collievijverpark	40 huurappartementen	17/06/2009	197
Roeselare	Groenestraat		24/12/2009	7
Roeselare	O.L. Vrouwstraat, Sint-Hubrechtsstraat	37 huurappartementen, 38 garages	30/06/2009	184
Roeselare	Sneyssenstraat, Vikingstraat	12 huurwoningen	27/07/2009	157
Rumbeke (Roeselare)	Blinde-Rodenbachstraat	1 huurwoning	9/11/2009	52

3.2.4 GOEDGEKEURDE VOORONTWERPEN

In 2009 werden volgende voorontwerpen door de raad van bestuur goedgekeurd.

3.2.4.1 HOUTHULST, KERKSTRAAT (“PRINTANIA”) – 7 APPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Architect	Vaneeckhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	nog niet gekend
Raming	€ 824.267,18
Conformiteitspercentage	95,63 %

3.2.4.2 HOUTHULST, ST. HUBERTUSSTRAAT 16-18, RENOVATIE VAN TWEE WONINGEN

Architect	Architectenbureau Peter Seys (Diksmuide)
Veiligheidscoördinator	Peter Seys (Diksmuide)
EPB-verslaggever	Peter Seys (Diksmuide)
Raming	€ 166.523,40
Conformiteitspercentage	90,70 %

3.2.4.3 KOEKELARE, TUNWIJK DE MOKKER- SLOPEN VAN 10 WONINGEN EN HERBOUWEN VAN 12 WONINGEN

Architect	Architectenbureau Seys bvba (Diksmuide)
Veiligheidscoördinator	Architectenbureau Seys bvba (Diksmuide)
EPB-verslaggever	Peter Seys (Diksmuide)
Raming	€ 1.344.000,00
Conformiteitspercentage	98,04 %

3.2.4.4 MEULEBEKE, TUNWIJK 15, VERVANGINGSBOUW VAN ÉÉN WONING

Architect	Bart Verstaen (Tielt)
Veiligheidscoördinator	Michael Paelinck (Zwevezele)
EPB-verslaggever	Bart Verstaen (Tielt)
Raming	€ 131.000,00
Conformiteitspercentage	99,13 %

3.2.4.5 OOIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG - 8 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Architect	GC-architecten bvba (Meulebeke)
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
EPB-verslaggever	nog niet aangesteld
Raming	€ 970.264,00
Conformiteitspercentage	98,30 %

3.2.4.6 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ONDANKSTRAAT 10 - VERVANGINGSBOUW VAN ÉÉN WONING

Architect	Paul Verbanck (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe (Roeselare)
EPB-verslaggever	Paul Verbanck (Roeselare)
Raming	€ 131.000,00
Conformiteitspercentage	99,13 %

3.2.4.7 OOSTNIEUWERKE, VLASBLOEMSTRAAT – BOUWEN VAN 8 LAGE ENERGIEWONINGEN

Architect	Archium bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Feys bvba (Poperinge)
Raming	€ 935.556,64
Conformiteitspercentage	99,82 %

3.2.4.8 POPERINGE, BOMENSTRAAT - BOUWEN VAN 12 KOOPWONINGEN (FASE 9)

Architect	Vaneeckhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Kerkaert-Vermeersch bvba (Wingene)
Raming	€ 1.292.487
Conformiteitspercentage	98,29 %

3.2.4.9 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG - BOUWEN VAN 28 APPARTEMENTEN

Architect	Ir. Arch. Alain Bossuyt (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Carl Vanacker (Roeselare)
EPB-verslaggever	Carl Vanacker (Roeselare)
Raming	€ 1.926.047,83
Conformiteitspercentage	81,66 %

3.2.4.10 ROESELARE, GROENESTRAAT 224 – BOUWEN VAN NIEUWE KANTOREN

Ontwerper	Architectuurbureau Vaneekhout (Roeselare)
Studiebureau stabiliteit	Establis (Roeselare)
Studiebureau technieken	Ingenium (Brugge)
Veiligheidscoördinator	DCC (Roeselare)
E.P.B.- verslaggever	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare) ism DCC (Roeselare)
Raming	€ 3.989.222,43 (excl. BTW)

3.2.4.11 ROESELARE, PRINS ALBERTSTRAAT/STATIONSDEEF – 20 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Architect	Ir.-architect Bossuyt Alain (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	DCC (Roeselare)
EPB-verslaggever	nog niet gekend
Raming	€ 2.300.000,00
Conformiteitspercentage	96,47 %

3.2.4.12 ROESELARE, SNEYSENSTRAAT – 13 GARAGES (NIEUWBOUW)

Architect	Paret 2 Architecten bvba (Dadizele)
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
EPB-verslaggever	niet van toepassing
Raming	€ 182.985,51
Conformiteitspercentage	73,37 %

3.2.4.13 RUMBEKE (ROESELARE), BLINDE RODENBACHSTRAAT - VERVANGINGSBOUW VAN ÉÉN WONING MET DRIE GARAGES

Architect	Paul Verbanck (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe (Roeselare)
EPB-verslaggever	Paul Verbanck (Roeselare)
Raming	€ 162.000,00
Conformiteitspercentage	96 %

3.2.4.14 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT 2 & 12- VERVANGINGSBOUW VAN 2 WONINGEN

Architect	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Feys bvba (Poperinge)
Raming	€ 262.443,40
Conformiteitspercentage	95,59 %

3.2.5 GOEDGEKEURDE DEFINITIEVE ONTWERPEN

In 2008 werden volgende definitieve ontwerpen door de raad van bestuur goedgekeurd en aan de VMSW overgemaakt. De aanbesteding van deze projecten is dus reeds doorgegaan of zullen normaliter begin 2010 georganiseerd worden.

3.2.5.1 BEVEREN (ROESELARE), HAGEDOORNWEG / HEIDESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Architect	Hilde Dewanckeke (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	DCC (Roeselare)
EPB-verslaggever	Hilde Dewanckeke (Roeselare)
E-peil	69
Raming	€ 1.019.161,57
Conformiteitspercentage	99,90 %
Definitief bouwprogramma	4 woningen van het type 3/5 4 woningen van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	26 mei 2009

3.2.5.2 HOUTHULST, BROEDERS XAVERIANENSTRAAT, 13 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	Architectenbureau Peter Seys (Diksmuide)
Veiligheidscoördinator	Peter Seys (Diksmuide)
EPB-verslaggever	Peter Seys (Diksmuide)
E-peil	tussen 83 en 99
Raming	€ 1.201.413,20
Conformiteitspercentage	96,34 %
Definitief bouwprogramma	5 appartementen type 1/2 6 appartementen type 2/3 2 appartementen type 2/4 5 garages in het gebouw 5 garageboxen achteraan het perceel
Beslissing raad van bestuur	23 juni 2009

3.2.5.3 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BLIKSTRAAT - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 24)

Architect	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau (Izegem)
EPB-verslaggever	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
E-peil	71
K-waarde	26
Raming	€ 134.248,00
Conformiteitspercentage	95,21%
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	27 oktober 2009

3.2.5.4 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), SINT-JULIAANSTRAAT 1-3 - BOUWEN VAN 11 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	Demeyere & Roetynck bvba
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
EPB-verslaggever	Demeyere & Roetynck bvba
E-peil	tussen 68 en 74
Raming	€ 1.093.800,00
Conformiteitspercentage	94,98 %
Definitief bouwprogramma	11 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	23 juni 2009

3.2.5.5 MEULEBEKE, ASTRIDLAAN ('KERKEMEERSEN') (PROJECT CBO 2007) – 46 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	GC-architecten (Meulebeke)
Veiligheidscoördinator	Mark De Bruyn – in dienst Cosimco (Kontich)
EPB-verslaggever	GC-Architecten (Meulebeke)
E-peil	tussen 81 en 93
k-waarde	41
Offerte	€ 5.370.628,71
Conformiteitspercentage	117,01 %
Definitief bouwprogramma	30 appartementen van het type 2/4 8 appartementen van het type 1/2 8 appartementen van het type 2/3 2 blokken prefab-garages met in totaal 46 garages.
Beslissing raad van bestuur	9 juli 2009

3.2.5.6 MEULEBEKE, E. VAN BAVEGHEMSTRAAT – D. VERBEKESTRAAT (GOED TE POTENTE) – 22 KOOPWONINGEN

Architect	GC-architecten (Meulebeke)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	niet van toepassing
E-peil	niet van toepassing , gezien bouwaanvraag dateert van voor 1 januari 2006
K-waarde	van toepassing , gezien bouwaanvraag dateert van voor 1 januari 2006
Raming	€ 2.513.204,46
Conformiteitspercentage	102,27 %
Definitief bouwprogramma	22 woningen van het type 4/5
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.5.7 MEULEBEKE, TUINWIJK - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 15)

Architect	Verstaen arch.bureau (Tielt)
Veiligheidscoördinator	Paelinck Michael (Wingene)
EPB-verslaggever	Verstaen arch. bureau (Tielt)
E-peil	75
K-waarde	34
Raming	€ 163.364,04
Conformiteitspercentage	104,97%
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 4/6
Beslissing raad van bestuur	27 oktober 2009

3.2.5.8 NIEUWKAPELLE (DIKSMUIDE), NIEUWKAPELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Architect	Logier Thierry (Diksmuide)
Veiligheidscoördinator	Paelinck Michael (Wingene)
EPB-verslaggever	Studiebureau Viaene (Koksijde)
E-peil	78 voor een hoekwoning en 77 voor een rijwoning
k-waarde	hoekwoning en rijwoning 34
Raming	€ 975.970,11
Conformiteitspercentage	99,82 %
Definitief bouwprogramma	8 woningen van het type 3/5
Beslissing raad van bestuur	22 december 2009

3.2.5.9 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ONDANKSTRAAT 10 - RENOVATIE VAN ÉÉN WONING

Architect	Paul Verbanck (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe (Roeselare)
EPB-verslaggever	Paul Verbanck (Roeselare)
E-peil	84
K-waarde	36
Raming	€ 148.655,65
Conformiteitspercentage	91,00 %
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 3/5
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.10 OOSTNIEUWERKE (STADEN), VLASBLOEMSTRAAT - BOUWEN VAN 8 LAGE ENERGIE HUURWONINGEN

Architect	Archium bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Feys bvba (Poperinge)
E-peil	70
K-waarde	30
Raming	€ 1.038.106,24
Conformiteitspercentage	1,129 %
Definitief bouwprogramma	4 woningen van het type 3/4 4 woningen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.11 OOSTVLETEREN (VLETEREN), HENDRIK DEBERGHSTRAAT- HERAANLEG VOETPADEN

Architect	Demeyer & Roetynck bvba (Ieper)
Veiligheidscoördinator	Demeyer & Roetynck (Ieper)
E-peil	niet van toepassing
Raming	€ 27.795,00
Definitief bouwprogramma	heraanleg voetpaden
Beslissing raad van bestuur	22 december 2009

3.2.5.12 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), NIEUWPLAATS - 12 HUURAPPARTEMENTEN, 10 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Architect	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
EPB-verslaggever	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
E-peil	tussen de 80 en 88 naar gelang de locatie van het appartement
Raming	€ 1.298.000,00
Conformiteitspercentage	96 %
Definitief bouwprogramma	1 appartement van het type 1/2 6 appartementen van het type 2/3 4 appartementen van het type 2/4 1 appartement van het type 3/5
Beslissing raad van bestuur	26 februari 2009

3.2.5.13 POPERINGE, BOMENSTRAAT (FASE 8 & 9) – 22 HUURWONINGEN EN 12 KOOPWONINGEN

Architect	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	Kerckaert-Vermeersch (Wingene)
E-peil	tussen 77 en 83
K-waarde	tussen 35 en 40
Raming	€ 2.399.844,00 voor 22 huurwoningen € 1.349.739,00 voor 12 koopwoningen
Conformiteitspercentage	96,17 % voor huurwoningen 96,23 % voor koopwoningen
Definitief bouwprogramma	Huurwoningen 16 woningen van het type 3/4 6 woningen van het type 2/4 Koopwoningen 12 woningen van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.5.14 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT - SLOOP ATELIER

Architect	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
Raming	€ 8.000,00
Raming afbraakwerken	€ 5.000,00
Raming asbestverwijdering	€ 3.000,00
Conformiteitspercentage	
Definitief bouwprogramma	sloop atelier
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.5.15 POPERINGE, KEIKOPWIJK - RENOVATIE VAN 3 WONINGEN

Architect	Architectenbureau Jan Claeys (Passendale)
Veiligheidscoördinator	bvba Feys (Poperinge)
EPB-verslaggever	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
E-peil	niet van toepassing op renovatie, maar wel controle door de EPB-verslaggever naar het gebruik van materialen.
Raming	€ 270.927,14
Conformiteitspercentage	97,56 %
Definitief bouwprogramma	3 woningen van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	9 juli 2009

3.2.5.16 POPERINGE, ST. ST. ANDRIESHOF – BOUWEN VAN 36 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	BURO II (Roeselare)
Veiligheidscoördinator verwezenlijking	W&B Coördinatiebureau bvba (Izegem)
EPB-verslaggever	BURO II (Roeselare)
E-peil	afhankelijk van definitieve beslissing stookstelsel (centraal of individueel)
k-waarde	44
Offerte	€ 3.122.000,00
Conformiteitspercentage	115,42 %
Definitief bouwprogramma	36 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	22 december 2009

3.2.5.17 POPERINGE, ST. ST. ANDRIESHOF – BOUWEN VAN 12 KOOPAPPARTEMENTEN

Architect	BURO II (Roeselare)
Veiligheidscoördinator verwezenlijking	W&B Coördinatiebureau bvba (Izegem)
EPB-verslaggever	BURO II (Roeselare)
E-peil	tussen 83 en 87
k-waarde	44
Offerte	€ 898.669,33
Conformiteitspercentage	87,38 %
Definitief bouwprogramma	12 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	22 december 2009

3.2.5.18 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG - BOUWEN VAN 28 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	Ir. Arch. Alain Bossuyt (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Carl Vanacker (Roeselare)
EPB-verslaggever	Carl Vanacker
E-peil	tussen 68 en 86
K-waarde	28
Raming	€ 1.926.047,83
Conformiteitspercentage	81,66 %
Definitief bouwprogramma	4 studio's van het type 0/1 4 appartementen van het type 1/2 7 appartementen van het type 2/3 13 appartementen van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.19 ROESELARE, CHICOREISTRAAT, 7 APPARTEMENTEN VERVANGINGSBOUW

Architect	Architect Piet Decan (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Architect Dewanckele bvba (Roeselare)
E-peil	tussen 64 en 75
K-waarde	35
Raming	€ 749.551,41
Conformiteitspercentage	99,88 %
Definitief bouwprogramma	6 appartementen van het type 1/2 1 appartement van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	27 januari 2009

3.2.5.20 ROESELARE, GITSESTRAAT/BOBIJNSTRAAT - BOUWEN VAN 18 HUURWONINGEN NA AFBRAAK VAN 19 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Architect	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Crabbe Antoon bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	nog niet gekend
E-peil	
Raming	€ 2.134.333,39
Conformiteitspercentage	96,92 %
Definitief bouwprogramma	2 woningen van het type A, dat neerkomt op een type 2/3 5 woningen van het type B, dat neerkomt op een type 3/5 2 woningen van het type C dat neerkomt op een type 3/5 3 woningen van het type E, dat neerkomt op een type 3/4
Beslissing raad van bestuur	27 januari 2009

3.2.5.21 ROESELARE, HENRI HORRIESTRAAT / HENDRIK CONSCIENCESTRAAT - 16 HUURAPPARTEMENTEN EN 1 WONING (NIEUWBOUW)

Architect	3 Architecten bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Horrie Peter (Roeselare)
EPB-verslaggever	Boucherie Studiebureel cvba (Roeselare)
E-peil	tussen 65 en 79
Raming	€ 3.414.786,96
Conformiteitspercentage	
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 3/5 4 appartementen van het type 1/2 12 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	26 mei 2009

3.2.5.22 ROESELARE, KATTENSTRAAT / DÉsirÉ MERGAERTSTRAAT - 48 HUURAPPARTEMENTEN, 53 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Architect	Ir.-architect Alain Bossuyt (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	VeCoBo bvba (Waregem)
EPB-verslaggever	Kerckaert-Vermeersch bvba (Wingene)
E-peil	Blok A
tussen 70 en 75	
Blok B	tussen 70 en 77
K-waarde	25 voor Blok A 28 voor Blok B
Raming	€ 6.278.090,28
Conformiteitspercentage	96,54 %
Definitief bouwprogramma	3 appartementen van het type 1/2 45 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	26 februari 2009

3.2.5.23 ROESELARE, KOORNSTRAAT / MANDELLAAN ('DUMONT-WYCKHUYSE') (PROJECT CBO 2007) – 13 HUURWONINGEN EN 37 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	BURO II (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Archiline nv (Brugge)
EPB-verslaggever	BURO II (Roeselare)
Gemiddeld E-peil	Appartementen: 77 Woningen: 85
Gemiddelde k-waarde	Appartementen : 29 Woningen: 40
Offerte	€ 6.292.966,90
Conformiteitspercentage	119,00 %
Definitief bouwprogramma	Woningen 10 woningen van het type 3/4 3 woningen van het type 2/3 Appartementen 20 appartementen van het type 2/3 17 appartementen van het type 1/2 Ondergrondse parking met 50 staanplaatsen
Beslissing raad van bestuur	9 juli 2009

3.2.5.24 ROESELARE, MEENSESTEENWEG - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Architect	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe (Roeselare)
EPB-verslaggever	Vaneekhout arch. bureau (Roeselare)
E-peil	83
Raming	€ 189.478,80
Conformiteitspercentage	95,53 %
Definitief bouwprogramma	2 woningen van het type 3/4
Beslissing raad van bestuur	26 februari 2009

3.2.5.25 ROESELARE, PRINSENHOF

Architect	Ir.-architect Alain Bossuyt (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	DCC bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	Antoon Crabbe (Roeselare)
E-peil	tussen 80 en 90
Raming	€ 2.718.650,86
Conformiteitspercentage	96,00 %
Definitief bouwprogramma	20 woningen van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	23 juni 2009

3.2.5.26 ROESELARE, RODENBACHWIJK (FASE 4), SNEYSENSSTRAAT/VIKINGSTRAAT - 6 WONINGEN VERVANGINGSBOUW, 6 WONINGEN RENOVATIE

Architect	Paret 2 architecten bvba (Dadizele)
Veiligheidscoördinator	VeCoBo bvba (Waregem)
EPB-verslaggever	VeCoBo bvba (Waregem)
E-peil	tussen 75 en 84 naar gelang de locatie van de woning
Raming	€ 1.269.804,68
Conformiteitspercentage	96 %
Definitief bouwprogramma	4 (vervangende) nieuwbouwwoningen van het type 3/4 2 (vervangende) nieuwbouwwoningen van het type 2/3 5 gerenoveerde woningen van het type 3/6 1 gerenoveerde woning van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	14 april 2009

3.2.5.27 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN (SLOOP)

Architect	Projekt-Team bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	W. & B. Coördinatiebureau (Izegem)
EPB-verslaggever	Projekt-Team bvba (Roeselare)
E-peil	niet van toepassing
Raming	€ 120.000,00
Conformiteitspercentage	100 %
Definitief bouwprogramma	slopen van 34 bestaande woningen
Beslissing raad van bestuur	26 mei 2009

3.2.5.28 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT – 13 GARAGES (NIEUWBOUW)

Architect	Paret 2 Architecten bvba (Dadizele)
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
EPB-verslaggever	nog niet gekend
E-peil	niet van toepassing
Raming	€ 182.985,51
Conformiteitspercentage	73,37 %
Definitief bouwprogramma	13 garages
Beslissing raad van bestuur	24 maart 2009

3.2.5.29 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT – 18 GARAGES (NIEUWBOUW) MET TOEGANGSWEG

Architect	Paret 2 Architecten bvba (Dadizele)
Veiligheidscoördinator	VeCoBo (Waregem)
EPB-verslaggever	nog niet gekend
Raming	€ 188.928,47
Conformiteitspercentage	74,60 %
Definitief bouwprogramma	18 prefab garages
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.5.30 ROESELARE, ZUIDMOLENKWARTIER - VERVANGINGSBOUW VAN 9 WONINGEN

Architect	Projekt team bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Projekt Team bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	Projekt Team bvba (Roeselare)
E-peil	tussen 82 en 92
K-waarde	tussen 32 en 38
Raming	€ 1.163.889,90
Conformiteitspercentage	97,08%
Definitief bouwprogramma	3 woningen van het type 3/4 6 woningen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.31 RUISELEDE, OMMEGANCKSTRAAT - BOUWEN VAN 17 KOOPWONINGEN

Architect	Ir. Arch. Freddy Deschacht (Ruisselede)
Veiligheidscoördinator	Feys bvba (Poperinge)
EPB-verslaggever	Kerckaert-Vermeersch bvba (Wingene)
E-peil	tussen 91 en 95
K -waarde	40 en 41
Raming	€ 1.944.409,08
Conformiteitspercentage	99,36 %
Definitief bouwprogramma	3 woningen van het type 3/6 14 woningen van het type 3/5
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.32 RUMBEKE (ROESELARE), BLINDE RODENBACHSTRAAT 136 - SLOPEN VAN ÉÉN HUURWONING EN BOUWEN VAN 1 NIEUWE WONING EN 3 GARAGES

Architect	Paul Verbanck (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe (Roeselare)
EPB-verslaggever	Paul Verbanck (Roeselare)
E-peil	84
K-waarde	37
Raming	€197.570,70
Conformiteitspercentage	82,21%
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 4/6 3 garages waarvan 2 garages voor externe verhuring
Beslissing raad van bestuur	24 november 2009

3.2.5.33 RUMBEKE (ROESELARE), IEPERSEWEG – 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Architect	Projekt-Team bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Projekt-Team bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	Projekt-Team bvba (Roeselare)
E-peil	80
K-waarde	38
Raming	€281.371,48
Conformiteitspercentage	100,00 %
Definitief bouwprogramma	2 woningen van het type 3/4
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.5.34 RUMBEKE (ROESELARE), KNOKUILSTRAAT (PROJECT CBO 2007) – 40 HUURAPPARTEMENTEN

Architect	Vaneckhout arch. bureau (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	DCC bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	DCC bvba (Roeselare)
E-peil	tussen 81 en 93
k-waarde	37
Offerte	€5.170.954,00
Conformiteitspercentage	117,01 %
Definitief bouwprogramma	20 appartementen van het type 2/4 8 appartementen van het type 1/2 12 appartementen van het type 2/3
Beslissing raad van bestuur	9 juli 2009

3.2.5.35 SINT ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), DORPSPLEIN/ ROLLEGEM-KAPPELLESTRAAT – BOUWEN VAN 23 APPARTEMENTEN NA SLOPEN BESTAANDE GEBOUWEN

Architect	Projekt Team bvba (Roeselare)
Veiligheidscoördinator	Projekt Team bvba (Roeselare)
EPB-verslaggever	Projekt Team bvba (Roeselare)
E-peil	tussen 74 en 87
k-waarde	28
Raming	€ 2.027.922,83
Conformiteitspercentage	90,89 %
Definitief bouwprogramma	7 appartementen van het type 1/2 11 appartementen van het type 2/3 4 appartementen van het type 2/4 1 appartementen van het type 3/4
Beslissing raad van bestuur	22 december 2009

3.2.5.36 STADEN, GROTE VELDSTRAAT, 7 HUURWONINGEN

Architect	Architectenbureau Peter Seys (Diksmuide)
Veiligheidscoördinator	Peter Seys (Diksmuide)
EPB-verslaggever	Peter Seys (Diksmuide)
E-peil	70 voor woning type 1 74 voor woning type 2
K-waarde	40 voor woning type 1 37 voor woning type 2
Raming	€ 866.442,72
Conformiteitspercentage	95,81%
Definitief bouwprogramma	3 woningen van het type 2/4 4 woningen van het type 3/5 4 garages
Beslissing raad van bestuur	27 oktober 2009

3.2.5.37 STADEN, IEPERSTRAAT - 20 HUURAPPARTEMENTEN (PROJECT BINNEN CBO-OPROEP 2007)

Inschrijver	Cosimco (Kontich)
Architect	Studiebureau Ir. Jonckheere bvba (Brugge)
Veiligheidscoördinator	Mark De Bruyn (Kontich)
EPB-verslaggever	Ir. Jonckheere
E-peil	max. 89
K-waarde	gemiddeld 38
Raming	€ 2.611.930,97
Conformiteitspercentage	114,24%
Definitief bouwprogramma	4 appartementen van het type 1/2 4 appartementen van het type 2/3 12 appartementen van het type 2/3 ondergrondse garage met 25 staanplaatsen bovengronds nog 5 extra parkeerplaatsen.
Beslissing raad van bestuur	27 oktober 2009

3.2.5.38 VLAMERTINGE (LEPER), POPERINGSEWEG 499 - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)

Architect	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
EPB-verslaggever	Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)
E-peil	niet van toepassing
K-waarde	niet van toepassing
Raming	€ 135.100,00
Conformiteitspercentage	96,00%
Definitief bouwprogramma	1 woning van het type 2/4
Beslissing raad van bestuur	22 september 2009

3.2.6 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES

Er werden aanbestedingen georganiseerd voor 105 nieuwe huurwoningen, 15 nieuwe koopwoningen en 140 renovaties/vervangende nieuwbouw.

3.2.6.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT – 1 HUURWONING (DRAINERINGSWERKEN NR 36)

Financiering	
Aanbesteding	donderdag 16 juli 2009
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator	niet van toepassing

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij openingen biedingen	Rangschikkingsbedrag na verbetering architect
BVBA Callens (Roeselare)	15.307,50	15.307,50
NV Deruyck (Roeselare)	8.068,96	8.068,96
BVBA Plessiet (Roeselare)	11.852,50	11.852,50

De raad van bestuur van 22 september 2009 heeft beslist om voor deze onderhandelingsprocedure de nv Deruyck uit Roeselare aan te stellen voor de draineringswerken. De werken zijn ondertussen al uitgevoerd en voorlopig opgeleverd.

3.2.6.2 BEVEREN (ROESELARE), HAZELSTRAAT/HEIDESTRAAT – 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	woensdag 9 december 2009
Ontwerper	Dewanckele Architect BVBA
Veiligheidscoördinator	DCC BVBA

Verbeterde uitslag:

Inschrijver	Korting %	Inchrijvingsbedrag	Bestelbedrag na verbetering	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Siemoens Bvba		1.083.011,89	1.093.334,58	1.094.664,05
	4	1.039.691,41	1.049.601,20	1.050.877,49
<i>Deruyck BVBA</i>		1.054.277,03	1.065.081,46	1.066.830,60
	1	1.043.734,26	1.054.430,65	1.056.162,29
Recon Bouw		1.040.845,83	1.051.579,56	1.053.350,94
Despierre BVBA		1.008.753,81	1.012.188,63	1.013.519,35
Plessiet BVBA		998.127,72	1.008.165,84	1.009.746,13
Damman NV		1.064.388,99	1.071.850,23	1.072.211,41

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.3 BOEZINGE, OOST-VLETEREN, POELKAPELLE, POPERINGE – 73 HUURWONINGEN (ONDERHOUDSCHILDERWERKEN)

Datum: 21 april 2009

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Rangschikkingsbedrag
BVBA Beel Decoratie (Oostrozebeke)	€ 41.180,89	€ 41.180,89
BVBA Jodecor (Kortrijk)	€ 30.733,30	€ 30.733,30
BVBA Jan Reyntjens (Roeselare)	€ 53.609,30	€ 53.609,30
BVBA Vanbillemont (Nieuwpoort)	€ 51.830,21	€ 51.830,21
BVBA Verhodecor (Ardoorie)	€ 92.118,92	€ 92.118,92

De werken werden opgedragen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

3.2.6.4 DADIZELE, HOOGLEDE, LANGEMARK, LEDEGEM – 168 WONINGEN (ONDERHOUDSCHILDERWERKEN)

Datum: 21 april 2009

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Ardicolor (Ardoorie)	€ 50.612,95	€ 50.612,95
BVBA Beel Decoratie (Oostrozebeke)	€ 29.325,10	€ 29.325,10
AD-Decor (Torhout)	€ 32.592,00	€ 32.592,00
BVBA Jan Reyntjens (Roeselare)	€ 34.907,50	€ 34.907,50
BVBA Maerten Kurt (Roeselare)	€ 32.998,70	€ 32.998,70

De werken werden opgedragen aan Beel Decoratie bvba uit Oostrozebeke.

3.2.6.5 DIKSMUIDE, ESEN, KOEKELARE EN VLADSLO – 174 HUURWONINGEN (ONDERHOUDSCHILDERWERKEN)

Datum: 21 april 2009

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Rangschikkingsbedrag
Decoro New (Roeselare)	€ 31.637,07	€ 31.637,07
BVBA Jodecor (Kortrijk)	€ 26.180,60	€ 26.180,60
AD-Decor (Torhout)	€ 35.072,00	€ 35.072,00
BVBA Vanbillemont (Nieuwpoort)	€ 50.459,56	€ 50.459,56
BVBA Maerten Kurt (Roeselare)	€ 36.345,99	€ 36.345,99

De werken werden opgedragen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

3.2.6.6 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT – 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 12 maart 2009
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator	Seys Architectenbureau BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 2.707.720,35	€ 2.714.720,93	€ 2.714.069,89
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 2.752.709,57	€ 2.756.979,86	€ 2.756.353,06
BVBA Catteeu (Lo-Reninge)	€ 2.597.528,67	€ 2.604.650,20	€ 2.604.650,20
NV Damman (Deerlijk)	€ 2.819.154,55	€ 2.825.876,58	€ 2.825.166,06

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 12/06/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de bvba Catteeu uit Lo-Reninge. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.7 GITS (HOOGLEDE), BOLLESTRAAT – 1 HUURWONING (RIOLERINGSWERKEN NR 23 B)

Financiering	
Aanbesteding	donderdag 16 juli 2009
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator	niet van toepassing

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij openingen biedingen	Rangschikkingsbedrag verbetering architect	na
BVBA Callens (Roeselare)	11.971,80		11.971,80
NV Deruyck (Roeselare)	8.617,38		8.617,38
BVBA Plessiet (Roeselare)	11.143,64		11.143,64

De raad van bestuur van 22 september 2009 heeft beslist om voor deze onderhandelingsprocedure de nv Deruyck uit Roeselare aan te stellen voor de rioleringswerken. De werken zijn ondertussen al uitgevoerd en voorlopig opgeleverd.

3.2.6.8 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT – 17 HUURWONINGEN (INSTALLATIE CV)

Financiering	IP
Aanbesteding	donderdag 19 februari 2009
Ontwerper	Vauterin Bernard
Veiligheidscoördinator	niet van toepassing

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag na verbetering	Bestelbedrag na verbetering
BVBA Lieven Deneckere (Kortrijk)	€ 882.315,00	€ 890.521,50	€ 664.304,70
NV Develtere (Roeselare)	€ 583.999,99	€ 602.270,51	€ 602.270,51

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 14/08/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de nv Develtere uit Roeselare. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.9 HOUTHULST, BROEDERS XAVERIANENSTRAAT – 13 HUURAPPARTEMENTEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	vrijdag 11 december 2009
Ontwerper	Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator	Seys Architectenbureau BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
BVBA Bouwonderneming Catteeu (Lo Reninge)	€ 1.388.499,55	€ 1.397.071,69	€ 1.399.236,70
BVBA Hollevoet (Torhout)	€ 1.375.422,90	€ 1.386.223,54	€ 1.388.127,93
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 1.276.045,61	€ 1.284.615,57	€ 1.286.914,01
BVBA Deruyck (Roeselare)	€ 1.312.050,64	€ 1.321.452,07	€ 1.323.397,45
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 1.249.456,28	€ 1.249.521,80	€ 1.249.521,80

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.10 ICHTEGEM, KACHTEM, TORHOUT – 101 HUURWONINGEN (ONDERHOUDSCHILDERWERKEN)

Datum: 21 april 2009

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Ardicolor (Ardoonie)	€ 55.587,25	€ 55.587,25
Decoro New (Roeselare)	€ 39407,61	€ 38.407,61
BVBA Verhodecor (Ardoonie)	€ 66.870,77	€ 66.870,77

De werken werden opgedragen aan Decoro New uit Roeselare.

3.2.6.11 KOEKELARE, ZUIDSTRAAT/STERRESTRAT /VELDSTRAAT – 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering	EM NFS2
Aanbesteding	donderdag 26 februari 2009
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
Veiligheidscoördinator	Projekt-Team BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 1.432.803,02	€ 1.440.085,87	€ 1.440.085,87
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 1.461.110,19	€ 1.468.549,60	€ 1.468.549,60
NV Damman (Deerlijk)	€ 1.470.846,29	€ 1.479.295,23	€ 1.479.295,23

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 14/04/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de bvba Despierre uit Houthulst. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.12 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), NIEUWPLAATS – 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 9 juli 2009
Ontwerper	TV Demeyere & Roetynck en Jan Claeys
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Damman (Deerlijk)	€ 1.193.730,66	€ 1.205.927,32	€ 1.205.927,32
AVD Bouw (Ieper)	€ 1.011.883,39	€ 1.246.131,96	€ 1.246.331,96
Frans Verhelst (Koekelare)	€ 1.133.443,94	€ 1.148.610,41	€ 1.148.610,41
BVBA Deforche (Passendale)	€ 1.276.030,21	€ 1.292.130,66	€ 1.292.630,66
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 1.082.048,71	€ 1.095.690,68	€ 1.096.054,82
BVBA Plessiet (Ieper)	€ 1.191.563,92	€ 1.204.339,81	€ 1.204.604,21
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 1.179.200,71	€ 1.188.424,32	€ 1.188.780,44

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 06/10/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de nv Bouwcentrale Modern uit Kaprijke. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.13 POPERINGE, KEIKOPWIJK – 3 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	vrijdag 11 december 2009
Ontwerper	Claeys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator	Feys BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Coudron NV (Ieper)	€ 299.973,44	€ 299.017,85	€ 304.284,65
Six bvba (Izegem)	€ 249.605,00	€ 251.019,95	€ 251.019,95
Debeaussaert bvba (Hooglede)	€ 277.048,75	€ 278.571,74	€ 279.399,74
Bouw en Renovatie NV (Lauwe)	€ 279.677,01	€ 282.382,74	€ 282.382,74
- 3% korting	€ 271.286,70	€ 273.991,26	€ 273.911,26
Plessiet bvba (Ieper)	€ 337.954,25	€ 338.808,431	€ 340.128,43
Deforche bvba (Passendale)	€ 344.234,61	€ 349.052,59	€ 346.628,59

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.14 ROESELARE, CICHOREISTRAAT – 7 HUURAPPARTEMENTEN, 7 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 10 december 2009
Ontwerper	Decan Piet Architect
Veiligheidscoördinator	Feys BVBA

Uitslag bij opening bieding:

NV Arlo (Zomergem)	€ 899.992,76
BVBA Deruyck (Roeselare)	€ 885.976,09
BVBA Siemoens (Aarsele)	€ 751.384,70
NV Christiaens (Oostkamp)	inschrijvingsbiljet niet ingevuld
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 754.344,38

De Mandel mocht vanwege de architect nog geen aanbestedingsonderzoek ontvangen en kon nog geen gunningsvoorstel aan de VMSW overmaken.

3.2.6.15 ROESELARE, DÉsirÉ MERGAERTSTRAAT/KATTENSTRAAT – 48 HUURAPPARTEMENTEN, 50 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 17 december 2009
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Veiligheidscoördinator	VeCoBo BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Bekaert Building Company (Anzegem)	€ 6.055.734,68	€ 6.194.058,15	€ 6.215.077,01
NV Damman (Deerlijk)	€ 6.469.144,29	€ 6.588.530,35	€ 6.597.747,30
NV Coussée-Bostoen (Roeselare)	€ 5.994.152,23	€ 6.050.526,65	€ 6.061.871,24
NV De Coene Construct (Kortrijk)	€ 6.088.799,58	€ 6.186.645,73	€ 6.205.421,09
AOC Vuylsteke (Meulebeke)	€ 5.779.511,87	€ 5.843.163,65	€ 5.848.176,58
NV Cosimco (Kontich)	€ 5.974.979,78	€ 6.050.387,16	€ 6.070.319,51
NV Vanhaerents (Torhout)	€ 5.748.513,54	€ 5.838.147,99	€ 5.847.858,65
TV Despierre-Furnibo (Houthulst)	€ 5.897.852,62	€ 6.006.787,88	€ 6.012.796,76

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.16 ROESELARE, HENRI HORRIESTRAAT/HENDRIK CONSCIENCESTRAAT – 16 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering	NFS2 Markteconomie lening
Aanbesteding	donderdag 3 december 2009
Ontwerper	3 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator	Horrie Peter

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Bouwonderneming Christiaens (Oostkamp)	€ 2.876.479,70	€ 2.866.132,74	€ 2.885.212,36
NV Damman (Deerlijk)	€ 3.310.853,27	€ 3.314.008,93	€ 3.329.815,09
NV Bekaert Building (Anzegem)	€ 2.887.175,49	€ 2.911.082,52	€ 2.912.230,34
NV Verstraete Bouw (Roeselare)	€ 3.402.956,70	€ 3.397.914,83	€ 3.433.667,65

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.17 ROESELARE, HERENTALS LAAN/MANDELLAAN – 11 HUURWONINGEN, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering	EM NFS2
Aanbesteding	donderdag 5 maart 2009
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Veiligheidscoördinator	Horrie Peter

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 1.435.395,04	€ 1.432.885,46	€ 1.432.885,47
NV Bossuyt (Torhout)	€ 1.398.620,31	€ 1.443.637,71	€ 1.446.390,46
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 1.449.146,13	€ 1.484.890,14	€ 1.485.257,87

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 16/06/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de nv Bouwcentrale Modern uit Kaprijke. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.18 ROESELARE, PRINS ALBERTSTRAAT/SPOORWEGLAAN – 20 HUURWONINGEN, 20 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 26 november 2009
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Veiligheidscoördinator	DCC BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
BVBA Deruyck (Roeselare)	€ 2.590.968,51	€ 2.599.199,52	€ 2.600.350,80
1 % korting	€ 2.565.058,86	€ 2.573.207,52	€ 2.574.347,29
NV Damman (Deerlijk)	€ 2.2.576.251,14	€ 2.576.993,20	€ 2.576.993,02
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 2.602.015,20	€ 2.594.450,38	€ 2.594.450,91

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.19 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN – 34 HUURWONINGEN (SLOOP)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	woensdag 8 juli 2009
Ontwerper	Projekt-Team BVBA
Veiligheidscoördinator	Projekt-Team BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij openingen biedingen	Rangschikkingsbedrag na verbetering architect
BVBA Damman (Tielt)	43.850,00	43.850,00
NV Aclagro (Wondelgem)	41.650,00	41.650,00
BVBA Vacomet (Roeselare)	32.107,00	32.107,00
Bintein (Izegem)	48.000,00	48.000,00
BVBA Degro (Ieper)	77.480,00	77.480,00
NV Marc Deniere (Diksmuide)	52.475,00	48.250,00
BVBA Paul Bossuyt (Meulebeke)	60.020,00	60.020,00
BVBA Provoost en Cie (Kortemark)	66.164,00	66.164,00
BVBA Donck Grondwerken (Roeselare)	34.525,00	33.700,00
Devaere Kristof (Oeselgem)	39.455,00	38.950,00

BVBA Tony Soenens (Ingelmunster)	53.800,00	53.800,00
NV Verhelst Aannemingen (Oudenburg)	44.112,00	44.112,00
BVBA Smet Aannemingen (Kioldrecht)	32.000,00	32.000,00
NV Decubo (Gent)	49.900,00	49.900,00
BVBA Maeyaert (Roeselare)	17.000,00	17.000,00
NV Grodevan (Roeselare)	83.750,00	83.550,00
BVBA Wegenbouw Ivan Vuylsteke (Meulebeke)	22.250,00	22.250,00

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 31/08/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de bvba Maeyaert uit Roeselare. De werken zijn ondertussen voorlopig opgeleverd.

3.2.6.20 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT/VIKINGSTRAAT – 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	vrijdag 20 november 2009
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator	VeCoBo BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
CV Lemahieu (Vlamertinge)	€ 1.576.732,81	€ 1.588.417,18	€ 1.588.417,18
BVBA Plessiet (Poperinge)	€ 1.449.700,01	€ 1.453.113,93	€ 1.453.113,93
Recon Bouw (Adegem)	€ 1.600.189,90	€ 1.611.163,04	€ 1.611.163,04
BVBA Deruyck (Roeselare)	€ 1.416.949,73		
3%	€ 1.374.441,24	€ 1.383.403,56	€ 1.383.403,56
BVBA Siemoens (Aarsele)	€ 1.497.478,00		
1%	€ 1.482.503,22	€ 1.525.424,21	€ 1.525.424,21
BVBA Bossuyt (Torhout)	€ 1.469.876,55	€ 1.1.479.989,56	€ 1.479.989,56

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.6.21 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), LELIESTRAAT / FABIOLALAN - 5 HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering	IP koop NFS2
Aanbesteding	donderdag 29 januari 2009
Ontwerper	Paret 2 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator	Safety Control Team BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag na verbetering	Bestelbedrag na verbetering
NV Bossuyt (Torhout)	€ 1.327.367,99	€ 1.329.917,44	€ 1.329.917,44
BVBA Siemoens (Aarsele)	€ 1.366.361,66	€ 1.366.717,96	€ 1.366.717,96
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 1.373.951,71	€ 1.374.550,02	€ 1.374.550,02
BVBA Six (Izegem)	€ 1.399.867,80	€ 1.401.390,60	€ 1.401.390,60
BVBA Plessiet (Poperinge)	€ 1.432.909,69	€ 1.434.413,96	€ 1.434.413,96
NV Damman (Deerlijk)	€ 1.500.538,25	€ 1.500.537,25	€ 1.500.537,25

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 18/08/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de bvba Bossuyt uit Torhout. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.22 SINT-ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT – 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering	IP koop
Aanbesteding	donderdag 9 april 2009
Ontwerper	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Veiligheidscoördinator	W & B Coördinatiebureau BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag bij opening	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
BVBA Six (Izegem)	1.013.044,76	1.030.046,72	997.437,37
BVBA Despierre Filip (Houthulst)	1.058.480,80	1.093.635,52	1.069.496,03
NV Damman (Deerlijk)	1.051.114,20	1.059.507,94	1.059.507,94
BVBA Plessiet (Poperinge)	1.031.170,15	1.050.449,68	1.018.118,55
BVBA Siemoens (Aarsele)	1.083.563,65	1.101.008,06	1.066.253,78
Groep Arnou (Deurne)	999.500,00	1.027.227,87	997.323,39
NV Eribo (Waregem)	1.079.030,67	1.113.417,56	1.077.971,44
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	987.438,31	1.009.068,65	978.690,06

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW en op 17/07/2009 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de nv Bouwcentrale Modern uit Kaprijke. De werken zijn ondertussen gestart.

3.2.6.23 VLAMERTINGE (IEPER), POPERINGSEWEG – 1 HUURWONING (RENOVATIE NR 499)

Financiering	NFS2
Aanbesteding	donderdag 12 november 2009
Ontwerper	Demeyere & Roetynck BVBA
Veiligheidscoördinator	W & B Coördinatiebureau BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
BVBA Debeaussaert (Hooglede-Gits)	€ 134.753,37	€ 127.265,41	€ 127.265,41
BVBA Lemahieu (Vlamertinge)	€ 130.950,65	€ 130.147,47	€ 130.147,47

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.2.7 ONTWERPOPDRACTEN

3.2.7.1 ONTWERPOPDRACT NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT

Op 24 februari 2009 stelde de raad van bestuur Architectuurbureau Vaneekhout bvba aan voor de ontwerpopdracht van de nieuwe kantoren in de Groenestraat.

Architectuurbureau Vaneekhout werd in de tweede fase van de architectuurwedstrijd die De Mandel in 2008 uitschreef.

Architectuurbureau Vaneekhout bvba werd geselecteerd uit volgende kandidaten

- B.A.U. (Roeselare)
- TV Demeyere & Roetynck(leper) – Architectuurbureau Jan Claeys (Passendale)
- Architectuurbureau Vaneekhout bvba (Roeselare)
- BURO II (Roeselare)
- Architectuurbureau Cottreel-Debrabandere (leper)

Het betreft hier de eerste maal dat De Mandel een geïntegreerde opdracht toewijst aan een architectuurbureau. In dit contract zijn volgende onderdelen inbegrepen:

- Architectuur
- EPB-berekening
- Studies stabiliteit
- Studies technieken

Op 1 oktober 2009 ontving De Mandel het voorontwerp van het project. De eerste raming bedraagt € 3.989.222,43 en op 27 oktober 2009 keurde de raad van bestuur het voorontwerp goed waarna het werd opgestuurd naar de VMSW.

Het definitief ontwerp mag februari/maart 2010 verwacht worden met de bedoeling de werken voor het lot "Ruwbouw water-en winddicht" voor het zomerverlof van 2010 te kunnen aanbesteden en de werken te starten in het najaar van 2010.

3.2.7.2 ONTWERPOPDRACTEN WONINGBOUW

3.2.7.2.1 Architectuurwedstrijden en onderhandelingsprocedures.

Voor volgende projecten werd er in 2009 een architectuurwedstrijd of onderhandelingsprocedure georganiseerd.

3.2.7.2.1.1 Architectuurwedstrijden – openbare procedures.

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld, bouwen van 33 woningen
- Emelgem (Izegem), Prinsessestraat , klooster, bouwen van 16 à 23 huurappartementen alsook 15 à 25 assistentieappartementen
- Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg, bouwen van minimaal 12 sociale woningen
- Hooglede, Amersveldestraat, bouwen van 4 appartementen
- Torhout, wijk Schavelare, vervangingsbouw van 23 woningen

De Mandel opende de kandidaturen voor deze opdrachten enerzijds mits een openbare oproep tot kandidatuurstelling met daarop volgende wedstrijd en anderzijds mits een beperkte aanbesteding waarbij een 8-tal architecten werden aangeschreven.

Voor de eerste maal werd hiervoor een all-in contract voorgesteld en dienden de ontwerpers prijs te geven niet alleen voor de architectuur maar ook voor volgende bijkomende disciplines:

- Veiligheidscoördinatie
- EBP
- Studies technieken
- Studies stabiliteit

Gezien De Mandel in dit opzicht eerder pionierswerk verrichte en mede doordat de dossier door een tijdelijke medewerker werden opgemaakt, bleek dat de aanbestedingsbundels een aantal tekortkomingen vertoonden. De Mandel kreeg dan ook van veel ontwerpers diverse vragen en besloot de procedures terug in te trekken.

In het najaar werden de dossiers terug op punt gezet en werden de procedures terug opgestart. Enkel het project te Dadizele kon nog niet worden uitgeschreven.

De toekenningen van de opdrachten en de verderzetting van de procedure te Dadizele mogen begin 2010 verwacht worden.

3.2.7.2.1.2 Architectuurwedstrijden - onderhandelingsprocedures

- Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat 10, vervangingsbouw van één woning
- Oostnieuwkerke (Staden), Engels hof, slopen van 6 woningen en herbouwen van 8 woningen

Volgende opdrachten werden door de raad van bestuur toegekend.

3.2.7.2.1.2.1 Diksmuide, IJzerlaan/Gasthuisstraat, Le Méridien – 27 huurappartementen en 18 garages

Ontwerper: Architectuurbureau Peter Seys bvba

Naar aanleiding van het verwervingsdossier voor het project "Le Méridien" werd architect Peter Seys aangesteld als adviserend ontwerper, teneinde een kostprijsraming te maken voor de afwerking van het project.

De raad van bestuur stelde naderhand Architectuurbureau Peter Seys aan als ontwerper voor de verdere afwerking van het gebouw, na een onderhandelingsprocedure.

3.2.7.2.1.2.2 Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat, Vlasbloemstraat – bouwen van 8 lage energiewoningen

Ontwerper: bvba Archium (Roeselare), architect Carl Vanassche

Carl Vanassche werd door de WVI reeds in 2005 aangesteld. Na de grondoverdracht naar De Mandel werd het contract op 20 augustus 2009 door de raad van bestuur bekrachtigd.

3.2.7.2.1.2.3 Roeselare, Brugsesteenweg 69 – 71, bouwen van 28 huurappartementen

Ontwerper: Ir. Arch. Alain Bossuyt

Op 20 februari 2009 kocht De Mandel een onafgewerkt project jegens ANIMO+ bvba. Ontwerper van het project was Ir. Arch. Alain Bossuyt. De Mandel nam het lopende contract van de ontwerper over en bekrachtigde op 14 april 2009 de samenwerking.

3.2.7.2.1.2.4 Zonnebeke, Guido Gezellestraat, bouwen van 6 huurwoningen

Ontwerper: Demeyere & Roetynck bvba (Ieper)

Naar aanleiding van de opmaak van het RUP voor de omgeving van de Guido Gezellelaan maakten de ontwerpers Demeyere & Roetynck een aantal structuurschetsen van mogelijke sociale woningen.

De raad van bestuur bekrachtigde de aanstelling van de ontwerpers op 26 mei 2009 na een onderhandelingsprocedure voor deze opdracht.

3.2.7.3 ADVIESOPDRACHTEN

3.2.7.3.1 Roeselare, Vijfwegenstraat

Op 22 september 2009 besliste de raad van bestuur om architect Jo Vaneeckhout aan te stellen voor de adviesopdracht met betrekking tot de aankoop van de appartementen in de Vijfwegenstraat 2-4-6 te Roeselare.

3.2.8 CBO

3.2.8.1 CBO 2007

Op basis van de jurering door de Gemengde Technische Commissie op 4 november 2008 heeft de raad van bestuur van de VMSW op 12 december 2008 beslist dat slechts 3 projecten naar de derde fase mogen gebracht worden, en een project naar de herkansing mag. De overige projecten zullen niet weerhouden worden, en kunnen eventueel met aanpassingen opnieuw ingediend worden in de 1ste fase van de CBO oproep 2008.

3.2.8.1.1 Meulebeke, Astridlaan

Inschrijver: NV Cosimco

Net voor de kerstperiode kreeg de NV Vudegra, die mee de bouwaanvraag indiende, bericht dat er negatief op de bouwaanvraag was aangaande de watertoets. Deze watertoets legde reeds van in het begin een hypotheek op het project. Na de Nieuwjaarsperiode zal met RO West Vlaanderen contact genomen worden om na te gaan wat er nu nog kan gedaan worden om het dossier terug op de rails te krijgen.

3.2.8.1.2 Roeselare, Knokuilstraat

Inschrijver: NV EGTA

Het project dat NV EGTA (nu ACH) indiende werd weerhouden voor de tweede fase en derde fase van de CBO-procedure. De aankoop is voorzien voor begin 2010.

De bouwvergunning zou normaliter eveneens begin 2010 verwacht worden.

3.2.8.1.3 Roeselare, Mandellaan/Koornstraat

Inschrijver: NV Van Roey

Het project van NV Van Roey werd weerhouden voor de tweede fase en derde fase van de CBO-procedure. De bouwvergunning werd reeds afgeleverd op 17 augustus 2009.

3.2.8.1.4 Staden, Ieperstraat

Inschrijver: NV Cosimco

De aangeboden grond is eigendom van NV De Zeven Linden, die op dit terrein een woonproject wenste te realiseren. Het betreft een inbreidingsproject in het centrum van Staden op hooguit 100 m van het gemeentehuis en het marktplein.

De NV Zeven Linden had zelf al eerder een bouwvergunning verkregen voor de bouw van 7 appartementen en 6 gezinswoningen. In het nieuwe project wenst men de 6 gezinswoningen omschakelen naar 12 stapelwoningen (duplex).

3.2.8.2 CBO 2008

Na de openbare oproep voor de CBO procedure 2008 selecteerde de VMSW dertien projecten die gelegen waren in het werkgebied. Deze projecten kregen toegang tot de eerste fase.

In de tweede fase heeft de VMSW wegens administratieve redenen vier projecten niet weerhouden en werden slechts negen dossiers toegelaten.

Uiteindelijk werd door de jury slechts één dossier binnen het werkgebied van De Mandel toegelaten tot de derde fase.

Dit dossier betreft de 2° fase van het project “De Kerkemeersen” te Meulebeke en omvat de bouw van 24 appartementen en 11 woningen.

Eén project werd toegelaten tot de herkansing, met name het project van Hyboma (Roeselare, Meensesteenweg/Rijselstraat).

3.2.8.3 CBO 2009

Op 24 november 2009 publiceerde de VMSW de openbare oproep tot mededinging voor de CBO-procedure 2009. De Mandel verleende hiertoe een lastgeving aan de VMSW en deelde haar interesse mee om aan deze procedure deel te nemen.

De inschrijvers voor de 1° fase dienen hun kandidatuur te stellen tegen 12 februari 2010.

Reeds meerdere partijen deelden De Mandel mee dat zij projecten voor de CBO-procedure 2009 zouden voorstellen.

3.2.9 PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Onder deze noemer worden de projecten vermeld waarvoor De Mandel reeds een aantal inspanningen geleverd heeft maar die ingevolge redenen van verschillende aard nog niet tot definitieve ontwikkeling gekomen zijn.

3.2.9.1 ARDOOIE, EECKHOUTSTRAAT 31-33, FASE 2, 10 WONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	Arch. Rheinholt Verfaillie
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	nog niet gekend

Eind 2009 werd aan architect Rheinholt Verfaillie de opdracht gegeven om verder te werken aan een nieuw voorontwerp. De Mandel zal echter begin 2010 haar bouwprogramma moeten vast leggen.

3.2.9.2 HOUTHULST, ST. HUBERTUSSTRAAT – 2 WONINGEN (RENOVATIE)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	Architect Peter Seys
Veiligheidscoördinator	Peter Seys
Raming	nog niet gekend

De ontwerper kreeg reeds de opdracht om het voorontwerp op te maken. Op 16 juli 2009 stuurde De Mandel het voorontwerp op naar de VMSW. Wegens de afwezigheid van de sectorarchitecte had De Mandel eind 2010 nog geen advies ontvangen.

3.2.9.3 LANGEMARK, BOTERBLOEMSTRAAT – 11 WONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0643
Ontwerper	Projekt Team bvba
Veiligheidscoördinator	Projekt Team bvba
Raming	€ 977.000,00

Er is geen evolutie in dit dossier te melden

3.2.9.4 LANGEMARK, KERKSTRAAT – 10 WONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2005/0363
Ontwerper	Projekt Team bvba
Veiligheidscoördinator	Projekt Team bvba
Raming	€ 871.926,05

Niettegenstaande het uitvoeringsdossier reeds eind 2008 besteld was, mocht De Mandel dit nog niet ontvangen.

3.2.9.5 LANGEMARK (LANGEMARK/POELKAPELLE), ST. JULIAANSTRAAT – 13 APPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	2007/0592
Ontwerper	Demeyere & Roetynck bvba
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck bvba
Raming	€ 1.130.000,00

Het uitvoeringsdossier voor dit project werd reeds in juni 2009 naar de VMSW opgestuurd maar wegens de afwezigheid van de sectorarchitecte mocht De Mandel nog geen goedkeuring ontvangen.

3.2.9.6 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN FASE E EN F, 5 EN 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	1997/0563
Ontwerpers	Dedene Rik – Demeyere Ivo TV
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	nog niet gekend

Na meermaals aandringen mocht De Mandel een aanvaardbaar schetsontwerp ontvangen . Een voorontwerpdossier werd echter nog niet ingediend.

3.2.9.7 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN 'MARIETJE' – 4 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0550
Ontwerper	ART bvba
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	€ 425.000,00

De Mandel bestelde op 24 september 2009 het definitief ontwerp. Eind 2002 vond er een bespreking plaats met alle actoren in dit dossier. De ontwerper zou het uitvoeringsdossier begin 2010 bezorgen.

3.2.9.8 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT “DE HOOP” - 9 APPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	1998/0259
Ontwerpers	Dedene Rik – Demeyere Ivo TV
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 674.569,00

De ontwerpers dienden een voorontwerp in voor de bouw van negen appartementen. Ook de bouwvergunning werd aangevraagd maar de plannen bleken niet in overeenstemming te zijn met het vigerende BPA. Tijdens een bespreking in de loop van de maand september werd een consensus bereikt en de ontwerpers zullen een nieuw project met 6 appartementen indienen.

3.2.9.9 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT – 19 HUUR- EN 22 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0199
Ontwerper	Architect Wim Vanacker
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	€ 3.500.000,00

In de loop van 2009 ontstond er een dispuut tussen de promotor en de vroegere grondeigenaars. Het dossier liep hierdoor vertraging op maar begin 2010 wordt nieuws verwacht van de verkavelingsvergunning en kunnen de gesprekken met de NV Bostoën terug opgestart worden.

3.2.9.10 MEULEBEKE, TUIWIKJ 15, ÉÉN WONING (RENOVATIE)

Ref. nr.	2007/0284
Ontwerper	Architect Bart Verstaen
Veiligheidscoördinator	Michael Paelinck
Raming	€ 91.589,22

Het project wordt begin 2010 aanbesteed.

3.2.9.11 OOIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG – 8 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2008/1028
Ontwerper	GC-architecten bvba
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	€ 970.264,00

3.2.9.12 OOSTNIEUWKERKE, ENGELS HOF – VERVANGINGSBOUW VAN WONINGEN

Ref.nr.	nog niet gekend
Ontwerper	nog niet gekend
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend

De raad van bestuur besliste op 30 september tot de openstelling van de vacatures voor de architectuuropdracht van dit project. Eind 2008 was dit nog niet gebeurd.

3.2.9.13 OOSTNIEUWERKE, KOUTER – 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2006/0839
Ontwerper	Archium bvba
Veiligheidscoördinator	Bart Feys
Raming	€ 812.777,00

Tussen de WVI werd een overeenkomst gesloten tot betaling van het ereloon voor de reeds gedane prestaties van de ontwerper en tot het indienen van de bouwaanvraag door de WVI. Van zodra de bouwvergunning bij de WVI wordt afgeleverd zal De Mandel het contract van de ontwerper overnemen en het voorontwerp bij de VMSW indienen.

3.2.9.14 OOSTNIEUWERKE, SLIJPERSTRAAT/SPANJESTRAAT – 10 HUUR- EN 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	TV Archium en Architectuurbureau Vaneekhout
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	nog niet gekend

Vooraleer met het voorontwerpdossier van de woningen kan gestart worden diende er een ontwerper infrastructuur aangesteld te worden. De VMSW gaf deze opdracht aan studiebureau Demey uit Roeselare die begin maart 2010 het voorontwerp dient af te leveren. Daarna kan het voorontwerp van de woningen opgestart worden.

3.2.9.15 OOSTROZEBEKE, DRIEHOEK – 25 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	Architect Erik Huys
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 2.999.016,00

In afwachting van onderhandelingen tussen De Mandel en de eigenaar van de grond , Mijn Huis uit Harelbeke omtrent de verkoop van de gronden is dit dossier niet verder geëvolueerd.

3.2.9.16 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN – 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2006/0871
Ontwerper	GC-architecten bvba
Veiligheidscoördinator	Michael Paelinck
Raming	€ 1.387.733,00

Het infrastructuurdossier werd door De Mandel aangemeld bij de VMSW. Eind 2009 moesten nog een aantal documenten aan de VMSW overgemaakt worden om een ontwerper aan te stellen. De ontwerper van de woningen is echter gestart met het definitief uitvoeringsdossier.

3.2.9.17 OUDENBURG, ETTELGEMSTRAAT – 28 SENIORENAPPARTEMENTEN EN 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2006/0455
Ontwerper	Architectuurbureau Vaneeckhout
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 3.961.271,00

De VMSW gaf reeds haar positief over het voorontwerp op 12 oktober 2007. Het subsidiedossier voor de infrastructuur werd echter door RO Vlaanderen negatief geadviseerd wegens niet helemaal conform het BPA. Hieromtrent vroeg de gemeente Oudenburg een drie-partijenoverleg met RO Vlaanderen waarvan begin 2009 nieuws mag verwacht worden.

3.2.9.18 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAAT – 10 HUUR- EN 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2008/1026
Ontwerper	Architect Peter Seys
Veiligheidscoördinator	Peter Seys
Raming	nog niet gekend

In afwachting van de realisatie van het nieuwe BPA is er in dit dossier geen evolutie.

3.2.9.19 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), KAPELMEERS – 9 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2003/1439
Ontwerper	Architect Eric Van Bockstael
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 830.027,00

Eind 2008 diende de WVI het BPA nog te finaliseren. Van zodra dit gebeurd is kan de architect de bouwaanvraag opmaken en met het definitief ontwerp dossier starten.

3.2.9.20 POELKAPELLE, NIEUWPLAATS 8-12 – 12 HUURAPPARTEMENTEN EN 10 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	2007/0591/01
Ontwerper	TV Demeyere & Roetynck en Jan Claeys
Veiligheidscoördinator	Demeyere&Roetynck
Raming	€ 1.112.550,07

De start der werken is gepand voor 18 januari 2010,

3.2.9.21 POPERINGE, BELLESTRAAT – 9 HUURWONINGEN EN 6 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	2007/0402
Ontwerper	Demeyere & Roetynck bvba
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	€ nog niet gekend

De Mandel verwierf de gronden reeds in 2007. De goedkeuring van het BPA is er pas gekomen eind 2009. Het voorontwerpdossier zal begin 2010 terug opgestart worden.

3.2.9.22 ROESELARE, O.L. VROUWSTRAAT/ST. HUBRECHTSSTRAAT – 39 HUURAPPARTEMENTEN EN 38 GARAGES (NIEUWBOUW)

Ref.nr.	2002/1585
Ontwerper	BURO II
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	€4.006.920,00

De aanbesteding ging door op 13 november 2008 maar wegens negatief advies vanwege Onroerend Erfgoed diende het ontwerp aangepast te worden. De Mandel gaf de opdracht aan de ontwerper om een aangepast ontwerp te maken, maar eind 2009 was er nog geen gewijzigd ontwerp binnen.

De Mandel is van plan, om na het verkrijgen van de bouwvergunning, een verrekening te maken van de inschrijvingen op basis van de eerste aanbesteding en het dossier in die zin aan de VMSW over te maken.

3.2.9.23 ROESELARE, MEENSESTEENWEG – 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref.nr.	2007/0771
Ontwerper	Architectuurbureau Vaneeckhout
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend

Het dossier wordt begin 2010 aanbesteed.

3.2.9.24 ROESELARE, ROESELARE, DENNENSTRAAT / ACACIASTRAAT / BERKENSTRAAT / HAPPESTRAAT / EIKSTRAAT – 37 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)

Ref.nr.	2006/0815/01
Ontwerper	Ir. Arch. Alain Bossuyt
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie

De diensten van RO te Brugge formuleerden verscheidene opmerkingen op de ingediende plannen. De ontwerper diende een aantal aanpassingen te doen en zou tegen eind 2009 het definitief dossier afwerken. Eind december was het dossier echter nog niet afgeleverd.

3.2.9.25 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG/KANUNNIK DUBOISSTRAAT – 9 HUURWONINGEN, 15 HUURAPPARTEMENTEN EN 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref.nr.	2001/0845
Ontwerper	Ir. Arch. Alain Bossuyt
Veiligheidscoördinator	DCC bvba

In afwachting van de wijziging van het BPA Diksmuidesteenvweg is er in dit dossier geen evolutie.

3.2.9.26 ROESELARE, GITSESTRAAT/BOBIJNSTRAAT – 18 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	2007/0555
Ontwerper	Architectuurbureau Vaneeckhout
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe bvba
Raming	€ 1.853.178,04

De ontwerper werd op de hoogte gebracht van een aantal opmerkingen op het voorontwerpdossier. Dit dossier werd echter als voorontwerp en definitief uitvoeringsdossier naar de VMSW opgestuurd. Maar hierdoor heeft het enige vertraging opgelopen waardoor er eind 2009 nog geen nieuw uitvoeringsdossier ontvangen was.

3.2.9.27 ROESELARE, ST. ELOISPLEIN – 74 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	1999/0432
Ontwerper	Projekt team bvba
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 5.750.000,00

De bouwaanvraag werd op 11 december 2008 ingediend maar medio 2009 werd De Mandel in kennis gesteld dat deze onontvankelijk was wegens het ontbreken van een wegenisdossier en een nieuw rooilijnplan. Ondertussen stuurde De Mandel een verklarende nota aan de VMSW teneinde het subsidiedossier terug op gang te trekken. De VMSW kon echter geen dossier opstarten noch een studiebureau aanstellen als ze geen beslissing had omtrent de betaling van de niet-subsidiabele werken. Dienaangaande stelde De Mandel aan de stad Roeselare de vraag gericht in hoeverre zij wilde instaan voor het niet subsidiabele gedeelte van de infrastructuurwerken. De stad Roeselare kon hierop niet antwoorden wegens het ontbreken van een wegenisdossier en bijhorende kostprijs. Teneinde uit de impasse te geraken vond in de loop van oktober een bespreking plaats met de VMSW en de stad Roeselare. In de loop van 2010 mag enige oplossing verwacht worden.

3.2.9.28 RUMBEKE (ROESELARE), MARIA'S LINDESTRAAT – 16 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2005/0148/01
Ontwerper	BURO II
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe bvba
Raming	€ 1.344.054,14

In afwachting van meer duidelijkheid omtrent het beleidsplan en de verwerving van de gronden ligt dit dossier stil.

3.2.9.29 STADEN, OUDE TRAMWEG – 12 HUURWONINGEN EN 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0157/01
Ontwerper	Paret 2 architecten bvba
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 1.493.522,00

De bouwvergunning voor de woningen werd reeds op 14 oktober 2009 maar het is wachten tot na de infrastructuurwerken in het voorjaar van 2010. Het uitvoeringsdossier van de bouwwerken werd in de loop van september 2010 opgevraagd bij de ontwerper en mag begin 2010 in De Mandel verwacht worden.

3.2.9.30 STADEN, ST. JANSSTRAAT – 16 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2003/0938
Ontwerper	ART Studio
Veiligheidscoördinator	Antoon Crabbe bvba
Raming	€ 1.300.000,00

Tengevolge van de geweigerde bouwvergunning en de aanpassing van het BPA is er geen verdere ontwikkeling in dit dossier.

3.2.9.31 TORHOUT, AMAZONESTRAAT/SEINESTRAAT – 18 HUURWONINGEN, 6 KOOPWONINGEN EN 24 GARAGES (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0096/01
Ontwerper	Architectuurbureau Vaneekhout
Veiligheidscoördinator	SCT bvba
Raming	€ 2.084.471,80

Het definitief ontwerpdossier werd reeds in februari 2008 goedgekeurd, maar wegens het ontbreken van de wegenis kon dit dossier niet verder afgewikkeld worden. In de loop van 2009 gingen hiervoor meerdere besprekingen door met als gevolg dat de architect de inplanting van de woningen nog enigszins diende aan te passen wegens de aanwezigheid van een openbare riool op het terrein.

3.2.9.32 TORHOUT, KOER VAN THUYNE/ BLEKERIJSTRAAT – 36 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	Ceenaeme-Neels bvba
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	nog niet gekend

In afwachting van de verwerving van de gronden is er geen evolutie in dit dossier.

3.2.9.33 TORHOUT, PASTORIESTRAAT – 35 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2008/0083
Ontwerper	Architect Veerle Ketels
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	nog niet gekend

Begin 2009 werd het globaal plan van de verkaveling voorgesteld op een infovergadering voor de omwonenden. Dit plan werd door de stad Torhout goedgekeurd en de architecte kreeg de opdracht om het voorontwerp in te dienen. Wegens de omvang van het project wenste Veerle Ketels echter met een ander ontwerp bureau samen te werken en deelde aan De Mandel dat zij hiervoor zou samenwerken met Carryn-Decort uit Antwerpen. Het voorontwerpplan werd begin december reeds besproken en het volledige voorontwerpbundel zal begin 2010 ingediend worden.

3.2.9.34 WIELSBEKE, BOFFONSTRAAT/MOLENSTRAAT – 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	nog niet gekend
Ontwerper	GC-architecten bvba
Veiligheidscoördinator	nog niet gekend
Raming	nog niet gekend

Bij de eerste bespreking met de naastliggende eigenaar, naar aanleiding van een eventuele verwerving, bleek dat deze eigenaar onder geen enkel beding wou verkopen. Het gemeentebestuur van Wielsbeke zou zelf contact nemen met deze persoon maar het project zal naar alle waarschijnlijkheid stop gezet dienen te worden.

3.2.9.35 ZARREN (KORTEMARK), STADENSTRAAT – 14 HUURWONINGEN EN 2 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2007/0591/01
Ontwerper	Demeyere & Roetynck bvba
Veiligheidscoördinator	Demeyere & Roetynck bvba
Raming	€ 1.581.105,74

Het RUP dat betrekking heeft op deze zone zal pas begin 2010 in werking treden. De architect kan pas dan het voorontwerp opstarten.

3.2.9.36 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT/ALBERTSTRAAT – 25 HUURWONINGEN EN 5 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2005/0700
Ontwerper	Architect Jan Claeys
Veiligheidscoördinator	W&B Coördinatiebureau bvba
Raming	€ 2.678.849,00

In de loop van 2009 vonden er enkele besprekingen plaats met betrekking tot de infrastructuurwerken en het rooilijnplan. Het studiebureau Cnockaert verwacht om begin 2010 het voorontwerp voor de infrastructuur af te leveren. Eind 2009 was de ontwerper klaar met zijn dossier maar tengevolge van de besprekingen aangaande de infrastructuur moesten nog enkele wijzigingen aangebracht worden

3.2.9.37 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT – 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Ref. nr.	2005/0700
Ontwerper	Architect Eric van Bockstael
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	€ 813.950,00

Het uitvoeringsdossier werd bij de ontwerper opgevraagd maar was eind 2009 nog niet ontvangen.

3.2.9.38 ZUIDSCHOTE, STEENSTRAAT – 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Ref. nr.	2007/0770
Ontwerper	Architect Thierry Logier
Veiligheidscoördinator	Peter Horrie
Raming	€ 210.000,00

Gezien de stad leper geen positief advies kan geven voor de sloop van de bestaande woningen zal het dossier naar alle waarschijnlijkheid stopgezet worden.

3.3 VERWERVINGEN

3.3.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

3.3.1.1 ALGEMEEN

De raad van bestuur besliste een aantal dossiers stop te zetten. Het betreft hier over het algemeen dossiers die voor De Mandel niet meer opportuun waren, waarvan de gronden reeds aan een derde verkocht waren of waarvoor de onderhandelingen niet opschoten.

- Gits (Hooglede) - Torhoutstraat 1 en 3, Grijspeerdstraat.
- Handzame (Kortemark) – Handzameplein Oud Gemeentehuis
- Hooglede, Hogestraat 56-58
- Houthulst, 4° Liniestraat
- Lichtervelde, Stegelstraat (Optima T)
- Roeselare, Brugsesteenweg 326
- Roeselare, Hoek Spanjestaat – Oostrem
- Roeselare, Hoogleedsesteenweg 14-22
- Torhout, Beerstraat ACV –gebouw
- Beveren (Roeselare), Beversesteenweg
- Diksmuide, Tuinwijk, Rijkswachtstraat – aankoop en renovatie van 38 interbellumwoningen
- Moorslede, Kasteelhofstraat
- Lichtervelde, hoek Torhoutstraat/Burgemeester Callewaertlaan (achter gemeentehuis)
- Lichtervelde, Statiestraat (familie Debaillie)
- Zarren (Kortemark), 20^{ste} Liniestraat

3.3.1.2 FEITELIJKE STOPZETTINGEN

Volgende dossiers werden feitelijk stopgezet maar dienen nog aan de raad van bestuur voorgelegd te worden.

- Bovekerke (Koekelare), Konijnestraat/Boverkerkestraat
- Hooglede, gronden Vanneste
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), ex-station en huidige brandweerkazerne
- Merkem (Houthulst), Westbroekstraat
- Oostrozebeke, Stationsstraat 45 (site Verhulst)
- Roeselare, Westlaan 287
- Ruddervoorde (Oostkamp), Centrum
- Staden, Kapelleriestraat
- Torhout, Lichterveldestraat 82
- Torhout, Zuidstraat/Hofstraat/Beiaardstraat

3.3.2 AANKOOP GOEDE WONINGEN

Sedert de economische crisis en hiermee gepaard gaande terugval op de vastgoedmarkt , krijgt De Mandel regelmatig aanbiedingen van vastgoedpromotoren om afgewerkte en gebruiksklare panden of projecten aan te kopen.

In de loop van 2009 verwierf De Mandel onder deze procedure volgende projecten.

3.3.2.1 ARDOOIE, KAAISTRAAT 9-11 JEGENS, AANKOOP 2 WONINGEN JEGENS BVBA SIETON

Op 28 mei 2009 werd de akte voor de aankoop van twee woningen verleden. De aankoopprijs van de twee woningen bedroeg €286.920,00. Alle twee de woningen zijn ondertussen verhuurd.

3.3.2.2 HANDZAME (KORTEMARK), BESCHEEWEGESTRAAT AANKOOP 6 WONINGEN JEGENS NV HAEZE PROJECTS

De akte voor de aankoop van 6 afgewerkte woningen te Handzame tegen een aankoopprijs van € 1.186.318,50 werd op 6 april 2009 verleden.

3.3.2.3 ROESELARE, HEILIG HARTSTRAAT AANKOOP VAN 7 APPARTEMENTEN EN 3 BEL-ETAGE WONINGEN JEGENS NV HYBOMA

Op 9 oktober 2010 kocht De Mandel 7 appartementen en 3 bel-etagewoningen tegen de aankoopprijs van € 1.464.800,00

3.3.2.4 POPERINGE, ZWIJNLANDSTRAAT ('HOPPEVELD')

Op 22 oktober 2009 werden 7 woningen aangekocht jegens de NV Deryso voor een totale prijs van € 1.278.000,00.

3.3.3 VERWERVING VAN ONAFGEWERKTE PROJECTEN

3.3.3.1 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG 69-71, AANKOOP JEGENS BVBA ANIMO+

Op 25 november 2008 besliste de raad van bestuur om voor dit dossier een verwervingsdossier te kopen. Het betreft een in opbouw zijnd project waarvan de paalfundering, riolering en vloerplaat reeds uitgevoerd zijn. Op het terrein zijn er ook reeds 31 garages gebouwd.

De Mandel heeft de bedoeling het project , dat bestemd is voor 28 appartementen zelf af te werken. Het perceel is 1770 m² groot en het geheel werd op 20 februari 2009 aangekocht voor een totale prijs van €2.006.400,00.

3.3.3.2 DIKSMUIDE, IJZERLAAN/GASTHUISSTRAAT, LE MÉRIDIEN – 27 HUURAPPARTEMENTEN EN 18 GARAGES

Via het stadsbestuur van Diksmuide werd De Mandel op de hoogte gebracht van het feit dat het project "Le Méridien" momenteel in vereffening werd verklaard. Het onafgewerkte project werd te koop aangeboden door advocatenkantoor Vynckier & Vynckier, die optrad als vereffenaar van de NV De-Tra-Co.

De Mandel liet per brief aan advocatenkantoor Vynckier & Vynckier, de vereffenaar van "Le Méridien" weten dat ze interesse had om (alle of een deel) van de onverkochte appartementen van residentie "Le Méridien" aan te kopen. De Mandel vroeg aan architect Peter Seys uit Diksmuide om de bouwkundige toestand ter plaatse te onderzoeken en een raming te maken van het onafgewerkte gebouw en van de, nog uit te voeren werken.

De akte voor de aankoop jegens de NV De-Tra-Co in vereffening, Garage Voet en konsoorten Serraris zal begin 2010 verleden worden. De aankoopprijs bedraagt in totaal € 2.532.000,00, waarvan € 300.000,00 voor de grond en € 2.323.000,00 voor het onafgewerkte gebouw.

3.3.4 VERWERVING VAN GRONDEN

3.3.4.1 AANKOOP VAN GRONDEN

3.3.4.1.1 Emelgem (Izegem), aankoop gronden Prinsessestraat

Op 24 februari 2009 besliste de raad van bestuur om voor de gronden te Emelgem een verwervingsdossier te openen.

Op 21 december werd de aankoopakte verleden voor de gronden van het voormalige klooster en de gronden die gelegen zijn tussen de Prinsessestraat en de Kouterweg. De totale aankoopprijs bedroeg € 719.835,00.

3.3.4.1.2 Oostnieuwkerke (Staden), Vlasbloemstraat (verkaveling "De Kouter")

Op 24 februari 2009 besliste de raad van bestuur om de gronden te Oostnieuwkerke , Kouterstraat/Vlasbloemstraat te verwerven jegens de WVI.

Op 21 december werd de aankoopakte verleden. De aangekochte oppervlakte bedraagt 2.246 m² en de grond werd aangekocht tegen een prijs van € 258.520,00. Voor de aankoop werden vanwege het Vlaams gewest subsidies verleend ten belope van € 102.354,00.

3.3.4.1.3 Zarren, Stadenstraat "De Kring"

Op 26 mei 2009 besliste de raad van bestuur om de gronden gelegen in de Stadenstraat te Zarren aan te kopen jegens de eigenaars Deschoemaker, Corneillie en Deruytter.

De oppervlakte van de gronden bedraagt 9716,00 m² en de aankoopprijs € 430.582,80. De akte werd op 18 december 2009 verleden voor Notaris De Cuman te Kortemark. Hierop bleek dat konsoorten Deruytter nog een extra perceel grond wensten te verkopen. Deze akte wordt begin 2010 verleden

3.3.4.1.4 Ledegem, Stationstraat 37 "De Zon"

Op 23 juni 2009 ging de raad van bestuur akkoord om de woning met erven in de Stationstraat te Ledegem aan te kopen jegens de gemeente Ledegem. Op dit terrein kunnen een drietal appartementen gebouwd worden. De akte werd op 16 september 2009 verleden tegen een koopsom van € 125.000,00

3.3.4.1.5 Poperinge, Sint-Andrieshof

Het betreft gronden die aangekocht worden in het kader van de CBO-procedure 2005. De gronden hebben een totale oppervlakte van 7.475,00 m² en worden aangeboden tegen een totale aankoopprijs van €754.800,00. Op deze grond worden 36 huur- en 12 koopappartementen gebouwd.

De waarde van de gronden voor de koopappartementen bedraagt € 278.477,59. Hiervoor worden € 135.861,31 subsidies van het Vlaamse gewest verkregen. De akte werd verleden op 8 augustus 2009.

3.3.4.1.6 Roeselare, Wolstraat ('Vijverhof lot 27 en 28')

Op de twee bedoelde percelen kunnen twee appartementcomplexen opgericht worden van 50 of meer appartementen, terwijl er voor een van de percelen reeds op 17 juli 2006 een bouwvergunning is afgeleverd van 29 appartementen. De bouwaanvraag hiertoe werd ingediend door de NV UNIREST. De heer Rutten, gedelegeerd bestuurder, had zich geëngageerd heeft om de gronden te verkopen aan De Mandel voor de prijs van € 1.600.000,00.

Op 9 juli 2009 besliste de raad van bestuur de gronden aan te kopen. De akte werd op 14 oktober 2010 verleden.

3.3.4.1.7 Oudenburg, Ettelgemstraat 22

Op 12 september 2007 meldde dat ze na overleg de aankoop voor gronden gelegen te Oudenburg, Ettelgemstraat 22, gekadastraerd 1^{ste} afdeling sectie B, nummer 542a4, 543h en 543v en delen van nummers 544r en 552g met een totale oppervlakte van 6958,00 m² voor de maximumprijs van € 877.075,00 gunstig beoordeelde.

Op vraag van het OCMW werd de configuratie van de te verwerven oppervlakte nog gewijzigd waardoor de te verwerven oppervlakte hiermee verminderde van 6958 m² naar 6642 m². Het OCMW verklaarde zich akkoord om dientengevolge de verkoopprijs te herleiden van € 877.075 naar € 837.242,30. De raad van bestuur verklaarde zich akkoord de gronden aan te kopen en de akte werd op 30 oktober 2010 verleden.

3.3.4.1.8 Roeselare, Meenseheirweg 32 – 7 garages

Naar aanleiding van de aankoop van 3 afgewerkte woningen en 7 afgewerkte appartementen jegens Hyboma, stelde zich ingevolge het stedelijk parkeerreglement van de stad Roeselare, de problematiek van ontbrekende parkeerplaatsen.

De heer Johan Huyghe en mevr. Sieglinde Hinnekint, Hof van 't Henneke 121 v2, hadden reeds een bouwvergunning voor de bouw van garages aan de Meenseheirweg, met de bedoeling om de garages uit hun project te verkopen aan de kopers van het project van Hyboma, om hiermee de boete wegens ontbrekende parkeerplaatsen van de stad Roeselare te ontlopen.

Na de start van de bouw van de 7 betonnen garages heeft men ze aan De Mandel te koop aangeboden. De grondoppervlakte bedraagt 110,53 m² (lot 19 t.e.m. 25).

Op 27 oktober 2009 besliste de raad van bestuur tot aankoop van 7 garages te Roeselare, Meenseheirweg op grond met een totale oppervlakte van 110,53 m² voor een totale prijs van € 117.880,00. De akte werd op 18 november 2010 verleden.

3.3.4.2 AANBOD GRONDEN EN GEPLANDE GRONDAANKOPEN

3.3.4.2.1 Beselare (Zonnebeke (Beselare), Kerkplein(Parochiezaal))

Op een overleg met de gemeente Zonnebeke werd gepolst naar de interesse van De Mandel voor de aankoop van het parochiaal centrum op het Kerkplein te Beselare. Het parochiaal centrum is momenteel eigendom van de kerkfabriek St.-Martinus Beselare.

De kerkfabriek van Beselare heeft reeds een schatting aangevraagd bij een privéschatting, die de waarde raamde op € 129.000,00. Oorspronkelijk was het de bedoeling om het gebouw via het gemeentebestuur door te verkopen aan De Mandel, daarom heeft het gemeentebestuur de eigendom zelf laten schatten door het Comité tot Aankoop, met als resultaat een geschatte waarde van € 113.000,00.

Op het perceel grond dat een oppervlakte heeft van 498 m² kunnen naar alle waarschijnlijkheid een 10-tal appartementen gebouwd worden. Het RUP Beselare-zuid laat immers toe om twee bouwlagen en een dakverdieping met woonfunctie te bouwen. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.2 Beveren (Roeselare), verkaveling Onledegoed (WVI)

De WVI voorziet een verkaveling aan de Onledegoedstraat, waarop de verplichting van 25% sociale woningen zal gelden. Er was een overleg tussen het stadsbestuur en de WVI. De mogelijkheid bestaat er om vanaf 2010 huur- of koopwoningen te bouwen. De WVI werd op de hoogte gebracht van de interesse van De Mandel.

3.3.4.2.3 Diksmuide Graanstraat

De VMSW startte in 2008 met de wegeniswerken in de Graanstraat. Deze gronden zijn eigendom van IJzer en Zee. De bouw van de woningen is reeds gestart en de grondruil met de maatschappij "IJzer en Zee" mag in 2010 verwacht worden.

3.3.4.2.4 Diksmuide, Sint-Janstraat

Op de vergadering van het lokaal woonoverleg in Diksmuide, wees het stadsbestuur op het terrein grond op de hoek van de Sint-Jansstraat, die reeds verschillende jaren braak ligt. Het betreft een terrein, eigendom van de vzw Volkszorg (Oostende), waarvoor De Mandel reeds in 1998 een verwervingsdossier heeft voorbereid. De vzw Volkszorg was bereid om De Mandel op deze terreinen te laten bouwen op voorwaarde dat er een thuiszorgwinkel van de CM op de gelijkvloerse verdieping kon komen. De onderhandelingen sprongen toen af omdat de ruilverhouding tussen de waarde van de grond en de waarde van de constructie te ver uiteen lagen.

Inmiddels is de CM niet meer van plan om aldaar een thuiszorgwinkel te realiseren. Het stadsbestuur van Diksmuide wenst dat deze gronden, die centraal in de stad gelegen zijn, niet meer braak en verwilderd blijven liggen. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.5 Esen (Diksmuide), Warestraat

Op 18 november 2009 had de heer Brecht Vermeulen een onderhoud met de NV Wadec en architectenbureau Paret. Aan de Warestraat is Wadec eigenaar van een perceel grond waarop 40 woningen zouden gebouwd kunnen worden.

In het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, en rekening houdend met de aanwezigheid van een sociale woonwijk van De Mandel naast het perceel, wil de stad Diksmuide op dit perceel een sociale last van meer dan 20% sociale huur- en koopwoningen opleggen.

De eigenaar-projectontwikkelaar peilde naar de interesse van De Mandel om deze sociale last na oplevering over te kopen, alsook hoeveel huur- en koopwoningen daar zouden kunnen gebouwd worden, waar die zouden liggen en welke types dat het beste zouden zijn. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.6 Gits (Hooglede), Koolskampstraat (parking)

De Mandel kocht reeds een perceel grond gelegen in de Koolskampstraat waar momenteel het project VLETER-wonen in aanbouw is. Het Dominiek Savio Instituut stelde de vraag om nog een bijkomend terrein van 852 m² aan De Mandel te verkopen. Dit terrein moet dienen om een parking te kunnen aanleggen achter de te bouwen woningen. Op die parking kunnen de eigen bewoners en hun bezoekers hun wagen parkeren. Die bewuste parking zal afgeschermd zijn van de parking van Dominiek Savio Instituut.

De Mandel startte een bijkomend verwervingsdossier maar wacht nog op de schatting van de gronden.

3.3.4.2.7 Handzame (Kortemark), Kronevoordestraat 55 (café 'De Statie')

Op 30 juni 2009 Kreeg De Mandel het aanbod van een leegstaand pand dat te koop gesteld is. Het betreft de voormalige café "De Statie" met een totale oppervlakte van 997 m², gelegen in woongebied. De handelshuur is eind 2008 minnelijk beëindigd. Bij brief van 6 januari 2009 vroeg eigenares Maria Vanherpe of de gemeente belangstelling heeft voor de eventuele aankoop van deze eigendom. Bij brief van 29 januari 2009 heeft de gemeente negatief geantwoord.

Maar gelet op het tekort aan sociale woongelegenheden in Handzame, en overwegende dat alle bestaande sociale woningen gelegen zijn nabij de Elflijnenstraat, meende de raad van bestuur het raadzaam om een verwervingsdossier voor te bereiden

3.3.4.2.8 Handzame (Kortemark), Handzameplein ('Rijwielen Devos')

De Mandel had op 14 augustus 2009 een onderhoud met notaris Johan De Cuman (Kortemark) en met mevr. Dora Devos en mevr. Diana Demuyne, voorlopig bewindvoerder van Dora Devos.

Mevrouw Dora Devos is eigenaar van de voormalige rijwielenwinkel en bijhorende woongelegenheden aan het Handzameplein 26 te Handzame (Kortemark). Het betreft een gebouw met karaktervolle gevel, die opgenomen is in de inventaris van waardevolle gebouwen in onze Provincie. Ten westen bevindt zich eveneens een appartementsgebouw dat in de jaren 1970 werd opgericht.

Men dacht er aanvankelijk aan om de eigendom openbaar te verkopen. Naderhand werd beslist om eerst gesprekken aan te knopen met De Mandel. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.9 Hooglede, Iepersestraat/Nieuwkerkestraat

Er is geen verdere evolutie in dit dossier

3.3.4.2.10 Hooglede, Hogestraat 60

Bij schrijven van 25 maart 2009 heeft het gemeentebestuur van Hooglede De Mandel er op attent gemaakt dat deze eigendom te koop werd gesteld bij notaris Jean-Pierre Lesage (Hooglede). Deze eigendom paalt aan de eigendom van Gadeyne, waarop reeds eerder de aandacht van De Mandel werd gevestigd. De eigendom Gadeyne paalt dan weer aan de eigendom van de gemeente Hooglede. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.11 Hooglede, Kleine Stadenstraat

De NV Novus Projects beschikt over een eigendom te Hooglede van 24.846 m², die een geheel vormt met een eigendom van de WVI van 10.648 m² en een eigendom van de gemeente. Het betreft de percelen nr. 77, deel van 67d, 68f, 71b, 70f, 73 en 72c. De vraagprijs bedraagt € 1.983.289 of bijna 80 €/m². Het terrein ligt gedeeltelijk in woonzone aan een uitgeruste weg, en gedeeltelijk in woonuitbreidingsgebied dat nog moet uitgerust worden met infrastructuur.

De grond wordt te koop aangeboden omdat de provincie West-Vlaanderen en stedenbouw op dit moment geen toelating geven om de gronden aan te snijden zonder woonbehoeftestudie. Voor een sociale huisvestingsmaatschappij is er echter sedert de recente het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Decreet Ruimtelijke Ordening, die beide sedert 1 september 2009 van kracht zijn, geen beletsel om de gronden aan te snijden. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.12 Houthulst, 4^{de} liniestraat ('de Frères')

Projectontwikkelaar NV Algemene Ondernemingen Chris Vuylsteke (Meulebeke) is in 2005 gestart met de bouw van appartementen op een terrein waar De Mandel in 2002 nog van plan was een project te realiseren. In 2004 heeft Buro II in opdracht van het gemeentebestuur een masterplan voor de site opgemaakt. Het gemeentebestuur heeft nadien – in samenspraak met de WVI – een wedstrijd uitgeschreven om een projectontwikkelaar te vinden die een multifunctioneel gebouw zou ontwikkelen en commercialiseren. In dit gebouw zou de Politie een kantoor krijgen, zou er horeca moeten komen en appartementen. De sociale appartementen zouden verdwijnen. Het project zou volledig gericht zijn naar de private koopmarkt.

De vraag naar appartementen in Houthulst is echter kleiner dan het aanbod. Van de 14 appartementen zijn er na 3 jaar nog 6 onverkocht gebleven en de promotor bood de zes resterende appartementen aan bij De Mandel. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.13 Houthulst, Poelkappellestraat

Bij e-postbericht van 7 december 2009 bezorgde Hans Catteeu namens Bouwonderneming Catteeu (Lo) de plannen en prijsvoorstellen van 4 nieuw gebouwde appartementen boven een handelszaak. Het betreft een project die deze aannemer in eigen beheer heeft gebouwd. Het plan is ontworpen door architectenvennootschap Depla (Koksijde). 2 appartementen hebben 2 slaapkamers, terwijl de 2 overige appartementen 3 slaapkamers tellen. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.14 Houthulst, Stadenstraat – Residentie 't Vrijbos

De NV Algemene Ondernemingen Chris Vuylsteke (Meulebeke) bouwt sedert 2008 9 appartementen en 12 ondergrondse garages aan de Stadenstraat en de Eugène de Grootelaan te Houthulst. Het project ligt aan de rand van de dorpskern met uitzicht op een grote vijver. Het gebouw is wind- en waterdicht. Ook de technieken zijn voor een groot stuk reeds uitgevoerd.

Per een e-postbericht van 12 juni 2009 peilde de bouwheer naar de interesse van De Mandel om het project in zijn totaliteit aan te kopen. De promotor wilde , bij aankoop in zijn geheel, de verkoopprijs hierop afstemmen.

De heer Joris Hindrickx, burgemeester van Houthulst, heeft telefonisch bevestigd geen bezwaar te hebben tegen de aankoop door De Mandel. Er werd een verwervingsdossier opgestart maar vanwege de lokale overheid had De Mandel eind 2009 nog geen standpunt ontvangen.

3.3.4.2.15 Ichtegem, Engelstraat 43

Bij e-postbericht van 29 november 2009 bezorgde Hugo Handsaeme de melding dat een woning te koop wordt aangeboden aan de Engelstraat 43 te Ichtegem. Het ligt op 200 meter van het centrum en wordt te koop aangeboden door notaris Ludo Debucquoy (Passendale). Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.16 Ingelmunster, Kanaalstraat/Zuidkaai

Bij brief van 14 januari 2008 meldde het gemeentebestuur van Ingelmunster of De Mandel interesse heeft om in het kader van de 25%-regel sociale woningen in een nieuw woongebied van meer dan een hectare eventueel een sociale ontwikkeling op te richten. Het liggingsplan toont aan dat het over een gebied gaat dat paalt aan het kanaal Roeselare-Ooigem. Vooraleer tot de opmaak van een dossier over te gaan zal grondig onderzocht worden in hoeverre het hier om een overstromingsgebied gaat.

3.3.4.2.17 Ingelmunster, Kortrijkstraat

Bij schrijven van 10 november 2009 verstrekte heeft het gemeentebestuur van Ingelmunster meer informatie verstrekt m.b.t. de 25% regel sociale woningen in het voorontwerp RUP Kortrijksestraat. De gemeente vroeg om de mate van belangstelling te tonen om in dit plangebied eventueel een sociale ontwikkeling op te richten. Er werd een verwervingsvoorstel opgestart.

3.3.4.2.18 Izegem, Roeselaarsestraat

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.19 Klerken (Houthulst), Sint-Pietersstraat

Er is geen evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.20 Kortemark, Brouwerij Louwage

In opdracht van het gemeentebestuur heeft de WVI voor deze locatie een architectuurwedstrijd georganiseerd. In afwachting hiervan neemt De Mandel geen initiatief.

3.3.4.2.21 Langemark, Hoyaardstraat

De gemeente Langemark-Poelkapelle herhaalde naar aanleiding van een drie-partijenoverleg haar intenties om op deze gronden een gemengd project te realiseren. In 2009 was er geen evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.22 Lichtervelde, Statiestraat 41

Er is geen evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.23 Meulebeke, Kerkemeersen

Betreft aankoop gronden die kadert binnen de CBO-procedure 2007. Eind december 2009 kreeg de inschrijver van het CBO-project, de NV Cosimco, bijkomende vragen vanwege de stedenbouwkundige diensten te Brugge aangaande de watertoets. In de loop van 2010 zullen verdere stappen ondernomen worden om hierover verduidelijking te scheppen.

3.3.4.2.24 Meulebeke, De Lapperbeek – Hoeve Naert

Er is geen evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.25 Moorslede, BPA Gentstraat

Naar aanleiding van een dispuut tussen de vroegere grondeigenaars en de verkavelaar lag het dossier enige tijd stil. Eind 2010 werd de verkavelingsaanvraag ingediend. Van zodra deze goedgekeurd wordt kunnen de infrastructuurwerken op de site starten.

3.3.4.2.26 Moorslede, Passendaalsestraat

De heer Kris Vlaemynck peilde als tussenpersoon naar de interesse van De Mandel voor de verwerving van een perceel grond van 2731 m² te Moorslede. Het betreft een perceel in woonuitbreidingsgebied met een verkavelingsvergunning.

De vraagprijs bedraagt 135 € per m², zijnde een totale prijs van € 368.724,00. Op een driepartijenoverleg met de diensten van RO West Vlaanderen bleek dat het mogelijk moest zijn om op het perceel een 12-tal appartementen op te trekken. Er werd een verwervingsdossier opgestart maar eind 2009 werd er nog geen vooruitgang geboekt wegens het uitblijven van een schattingsverslag.

3.3.4.2.27 Ooigem (Wielsbeke), Voetweg

Niettegenstaande IVA Wonen nog geen subsidieattest afleverde besliste de raad van bestuur op 27 oktober tot de aankoop van de gronden gelegen te Ooigem (Wielsbeke) Voetweg, gekadastréerd 2de afdeling sectie A, nummer 232 P met een totale oppervlakte van 947,00 m² voor een totale prijs van € 210.000,00. Eind 2010 waren de gronden nog niet aangekocht.

3.3.4.2.28 Oostnieuwkerke (Staden), Spanjestraat/Slijperstraat

In de loop van 2008 kreeg de verkaveling die De Mandel wenst te realiseren in samenwerking met de WVI verder vorm. Het verwerven van de diverse eigendommen werd aan de WVI overgelaten en in de loop van 2009 werden alle eigendommen verworven.

De VMSW stelde studiebureau Demey uit Roeselare als ontwerper wegens en in de loop van de maand oktober vond een eerste bespreking met alle actoren plaats. Het ontwerp van de wegenis wordt verwacht tegen eind februari zodat dan ook de bouwdoos kunnen verder gezet worden.

3.3.4.2.29 Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat

Op 16 maart 2009 had directeur Brecht Vermeulen een onderhoud met de secretaris en voorzitter van het OCMW-Staden. Het OCMW plant de bouw van een nieuw RVT nabij de Meulebroekenstraat te Oostnieuwkerke. Hierdoor zouden de bestaande OCMW-rusthuizen in Staden en Oostnieuwkerke komen te verdwijnen.

Het rusthuis H. Familie te Oostnieuwkerke is eigendom van het OCMW. Na de verwezenlijking van het nieuwe rusthuis zal dit verouderde rusthuis leeg komen te staan. Het OCMW peilde naar de interesse van De Mandel om er woongelegenheden in te creëren. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.30 Oostrozebeke, Ettingen

Het betreft gronden van Bouwmaatschappij "Mijn Huis" te Harelbeke, waarmee De Mandel een samenwerking is aangegaan voor de bouw van een 12-tal koopwoningen.

In eerste instantie werd gedacht om de gronden te bebouwen mits een formule van opstalrecht. Op 24 maart 2009 ging de raad van bestuur akkoord met een aankoop in plaats van een opstalrecht tegen een overeengekomen prijs van 80 €/m² doch de VMSW kon zich met deze beslissing niet akkoord verklaren. Dientengevolge werd er beslist terug met een recht van opstal te werken.

3.3.4.2.31 Oostrozebeke, Kalbergstraat (Gemeenschapsschool)

In afwachting van het nieuwe RUP heeft De Mandel in dit dossier geen initiatief genomen.

3.3.4.2.32 Oostrozebeke, BPA Driehoek

De VMSW stelde studiebureau Demey uit Roeselare aan als ontwerper van de wegenis. Maar op het vlak van grondonderzoek van Mijn Huis uit Harelbeke naar De Mandel werd er geen vooruitgang geboekt.

3.3.4.2.33 Oostrozebeke, Olieberg

In dit dossier werd in de loop van 2009 geen vooruitgang geboekt.

3.3.4.2.34 Oudenburg, Hoogstraat

In dit dossier werd in de loop van 2009 geen vooruitgang geboekt.

3.3.4.2.35 Oudenburg, Nieuwstraat

In dit dossier werd in de loop van 2009 geen vooruitgang geboekt.

3.3.4.2.36 Oudenburg, Zandvoordestraat

In dit dossier werd in de loop van 2009 geen vooruitgang geboekt, wegens geen vooruitgang met het BPA.

3.3.4.2.37 Oudenburg, Abdijhoeve

In dit dossier is het wachten op het nieuwe RUP dat wordt opgemaakt door studiebureau Jonckheere uit Brugge.

3.3.4.2.38 Oudenburg, Bekestraat - Ettelgemstraat

Op de bespreking van het project "Ettelgemstraat", wezen de heer Kurt Van Craeynest en burgemeester Ignace Dereeper er op dat er aansluitend nog grond ligt, die het aanpalende BPA nr 4 "Wijk Sportcentrum" aanduidt als een zone voor seniorenwoningen (zone 5). Het betreft gronden van de heer Marcel Moyaert met een totale oppervlakte van ongeveer 1,1 hectare, waarvan weliswaar minder dan de helft bestemd is voor woningbouw.

3.3.4.2.39 Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Guynemerplein

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.40 Poperinge, Thevelin/Slachthuis

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.41 Poperinge, Zwijnlandstraat

De Mandel ontving via bestuurder Jurgen Vanlerberghe en via notaris Bruno Vandenameele het aanbod om de gronden gelegen te Poperinge, Zwijnlandstraat, met een oppervlakte van 50 are 66 centiare te verwerven. Het perceel is gelegen in woonuitbreidingsgebied van het Gewestplan Ieper-Poperinge. Volgens de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, werd optie genomen om deze zone aan te snijden als ontwikkelingsgebied binnen de planperiode van het goedgekeurde GRS. Er is in dit dossier nog geen actie ondernomen.

3.3.4.2.42 Poperinge, Bruggestraat 37-43

Bij schrijven van. 14 juli 2009 heeft vzw Onze-Lieve-Vrouw gasthuis gewezen op een eigendom van 1900 m². Het O.LVrouw Gasthuis heeft een wachtlijst voor de 17 serviceflats die ze ter beschikking hebben. Er zou nog een programmatie van 88 serviceflats mogelijk zijn in Poperinge, maar de vzw kan dit financieel zelf niet invullen.

Rekening houdend met de indicaties in het Woonzorgdecreet, waar assistentiewoningen bepleit worden ter vervanging van serviceflats en waarin een rol wordt weggelegd voor sociale huisvestingsmaatschappijen voor de bouw van assistentiewoningen, stelde men de vraag aan De Mandel om dit te willen verwezenlijken. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.43 Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (“Licht & Ruimte”)

Aansluitend op de oproep tot biedingen door notaris Bauduin Moerman (Kortrijk), bleek dat slechts enkele promotoren interesse hadden om op de site een project te realiseren. Twee projectontwikkelaars hebben ondertussen een vennootschap opgericht en het terrein verworven.

Ingevolge het nieuw dekreet “Grond-en pandenbeleid enerzijds en in het kader van de 25%-regel van het Provinciaal Structuurplan anderzijds werd gepolst bij De Mandel om hiervoor samen te werken. Op recente besprekingen werden reeds de krijtlijnen en de verscheidene projectzones vastgelegd. In de loop van 2010 mag verdere evolutie verwacht worden.

3.3.4.2.44 Roeselare, Guido Gezellelaan-Veldstraat-Seringenstraat ‘Boro’

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.45 Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat

De Mandel werd gecontacteerd door de heer Paul De Meulenaere m.b.t. een eigendom van zijn familie nabij de Mariastraat. Reeds enige tijd wees burgemeester Luc Martens op de toestand van deze fabrieksgebouwen.

Recentelijk werd de heer De Meulenaere gecontacteerd door de heren Paul Van de Perre en Boudewijn Dehaene in opdracht van het Caesar Real Estate Fund. Dit vastgoedfonds zorgt voor projectvoorbereiding op bepaalde sites, en wordt vergoed door een percentage op de gecreëerde meerwaarde.

De heer De Meulenaere wenst alle mogelijkheden m.b.t. zijn eigendom open te houden, en sluit een verkoop van de gronden aan De Mandel niet uit. De Mandel heeft in de nabijheid reeds een appartementsgebouw van 19 appartementen in opbouw. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen rond het stationsgebouwen, kan het interessant zijn om minstens een deel van dit terrein ook met sociale woningen te bebouwen. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.46 Roeselare, Kattenstraat

Op 14 oktober 2009 had directeur Brecht Vermeulen een onderhoud met de heer Philippe Buytaert (Cerica Holland). De Mandel kocht dit jaar reeds een terrein grond op de hoek van de Kattenstraat en de Désiré Mergaertstraat met het oog op de bouw van 48 appartementen.

Voor de resterende 18.000 m² heeft Cerica Holland bij verschillende projectontwikkelaars en investeerders gepolst naar de interesse om dit in zijn geheel over te kopen, rekening houdend met de stedenbouwkundige mogelijkheden van het BLP dat de stad Roeselare heeft goedgekeurd. Vermits er geen enkele partij gevonden werd, die het geheel wenste over te kopen, stelt Cerica Holland voor om het terrein in meerdere stukken te verdelen en daarvoor kopers te vinden. Hierbij peilde Cerica

Holland naar de interesse van De Mandel om een stuk grond aan de Kattenstraat palend aan het reeds aangekochte terrein te kopen. Het heeft een oppervlakte van 4884 m², volgens een opmetingsplan van landmeterskantoor Sabbe (Roeselare), van. 19 oktober 2009. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.47 Roeselare, Stationsbuurt (“Roeselare Centraal”)

Met de opbrengst van de verkoop van bouwgronden, wenst de NMBS de vernieuwing van het station te financieren. In de loop van 2009 werden reeds verkennende gesprekken met Euro-Station gevoerd.

De Mandel wacht op initiatieven van de stad Roeselare en de NMBS.

3.3.4.2.48 Roeselare, Koornstraat

Op 25 september 2006 had directeur Brecht Vermeulen een onderhoud met Bea Van Imschoot (Provinciaal directeur PDC De Waaiberg) en met Leo De Smet (Algemeen Directeur Provinciale Dienstverleningscentra voor personen met een handicap). Zij beschikten over een eigendom van 299 m² aan de Koornstraat te Roeselare met de bedoeling deze te slopen en te vervangen met 4 studio's voor mensen met een fysieke handicap. De Provinciale diensten beschikten toen reeds over een voorontwerp van de hand van architect Guido Callens.

De raad van bestuur besliste op 25 september 2006 om een verwervingsdossier op te starten. Toen De Mandel vernam dat de bouwvergunning voor dit project geweigerd werd, besliste ze om het dossier stop te zetten.

Eind augustus 2009 hadden Bea van Imschoot en Leo De Smet een onderhoud met voorzitter Griet Coppé. Uit dit gesprek bleek dat de Provinciale Dienstverleningscentra in beroep waren gegaan tegen de weigering van de bouwvergunning en hierover gelijk hadden gekregen. Het verwervingsdossier werd heropend.

3.3.4.2.49 Roeselare, Westlaan-Diksmuidsesteenweg

Er is geen verdere evolutie in dit dossier. De Mandel wacht met verdere initiatieven in verband met het nieuwe RUP.

3.3.4.2.50 Roeselare, Beversesteenweg 189

Via een Brabantse projectontwikkelaar, werd architect Jo Vaneekhout ingelicht over een opportuniteit te Roeselare. Het betreft de verkoop van een voormalige Belgacom site met een totale oppervlakte van ± 21.347 m², bestaande uit een semi-industrieel gebouw (± 5.331 m²) en nijverheidsgrond. De hele site is gelegen in woongebied en komt in aanmerking voor een residentiële of gemengde ontwikkeling. De Mandel startte een verwervingsdossier op.

3.3.4.2.51 Roeselare, Rijselstraat 24

De Mandel ontving het aanbod om de eigendom Rijselstraat 24 en bijhorende grond aan te kopen. De onroerende goederen zijn onverdeelde eigendom van de kinderen Werbrouck. In de woning was ooit een garage gevestigd, daarna enkele lokale handelaars en ondernemers. Links en rechts van de woning staan appartementsgebouwen van 4 bouwlagen + technisch verdiep. De eigenaars hadden van Imfiro het advies gekregen om met De Mandel in contact te treden.

Na onderzoek bleek dat de bouw van 9 tot 12 appartementen mogelijk was. De vraagprijs voor de gronden bedraagt € 260.000,00. Op 22 december besliste de raad van bestuur om tot aankoop over te gaan maar een datum van dagstelling werd nog niet vastgelegd.

3.3.4.2.52 Roeselare, Sneyssensstraat/Klokke Roelandstraat- bouwen van 18 garages

De Mandel bouwt binnenkort 18 garages in de Sneyssensstraat/Klokke Roelandstraat aan de achterzijde van wijkcentrum 't Schuurtje en diende hiervoor op 20 april 2009 de bouwaanvraag in.

Op 8 december verkreeg De Mandel de bouwvergunning maar werd erop gewezen dat er nog een stukje grond dat toebehoort aan De stad Roeselare dient aangekocht te worden. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.53 Rollegem-Kapelle (Ledegem),Bogaardwegel

Kris Vlaeminck nam begin 2009 contact met Koen Verdruc, hoofd technische dienst omtrent de aankoop van 4 woningen in de Boogaardwegel te Rollegem-Kapelle.

Het betreft hier 4 nieuwe woningen die in 2007 gebouwd werden door de promotor Devos BVBA (Gullegem) en die quasi in staat van afwerking zijn. Er blijken geen kandidaat-kopers te zijn voor deze woningen.

Na een reeks bezoeken ter plaatse en de nodige schattingen werd het verwervingsdossier afgewerkt. Een beslissing zal waarschijnlijk begin 2010 genomen worden.

3.3.4.2.54 Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat

De NV EGTA waarmee De Mandel reeds ervaring heeft, diende met deze gronden haar kandidatuur in voor de CBO-procedure 2007. Het project werd weerhouden voor de derde fase en eind 2009 werd het uitvoeringsdossier voor de bouwwerken goedgekeurd. De bouwvergunning mag begin 2010 verwacht worden zodat de gronden onmiddellijk kunnen verworven worden.

3.3.4.2.55 Rumbeke (Roeselare), Maria's Linde

In afwachting van een nieuwe verkavelingsvergunning is er geen verdere evolutie in het dossier

3.3.4.2.56 Rumbeke (Roeselare), Zeger Malfaitstraat / Hovenierstraat (Dweersstraat fase 2)

De raad van bestuur van de VMSW gaf op 13 januari 2004 haar akkoord met de verwerving van gronden gelegen te Rumbeke, met een oppervlakte van 3496 m² voor de prijs van 217.500 euro (excl. registratierechten).

De Mandel was er in 2008 in geslaagd om een verkoopbelofte te krijgen voor de gronden van mevr. Anna Van Mechelen. De raad van bestuur van De Mandel besliste op 25 november 2008 om het nieuwe voorstel ter goedkeuring voor te leggen aan de VMSW en de optie te lichten in geval van gunstig advies.

De Mandel kocht op 5 februari 2009 de grond (loten 2, 4 en 5 van het opmetingsplan van landmeter Van Lancker van 27 augustus 2008) met een oppervlakte van 1799,82 m² voor de prijs van € 157.600,00.

De Mandel wenste ook het perceel grond (lot 3 van het meetplan van landmeter Van Lancker . 27 augustus 2008) met een oppervlakte van 1618,54 m² te kopen jegens het OCMW van Roeselare.

Het OCMW liet echter weten aan het Aankoopcomité van Kortrijk dat ze enkel interesse hadden indien ook de aanpalende gronden zouden mee gekocht worden die haar eigendom zijn. De Mandel gaf opdracht aan landmeter Jos Dumoulin om de gronden die aan het OCMW moeten worden aangekocht op te meten. Het zijn volgende percelen:

- Lot 4a op het plan van landmeter Jos Dumoulin 2 juni 2009 met een oppervlakte van 108 m² (95 m² volgens het schattingsverslag van het Aankoopcomité van 21 januari 2009). Dit perceel heeft een toekomstige bestemming als openbaar domein, in het kader van het rooilijnplan.
- Lot 4b op het plan van landmeter Jos Dumoulin van 2 juni 2009 met een oppervlakte van 1622 m² (1618,54 m² volgens het schattingsverslag van het Aankoopcomité . 21 januari 2009). Dit perceel is bestemd om met woongelegenheden te worden bebouwd.
- Lot 5a op het plan van landmeter Jos Dumoulin . 2 juni 2009 met een oppervlakte van 903 m² (892 m² volgens het schattingsverslag van het Aankoopcomité van 21 januari 2009). Dit perceel heeft een toekomstige bestemming als openbaar domein, in het kader van het rooilijnplan.

Met een aanvullend schattingsverslag van 21 januari 2009 raamde het Aankoopcomité de verkoopwaarde van die gronden op 80 euro per m². Na toevoeging van wederbelegging en wachttrest, werd de te betalen vergoeding afgerond op € 243.000,00.

Eind 2009 waren de gronden echter nog niet verworven

3.3.4.2.57 Staden, Hospitaalstraat

De Mandel wacht op initiatieven vanwege het OCMW te Staden.

3.3.4.2.58 Staden, Kleine Veldstraat /leperstraat (Decock)

Bij e-postbericht van 19 oktober 2009 en tijdens een persoonlijk gesprek op 20 oktober 2009, heeft de heer Jan Espeel namens eigenares Lia Decock, meegedeeld dat in Staden een terrein van 3 ha 44a 66 ca te koop wordt aangeboden. Nadat de gemeente een woonbehoefteonderzoek heeft goedgekeurd zou het terrein aangesneden kunnen worden.

Men peilde naar de interesse van zowel De Mandel als de WVI om hier een project te realiseren. Het terrein is echter te groot is om enkel met sociale woningen te bebouwen. Er werd een verwervingsdossier opgestart dat in samenspraak met de gemeente verder zal benaderd worden.

3.3.4.2.59 Sint Baafs-Vijve (Wielsbeke), Wakkensteenweg

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.60 Sint-Eloois Winkel (Ledegem), Tuileboomstraat (uitbreiding)

Op de vergadering van de gemeentelijke wooncommissie op 24 september 2009, wees het gemeentebestuur op enkele percelen grond in de verkaveling van de WVI, die bestemd zijn voor groepsbouw/sociale woningbouw. Het betreft 4 percelen grond, waarvan er 3 onmiddellijk bebouwbaar zijn. De gemeente wil dat de gronden bebouwd worden met sociale koopwoningen.

Zowel De Mandelbeek (Ingelmunster) als De Mandel (Roeselare) toonden interesse voor de bouw van koopwoningen aldaar. Beide maatschappijen zijn reeds bezig met projecten in diezelfde wijk.

- De Mandel bouwt momenteel 8 koopwoningen (Stenen Stampkot)
- De Mandelbeek zal volgend jaar starten met 4 huur- en 2 koopwoningen
- De Mandelbeek heeft reeds een project gepland voor 12 koopwoningen
- De Mandelbeek is ook met de voorbereidingen gestart om 12 huurwoningen te bouwen op gronden waarin nog een insteekweg moet komen

Het gemeentebestuur oordeelde dat De Mandel meer gemotiveerd was dan De Mandelbeek om snel te starten met de bouw van haar koopwoningen. De Mandelbeek zou immers wachten op de bouw van de eerste 2 en 12 koopwoningen alvorens verder te werken.

Het gemeentebestuur wilde echter de samenwerking met beide maatschappijen behouden. Op een door het gemeentebestuur bijeen geroepen vergadering op 12 oktober 2009, wenste het gemeentebestuur dat De Mandel de 2 noordelijk gelegen stukken grond zou verwerven en bebouwen met koopwoningen. De Mandelbeek zou daarna de 2 overblijvende stukken grond, waarvan er een minder snel aansnijdbaar is, kopen en bebouwen. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.61 Torhout, Kortemarkstraat/Gitsstraat

Op 24 februari 2009 bezorgde bestuurder Gilbert Declodt enige documentatie over een mogelijk project te Torhout. Het betreft twee kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 2285 m², gelegen op de hoek van de Kortemarkstraat, de Giststraat en de Hertog van Arenbergstraat.

Immobiëlmakelaar Jef Blomme wenste er een project op te realiseren, maar wenst nu de verkoop van het perceel te onderzoeken. Mogelijkerwijze is een aanpassing van het BPA nog nodig. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.4.2.62 Wielsbeke, Lobeekstraat

De Mandel wacht in dit dossier op initiatieven van het gemeentebestuur.

3.3.4.2.63 Wielsbeke, Boffonstraat/Molenstraat

Bij de eerste bespreking met de naastliggende eigenaar, naar aanleiding van een eventuele verwerving, bleek dat deze eigenaar onder geen enkel beding wou verkopen. Het gemeentebestuur van Wielsbeke zou zelf contact nemen met deze persoon maar het project zal naar alle waarschijnlijkheid stop gezet dienen te worden.

3.3.4.2.64 Wielsbeke, Kapellestraat

Er is geen verdere evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.65 Woumen (Diksmuide), Steenmolenbeekwegel "Serpenthoek"

Het gebied waarop de verkaveling zal uitgevoerd worden ligt in woonuitbreidingsgebied. De Mandel werd door promotor Hyboma aangezocht om hiervoor samen te werken, maar verdere initiatieven zijn nog niet genomen.

3.3.4.2.66 Westrozebeke (Staden), Ommegang Noord 17 ("houtzagerij Demey")

Er is geen evolutie in dit dossier.

3.3.4.2.67 Zonnebeke, Guido Gezellelaan

Op 28 juli 2008 stelde de WVI per e-postbericht een nieuw woonproject voor. Aangezien de oppervlakte groter is dan 1 hectare dient er 25 % sociale huur- of koopwoningen voorzien te worden. De gemeente Zonnebeke heeft bij de WVI De Mandel opgegeven voor de realisatie van die sociale woonaanbod.

Op 31 augustus 2008 vond een vergadering plaats op de zetel van de WVI om deze locatie te bespreken. Het betreft de vroegere "Rijksschool" die sedert 3 jaar leeg staat en dat door het Scholenfonds te koop wordt aangeboden. Het gewestplan bestemt dit terrein als zone voor openbaar

nut. Er is weliswaar een Gemeentelijk RUP in opmaak dat deze zone een nieuwe bestemming geeft. In de plenaire vergadering m.b.t. dit nieuwe RUP zouden er minimaal 5 en maximaal 7 sociale huur- of koopwoningen moeten komen, hetgeen neerkomt op ongeveer 25 % van het totale woonaanbod in dit RUP.

De WVI is reeds gestart met de onteigeningsprocedure. De verkoopprijs zal vermoedelijk € 125/m² bedragen. De Mandel toonde interesse voor dit project en vroeg aan architecten Demeyere & Roetynck om na te gaan wat er op het terrein kan gerealiseerd worden. Ingevolge besprekingen met de WVI en de gemeente Zonnebeke kan het RUP in de loop van 2009 gefinaliseerd worden.

3.3.4.2.68 Zwevezele (Wingene), Bruggestraat

De Mandel ontving 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. Er werd een verwervingsdossier opgestart.

3.3.5 VERKOOP VAN GRONDEN

3.3.5.1 ROESELARE, GITSESTRAAT (LENTELAND)

Op 26 maart 2009 besliste de raad van bestuur om haar goedkeuring te geven met de akte houdende de verkoop van 60 m² grond aan de Gitsestraat / Honzebrouckstraat te Roeselare de vzw Schoolgebouwen Decanaat Roeselare aan tegen de prijs van € 4.500,00. De akte werd op 24 maart 2009 verleden.

3.3.5.2 TIELT, JACOBUS VERGAUWENSTRAAT

De resterende gronden met een totale oppervlakte van 5685 m², gelegen in de Jacobus Vergauwenstraat werden op 14 april 2009 verkocht aan de Tieltsse Bouwmaatschappij voor een totale prijs van € 250.195,83.

3.3.5.3 ZARREN (KORTEMARK), KOORDHOEK

De Mandel is eigenaar van een perceel grond, kadastraal gekend onder Sectie A nr. 190N met een oppervlakte van 250 m². Het betreft een perceel tussen twee woningblokken, die moet dienen als ontsluiting naar achtergelegen gronden. Het BPA "Koordhoek" heeft deze achterliggende gronden bestemd voor huisvesting.

Op 30 mei 2000 nam de raad van bestuur van De Mandel de beslissing om de subsidiëring aan te vragen voor de aankoop van de gronden te Zarren, Koordhoekstraat, alsook voor de bouwwerken en voor de aanleg van de infrastructuurwerken en omgevingswerken. Dit gebeurde naar aanleiding van het feit dat de gemeente Kortemark het BPA nr. 1 Koordhoekstraat (Koninklijk Besluit van 17/11/1980) in herziening had gesteld (Beslissing van gemeenteraad van 24 juni 1997- Ministerieel Besluit van 26 januari 1998). De Mandel had immers het idee opgevat om de achterliggende gronden aan te kopen om er 5 tot 10 woningen op te bouwen, zoals bepaald in het BPA. Hiermee zou De Mandel in de Koordhoek een 4^{de} fase van sociale woningen kunnen bouwen.

Het gemeentebestuur van Kortemark verzocht naderhand De Mandel om alvast een perceel niet aan te kopen. Daarop besliste De Mandel niet verder geïnteresseerd te zijn in de aankoop van deze gronden wegens:

- De dure schatting van de aankoopprijs van deze gronden ;
- Het feit dat de gronden laaggelegen zijn
- De beperkte bebouwingmogelijkheden tegenover een grote infrastructuurkost die niet (volledig) subsidieerbaar zou zijn

De BVBA Fleximmo (Kortrijk) heeft daarop de gronden aangekocht. Zij bood in mei 2008 de gronden te koop aan bij De Mandel. De Mandel heeft in juni 2008 de schatting opgevraagd aan het Aankoopcomité te Brugge. Maar De Mandel heeft tot op heden nog steeds geen schattingsverslag ontvangen.

Op 2 februari 2009 meldt de BVBA Fleximmo dat ze een koper gevonden heeft voor de gronden. Vermits de gronden enkel kunnen ontsloten worden over het perceel van De Mandel peilt hij naar de bereidheid van De Mandel om de grond te verkopen. Op 11 februari nam de BVBA Peter Verhelst (Koekelare) als koper eveneens contact op.

De grond heeft geen enkele andere gebruikswaarde voor De Mandel. De raad van bestuur besliste 250 m² grond aan de Koordhoekstraat te Zarren te verkopen tegen de prijs van € 10.000,00

3.3.6 GEPLANDE VERKOPEN

3.3.6.1 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT

De VMSW startte in 2008 met de wegeniswerken in de Lange Veldstraat. Deze gronden zijn eigendom van De Mandel maar bouwmaatschappij IJzer en Zee uit Veurne zal op deze gronden koopwoningen realiseren. Gezien de infrastructuur in het voorjaar van 2009 afgewerkt worden zullen de onderhandelingen met IJzer en Zee terug opgestart worden.

3.3.6.2 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT

De verkoop van de gronden aan Vivendo zal, naar aanleiding van de start van de werken, waarschijnlijk in het najaar van 2010 gerealiseerd worden.

3.3.7 VERKOOPSOVEREENKOMSTEN MET NUTSMAATSCHAPPIJEN

3.3.7.1 STADEN, GROTE VELDSTRAAT

Samen met de WVI zal De Mandel aan de Grote Veldstraat een project realiseren van kavels en sociale huurwoningen. De wegenisinfrastructuur is ondertussen aangelegd. Op het terrein vroeg Eandis een locatie voor een elektriciteitscabine. Op 13 februari 2009 ontving De Mandel het ontwerp van de verkoopsovereenkomst voor de verkoop van grond aan Eandis voor de bouw van een nieuwe hoogspanningscabine. De oppervlakte van de grond bedraagt 11 m². Eandis wenste deze grond aan te kopen tegen de prijs van € 1,00.

Diensthoofd Koen Verdrue heeft hierop verder onderhandeld met Eandis over de prijs voor de bouw van de cabine. Eandis deelde op 20 maart mee dat zij bereid is de verkoopsovereenkomst aan te passen en dat zij bereid is € 2.200,00 (€ 200/m²) te betalen voor de inrichting van de cabine.

3.3.7.2 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT

In het recent opgeleverde project was de bouw van een omvormingspost (elektriciteitscabine) nodig. Bij schrijven van 12 maart 2009 maakte commissaris Diane Van Daele (Aankoopcomité Brugge) het ontwerp van akte houdende de vestiging van een erfpachtrecht over ten voordele van Gaselwest. Op 26 maart keurde de raad van bestuur de erfpacht goed.

3.3.7.3 MEULEBEKE WETSTRAAT/PITTEMSTRAAT

Op 27 maart 2009 ontving De Mandel vanwege Gaselwest een verkoopovereenkomst voor de hoogspanningscabine die gebouwd werd in het project Wetstraat/Pittemstraat te Meulebeke.

In wezen betreft het hier de grond waarop de cabine werd gebouwd alsook de constructie zelf. Gezien het hier de vervanging van een bestaande cabine betreft wordt de verkoop gedaan tegen één euro. Op 30 mei 2009 keurde De Mandel de verkoop goed

3.3.7.4 ROESELARE, MERGAERTSTRAAT/KATTENSTRAAT

De Mandel ontving in 2008 reeds de verkoopovereenkomst met Gaselwest voor de hoogspanningscabine die gebouwd dient te worden in het project "Noordpark" in de Kattenstraat/Mergaertstraat te Roeselare. De prijs die Gaselwest wenst te betalen voor deze cabine bedraagt € 200,00 per m². Voor een oppervlakte van 33,62 m² bedraagt de totale verkoopprijs € 6.724,00. In wezen betreft het hier de grond waarop de cabine werd gebouwd alsook de constructie zelf. Op 30 mei 2009 keurde De Mandel de verkoop goed

3.3.8 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN

3.3.8.1 ROESELARE, KLOKKE ROELANDSTRAAT (DIENSTWEG)

De Mandel is eigenaar van de voormalige hofplaats, de boerderij en de schuur aan de Klokke Roelandstraat. De vroegere woning wordt verhuurd als sociale woning. De voormalige schuur is tientallen jaren geleden gerenoveerd tot een ontmoetingszaal voor de wijk.

De stad Roeselare is bereid om de weg naar 't Schuurke over te nemen in het openbaar domein van de stad Roeselare. Dat is reeds jaren de feitelijke situatie. Kaderend in een algehele afspraak om het binnenplein en 't Schuurke op te frissen, werd hiervoor een akkoord bekomen.

Bij e-postbericht van 9 oktober bezorgde de heer Herman Demasure een ontwerp van akte, met de vraag naar eventuele opmerkingen. Er werd beslist hiermee akkoord te gaan.

3.3.9 RUILING VAN GRONDEN

3.3.9.1 ROESELARE, ST. HUBRECHTSSTRAAT/O.L.VROUWSTRAAT

Op 22 juni 2009 ontving De Mandel vanwege Gaselwest de ruilovereenkomst voor de hoogspanningscabine "St. Hubert" in de St. Hubrechtsstraat te Roeselare.

De huidige cabine is momenteel gelegen in de St. Hubrechtsstraat en wordt volgens het nieuwe plan ondergebracht in het nieuw te bouwen appartementsgebouw op de hoek van de O.L. Vrouwstraat en de St. Hubrechtsstraat.

Het betreft in deze een ruil van een perceel grond dienstig voor de oude cabine gekadastreerd als afd. 2, sectie B – nr 1034f,1034g en 1035k(deel)en groot 18,68 m² met een perceel grond in het nieuwe gebouw van De Mandel gekadastreerd als afd. 2, sectie B nr. 1034g volgens plan opgemaakt door Jos Dumoulin bvba.

De ruiling gaat door zonder opleg voor De Mandel noch voor Gaselwest. De ruilovereenkomst werd aan Gaselwest overgemaakt.

3.3.9.2 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE),KAPELMEERS

De raad van bestuur van De Mandel gaf op 23 maart 2004 haar akkoord met de ruiling van de grond tegen de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gestelde voorwaarden. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij had bij brief van 2 maart 2004 haar instemming betuigt met de ruiling van grond gelegen te Langemark-Poelkapelle, Vinkenstraat en Kapelmeers als volgt:

- af te staan door De Mandel: Vinkestraat, perceel groot 3350 m² en gekadastreerd 3^{de} afdeling sectie E deel van nr. 551 x2;
- te verwerven door De Mandel: Kapelmeers, percelen groot 2902 m² en gekadastreerd 3^{de} afdeling sectie D nrs. 58 p2, 58 n2, 58 m², 58 r2, 58 l2, 141 l2, 141 f2, 142 g2

Naderhand heeft De Mandel beslist de ruil enkel te laten plaats vinden indien bleek dat de verkavelingsvoorschriften ook de rationele bouw van sociale woningen mogelijk maakte. De Mandel heeft hiertoe gevraagd aan de WVI om de verkaveling te wijzigen. De WVI vroeg op haar beurt dat De Mandel eerst een voorontwerp zou opmaken, zodat de verkavelingsvoorschriften op maat zouden kunnen aangepast worden.

Architect Erik Van Bockstael heeft in november 2007 dit voorontwerp bezorgd aan De Mandel. De raad van bestuur heeft het op 27 november 2007 goedgekeurd. Vervolgens zorgde de WVI voor de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften. De WVI meldde dat Stedenbouw (cel R-O van het agentschap RWO West-Vlaanderen) de verkaveling heeft goedgekeurd.

Aan het Aankoopcomité te Brugge werd de opdracht te geven om de ruilakte te verlijden

3.4 ONDERHOUDSWERKEN

3.4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

3.4.1.1 DE OPDELING

We onderscheiden:

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

3.4.1.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

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

3.4.1.3 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek wordt het periodiek onderhoud van een installatie of constructie behandeld. In hoofdzaak gaat het hier over het onderhoud van de centrale verwarming en de waterverwarmer, het onderhoud van de liften en het uitvoeren van buitenschilderwerk.

3.4.1.3.1 Centrale verwarming en warmwatertoestellen.

De centrale verwarmingsinstallaties van de woningen wordt jaarlijks onderhouden door een aantal gespecialiseerde onderhoudsfirma's. Dit bedrijf doet tevens regelmatig het onderhoud van de gasconvectoren en de warmwaterbereidingstoestellen die eigendom zijn van De Mandel. Deze bedrijven doen ook de herstellingen aan de toestellen.

Jarenlang werd de verwarming en het warmwater bij 2150 eenheden onderhouden door Walter Deconinck bvba. Eind 2008 is deze overeenkomst stopgezet. Begin 2009 werd er een aanbesteding uitgeschreven voor het onderhoud en de herstellingen aan de cv-ketel en het warmwatertoestel in deze woningen. De aanbesteding werd opgedeeld in 5 geografisch bepaalde percelen. Hierna volgt de uitslag van de aanbesteding.

3.4.1.3.1.1 [Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 429 woningen gelegen in Roeselare, Gits, Hooglede en Oostnieuwkerke.](#)

Datum: 9 februari 2009

Verbeterde uitslag:

BVBA Six (Izegem)	€ 63.874,15
NV Axima Services (Brussel)	€ 48.259,90

De werken werden opgedragen aan NV Axima Services uit Brussel.

3.4.1.3.2 **Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 428 woningen gelegen in Ardoois, Beveren, Kachtem, Lichtervelde, Meulebeke en Oekene.**

Datum: 9 februari 2009

Verbeterde uitslag:

NV Dalkia (Brugge)	€ 57.984,31
BVBA Six (Izegem)	€ 63.686,00
BVBA Lieven Deneckere (Kortrijk)	€ 52.560,00

De werken werden opgedragen aan Lieven Deneckere bvba uit Kortrijk.

3.4.1.3.2.1 [Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 457 woningen gelegen in Beselare, Dadizele, Ledegem, Moorslede, Rollegem-Kapelle, Rumbleke, Staden, Westrozebeke en Zonnebeke.](#)

Datum: 9 februari 2009

Verbeterde uitslag:

NV Saunier Duval Belg. (Gentbrugge)	Niet conform
NV Axima Services (Brussel)	€ 62.443,10
BVBA Six (Izegem)	€ 74.107,80

De werken werden opgedragen aan Axima Services NV uit Brussel.

3.4.1.3.2.2 [Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 431 woningen gelegen in Boezinge, Langemark, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge, Watou, Westvleteren en Zuidschote.](#)

Datum: 9 februari 2009

Verbeterde uitslag:

BVBA Six (Izegem)	€ 89.944,40
NV Saunier Duval Belg. (Gentbrugge)	Niet conform

De werken werden opgedragen aan Six bvba uit Izegem.

3.4.1.3.2.3 [Onderhoud en herstelling aan verwarmingsinstallaties en waterverwarmers bij 470 woningen gelegen in Diksmuide, Handzame, Houthulst, Ichtegem, Klerken, Koekelare, Kortemark, Merkem, Oudenburg, Pervijze, Torhout, Vladslo en Zarren.](#)

Datum: 9 februari 2009

Verbeterde uitslag:

NV Saunier Duval Belg. (Gentbrugge)	Niet conform
NV Dalkia (Brugge)	€ 60.895,39
BVBA Six (Izegem)	€ 86.618,20

De werken werden opgedragen aan Dalkia NV uit Brugge.

De nieuwe contracten zijn in werking gegaan vanaf 1 mei 2009. Hierna volgt een samenvatting van de situatie vanaf 1 mei 2009. In 2009 werd het onderhoud gedaan door de volgende vijf firma's:

Cofely Services NV (Brussel), dit is het vroegere Axima Services NV, dat in de loop van 2009 veranderde van naam.

- Doet het onderhoud aan 886 woningen
- CV installaties in 773 woningen
- Gasconvectoren in 21 woningen
- Doorstroomgastoestellen in 245 woningen
- Elektrische boilers in 79 woningen.

Bulex Services bvba (Gent)

- Doet het onderhoud aan 116 woningen
- CV installatie in 77 wooneenheden
- Losstaande warmwaterinstallatie in 40 wooneenheden

Dalkia NV (Anderlecht)

- Doet het onderhoud aan 671 woningen
- Cv installatie in 648 wooneenheden
- Doorstroomgastoestellen in 183 woningen
- Elektrische boilers in 27 woningen.

Lieven Deneckere bvba (Kortrijk)

- Doet het onderhoud aan 424 woningen
- Cv installatie in 418 wooneenheden
- Doorstroomgastoestellen in 223 woningen
- Elektrische boilers in 5 woningen.

BVBA SIX (Izegem)

- Doet het onderhoud aan 744 woningen
- CV installatie in 641 wooneenheden
- Doorstroomgastoestellen in 97 woningen
- Elektrische boilers in 59 woningen.

De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs. Op het te onderhouden toestel kleeft een sticker met de naam en het telefoonnummer van het bedrijf die het onderhoud uitvoert zodat de huurder zelf over de nodige gegevens beschikt om de onderfirma te contacteren. De huurder mag zich, voor de zaken die onder het onderhoudscontract vallen, rechtstreeks wenden tot de firma waarmee De Mandel een onderhoudscontract heeft afgesloten.

De Mandel heeft nog 735 woningen zonder centrale verwarming.

Door de wijzigende wetgeving op het gebied van cv-installaties is er nu een verplichte regelmatige controle van verschillende parameters met betrekking tot de goede werking van de cv-ketel. CV-ketels die ogenschijnlijk nog goed werken kunnen afgekeurd worden doordat ze niet meer voldoen aan de strengere normen. Als gevolg daarvan hebben de onderhoudsfirma's in korte tijd een heel aantal ketels afgekeurd. Om het overzicht te behouden, werd een externe ingenieur aangesteld om de afgekeurde ketels in te delen in drie prioriteitsklassen.

Prioriteit 1: Hoogdringend te vervangen, wat reeds is gebeurd.

Prioriteit 2: Dringend.

Prioriteit 3: Deze toestellen zullen projectmatig aangepakt worden.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2009 om studiebureau Boucherie aan te stellen. Studiebureau Boucherie heeft een lastenboek opgesteld om 19 ketels te vervangen.

De raad van bestuur beslist:

Het lastenboek voor het vervangen van 19 warmwaterketels, prioriteit 2, opgesteld door Studiebureau Boucherie CVBA goed te keuren

De werken te gunnen na het organiseren van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking op basis van het lastenboek

3.4.1.3.2.4 Aanbesteding ter vervanging van 19 cv-ketels volgens prioriteit 2.

Studiebureau Boucherie werd aangesteld voor het opstellen van een lastenboek. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan MV Projects ter waarde van 47.205,75 € excl BTW. De raming was 60.949 € excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

Vanbetsbrugge, 47.172,75 € excl BTW.

MV-projects, 47.205,77 € excl BTW.

Deneckere, 51.912,63 € excl BTW.

Dalkia, 59.200,97 € excl BTW.

Reden waarom niet werd toegewezen aan de goedkoopste, met name Vanbetsbrugge.

Bij navraag over aanbieding is er nooit een terugkoppeling geweest..

Men heeft aangeboden met een goedkopere ketel en nooit een antwoord gegeven wat de prijsconsequenties zijn voor een andere, duurder ketel.

Gezien het geringe prijsverschil is de opdracht toegewezen aan MV-projects.

3.4.1.3.3 Onderhoud aan liften

Al de liften in gebouwen van De Mandel worden onderhouden door een erkende onderhoudsfirma. Bij een nieuwe lift wordt het onderhoud tot aan de definitieve oplevering uitgevoerd door de installateur van de lift. Daarnaast is er volgens het ARAB voor elke lift een halfjaarlijkse veiligheidskeuring door een erkend keuringsorganisme (AIB- Vinçotte, Technisch Bureau Verbrugghe) nodig.

In 2009 zijn er voor drie nieuwe liften in het patrimonium van De Mandel aanbestedingen uitgeschreven voor een onderhoudsfirma.

3.4.1.3.3.1 Onderhoudscontract 3 liften in de gebouwen Sint-Amandstraat 131 en 133 te Roeselare Markt 3 te Kortemark

Datum: 23 maart 2009.

Verbeterde uitslag:

Kone Belgium NV (Loppem)	1.883,00
Thyssen Krupp NV (Brussel)	2.390,00
Schindler NV (Brussel)	2.780,00
Coopman liften NV (Kuurne)	2.500,00

Het onderhoudscontract werd gegund aan Kone Belgium NV uit Loppem.

In de volgende tabel staan al onze liften opgelijst met telkens de onderhoudsfirma en het keuringsorganisme aangesteld voor deze lift.

gemeente	adres	merk lift	keuringsorganisme	onderhoudsfirma
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein lift 1	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein lift 2	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	Daelmans	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Rochusstraat 7	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	De Geyndt	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	t Park 1	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Coopman	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Coopman	Vinçotte	Kone
Kortemark	Markt 3	Coopman	Vinçotte	Kone

3.4.1.3.4 Onderhoud gemene delen van appartementen

De Mandel heeft vier poetsvrouwen in dienst. Eén poetsvrouw, Proot Nadine, onderhoudt de gemene delen van de appartementen aan de Sint Janstraat, Gasthuisstraat en Koning Albertstraat en het appartement 'Het Bloemenhof' te Diksmuide.

Een tweede 'mobiele' poetsvrouw Carine Declair zorgt voor het onderhoud van de burelen aan de Botermarkt te Roeselare (gedeeld met Carine Cardoen) , het onderhoud van de algemene delen van het 'RVT' Gasthuisstraat te Poperinge, het onderhoud van de algemene delen in de Sint Rochusstraat 7 te Rumbeke en de algemene delen van het appartement op het Polenplein 20 te Roeselare.

Een derde poetsvrouw, Carine Cardoen, onderhoudt de burelen in de Botermarkt 30 (gedeeld met Carine Declair) en de Groenestraat 224 te Roeselare, de algemene delen van het appartement 'Ter Mandere' in de Beverseardeweg 6 te Roeselare, de algemene delen van het appartement in de Sint Amandstraat te Roeselare en het onderhoud van de gemene delen en in 'Het Damberdshof' in de Rumbeeksesteenweg te Roeselare.

Saskia Goderis, de vierde poetsvrouw is tijdelijk arbeidsongeschikt. De algemene delen van de appartementsgebouwen in Lichtervelde Ketelbuiserstraat en Statiestraat, Torhout Ravenhof, Roeselare Meensesteenweg en Roeselare Sint Elooisplein 36 en 38 worden daarom tijdelijk onderhouden door een externe kuisfirma.

3.4.1.4 MUTATIEONDERHOUD

3.4.1.4.1 Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis

Bij verhuis van huurders wordt door de technische dienst 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.

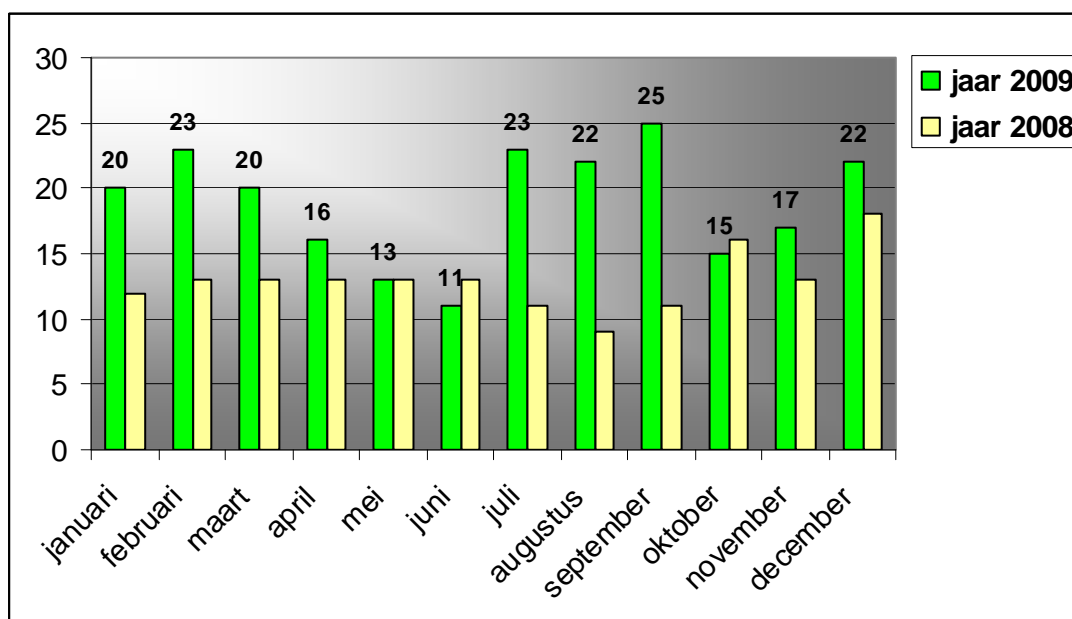
Een minwaarde, dit is de vermoedelijke kostprijs van de herstelling waarvoor de huurder aansprakelijk is, wordt in rekening gebracht ten laste van de vertrekkende huurder. Bij een minwaarde voert De Mandel de herstelling niet uit omdat de constructie nog bruikbaar is en in zijn totaliteit nog functioneert 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 ...

3.4.1.4.1.1 [Verhuis \(mutatie\) per maand in 2009 en in vergelijking met 2008](#)

3.4.1.4.1.1.1 *numerieke voorstelling mutatie 2009 tegenover 2008*

maand	aantal 2009	aantal 2008
januari	20	12
februari	23	13
maart	20	13
april	16	13
mei	13	13
juni	11	13
juli	23	11
augustus	22	9
september	25	11
oktober	15	16
november	17	13
december	22	18
Totaal	227	155

3.4.1.4.1.1.2 *grafische voorstelling mutaties 2009 tegenover 2008*



3.4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud zijn de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar.

Het betreft werken die geprogrammeerd werden in het voorgaande jaar of in het begin van het lopend jaar, en die regelmatig zullen terugkeren in de loop van volgende jaren.

Het planmatig onderhoud gebeurt tengevolge van twee soorten initiatieven:

Onderhoudsprojecten kunnen ontstaan wanneer meerdere klachten gemeld worden voor een gelijkaardig probleem aan één of meerder woningen, na een ruime werkopdracht of na uit meerdere nazichten blijkt dat een identieke grote herstelling zicht opdring bij de groep van woningen in de buurt.

In de nabije toekomst zal De Mandel eveneens onderhoudsprojecten uitvoeren aan de hand van een middellange termijnplanning , over een periode van bijvoorbeeld drie à vijf jaar.

De Mandel is, binnen het kader van de boekhouding en budgettering, reeds geruime tijd verplicht een termijnplanning voor de onderhoudswerken op te maken.

We willen volgende type herstellingen planmatig uitvoeren:

- vernieuwen van bestaande dakdichting
- vervangen van houten buitenschrijnwerk door PVC
- vervangen van goten en zinkwerk
- vervangen van opritten en terrassen
- vervangen van de verouderde basisopstelling keuken
- periodiek schilderen van het buitenschrijnwerk en de gemene delen in de appartementen.
- Isolatie van daken
- Vernieuwen van elektriciteit + keuringen van bestaande installaties.

3.4.1.5.1 Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2009

De Mandel beschikt over twee ploegen van twee schilders. In 2009 voerden ze volgende schilderwerken uit:

- **Rumbeke Wijk Wervikhove**
 - David Tenierstraat 7: garagepoorten en voordeuren 7
 - Hans Memlingstraat 23: volledig
 - Jan Van Eyckstraat 2: volledig
 - P. P. Rubensplein: 12 (van de 30) ramen, voor- en achterdeuren en lateien garagepoorten (aparte blokken): 24
- **Poperinge RVT Engelstraat:** schilderen van de kelders in het RVT (nieuw project)
- **Roeselare Damberdstraat 51:** schilderen van de traphal
- **Rumbeke Dweerstraat 10:** schilderen van de kelder en 15 binnendeuren
- **Roeselare Meensesteenweg 56 – 58:** schilderen van de traphal
- **Roeselare Heilig Hartstraat 9:** schilderen van de traphal
- **Roeselare Gitsestraat 299:** schilderen van muur en plafond na waterinsijpeling
- **Roeselare Botermarkt 30:** schilderen van de inkomdeur
- **Westrozebeke Appelweg 30:** schilderen van de voordeur
- **Diksmuide K. Albertlaan 25 bus 13:** schilderen plafond na lek van de bovenbuur
- **Torhout Ravenhof 7 bus:** Afwerken schilderwerken na brand
- **Handzame Elflijnenlaan 16:** Herschilderen van de volledige woning na brand
- **Roeselare Rumbeeksesteenweg 22:** Herschilderen van de volledige woning na brand
- **Ledegem Oostlaan 14:** Opknappen woning nadat woning onbewoonbaar werd verklaard.

3.4.1.5.2 Onderhoudsschilderwerken uitgevoerd door externe aannemers

In 2009 werden er vier percelen schilderwerken aanbesteed.

3.4.1.5.2.1 [Onderhoudsschilderwerk 2009 lot 1: Diksmuide, Esen, Koekelare en Vladslo.](#)

Datum: 21 april 2009.

Verbeterde uitslag:

Decoro New (Roeselare)	€ 31.637,07
BVBA Jodecor (Kortrijk)	€ 26.180,60
AD-Decor (Torhout)	€ 35.072,00
BVBA Vanbillemont (Nieuwpoort)	€ 50.459,56
BVBA Maerten Kurt (Roeselare)	€ 36.345,99

De werken werden toegewezen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

3.4.1.5.2.2 [Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 2: Ichtegem, Kachtem, Torhout](#)

Datum: 21 april 2009.

Verbeterde uitslag:

NV Ardicolor (Ardoioie)	€ 55.587,25
Decoro New (Roeselare)	€ 38.407,61
BVBA Verhodecor (Ardoioie)	€ 66.870,77

De werken werden toegewezen aan Decoro New uit Roeselare.

3.4.1.5.2.3 [Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 3: boezinge, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge](#)

Datum: 21 april 2009.

Verbeterde uitslag:

BVBA Beel Decoratie (Oostrozebeke)	€ 41.180,89
BVBA Jodecor (Kortrijk)	€ 30.733,30
BVBA Jan Reyntjens (Roeselare)	€ 53.609,30
BVBA Vanbillemont (Nieuwpoort)	€ 51.830,21
BVBA Verhodecor (Ardoioie)	€ 92.118,92

De werken werden toegewezen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

3.4.1.5.2.4 [Onderhoudsschilderwerk 2009 Lot 4: Dadizele, Hooglede, Langemark, Ledegem, Meulebeke, Staden, Westrozebeke en Zonnebeke](#)

Datum: 21 april 2009.

Verbeterde uitslag:

NV Ardicolor (Ardoioie)	€ 50.612,95
BVBA Beel Decoratie (Oostrozebeke)	€ 29.325,10
AD-Decor (Torhout)	€ 32.592,00
BVBA Jan Reyntjens (Roeselare)	€ 34.907,50
BVBA Maerten Kurt (Roeselare)	€ 32.998,70

De werken werden toegewezen aan Beel Decoratie bvba uit Oostrozebeke.

Twee van de vier percelen zijn volledig afgewerkt in 2009. De aannemers van de twee overgebleven dossiers hebben uitstel gekregen tot 2010.

[3.4.1.5.2.5 Aanbesteding in 2009, en afgewerkt in 2009](#)

Dadizele	Menenstraat, Rozenlaan
Hooglede	Klauwaertstraat, Rodenbachstraat
Langemark	Boterbloemweg, Papaverweg
Ledegem	Stijn Streuvelslaam
Meulebeke	Oude Tieltstraat, Tieltstraat, Tuinwijk
Staden	Oude Tramweg, Visweg, Wankaerdelaan
Westrozebeke	Bessenweg, Frambozenweg, Mispelweg
Zonnebeke	De Weegbrug, Langemarkstraat
Diksmuide	Bert Willemstraat, Firmin Deprezstraat, Gasthuisstraat, Joe Englishstraat, Koning Albertstraat, Lode De Boningestraat, Renaat De Rudderstraat, Sint Jansstraat, Van Raemdonckstraat
Esen	Het Bedelf, Turfhoek, Warestraat
Koekelare	Tuinwijk
Vladslo	Troetelarestraat, Werkenstraat

[3.4.1.5.2.6 Aanbesteding in 2009, uitvoering uitgesteld naar 2010](#)

Boezinge	Bloemendale
Oostvleteren	H. Debergstraat
Poelkapelle	Tuinwijk, Vinkestraat
Boezinge	Bloemendale
Poperinge	Keikopwijk, Loviestraat, Mandeldreef, Sint Bertinusstraat
Ichtegem	Abdijsstraat, Priorijstraat, Sint Bertinuslaan
Kachtem	Pater Vereeckestraat, Bremstraat, Vlierstraat
Torhout	Kanariestraat, Koekoekstraat

3.4.2 DE KLACHT

3.4.2.1 INHOUD

Indien een huurder een probleem heeft dan kan hij dit bij wijze van een klacht aan De Mandel meedelen. De klachten kunnen uiteenlopend zijn: burenruzie, aanvraag voor veranderingswerken, huurprijsberekening, een technisch probleem...

De meeste klachten gaan over een technisch probleem of onderhoud en herstelling aan de woning. Indien de technische klacht over een technisch probleem of onderhoud van de woning gegrond is wordt een werkopdracht opgemaakt.

Telefonisch een aanvraag indienen blijft het meest toegankelijke en voor de huurder en is de telefoon dus nog altijd het gemakkelijkste communicatiemiddel.

telefoon in	2442
intern via personeel	253
zitdag	1
vergadering (Ziezo)	56
e-mail in	4
fax in	0
gewone brief in	6
huisbezoek	20
aangetekende brief	0
controlebezoek	40
telefoon uit	1
bureel	16
TOTAAL	2839

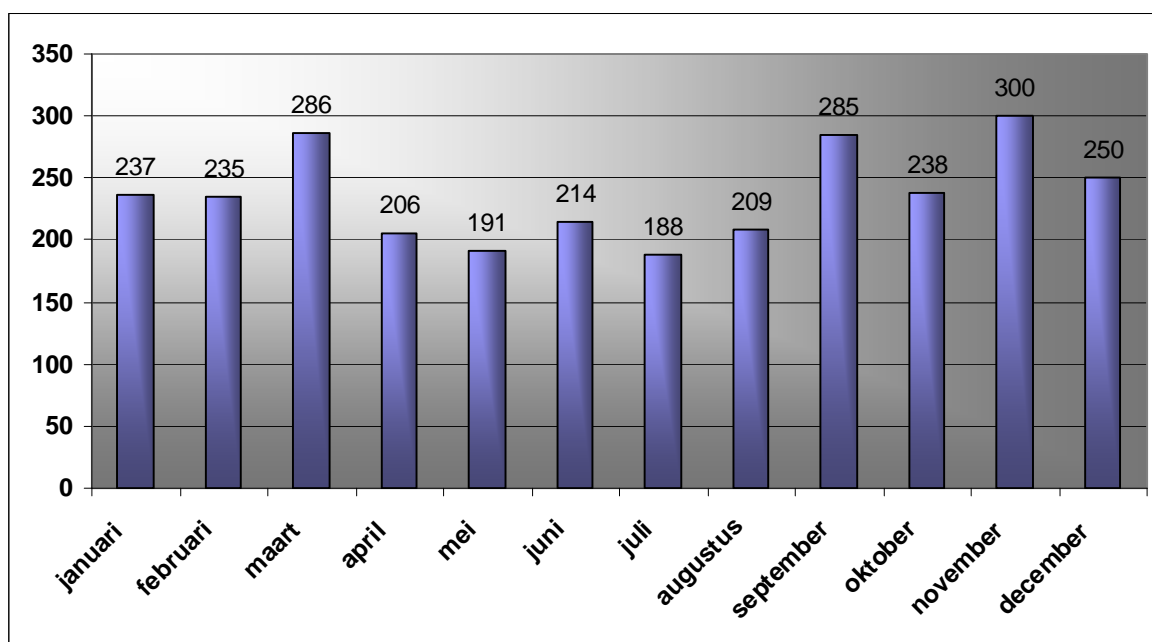
Sommige klachten leiden eerst tot een controlebezoek van een medewerker van De Mandel die aan de dienst 'gebouwenbeheer' de nodige informatie geeft.

In 2009 werden in totaal 2839 aanvragen of gemiddeld 13.5 aanvragen per dag genoteerd. In vergelijking met 2008 een daling van 261 aanvragen of 1.2 aanvragen per werkdag.

3.4.2.1.1 Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2009

maand	aantal
januari	237
februari	235
maart	286
april	206
mei	191
juni	214
juli	188
augustus	209
september	285
oktober	238
november	300
december	250
totaal	2839

3.4.2.1.2 Grafische voorstelling van het aantal klachten per maand in 2009



3.4.2.1.3 Aantal klachten per gemeente en het gemiddelde per wooneenheid

gemeente	aantal klachten	aantal verhuurde eenheden	gemiddeld aantal klachten per wooneenheid
ARDOOIE	64	94	0,68
BOEZINGE	56	61	0,92
DIKSMUIDE	144	315	0,46
HOOGLEDE	51	80	0,64
HOUTHULST	29	35	0,83
ICHTEGEM	45	79	0,57
IZEGEM	4	11	0,36
KOEKELARE	23	51	0,45
KORTEMARK	127	83	1,53
LANGEMARK	111	153	0,73
LEDEGEM	130	115	1,13
LICHTERVELDE	79	130	0,61
MEULEBEKE	75	108	0,69
MOORSLEDE	163	200	0,82
OUDENBURG	11	10	1,10
POPERINGE	128	302	0,42
ROESELARE	1206	1352	0,89
STADEN	78	125	0,62
TORHOUT	121	198	0,61
VLAMERTINGE	0	3	0,00
VLETEREN	26	35	0,74
WATOU	35	24	1,46
ZUIDSCHOTE	0	2	0,00
ZONNEBEKE	133	147	0,90
TOTAAL	2839	3713	0,76

3.4.3 DE WERKOPDRACHT

3.4.3.1 INHOUD

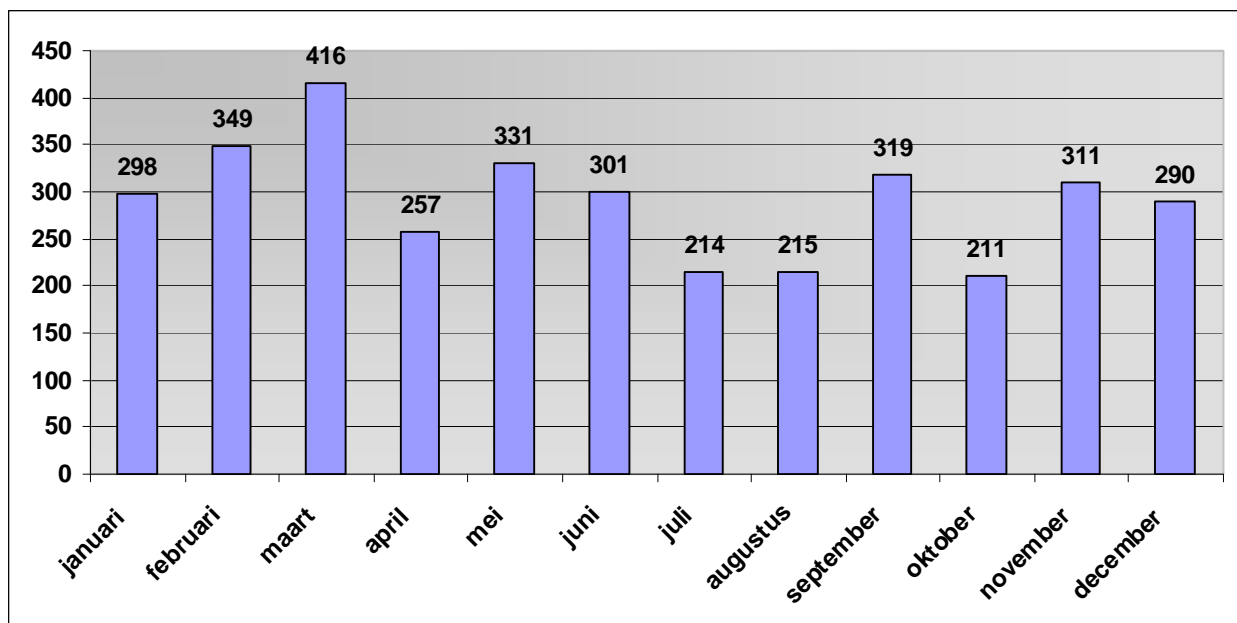
De klacht wordt genoteerd in het klachtenbestand. De medewerkers van de dienst 'onderhoud gebouwen' overlopen dagelijks de binnengekomen klachten en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. Externe aannemers worden aangesteld als de opdracht gespecialiseerd werk vraagt of als de werkopdracht meer dan 3 dagen zou duren.

In 2009 noteerden we in totaal 3512 werkopdrachten, waarvan 2434 werkopdrachten in eigen regie en 1078 opdrachten door externe aannemers.

3.4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND.

januari	298
februari	349
maart	416
april	257
mei	331
juni	301
juli	214
augustus	215
september	319
oktober	211
november	311
december	290
totaal	3512

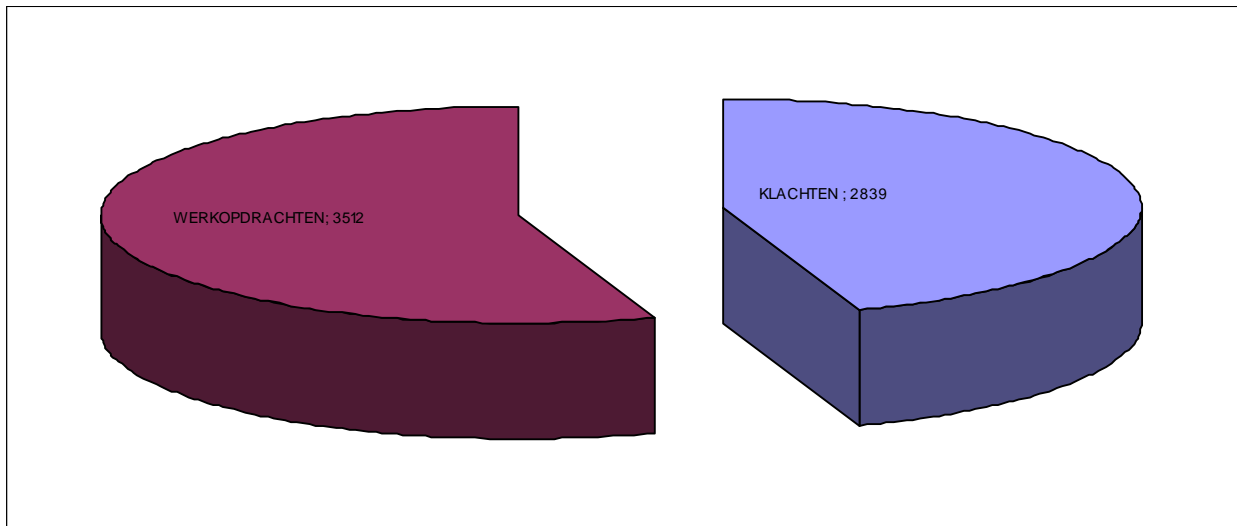
3.4.3.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND



3.4.3.4 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL KLACHTEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

KLACHTEN	2839
WERKOPDRACHTEN	3512

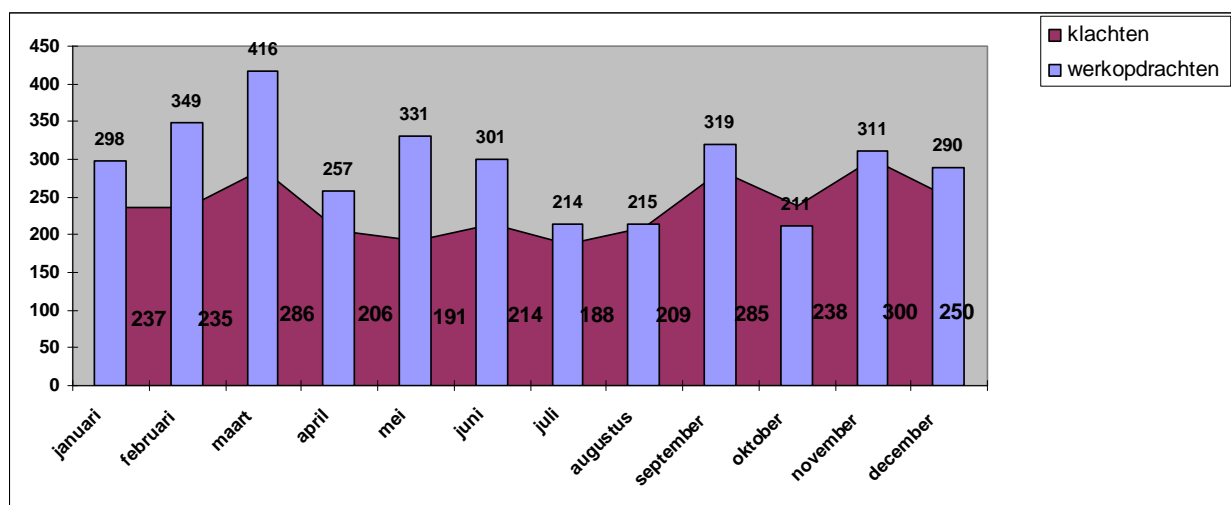
3.4.3.5 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL KLACHTEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



3.4.3.6 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL KLACHTEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND.

	klachten	werkopdrachten
januari	237	298
februari	235	349
maart	286	416
april	206	257
mei	191	331
juni	214	301
juli	188	214
augustus	209	215
september	285	319
oktober	238	211
november	300	311
december	250	290
totaal	2839	3512

3.4.3.7 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL AANVRAGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND



3.4.3.8 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER:

aannemer - bedrijf		aantal
ELECTRO DELFORCE WILLY	elektriciteit	234
VERCAIGNE FRANKY	sanitaire installaties	114
SPRUYTTE JOOST	ontstoppen	106
SIX SANITAIR	sanitaire installaties	51
CALLENS BOUWONDERNEMING	bouwonderneming	50
GODDEERIS CM	ramen en deuren	46
VANNESTE LEFEVERE	vloerbekleding	46
VERPLANCKE BERT	sanitaire installaties	37
COFELY SERVICES	sanitaire installaties	31
ALL WORKS	kuisfirma	28
VANLOOKE MARTIN	behandeling opstijgend vocht	27
DECKMYN JAN	bouwonderneming	23
VANSTEENKISTE	tuinonderhoud	23
PLESIET	bouwonderneming	22
VANDEBERGHE DANNY	centrale verwarming	22
DENECKERE LIEVEN	sanitaire installaties	15
GEVAERT GABRIEL ELEKTRO	elektriciteit	14
MOVETHERM	sanitaire installaties	14
DECONINCK WALTER	centrale verwarming	13
DALKIA	sanitaire installaties	12
DERUYCK BOUWONDERNEMING	bouwonderneming	9
MUNTERS	detectiefirma	9
HUNT	ongediertebestrijding	7
BSTEEN	detectiefirma	6
DELAEY HUGO	ramen en deuren	6
PAUWELYN JAN	schouwvegen	6
PHAZ BREEMERSCH	zonnewering	6
SIGNATURE VERMEULEN	trappen	6
VANDEWALLE	ramen en deuren	6
VIAENE GEERT	behandeling opstijgend vocht	6
DEDEURWAARDER TOM	bouwonderneming	5

aannemer - bedrijf		aantal
LACONTE L & CO	sanitaire installaties	5
STROBBE NV	bouwonderneming	5
VANHEEDE	containers	5
DELOMBAERDE	vloerbekleding	4
CLARUS WERKPUNT	vloerder	3
CRAWFORD DOOR	poorten	3
DEGRAEVE FRANS	tuinonderhoud	3
PLEISTERWERKEN MARTINO CORNEILLIE	pleisterwerken	3
SIX EDDY	terrassen	3
WERBROUCK	kelderdichting	3
DEPOORTERE ROBIN	sanitaire installaties	2
MAGIC-CLEAN	kuisfirma	2
PAUWELYN MARC	schouwwegen	2
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	keuringsbedrijf	2
VANHOVE BART	voeg- en pleisterwerken	2
VULSTEKE & VERBEKE	containers	2
ABC VINCOTTE BELGIUM	keuring liften	1
AQUASTRA (FRANKLIN TACK)	bouwonderneming	1
BORHITE	schoorsteenvegen	1
BOUWONDERNEMING CATTEEUW	bouwonderneming	1
BULEXSERVICE	onderhoud warmwatertoestel	1
CAMERLYNCK GUY	tuinonderhoud	1
COOPMAN LIFTEN	liften	1
DAPHNE STELLINGBOUW	stellingbouw	1
DEFRENAT	bouwonderneming	1
DEMUYNCK TUINEN EN PARKEN	tuinaanleg	1
DEVOKON	poorten	1
D'HAENE JAN	pleisterwerken	1
DOBBELS ROBIN BOUWONDERNEMING	bouwonderneming	1
IDEM POORTEN	poorten	1
KEUKENS VAN RAES	keukens	1
KONE BELGIUM	onderhoud liften	1
KRIAL	herstel poorten	1
LEERG STEFAAN	bouwonderneming	1
LOCA LABORA	tuinonderhoud	1
MAEYAERT P-J	tuinonderhoud	1
MEULEBEEKSE DAKWERKEN	dakwerken	1
OCMW POPERINGE	klusjesdienst	1
PENNINCK	wegeniswerken	1
PLUIMERS	isolatie	1
PRIMEURS AIRCO EN VENTILATIE	ventilatie	1
RONDELE NICK	bouwonderneming	1
SEGAF	poorten	1
TUINEN GEERT	tuinonderhoud	1
WINSOL	zonnewering	1
TOTAAL		1078

3.4.4 VERANDERINGSWERKEN

Het huurcontract vermeldt duidelijk dat veranderingen aan de woning of appartement door de huurder schriftelijk moet aangevraagd worden. De Mandel onderzoekt de aanvraag en keurt de aanvraag al

dan niet goed. Gevraagde veranderingswerken zijn onder andere het bijplaatsen van een tuinhuis, het plaatsen van windschermen, het bijleggen van een terras ...

De Mandel keurde in 2009 102 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

Ardoonie	6
Beselare	3
Boezinge	1
Diksmuide	2
Hooglede	4
Houthulst	2
Ichtegem	2
Koekelare	4
Langemark	6
Lichtervelde	3
Ledegem	2
Meulebeke	5
Moorslede	3
Poperinge	3
Roeselare	35
Staden	3
Torhout	12
Zonnebeke	2
Zarren	4
Totaal	102

3.4.5 NACALCULATIE EN PATRIMONIUMINVENTARISATIE.

De noodzaak om te beschikken over een bruikbare en volledige inventarisatie van ons patrimonium wordt steeds nijpender. Als beheerder en verhuurder van wooneenheden is het nodig te weten wat we juist beheren. De beschrijving van het patrimonium moet vanuit verschillende perspectieven gebeuren. Per woning is er een boekhoudkundige beschrijving, een meetkundige omschrijving, een administratieve inventaris en een technische beschrijving nodig. In afwachting van de gepaste software worden de gegevens voorlopig bijgehouden in twee databanken. De beeldinformatie (jpeg-formaat) wordt bijgehouden in een accestoepassing, de woningcartotheek. De andere informatie wordt verzameld in een exceltabel.

De boekhoudkundige omschrijving van de woning zal een correcte kostprijs omvatten van de woning. Dit zowel in het totaal als in de onderdelen van het huis. De aanvankelijke, totale kostprijs van de woning is noodzakelijk om de woningen correct te kunnen afschrijven en om een juiste totale waarde van ons patrimonium te kennen. De totale kostprijs kan ook een indicatie zijn bij het bepalen van de basis huurprijs van de eenheid. Het kennen van de kostprijs van de woning in zijn onderdelen (kostprijs van de centrale verwarming, kostprijs van de linoleum vloerbekleding,...) is nuttig als voorbereiding op een analytische boekhouding. Bij een toekomstige analytische boekhouding zullen de woningen niet meer als geheel over één afschrijvingstermijn worden afgeschreven maar zullen de componenten van de eenheid worden afgeschreven op een termijn die per onderdeel dichter aanleunt bij de effectieve levensverwachting van dit onderdeel.

Een meetkundige beschrijving van de onroerende goederen van De Mandel bestaat uit het verzamelen en bijhouden van de kadasterplannen en de opmetingsplannen. Deze plannen worden gescand en bijgehouden in de woningcartotheek. Deze plannen zijn nuttig bij het onderzoeken van de eigendomssituatie. Bij sommige woningen is de voortuin eigendom van de gemeente, in andere gevallen is de voortuin verhuurt samen met de woning. De configuratie van het perceel is nuttig om de kandidaat huurder beter te kunnen informeren over de afmetingen en de oriëntatie (bezonning) van het perceel. De gemeten terreinoppervlaktes worden als getal bijgehouden in de excel-databank.

Van elke woning worden er in de databank een aantal administratieve gegevens verzameld en toegankelijk gemaakt. Hieronder worden projectmatige gegevens verstaan zoals de architect, de aannemer, de datum van de voorlopige oplevering, Hiernaast wordt er ook een digitale bibliotheek van gescande architectenplannen aangelegd. We streven er naar om van elke woning een rioleringsplan en een plan van elk bruikbaar niveau in te scannen en digitaal te bewaren in de woningcartotheek. In derde instantie worden per entiteit enkele verhuuringsgerichte gegevens verzameld in de centrale databank. Hier kan je het aantal slaapkamers van de woning, de minimale en de maximale bezetting, de soort woning (gezinswoning, seniorenwoning, ...), de marktwaarde, de huurprijzen en de huurlasten voor de beschreven eenheid terugvinden.

De technische omschrijving van de eenheden omvat een reeks foto's van de woning en een lijst van de installaties waarmee de woning is uitgerust. De bedoeling is dat alle foto's van de eenheden bewaard worden in de woningcartotheek. Dit kunnen foto's zijn die gemaakt werden bij de oplevering van de woning en later genomen foto's (bvb naar aanleiding van een plaatsbeschrijving). Zo wordt er een fotografisch archief van de woning aangelegd. Naast het nut van deze chronologie op zich kunnen sommige technische klachten met behulp van deze foto's, van op kantoor, beter ingeschat worden. De recentste foto's kunnen dienen om de kandidaat huurders te informeren. De oplijsting van de installaties, met datum van installatie, merk en type van het toestel heeft een duidelijk nut in het opvolgen van technische klachten. De lijst zal ook nuttig zijn bij het uitschrijven van aanbestedingen voor het onderhoud aan dergelijke installaties. In de toekomst zullen deze gegevens cruciaal blijken te zijn bij het plannen en budgetteren van vervangingen en renovaties.

Zoals hierboven reeds aangehaald krijgt de inventaris meer en meer belang bij het onderhouden van de woningen en bij het plannen van de renovaties. Met dit onderhouden bedoelen we de traditionele onderhoudspunten van een woning zoals het schilderen van het buitenschrijnwerk, het onderhouden van de cv-installatie, het vervangen van dakbedekkingen, enz. Hiernaast wordt het steeds belangrijker om de woningen aan te passen aan de steeds stijgende comforteisen. Deze comforteisen mag men in deze heel ruim zien. Naast warm water, een badkamer en een aanwezige verwarmingsinstallatie wordt er steeds meer aandacht besteed aan het energieverbruik, de isolatie en de ventilatie van de woningen. Aan de hand van deze inventaris wil De Mandel de prioriteiten in verband met renovatie en aanpassingen van de woningen beter inschatten.

3.5 DE GRIJZE LIJST

3.5.1 REDEN EN ONTSTAAN

Hier werd al in 2002 mee gestart. Deze lijst was er gekomen daar De Mandel de laatste jaren vaak voor verrassingen kwam te staan wanneer het huurcontract van een huurder was opgezegd en de toestand van de woning veel schade en vervuiling vertoonde. Er is vastgesteld dat sommige huurders de woning verwaarlozen.

Een interne werkgroep maakte een vermoedenlijst op van huurders die mogelijks een groter risico vertoonden. Als criteria om een huurder op de grijze lijst te plaatsen werd in eerste instantie uitgegaan van huurschade en vervuiling van de woning of het plegen van huurfraude. Mede door het uitvoeren

van een technische fiche, het nemen van foto's bij alle huurders en klachtmeldingen kon men deze lijst aanpassen en aanvullen. Vervolgens is beslist om de huurders van deze lijst frequent te gaan opvolgen en bezoeken.

3.5.2 WERKWIJZE

Er is beslist om van iedere woning op de grijze lijst een tussentijdse plaatsbeschrijving te verrichten zodat men de toestand van huurschade, vervuiling en verwaarlozing van de woning kent. Dit gebeurt even gedetailleerd als een plaatsbeschrijving bij het betrekken of het verlaten van een woning. De huurders zijn bij elke bezoek minstens 8 dagen vooraf, zowel met een aangetekende brief als met een gewoon schrijven gewaarschuwd.

Bij het 1e nazicht brengt men de huurder op de hoogte van de eventuele gedane opmerkingen die hij in orde moet brengen. Bovendien maakt men een afspraak voor een 2e nazicht. Bij personen onder begeleiding (bvb. OCMW) neemt De Mandel, na akkoord van de huurder, contact op met de begeleidingspersonen. Zo kan men dan eventueel samen naar een oplossing zoeken.

Bij het 2e nazicht dient men na te gaan indien de gedane opmerkingen in orde zijn gebracht. Stellen we bij dit nazicht vast dat alle opmerkingen in orde zijn gebracht en dat de huurder blijk geeft van een goede huisvader dan schrappt men de huurder van de grijze lijst. Blijkt na dit nazicht dat er weinig veranderd is dan zal De Mandel een afspraak maken voor een 3e nazicht.

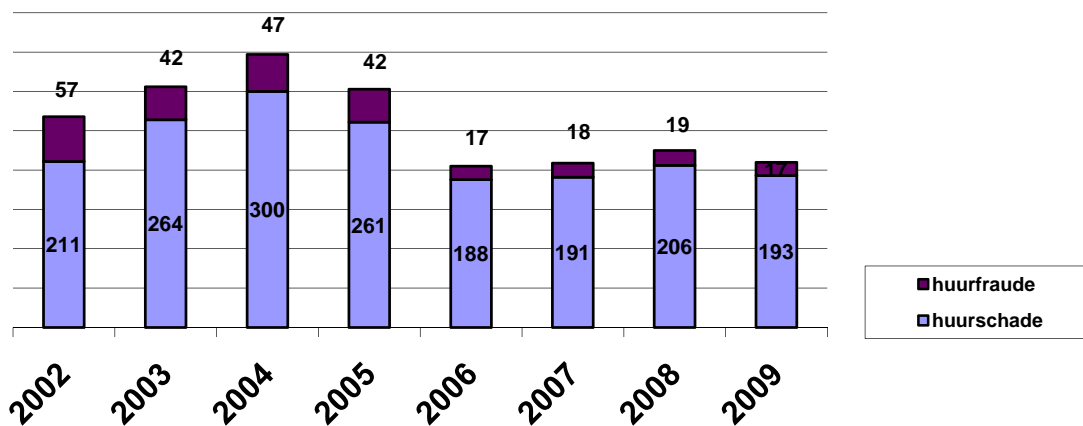
Indien bij het 3e nazicht de huurder geen gevolg geeft aan herstelling van de huurschade en de huurder eerder de woning verwaarloost dan zal De Mandel rekening houdend met de hoeveelheid huurschade, vervuiling en verwaarlozing, via de vrederechter een gerechtsdeskundige laten aanstellen om de zaak in orde te maken.

3.5.3 DE GRIJZE LIJST IN 2009

In 2009 zijn 12 (26 in 2008) huurders aan de grijze lijst toegevoegd en zijn 28 (11 in 2008) huurders geschrapt. Het schrappen gebeurde naar aanleiding van een mutatie, een overlijden, een uitzetting of na het uitvoeren van 2 positieve nazichten. Eind 2009 staan daarom nog 210 (223 in 2008) huurders op de grijze lijst. Eind 2009 zijn er 3714 (3593 in 2008) huurwoningen in De Mandel, waarvan 116 leegstaande. Dit betekent dat ongeveer 6 % van het patrimonium van De Mandel is vermeld op de grijze lijst. Hiervan zijn er 17 (19 in 2008) wegens huurfraude en 193 (206 in 2008) wegens slecht onderhoud.

Hierna wordt duidelijk voorgesteld hoeveel huurders er op de grijze lijst staan sinds 2002. Er is een uitsplitsing tussen de huurders wegens huurfraude of wegens slecht onderhoud. In 2009 bleek nogmaals duidelijk dat er bij sommige huurders wel degelijk kon gesproken worden van verwaarlozing van de woning en het dus zeker zinvol was om de toestand van de woning op te nemen. Naast deze 'slechte' woningen stonden ook woningen op de grijze lijst waar er slechts geringe, of helemaal geen schade was. In 2009 is er opnieuw een lichte stijging van het aantal huurders op de grijze lijst.

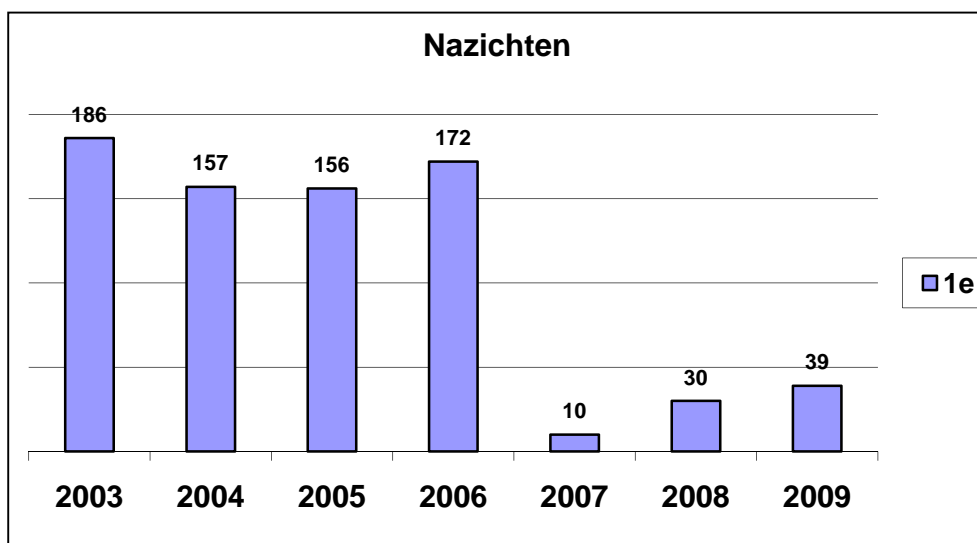
Grijze Lijst



In 2009 zijn een 8-tal huurders overleden die hun woning slecht onderhielden. De lijst blijft al enkele jaren hangen op iets meer dan 200 huurders. Ook zijn er verscheidene uitzettingen gebeurd. In 2009 zijn de meeste huurders reeds éénmaal bezocht.

3.5.4 NAZICHTEN IN 2009

In 2009 zijn 39 controlebezoeken uitgevoerd. Het is de bedoeling dat alle woningen die voorkomen op de grijze lijst minstens 1 keer per 2 jaar bezocht worden. Hierna wordt duidelijk voorgesteld hoeveel nazichten er jaarlijks zijn uitgevoerd sinds 2003.



3.6 VERZEKERINGEN

3.6.1 15 JANUARI 2009: AANRIJDING ZIJGEVEL BUREEL BOTERMARKT 30 ROESELARE

Verzekering De Mandel	KBC
Verzekering aanrijder	niet gekend
Oorzaak	aanrijding door auto
Schade	beschadiging van de gevel
Vergoeding	564,59 €

3.6.2 15 JANUARI 2009: BRAND ELFLIJNENLAAN 16 HANDZAME

Verzekering De Mandel	Mercator
Verzekering huurder	AXA
Huurder	Saelen Daniël
Oorzaak	omgevallen brommer aan de CV ketel in de garage
Schade	rookschade; keuken, ramen, deuren, trap, vernield
Vergoeding	37.281,46 €



3.6.3 26 FEBRUARI 2009: GEVOLGSCHADE BRAND MERELSTRAAT 20 ARDOOIE

Verzekering De Mandel	Mercator
Huurder	Deman Lucien
Oorzaak	brand van het 'Haïticentrum' (buur)
Schade	brandschade aan rolluik beneden, twee ramen boven en dakgootbekleding
Vergoeding	2.650,00 €



3.6.4 1 MAART 2009: WATERSCHADE DISWEGEL 21 ROESELARE

Verzekering De Mandel	Ethias
Verzekering huurder	Dexia
Huurder	Savash Hamed
Oorzaak	waterinsijpeling door plafond
Schade	schade aan pleisterwerk
Vergoeding	229,59 €

3.6.5 31 MAART 2009: AANRIJDING BOOG BORSTELSTRAAT - VREDESTRAAT

Verzekering De Mandel	KBC
Verzekering huurder	niet van toepassing
Oorzaak	aanrijding door een camion
Aanrijder	Sergant Maurice
Schade	bakstenen beschadigd aan de boog
Vergoeding	890,00 €



3.6.6 7 APRIL 2009: WATERLEK CARDIJNLAAN 32 LICHTERVELDE

Verzekering De Mandel	Ethias
Verzekering huurder	niet van toepassing
Schade	onderzoek naar lek door firma Munters
Vergoeding	215,96 €

3.6.7 26 APRIL 2009: BRAND RAVENHOFSTRAAT 7 BUS 8 TORHOUT

Verzekering De Mandel	KBC Insuero
Verzekering huurder	DVV
Huurder	Vanpoucke Raymonde
Oorzaak	brand veroorzaakt door brandende sigaret
Schade	roetschade, keuken uitgebrand, ramen vernield, vloerbekleding verbrand
Vergoeding	21.414,56 €

3.6.8 26 APRIL 2009: AANRIJDING BRIEVENBUS VIJFWEGENSTRAAT 321 RUMBEKE

Verzekering De Mandel	niet van toepassing
Verzekering huurder	AXA
Schade	vernieelde brievenbus
Vergoeding	302,50 €

3.6.9 8 JULI 2009: BRAND GARAGE 62 BELLEWIJK POPERINGE

Verzekering De Mandel	Mercator
Verzekering huurder	niet van toepassing
Huurder	Meeuw Lia Bloemenstraat 4 Poperinge
Oorzaak	auto (batterij) in brand
Schade	roetschade, garagepoort stuk, dak afgebrand
Vergoeding	4.894,48 €



3.6.10 3 AUGUSTUS 2009: AANRIJDING KLAPPERSHOEK 32 BOEZINGE

Verzekering De Mandel	Mercator
Verzekering aanrijder	Fortis
Oorzaak	aanrijding door auto
Schade	schade aan de voorgevel
Vergoeding	1.158,25 €



3.6.11 28 AUGUSTUS 2009: BRAND RUMBEEKSESTEENWEG 22 ROESELARE

Verzekering De Mandel	KBC Insuero
Verzekering huurder	Wermenbol Vlaanderen
Oorzaak	muziekinstallatie in brand
Schade	Roet- en rookschade, gebroken ruiten, verbrande vloerbekleding, keukenkasten vernieuwen, één raam vervangen.
Vergoeding	13.844,57 €



3.6.12 7 SEPTEMBER 2009: WATERSCHADE SINT ELOOISPLEIN 36 BUS 4 ROESELARE

Verzekering De Mandel	Ethias
Verzekering huurder	Burex
Huurder	Jallah Amadu
Oorzaak	waterinsijpeling door lek bij huisnummer 36 bus 14
Schade	aan plafond
Vergoeding	619,59 €

3.6.13 16 SEPTEMBER 2009: GLASBREUK FELIX TIMMERMANSLAAN 89 LICHTERVELDE

Verzekering De Mandel	KBC
Oorzaak	steentje tegen de ruit na afrijden gras
Schade	gebroken ruit
Vergoeding	365,15 €

3.6.14 8 OKTOBER 2010: AANRIJDING MANDELLAAN 42 – 44 DADIZELE

Verzekering De Mandel	Mercator
Aanrijder	onbekend
Huurder	nog niet bewoond
Oorzaak	aanrijding auto
Schade	beschadiging aan gevel
Vergoeding	1.200,00 €



3.6.15 13 OKTOBER 2009: AANRIJDING TROETELARESTRAAT 15 VLADSLO

Verzekering De Mandel: KBC Insuro
Verzekering huurder: niet van toepassing
Oorzaak: aanrijding auto tegen de garagepoort
Schade: ingedeukte poort
Vergoeding: 780,00 €

3.6.16 9 NOVEMBER 2009: WATEROVERLAST H. HARTSTRAAT 9 BUS 1 EN 2 ROESELARE

Verzekering De Mandel: Mercator
Oorzaak: verstopt toilet
Schade: beschadiging van de vloerbekleding in 2 appartementen (nieuwbouw)
Vergoeding: 830,00 €

3.6.17 NOVEMBER 2009: SCHADE AAN PLAFOND RUMBEEKSESTEENWEG 26 A ROESELARE

Verzekering De Mandel: KBC

Verzekering huurder: Ethias

Oorzaak: de bevestiging van de gyproc platen aan plafond begeven het.

Dossier nog in behandeling.

3.6.18 14 DECEMBER 2009: BRAND BREMSTRAAT 18 IZEGEM

Verzekering De Mandel: Ethias

Schade: roet- en rookschade

Dossier nog in behandeling

3.6.19 15 DECEMBER 2009: BRAND BESCHEEWEGESTRAAT 27 KORTEMARK

Verzekering De Mandel: Mercator

Oorzaak brand: plastic gerief op de elektrische kookplaat

Schade: achterwand keuken en keukenblad zijn verbrand.

Dossier in behandeling

Bestek: 1.280,00 €

KREDIETVERLENING

4 KREDIETVERLENING

4.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

4.1.1 KREDIETVERLENING 2009

Voor het jaar 2009 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 39 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 4.591.012

Er werden 27 leningen aangevraagd voor aankoop en renovatie, 10 leningen voor renovatie en 2 lening voor de overname onverdeelde helft.

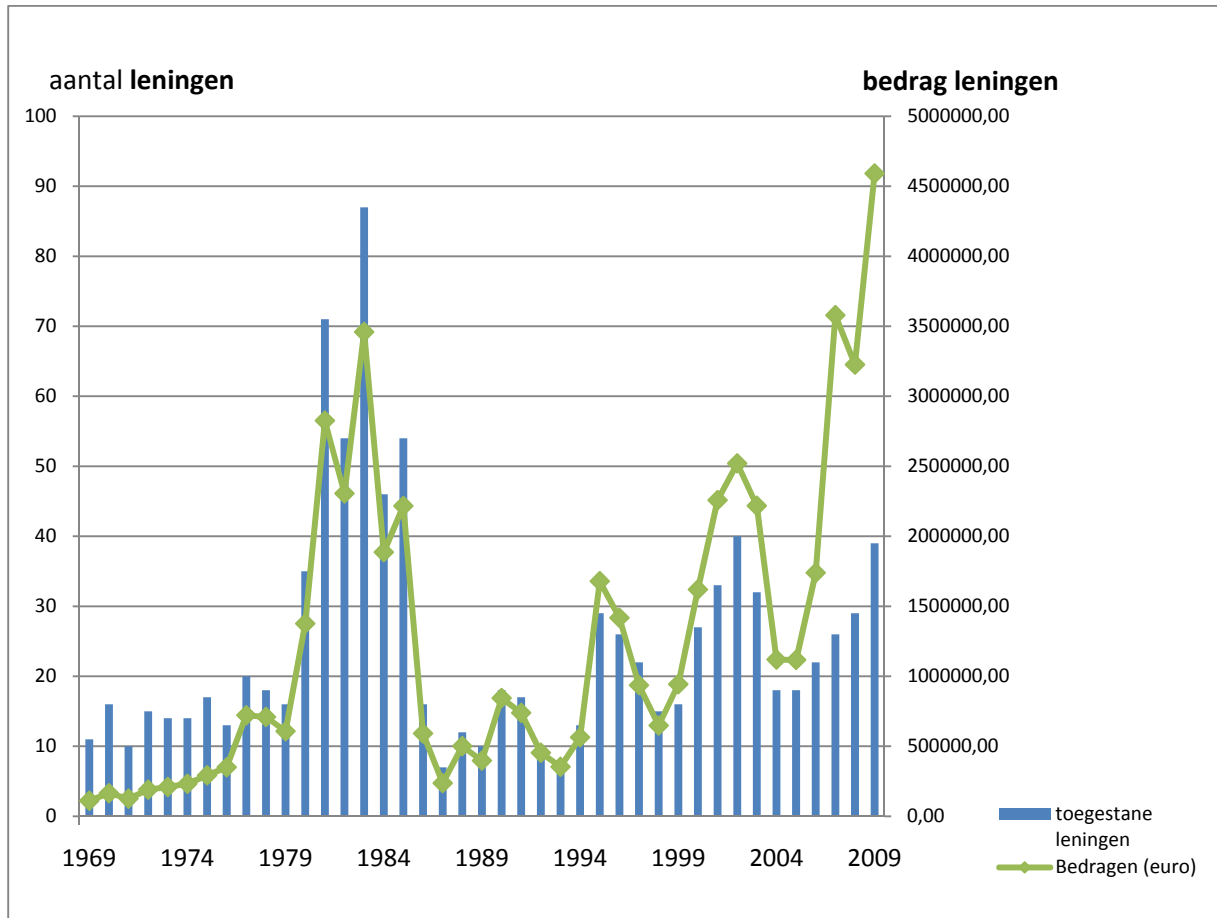
De aanvragen voor een individuele verrichting zijn geografisch uit te splitsen als volgt:

Ardoonie	2
Diksmuide	1
Gent	1
Hooglede	2
Ingelmunster	2
Izegem	4
Langemark	2
Ledegem	3
Lichtervelde	1
Moorslede	1
Oostrozebeke	1
Roeselare	13
Staden	1
Tielt	1
Waregem	1
Wervik	1
Wingene	1
Zonnebeke	1

4.1.2 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
1969	11	110.623,50
1970	16	164.499,81
1971	10	126.012,53
1972	15	189.638,55
1973	14	209.565,37
1974	14	232.400,18
1975	17	292.167,31
1976	13	350.153,62
1977	20	721.655,19
1978	18	709.271,29
1979	16	607.354,60
1980	35	1.376.287,77
1981	71	2.825.987,17
1982	54	2.305.448,70
1983	87	3.459.106,24
1984	46	1.886.116,77
1985	54	2.216.395,13
1986	16	591.281,51
1987	7	236.753,16
1988	12	501.128,96
1989	10	397.323,57
1990	18	844.077,45
1991	17	738.722,70
1992	9	453.893,04
1993	7	353.000,38
1994	13	563.833,82
1995	29	1.678.734,95
1996	26	1.417.703,07
1997	22	935.798,06
1998	15	648.241,57
1999	16	943.234,86
2000	27	1.619.364,45
2001	33	2.257.541,54
2002	40	2.520.200,00
2003	32	2.217.500,00
2004	18	1.119.350,00
2005	18	1.116.500,00
2006	22	1.739.096,00
2007	26	3.578.775,00
2008	29	3.226.045,00
2009	39	4.591.012,00
TOTAAL	1012	52.071.794,82

4.1.3 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



4.1.4 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER DEELGEMEENTE

(Deel)gemeente	'69	'70	'71	'72	'73	'74	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84
Roeselare		2	1	2	3	1	2	1	2	3		2	2	7	10	11
Beveren	1														1	
Rumbeke			1			1	1						1	4	4	1
Oekene												1		1	4	1
Roeselare	1	2	2	2	3	2	3	1	2	3		3	3	12	19	13
Tielt	1	1	1		1	1					1			1	3	3
Schuijterskapelle																
Aarsele		1	1							1			2		1	
Kanegem						1							1			
Tielt	1	2	2		1	2				1	1		3	1	4	3
Izegem		1	2	2			1	2					4	7	2	4
Emelgem																
Kachtem													5		3	
Izegem		1	2	2			1	2					9	7	5	4
Moorslede	1					1	2	2	4	3	2	5	7	2	6	
Dadizele										1	2			2	3	1
Moorslede	1					1	2	2	4	4	4	5	7	4	9	1
Staden		3		1	2		1	1	2	3	3	1	4	1	2	1
Oostnieuwkerke						1	1									1
Westrozebeke	1			1	1		2								2	1
Staden	1	3		2	3	1	4	1	2	3	3	1	4	1	4	3
Hooglede					2	2	1	1	1		1		7	5	3	1
Gits	1						1					6	9	1	3	1
Hooglede	1				2	2	2	1	1		1	6	16	6	6	2
Lichtervelde	2	1		3	1		1		3	2	2	2	2	1	2	1
Wingene		1	2	2					3	2	1	2	5	2	4	1
Zwevezele		1											3		3	2
Wingene		2	2	2					3	2	1	2	8	2	7	3
Ruiselede					1			1					1	2	3	1
Pittem		1						2	1		2	1	4	1	2	2
Egem																
Pittem		1						2	1		2	1	4	1	2	2
Dentergem	1					1	1					1			1	
Markegem															2	1
Oeselgem												2	5	1	1	1
Wakken						1	1									1
Dentergem	1					2	2					3	5	1	4	3
Meulebeke			2		1	2	1					2	1	4	2	1
Wielsbeke		1										1		1	2	1
St-Baafs-Vijve															1	
Ooigem		1													6	1
Wielsbeke		2										1		1	9	2
Ardoois		1						1			1	1	1		1	1
Koolskamp	1	1										1	2			
Ardoois	1	2						1			1	2	3		1	1
Oostrozebeke	1													1	3	2
Ingelmunster	1			3		1						5	3	4	3	2
Ledegem				1	2			2	4	3	1	1		4	3	1
St.Eloois-Winkel												1	1	1	1	1
Rollegem-Kapelle						1	1						1	1		
Ledegem				1	2	1	1	2	4	3	1	2	2	6	4	2
Buiten werkgebied																
Totaal per jaar	11	16	10	15	14	14	17	13	20	18	16	35	71	54	87	46

(Deel)gemeente	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99
Roeselare	10	2	2		1	5	1		2	2	5	7	9	7	6
Beveren			1								2	2	1		
Rumbeke	2	1			1	1				1	1		2	1	2
Oekene				1	1										
Roeselare	12	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8
Tielt	2			1			1		1		2	4	2		
Schuierskapelle															
Aarsele		2													
Kanegem															
Tielt	2	2		1			1		1		2	4	2		
Izegem	4	1								2	1	4	1		
Emelgem															
Kachtem				1		1	1								
Izegem	4	1		1		1	1			2	1	4	1		
Moorslede							1				2		1		
Dadizele	2	1													
Moorslede	2	1					1				2		1		
Staden	2		1	1		2		1	1						
Oostnieuwkerke								1		1	2				
Westrozebeke															
Staden	2		1	1		2		2	1	1	2				
Hooglede	4			1	1	1	1				2	3	1	1	2
Gits	3	1					1	1							1
Hooglede	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3
Lichtervelde		1		1	1	2	1		1		2	1			2
Wingene	7			1			1	2				1	1		
Zwevezele	1		1				1	1		1			1		
Wingene	8		1	1			2	3		1		1	2		
Ruiselede	2	1	1	2		1	1	1							
Pittem	2	1					1		1	2	2				
Egem	1			1											
Pittem	3	1		1			1		1	2	2				
Dentergem		1						1			1				
Markegem	1														
Oeselgem	1														
Wakken		1													
Dentergem	2	2						1			1				
Meulebeke	3		1	1						1	1	2		2	
Wielsbeke															
St-Baafs-Vijve															
Ooigem	2	1													
Wielsbeke	2	1													
Ardooie				1		1	1								
Koolskamp						1				1	1				
Ardooie				1		2	1			1	1				
Oostrozebeke		1			2	1	2		1	1					
Ingelmunster	4				2		2			1	5	2	3	4	3
Ledegem	1	1				1		1							
St.Eloois-Winkel					1	1	1								
Rollegem-Kapelle															
Ledegem	1	1			1	2	1	1							
Buiten werkgebied															
Totaal per jaar	54	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16

Deel/gemeente	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	Totaal
Roeselare	16	18	20	18	10	7	8	14	11	11	241
Beveren					1	1	1		1		12
Rumbeke			2		1	2			1	2	33
Oekene											9
Roeselare	16	18	22	18	12	10	9	14	13	13	295
Tielt	1	1	1	1		2		1		1	34
Schuijerskapelle						1					1
Aarsele							1				9
Kanegem											2
Tielt	1	1	1	1		3	1	1		1	46
Izegem	1	2	4	5	4	3	6	3	2	4	72
Emelgem									1		1
Kachtem											11
Izegem	1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	84
Moorslede		3	1	2		1			1	1	48
Dadizele								1	1		14
Moorslede		3	1	2		1		1	2	1	62
Staden		1	1						1	1	37
Oostnieuwkerke									2		9
Westrozebeke											8
Staden		1	1						3	1	54
Hooglede		3	1	1				1	1	2	50
Gits											29
Hooglede		3	1	1				1	1	2	79
Lichtervelde	4		2					1		1	43
Wingene		1								1	40
Zwevezele			1		1						17
Wingene		1	1		1					1	57
Ruiselede			2	1							21
Pittem											25
Egem						1					3
Pittem						1					28
Dentergem											8
Markegem	1										5
Oeselgem											11
Wakken	1	1									6
Dentergem	2	1									30
Meulebeke	2	1	3	2			2	1			38
Wielsbeke		1									7
St-Baafs-Vijve							1				2
Ooigem											11
Wielsbeke		1					1				20
Ardooie			1							2	13
Koolskamp											8
Ardooie			1							2	21
Oostrozebeke			1				1	1		1	19
Ingelmunster	1	1		1	1		1		2	2	57
Ledegem				1			1	1		2	31
St.Eloois-Winkel								1	1	1	11
Rollegem-Kapelle											4
Ledegem				1			1	2	1	3	46
Buiten werkgebied								1	4	7	5
Totaal per jaar	27	33	40	32	18	18	22	26	29	39	973

4.1.5 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 2,16%, de mediaan ligt op 1,80%.

4.2 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

4.2.1 KOOPWONINGEN IZEGEM

Voor de 13 sociale koopwoningen op het Cyriel Tangheplein werden 13 leningsdossiers aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1 884 413.

4.2.2 KOOPWONINGEN LEDEGEM

Voor de 4 sociale koopwoningen in de Albrecht Rodenbachlaan werden 4 leningsdossiers aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 459 839.

4.2.3 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor groepsbouw verrichtingen bedraagt 2,80%, de mediaan ligt op 3.09%.

VERKOOP

5 VERKOOP

5.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

5.1.1 VERKOCHTE WONINGEN IN 2009

De Mandel verkocht in 2009 24 sociale koopwoningen. Dat is meer dan vorig jaar, maar beduidend minder dan in 2006 en 2007. De koopwoningen lagen verspreid over 3 verschillende projecten. Alle woningen uit die projecten werden vlot verkocht. Er zijn geen woningen uit projecten van koopwoningen die onverkocht bleven op 31 december 2009.

Door de fluctuaties in het aantal verkochte koopwoningen per jaar is er ook een sterke variatie te noteren in de omzet van De Mandel. Zo daalde de totale omzet van De Mandel tussen 2007 en 2008 van 13,36 miljoen euro naar 10,85 miljoen euro. Een belangrijk aandeel van die omzetsdaling lag in de daling van het aantal koopwoningen (29 verkochte woningen in 2007 tegenover 10 in 2008).

Door de daling van het aantal verkopen is er ook de daling van rendabiliteit, vermits de kosten over minder woningen moeten worden verdeeld. De raad van bestuur heeft inmiddels de beslissing genomen om meer aandacht te geven aan de verkoop van koopwoningen binnen het bouwprogramma.

Daarenboven hebben verschillende gemeentebesturen in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een sociaal objectief voor de bouw van koopwoningen vastgelegd bij beslissing van de gemeenteraad.

5.1.1.1 IZEGEM – 13 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 24/12/2004

Aanvang der werken: 16/10/2006

Voorlopige oplevering: 4/4/2008

Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 30/09/2008

Goedkeuring verkoopprijzen door VMSW: 9/10/2008

Lot	Type	Perceel-grootte (M ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€ 6%)	TOTAAL (€)
Lot 13	gezinswoning - hoek	201	25.125,00	134.740,00	8.084,40	167.949,40
Lot 12	gezinswoning - rij	198	24.750,00	123.710,00	7.422,60	155.882,60
Lot 11	gezinswoning - rij	198	24.750,00	123.710,00	7.422,60	155.882,60
Lot 10	gezinswoning - hoek	204	25.500,00	134.740,00	8.084,40	168.324,40
Lot 9	bel-etage - hoek	148	18.500,00	144.160,00	8.649,60	171.309,60
Lot 8	bel-etage - rij	124	15.500,00	131.610,00	7.896,60	155.006,60
Lot 7	bel-etage - rij	123	15.375,00	131.610,00	7.896,60	154.881,60
Lot 6	bel-etage - rij	121	15.125,00	131.610,00	7.896,60	154.631,60
Lot 5	bel-etage - rij	120	15.000,00	131.610,00	7.896,60	154.506,60
Lot 4	bel-etage - rij	119	14.875,00	131.610,00	7.896,60	154.381,60
Lot 3	bel-etage - rij	117	14.625,00	131.610,00	7.896,60	154.131,60

Lot 2	bel-etage - rij	116	14.500,00	131.610,00	7.896,60	154.006,60
Lot 1	bel-etage - hoek	116	14.500,00	139.610,00	8.376,60	162.486,60

5.1.1.2 DADIZELE – 7 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:20/12/2004

Aanvang der werken:18/06/2007

Voorlopige oplevering:27/02/2009

Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:24/03/2009

Goedkeuring verkoopprijzen door VMSW: 04/04/2009

Lot	Type	Perceel-grootte (M ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€ 6%)	TOTAAL (€)
Lot 48	halfopen bebouwing	327	24.525,00	144.490,00	8.669,40	177.684,40
Lot 49	halfopen bebouwing	348	26.100,00	144.490,00	8.669,40	179.259,40
Lot 50	halfopen bebouwing	369	27.675,00	144.490,00	8.669,40	180.834,40
Lot 51	halfopen bebouwing	402	30.150,00	144.490,00	8.669,40	183.309,40
Lot 52	halfopen bebouwing	346	25.950,00	129.740,00	7.784,40	163.474,40
Lot 53	gesloten bebouwing	230	17.250,00	125.190,00	7.511,40	149.951,40
Lot 54	halfopen bebouwing	390	29.250,00	125.080,00	7.504,80	161.834,80

5.1.1.3 LEDEGEM – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 6/12/2007

Aanvang der werken:5/05/2008

Voorlopige oplevering:28/05/2009

Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:23/06/2009

Goedkeuring verkoopprijzen door VMSW: 30/06/2009

Lot	Type	Perceel-grootte (M ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€ 6%)	TOTAAL (€)
Lot 1	hoekwoning	599	44.925,00	111.280,00	6.676,80	162.881,80
Lot 2	rijwoning	369	27.675,00	105.980,00	6.358,80	140.013,80
Lot 3	rijwoning	319	23.925,00	104.360,00	6.261,60	134.546,60
Lot 4	hoekwoning	552	41.400,00	109.660,00	6.579,60	157.639,60

5.1.2 EVOLUTIE REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1969 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'69	'70	'71	'72	'73	'74	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84
ARDOOIE								69			50	19	1			
BESELARE																
BEVEREN	20															
BOEZINGE						16	4									
BOVEKERKE																
DADIZELE			50	3				60	41		34					1
DIKSMUIDE	2			19												
ESEN																
GITS													30			
HANDZAME																
HOOGLEDE		49	3								66	18			4	
HOUTHULST														2		
ICHTEGEM																
IZEGEM	24				30		31						50			
JONKERSHOVE																
KACHTEM					54	31	1	1								
KEIEM																
KLERKEN																
KOEKELARE																
KORTEMARK																
LANGEMARK								27	1							
LEDEGEM					21	42	8						9	5	1	
LICHTERVELDE			32	7	1				49	11		1	1	30		
MERKEM																
MEULEBEKE					38				43	1					27	
MOORSLEDE	35	2	1	6							46	1	21	7		
OEKENE																
OOSTNIEUWKERKE																
OOSTVLETEREN																
OUDENBURG						43	50	14								
PERVIJZE																
POELKAPELLE						8	2									
POPERINGE	4	12	5							28						
ROESELARE	204	30	1						165	1	102	2		27	11	
ROLLEGEM-KAPEL																
RUISELEDE																
RUMBEKE																
SCHUIFERSKAPELLE													45			
STADEN													18	1		25
TIELT																
TORHOUT			21							15				9	3	1
VLADSLO																
VLAMERTINGE																
WATOU																
WESTROZEBEKE																
WESTVLETEREN																
ZARREN																
ZONNEBEKE	23	12	1											2		
ZUIDSCHOTE																
ZWEVEZELE																
TOTAAL	312	105	114	35	144	140	123	145	326	28	298	41	175	110	19	27

GEMEENTE	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03
ARDOOIE																			
BESELARE																			
BEVEREN							20								18				10
BOEZINGE																			
BOVEKERKE																			
DADIZELE										5									
DIKSMUIDE																			
ESEN																			
GITS				10						12				12					
HANDZAME																			
HOOGLEDE																			
HOUTHULST																			
ICHTEGEM																			
IZEGEM																5			
JONKERSHOVE																			
KACHTEM																			
KEIEM																			
KLERKEN																			
KOEKELARE																			
KORTEMARK																			
LANGEMARK																	1	11	1
LEDEGEM												6				8			
LICHTERVELDE				12							8								
MERKEM																			
MEULEBEKE								8				10		9	1				
MOORSLEDE																			
OEKENE																			
OOSTNIEUWKERKE																			
OOSTVLETEREN																			
OUDENBURG																			
PERVIJZE																			
POELKAPELLE																			
POPERINGE																			
ROESELARE												3	4	4			15		
ROLLEGEM-KAPEL														7					
RUISELEDE							11						12						
RUMBEKE																			
SCHUIFERSKAPELLE				10									5						
STADEN											14			8					
TIELT										22	12							18	
TORHOUT													10	4					
VLADSLO															4				
VLAMERTINGE																			
WATOU																			
WESTROZEBEKE																			1
WESTVLETEREN																			
ZARREN																			
ZONNEBEKE																			
ZUIDSCHOTE																			
ZWEVEZELE				10														15	
TOTAAL	0	0	0	42	0	0	31	8	0	39	34	19	31	44	23	13	16	44	12

GEMEENTE	'04	'05	'06	'07	'08	'09
ARDOOIE						
BESELARE						
BEVEREN	18				10	
BOEZINGE						
BOVEKERKE						
DADIZELE						7
DIKSMUIDE						
ESEN						
GITS						
HANDZAME						
HOOGLEDE						
HOUTHULST						
ICHTEGEM			9			
IZEGEM						13
JONKERSHOVE						
KACHTEM						
KEIEM						
KLERKEN						
KOEKELARE						
KORTEMARK						
LANGEMARK						
LEDEGEM						4
LICHTERVELDE						
MERKEM						
MEULEBEKE			8			
MOORSLEDE						
OEKENE						
OOSTNIEUWKERKE						
OOSTVLETEREN						
OUDENBURG						
PERVIJZE						
POELKAPELLE						
POPERINGE				6		
ROESLARE	9	3				
ROLLEGEM-KAPEL						
RUISELEDE						
RUMBEKE						
SCHUIFERSKAPELLE				16		
STADEN		8				
TIELT			17			
TORHOUT	6	8	2	7		
VLADSLO						
VLAMERTINGE						
WATOU						
WESTROZEBEKE	9					
WESTVLETEREN						
ZARREN						
ZONNEBEKE	1	3				
ZUIDSCHOTE						
ZWEVEZELE						
TOTAAL	43	22	36	29	10	24
						2662

5.1.3 OVERZICHT REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1969

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
ARDOOIE	Ardooie	Brabantstraat		69	De Mandel	69	69	1976
	Ardooie	De Tassche		70	De Mandel	70	50	1979
	Ardooie	De Tassche		0		0	19	1980
	Ardooie	De Tassche		0		0	1	1981
DIKSMUIDE	Vladslo	De Troetelare		4	De Mandel	4	4	1999
HOOGLEDE	Gits	Lijsterbesse	A	12	H.M.W.V.	12	12	1994/95
	Gits	Lijsterbesse	B	12	H.M.W.V.	12	12	1998
	Gits	Linde	A	30	N.L.M.	30	30	1981/82
	Gits	Linde	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/89
HOOGLEDE	Hooglede	Rodenbachwijk		52	De Mandel	52	49	1970
	Hooglede	Rodenbachwijk					3	1971
	Hooglede	Rodenbachwijk		84	De Mandel	84	66	1979
	Hooglede	Rodenbachwijk					18	1980
	Hooglede	Rodenbachwijk		22	De Mandel	4	4	1983
HOUTHULST	Klerken	Perelaarommegangstraat		10	De Mandel	2	2	1982
IEPER	Boezinge	Hoge Weide		20	De Mandel	20	16	1974
	Boezinge	Hoge Weide					4	1975
ICHTEGEM	Ichtegem	Priorijstraat		9	De Mandel	9	9	2006
IZEGEM	Izegem	Mol	C	15	N.L.M.	15	15	1969
	Izegem	Mol	D	9	N.L.M.	9	9	1969
	Izegem	Mol	E	30	N.L.M.	30	30	1973
	Izegem	Mol	F	20	N.L.M.	20	20	1975
	Izegem	Mol	G	11	N.L.M.	11	11	1975
	Izegem	Mol	H	50	N.L.M.	50	50	1981
	Izegem	Nederweg		5	H.M.W.V.	5	5	2000
	Izegem	Papestraat		13	De Mandel	13	13	2009
	Kachtem			87	De Mandel	87	54	1973
	Kachtem						31	1974

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Kachtem						1	1975
	Kachtem						1	1976
LANGEMARK- POELKAPELLE	Langemark	Cayennestraat		13	De Mandel	13	1	2001
	Langemark	Cayennestraat					11	2002
	Langemark	Cayennestraat					1	2003
	Langemark	Hoeyaertwijk		28	De Mandel	28	27	1975
	Langemark	Hoeyaertwijk					1	1976
	Poelkapelle	Tuinwijk		10	De Mandel	10	8	1974
	Poelkapelle	Tuinwijk					2	1975
LEDEGEM	Ledegem	A. Rodenbachlaan		4	De Mandel	4	4	2009
	Rollegem- Kapelle	Leliestraat		7	De Mandel	7	7	1998
LICHTERVELDE	Lichtervelde	ErnestClaes	C	8	H.M.W.V.	8	8	1995/96/97
	Lichtervelde	Sportlaan		40	De Mandel	40	32	1971
	Lichtervelde	Sportlaan					7	1972
	Lichtervelde	Sportlaan					1	1973
	Lichtervelde	St.Streuvels	A	30	N.L.M.	30	30	1983/86
	Lichtervelde	St.Streuvels	D	12	H.M.W.V.	12	12	1988
	Lichtervelde	Stegelstraat		62	De Mandel	62	49	1977
	Lichtervelde	Stegelstraat					11	1978
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1980
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1981
MEULEBEKE	Meulebeke	De Gavers			De Mandel	27	27	1982
	Meulebeke	De Gavers		10	De Mandel	10	9	1998
	Meulebeke	De Gavers					1	1999
	Meulebeke	GoetPotente	A	8	H.M.W.V.	8	8	1993
	Meulebeke	GoetPotente	B	10	H.M.W.V.	10	10	1996/97
	Meulebeke	O. Tielstr./Nijverheidsstr		8	De Mandel	8	8	2006
	Meulebeke	Tuinwijk		44	De Mandel	44	43	1977
	Meulebeke	Tuinwijk					1	1978
	Meulebeke	Vuilputstraat		38	De Mandel	38	38	1973
MOORSLEDE	Dadizele	Azalealaan	A	34	N.L.M.	34	34	1979

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		53	De Mandel	53	50	1970
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					3	1971
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		102	De Mandel	102	60	1976
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					41	1977
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					1	1978
	Dadizele	Kapelleveld		7	De Mandel	7	7	2009
	Moorslede	Het Kamp		44	De Mandel	44	35	1969
	Moorslede	Het Kamp					2	1970
	Moorslede	Het Kamp					1	1971
	Moorslede	Het Kamp					6	1973
	Moorslede	Het Kamp		75	De Mandel	75	46	1979
	Moorslede	Het Kamp					1	1980
	Moorslede	Het Kamp					21	1981
	Moorslede	Het Kamp					7	1982
	Dadizele	Mandellaan		8	De Mandel	5	5	1994
OUDENBURG	Oudenburg	Cottemweg		107	De Mandel	107	43	1974
	Oudenburg	Cottemweg					50	1975
	Oudenburg	Cottemweg					14	1976
POPERINGE	Poperinge	Mandeldreef		28	De Mandel	28	28	1977
	Poperinge			21	De Mandel	21	4	1969
	Poperinge						12	1970
	Poperinge						5	1971
ROESELARE	Roeselare	Beekkwartier		235	De Mandel	235	204	1969
	Roeselare	Beekkwartier					30	1970
	Roeselare	Beekkwartier					1	1971
	Roeselare	Biezenhof		104	De Mandel	104	102	1979
	Roeselare	Biezenhof					2	1980
	Beveren	Centrum	B	20	N.L.M.	20	20	1969
	Roeselare	Damberdstr.	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1997
	Poperinge	Eikenweg		6	De Mandel	6	6	2007
	Beveren	Onledemolen	A	20	H.M.W.V.	20	20	1991/92/96
	Beveren	Onledemolen	B	18	H.M.W.V.	18	18	1999/2000
	Beveren	Onledemolen	C	10	H.M.W.V.	10	10	2003

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Beveren	Onledemolen	D	18	H.M.W.V.	18	18	2004
	Beveren	Onledemolen	E	10	H.M.W.V.	10	10	2007
	Roeselare	VeldstraatA	HWG	15	H.M.W.V.	15	15	2000/2001
	Roeselare	VeldstraatB	HWG	12	H.M.W.V.	12	9	2004
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		42	De Mandel	29	27	1982
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel					2	1983
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		31	De Mandel	4	4	1983
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		5	De Mandel	5	5	1983
	Roeselare	Vredestraat	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1996/98
	Rumbeke	Wervikhove		166	De Mandel	166	165	1977
	Rumbeke	Wervikhove					1	1978
	Roeselare	Zw.Leeuwstr.	HWG	3	H.M.W.V.	3	3	1996
RUISELEDE	Ruiselede	Ommeganck	A	11	H.M.W.V.	11	11	1991/94
	Ruiselede	Ommeganck	B	12	H.M.W.V.	12	12	1997
STADEN	Staden	Blommenwijk	A	17	N.L.M.	17	17	1984/86
	Staden	Blommenwijk	B	8	N.L.M.	8	8	1984/86
	Staden	Blommenwijk	C	14	H.M.W.V.	14	14	1995/96
	Staden	Blommenwijk	D	8	H.M.W.V.	8	8	1998
	Staden	Blommenwijk	E	12	H.M.W.V.			
	Westrozebeke	De Appel		19	De Mandel	19	18	1981
	Westrozebeke	De Appel					1	1982
	Westrozebeke	De Appel		10	De Mandel	10	1	2003
	Westrozebeke	De Appel					9	2004
TIELT	Schuierskap.	DrieWilgen	A	45	N.L.M.	45	45	1981/82
	Schuierskap.	Kronkelbeek	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/89
	Schuierskap.	Kronkelbeek	C	5	H.M.W.V.	5	5	1997
	Schuierskap.	Kronkelbeek	D	16	De Mandel	16	16	2007
	Tielt	Varent	A	22	H.M.W.V.	22	22	1994
	Tielt	Varent	B	12	H.M.W.V.	12	12	1995

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Tielt	Varent	C	18	H.M.W.V.	18	18	2002/2003
	Tielt	Varent	D	17	H.M.W.V.	17	17	2006
TORHOUT	Torhout	Sint Henricus		21	De Mandel	21	21	1971
	Torhout	Sint Henricus		15	De Mandel	15	15	1978
	Torhout	Torhout-Oost		??				
	Torhout	Torhout-Oost		38	De Mandel	13	9	1982
	Torhout	Torhout-Oost		10	De Mandel	10	10	1997
	Torhout	Torhout-Oost					3	1983
	Torhout	Torhout-Oost		4	De Mandel	4	4	1998
	Torhout	Torhout-Oost					1	1984
	Torhout	Torhout-Oost		14	De Mandel	14	6	2004
	Torhout	Torhout-Oost					8	2005
	Torhout	Torhout-Oost		9	De Mandel	9	2	2006
	Torhout	Torhout-Oost		9	De Mandel	9	7	2007
WINGENE	Zwevezele	Wilgenhof	C	10	H.M.W.V.	10	10	1988
	Zwevezele	Wilgenhof	D	15	H.M.W.V.	15	15	2002
ZONNEBEKE	Zonnebeke	Boudewijnpark		36	De Mandel	36	23	1969
	Zonnebeke	Boudewijnpark					12	1970
	Zonnebeke	Boudewijnpark					1	1971
	Zonnebeke	Boudewijnpark		10	De Mandel	2	2	1982
	Zonnebeke	De Weegbrug		4	De Mandel	4	1	2004
	Zonnebeke	De Weegbrug					3	2005

5.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering (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 de Vlaamse Wooncode, is het “kooprecht zittende huurder” in het leven geroepen.

Voortaan zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht om over te gaan tot verkoop van de woning wanneer de zittende huurder hierom verzoekt, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning moet minimum 15 jaar oud zijn
- De huurder moet de woning minstens 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

In 2009 werden 4 huurwoningen verkocht, een daling met 4 eenheden ten opzichte van 2008. Het aantal verkochte huurwoningen bereikte hiermee een absoluut dieptepunt: het minste aantal verkopen sedert meer dan 40 jaar.

5.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Meerwaarde
Roeselare	Heropbouwstraat 21	gezinswoning 3 slp	openbaar	1930	54.631,86
Roeselare	Sparstraat 2	gezinswoning 3 slp	kooprecht	1956	95.762,15
Staden	Visweg 3	gezinswoning 3 slp	openbaar	1931	97.949,26
Watou	Schutterswijk 26	gezinswoning 3 slp	kooprecht	1983	49.492,18

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2009 bedraagt € 297.835,45. . De onderverdeling in opbrengst voor- en naoorlogse woning is als volgt:

Vooroorlogse woningen: € 152.581,12

Naoorlogse woningen: € 145.254,33

5.2.2 VERKOOP HUURWONINGEN IN 2009 (VOORORLOGS/NAOORLOGS)

gemeente	gebouwd voor 1940	gebouwd tussen 1940 en 1970	gebouwd na 1970	Totaal
Roeselare	1	1		2
Staden	1			1
Watou			1	1
Totaal	2	1	1	4

Net zoals in 2007 en 2008 is de verkoop van de huurwoningen opnieuw teruggelopen met 4 eenheden. In 2007 en 2008 bedroeg dit respectievelijk 16 en 8 eenheden. Deze terugloop is hoofdzakelijk te wijten aan volgende factoren:

- Kredietcrisis die zich vanaf 2008 heeft voorgedaan en nog altijd zorgt voor de nodige onzekerheid inzake aangaan van krediet en de terugbetalingcapaciteit van de ontleners.
- De verkoopprijs van de sociale huurwoningen die de laatste 10 jaar enorm gestegen is.

Bovengenoemde Besluit stipuleert eveneens dat de sociale huisvestingsmaatschappijen onverhuurbare sociale huurwoningen kunnen verkopen via procedure van openbare verkoop.

In 2007 werden 2 woningen op dergelijke wijze verkocht.

De Mandel besloot de verkoop van dergelijke onverhuurbare woningen stop te zetten, gezien deze weinig succesvol en arbeidsintensief waren (6/2/2009 wijziging overdrachtenbesluit).

Dit overdrachtenbesluit van 2006 werd gewijzigd op 6 februari 2009. Vanaf dat moment werden de inkomsten- en eigendomsvoorwaarden weggelaten. Iedereen kan voortaan dergelijke woningen aankopen o.a. ook rechtspersonen.

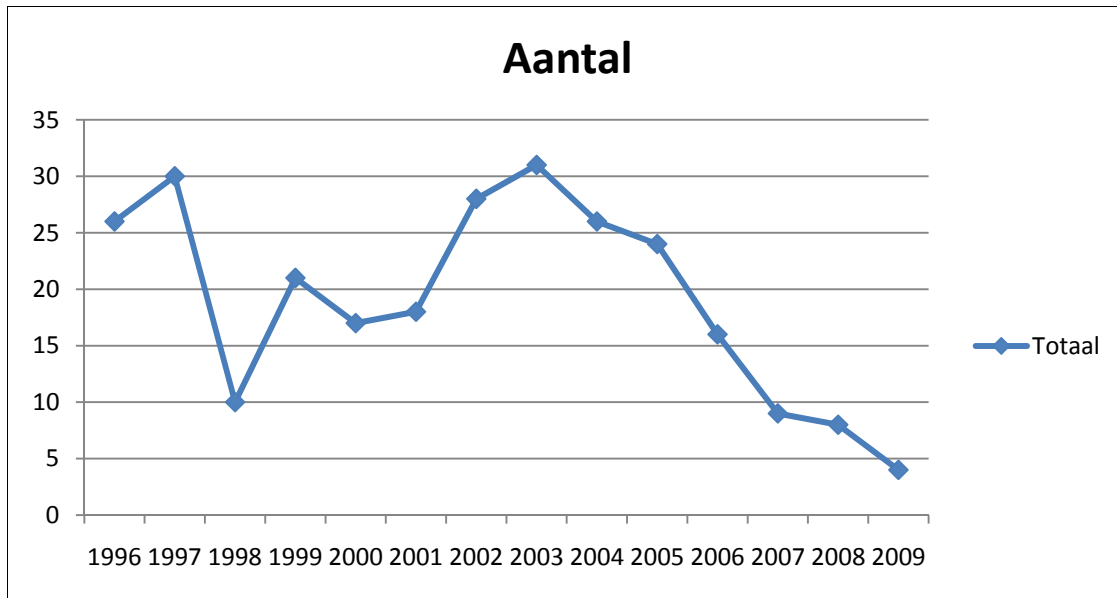
De raad van bestuur van De Mandel besliste in 2009 om dergelijke openbare verkopen van bepaalde onverhuurbare sociale huurwoningen opnieuw op te starten gezien de hoge kost van de renovaties. In 2009 werden 2 dergelijke woningen openbaar verkocht.

5.2.3 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1996 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ardooi	1	2						2		1		1		
Beselare	1			1	1		2	1	2	1	1		1	
Beveren										2	1			
Boezinge				1					3	2			1	
Bovekerke														
Dadizele					1		1	1			1			
Diksmuide	2			1	1			2	2	2	1	1	1	
Esen										1	1		1	
Handzame		1								1			1	
Hooglede								1				1		
Houthulst											1			
Ichtegem					1	1				1	1			
Kemmel														
Klerken		1					1							
Langemark	2	3				2		2	1				1	
Ledegem												1		
Lichtervelde									1					
Merkem					1									
Meulebeke	1						2	1	1	1	1			
Moorslede	2	1												
Oekene	1					1	1		1					
Oostvleteren									1			1		
Oudenburg				1										
Poelkapelle	1													
Poperinge		1	1	1				13	1	1	3	1	1	
Roeselare	10	17	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2
Rollegem									1					
Rumbeke										1				
Staden						1								1
Torhout	1	2					2	1	1	1				
Watou														1
Westrozebeke						1		1		2	1	1		
Westvleteren								1						

Gemeente	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Woumen		1												
Zonnebeke	4	1			1			1		1				
Totaal	26	30	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4

5.2.4 EVOLUTIE AANTAL VERKOCHTE WONINGEN SEDERT 1996



5.2.5 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SEDERT 1969

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
1969	4	9	268	44	325
1970	5	5	105	0	115
1971	5	21	114	0	140
1972	5	5	35	0	45
1973	3	50	114	30	197
1974	2	23	140	0	165
1975	6	71	92	31	200
1976	4	21	145	0	170
1977	6	39	326	0	371
1978	4	10	28	0	42
1979	3	29	264	34	330
1980	5	40	41	0	86
1981	14	20	50	125	209
1982	12	8	80	0	100
1983	10	9	19	30	68
1984	9	6	2	25	42
1985	10	6	0	0	16
1986	11	5	0	11	27

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
1987	11	12	0	0	23
1988	13	12	0	38	63
1989	9	14	0	12	35
1990	14	9	0	0	23
1991	11	7	0	20	38
1992	12	9	0	0	21
1993	11	9	0	34	54
1994	9	22	5	26	62
1995	12	12	0	8	32
1996	7	19	6	34	66
1997	19	11	10	12	52
1998	8	2	20	0	30
1999	12	9	5	45	71
2000	11	6	8	5	30
2001	11	7	1	0	19
2002	15	13	11	0	39
2003	13	18	2	43	76
2004	10	16	16	27	69
2005	8	16	11	11	46
2006	5	11	36	0	52
2007	2	7	29	0	38
2008	1	7	10	0	18
2009	2	2	24		
1969-2008	344	627	2017	645	3633

5.2.6 VERKOOPOPBRENGST NAAR OUDERDOM WONING

Woningen gebouwd..	Aantal	Totale verkoopopbrengst	Gemiddeld per woning
Vóór 1930	0		
1930 – 1940	2	152.581,12	76.290,56
1940 – 1960	1	95.762,15	95.762,15
1960 – 1970	0		
1970 – 1980	0		
Na 1980	1	49.492,18	49.492,18
Totaal	4	297.835,45	74.458,86

5.2.7 SAMENSTELLING VAN DE VERKOOPOPBRENGST

Kostprijs	59.177,99
Recuperatie van administratiekosten	991,56
Meerwaarde	297.835,45
Totaal	358.005,00

5.2.8 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Aangezien er geen sociale verkavelingen meer zijn, waren er in 2009 geen verkopen van sociale kavels.

5.2.8.1 AANTAL VERKOCHTE SOCIALE KAVELS

Jaartal	Aantal
1981	9
1982	0
1983	0
1984	10
1985	8
1986	2
1987	4
1988	12
1989	8
1990	15-1a
1991	12+1b
1992	21
1993	11-1+1c
1994	6-1d
1995	15+1e
1996	33
1997	15
1998	6
1999	0-1f
2000	1g
2001	0
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
Totaal	210

a: wederinkoop van een sociale kavel te Ledegem

b: verkoop van wederingekochte kavel

c: wederinkoop en wederverkoop van sociale kavel te Poperinge

d: wederinkoop van een sociale kavel te Langemark

e: verkoop van wederingekochte kavel te Langemark

f: wederinkoop van een sociale kavel te Poperinge

g: verkoop van een sociale kavel te Poperinge

VERHURING

6 VERHURING

6.1 DE HUURPRIJSBEREKENING

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het kaderbesluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008.

6.1.1 DE OUDE HUURPRIJSBEREKENING (TOT 31 DECEMBER 2007).

In deze huurprijsberekening werd eerst de basishuurprijs berekend op basis van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze bedroeg minimaal 3% en maximaal 9% ervan. Vervolgens werd de aangepaste huurprijs berekend. Dat gebeurde met behulp van de basishuur en de inkomenscoëfficiënt. De reële huurprijs was dan deze aangepaste huurprijs, nadat er voor grote gezinnen ook een huurvermindering werd afgetrokken. Het resultaat werd beperkt tot 1/60ste van het inkomen en de normale huurwaarde (of de markthuurwaarde), maar het mocht zeker nooit kleiner zijn dan de helft van de basishuur.

De formule voor de aangepaste huurprijs zoals deze werd toegepast in 2007 zag er als volgt uit:

aangepaste huur = inkomenscoëfficiënt x basishuur = $(1 + \frac{€1699}{€17833}) \times$ basishuur.

Voor elke van de eerste 2 personen ten laste werd er van het inkomen(I) 1070 euro afgetrokken. Voor de derde persoon ten laste bedroeg de bijkomende huurvermindering 20% van de basishuur, voor de vierde 30% en zo verder tot 50% van de basishuur bij zes of meer personen ten laste. Een huurder met minstens 2 personen ten laste had ook recht op een korting op de onroerende voorheffing. Die korting werd in mindering gebracht op de huurvermindering. Een huurder kreeg dus altijd minstens de korting op de onroerende voorheffing. Wanneer hij echter vanuit de sociale huur al minstens een even grote korting had gekregen, kwam de fiscale korting daar niet nog eens extra bovenop.

6.1.2 DE NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING (VANAF 1 JANUARI 2011)

In de nieuwe huurprijsberekening wordt er met afzonderlijke delen gewerkt voor het inkomen en de kwaliteit van de woning. De berekening vertrekt van 1/55ste van het inkomen, met een korting van 15 euro per persoon ten laste (= gezinskorting). Vervolgens krijgt de huurder een korting voor woningen met lagere marktwaarde. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de korting en hoe minder de huurder dus zal betalen. Voor de recente en duurste woningen wordt helemaal geen korting gegeven. Deze korting heeft de naam patrimoniumkorting gekregen.

Omdat de energieprestatie van een woning zich niet integraal vertaalt in de marktwaarde en om de verhuurder toch de mogelijkheid te geven om te investeren in een betere energieprestatie, wordt daarvoor nog een afzonderlijke korting voorzien, namelijk de energiecorrectie. De invulling moet echter nog in een ministerieel besluit gegoten worden.

Op dezelfde manier wordt er ook een minimale prijs aan de marktwaarden verbonden. Zoals de huurder vroeger nooit minder dan de halve basishuur mocht betalen, wordt er nu een minimum bepaald op basis van de marktwaarde. Een gezin met een erg laag inkomen of een grote gezinslast kan echter nooit minder dan 100 euro betalen voor een goedkopere sociale woning, en minimaal 200 euro voor de duurdere woningen.

De formule voor de nieuwe huurprijsberekening vanaf 1 januari 2011 ziet er dus als volgt uit:

aangepaste huurprijs = $1/55$ – gezinskorting – patrimoniumkorting - energiecorrectie

Ook in het nieuwe systeem wordt de korting op de onroerende voorheffing verrekend. Indien de huurder al een grotere korting krijgt op zijn sociale huurprijs, dan komt de korting op de onroerende voorheffing daar niet nog eens bovenop. Gezien de nieuwe berekening vertrekt van $1/55$ ste van het inkomen(waar in de oude huurprijsberekening $1/60$ ste van het inkomen als bovengrens voor de te betalen huurprijs gold) ligt deze dus hoger. Tevens wordt het inkomen voortaan geïndexeerd, wat momenteel een verhoging betekent met ongeveer 3%. Het begrip basishuur in de nieuwe huurprijsberekening is mogelijks een erg verwarrend aspect. Om de basishuur in de vroegere berekening vast te stellen vertrok men van de investering in de woning. In het nieuwe systeem is deze koppeling niet meer bestaande. Het nieuwe uitgangspunt voor de berekening is de markthuurwaarde van de woning, die in het nieuwe systeem opnieuw de naam basishuur krijgt. De basishuur in het nieuwe systeem ligt in principe hoger dan in het oude. Hij speelt ook een heel andere rol. Dat betekent dus zeker niet dat ook de uiteindelijke huurprijs hoger zal liggen.

Het is de bedoeling dat de huurder steeds zal weten hoeveel hij voor elke woning die hij zou willen huren zal betalen.

6.1.3 OVERGANG

Er is een overgangperiode van 3 jaar bepaald. In die periode worden elk jaar gelijke stapjes gezet. Voor elk van de overgangsjaren werd een nieuwe aangepaste formule voorzien. In de nieuwe huurprijsberekening staat het begrip voor de marktwaarde van de woning. In de overgangperiode wordt de oude basishuurprijs vervangen door referentiehuur. Dankzij deze formules wordt de overgang verdeeld in drie gelijke stapjes. Daarnaast is er een extra beveiliging ingebouwd. Elk jaar wordt het resultaat van de nieuwe formule vergeleken met de oorspronkelijke huurprijs. Indien in 2008 het verschil tussen de oorspronkelijke huurprijs en de overgangshuurprijs meer of minder was dan 5% (of 20 euro) dan wordt de overgangsformule niet toegepast. In dat geval wordt de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die 5%. In 2009 is dit 10% meer of minder (of 40 euro) en in 2010 15% (of 60 euro). Zo wordt er elk jaar wat meer van de oorspronkelijke formule afgeweken. Erg belangrijk hierbij is dat voor de berekening elk jaar gewerkt wordt met een referentiehuur die op dat moment van toepassing is, zonder telkens terug te grijpen naar de referentiehuur van het voorgaande jaar.

6.1.4 BESLUIT BIJ DE GEWIJZIGDE WETGEVING

Het is de bedoeling van de wetgever om de nieuwe huurprijsberekening begrijpelijker te maken voor de (kandidaat) – huurder. Uitgangspunt is $1/55$ ste van het inkomen, verminderd met 15 euro per persoon ten laste. Als een kandidaat-huurder woningen bekijkt, kan hij heel duidelijk zien hoeveel hij voor de ene woning meer zal betalen dan voor de andere: patrimoniumkorting en minimale prijs dienen duidelijk geafficheerd te worden.

Zodra het huurcontract gesloten is wordt de marktwaarde (=basishuur) in het contract vermeld, samen met de patrimoniumkorting en de minimale prijs. Voor de eerste negen jaar weet de huurder dan perfect waar hij aan toe is, omdat die bedragen alleen geïndexeerd worden volgens de gezondheidsindex. Na negen jaar wordt de basishuur weer aangepast aan de dan geldende marktwaarde. Dat geldt dan ook voor de patrimoniumkorting en de minimale prijs.

In de overgangperiode wordt een combinatie van de nieuwe en de oude huurprijsberekeningen gebruikt. Om te grote sprongen te vermijden, is het nodig om de oude berekening nog even mee te

nemen. Om in de richting van de nieuwe berekening te evolueren, moeten er ook al elementen van de nieuwe berekening worden gebruikt.

Het valt niet te vermijden dat we enkele jaren lang moeten werken met een ingewikkelde combinatie van beide berekeningen...

6.1.5 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

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

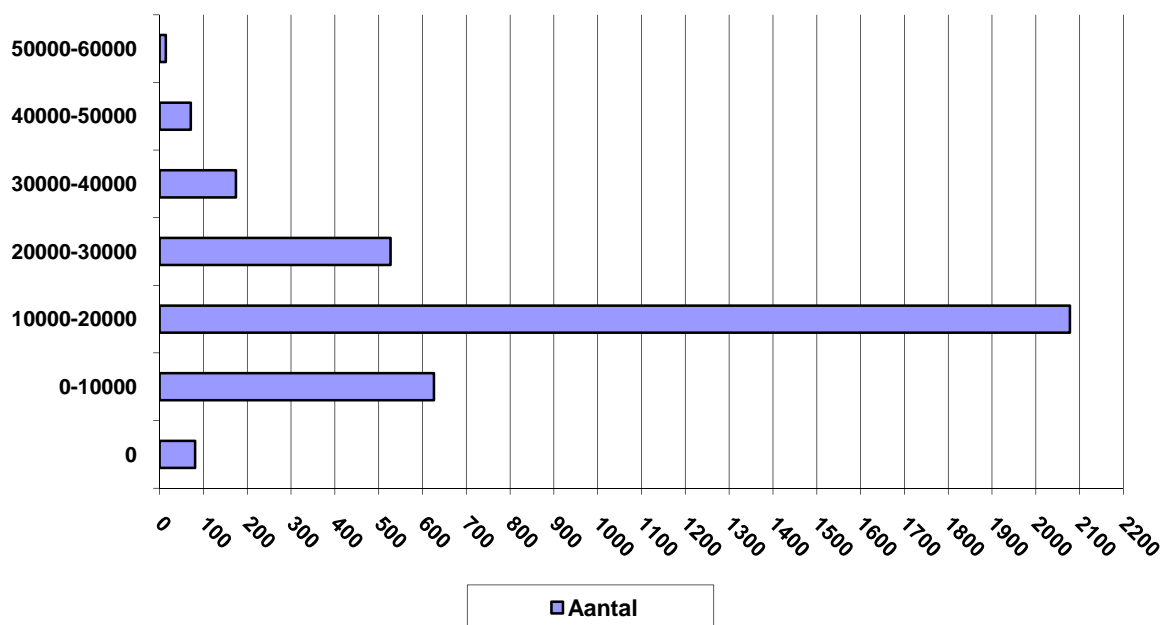
6.1.5.1 AANTAL HUURDERS PER INKOMENSGROEP EN PER GEMEENTE EN HET AANTAL HUURDERS PER INKOMENSGROEP

Gemeente	0 - 10000	10000 - 20000	20000 - 30000	30000 - 40000	40000 - 50000	50000 - 60000	60000 - 70000	Totaal
ARDOOIE	7	10	59	12	4	1	0	93
BOEZINGE	3	12	26	16	1	3	0	61
DIKSUIDE	8	33	159	41	22	9	1	273
HOOGLEDE	1	7	43	20	4	3	1	79
HOUTHULST	13	29	7	4	0	0	0	53
ICHTEGEM	9	48	14	6	1	0	0	78
IZEGEM	2	7	2	0	0	0	0	11
KOEKELARE	1	7	27	7	3	3	0	48
KORTEMARK	15	48	14	4	0	0	0	81
LANGEMARK- POELKAPPELLE	7	25	86	20	13	3	1	155
LEDEGEM	5	22	47	24	7	3	5	113
LICHTERVELDE	3	24	75	20	4	2	0	128
MEULEBEKE	2	21	62	16	3	1	1	106
MOORSLEDE	5	38	116	24	7	6	0	196
OUDENBURG	0	8	1	1	0	0	0	10
POPERINGE	11	40	178	38	15	1	0	283
ROESELARE	33	223	729	159	45	19	7	1215
STADEN	3	24	61	25	4	2	0	119
TORHOUT	16	35	90	28	14	7	2	192
VLAMERTINGE	0	1	1	0	0	0	0	2
VLETEREN	6	9	12	4	2	2	0	35
WATOU	4	7	12	1	0	0	0	24
ZONNEBEKE	17	39	53	32	3	2	0	146
Eindtotaal	171	717	1874	502	152	67	18	3501
Percentage	4.88%	20.48%	53.53%	14.34%	4.34%	1.91%	0.51%	100.00%

171 van de 3 501 huurders (of 4.88 %) hebben een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00 en 20.48 % hebben een gezinsinkomen van minder dan € 20.000,00.

Hierbij moet wel een kanttekening gemaakt worden:

De huurders met een inkomen van € 50.000,00 en meer zijn voor 90% huurders die hun inkomsten niet bezorgd hebben en de voor de berekening van de huur op het maximum geplaatst werden. Dit is bijgevolg veel meer een theoretisch dan een werkelijk inkomen.



6.1.6 REËLE HUROPBRENGST

De reële huuropbrengst steeg met 9.43 % in vergelijking met 2008 en bereikte een bedrag van € 9 782 823.22

	2008	2009
Basishuurprijzen	€ 16.315.606,69	€ 18 165 426.46
Huur garages & standplaatsen	€ 147.199,61	€ 165 936.73
Verhoging voor inkomen	€ 1.684.780,45	€ 2 077 025.47
Verlaging voor inkomen	€ -9.336.316,31	€ - 10 746 137.44
Diverse beperking	-	-
Huur van winkels, burelen...	€ 77.159,13	€ 76 836.81
Diverse huren	€ 51.154,40	€ 43 735.19
Onbewoonde woningen (leegstand)	-	-
Totalen:	€ 8.939.583,97	€ 9 782 823.22

6.1.7 OPBRENGST UIT VERHURING VAN GEBOUWEN ANDER DAN SOCIALE WONINGEN EN GARAGES

6.1.7.1 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan OCMW Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49: woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan indexcijfer van de kleinhandelsprijzen en dit op 01 mei.

- Zonnebeke, Boudewijnpark 73: woning verhuurd aan OCMW Zonnebeke tegen € 234,94 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen en dit op 1 april.
- Langemark, Wilgenlaan 21: woning verhuurd aan OCMW-Langemark tegen € 288,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen en dit op 1 juli.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan OCMW-Ichtegem tegen € 358,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen en dit op 1 januari.
- Roeselare, Bobijnstraat 25: woning verhuurd aan OCMW-Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 juli.
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 17: woning verhuurd aan OCMW-Roeselare tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 april.
- Houthulst, Sint-Hubertuswijk 18: woning verhuurd aan OCMW-Houthulst tegen € 156,69 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 augustus.
- Roeselare, Sint-Jozefstraat 174: woning verhuurd aan OCMW Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 januari.
- Moorslede (Dadizele), Kapelleveld 41: woning verhuurd aan vzw Mariënstede tegen € 475,04 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 mei.
- Roeselare, Sparstraat 31: woning verhuurd aan OCMW Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 34: woning verhuurd aan OCMW Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en dit op 1 november.

6.1.7.2 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Botermarkt 30: 4 burelen De Mandel

Roeselare, Groenestraat 224 bus 1 en bus 2: bureel-werkplaats-magazijn De Mandel

6.1.7.3 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

Als gevolg van toekomstige renovatie of sanering van woningen dreigt een aanslag ingevolge heffing indien de woning meer dan één jaar leegstaat. Bij bepaalde renovatieprojecten dreigt een lange procedure vooraleer de bouwwerken kunnen starten en werden de woningen sedert geruime tijd ontruimd (de zittende huurder werd prioritair een andere woning aangeboden). Deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/ bewoonbaar zijn, ter beschikking gesteld van sociale noodgevallen. Dan krijgen ze een “contract bezetting ter bede” aangeboden.

Adres	Bezettingsvergoeding Per maand	Sedert	Bezetting als
Houthulst, Sint Hubertuswijk 36	€ 190,93	01/04/2006	Woning
Oostnieuwkerke, Engels Hof 4	€ 138,66	01/10/2010	Woning
Poperinge, Bellestraat 2	€ 156,39	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 4	€ 131,43	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 8	€ 157,72	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 14	€ 104,26	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning
Roeselare, Acaciastraat 15	€ 107,51	01/05/2005	Woning
Roeselare, Blauwvoetstraat 27	€ 157,59	01/11/2007	Woning
Roeselare, Collievijverpark 10	€ 53,64	01/01/2007	Woning
Roeselare, Dennenstraat 3	€ 220,92	01/07/2004	Woning
Roeselare, Fierheidstraat 8	€ 225,80	01/11/2003	Woning
Roeselare, Fierheidstraat 20	€ 107,37	01/04/2005	Woning
Roeselare, Happestraat 8	€ 136,60	01/07/2007	Woning

Adres	Bezettingsvergoeding Per maand	Sedert	Bezetting als
Roeselare, Klokke Roelandstraat 39	€ 107,51	01/11/2006	Woning
Roeselare, Sint Elooistraat 65	€ 85,74	01/10/2002	Woning
Roeselare, Sint Jozefstraat 119	€ 53,25	01/10/2006	Woning
Roeselare, Sint Jozefstraat 176	€ 106,68	01/11/2006	Woning
Roeselare, Sneyssenstraat 32	€ 169,35	01/11/2003	Woning
Roeselare, Tumulusstraat 17	€ 107,57	01/03/2005	Woning
Roeselare, Zannekinstraat 32	€ 113,77	16/01/2006	Woning
Roeselare, Zannekinstraat 42	€ 155,83	01/12/2007	Woning
Roeselare, Bobijnstraat 20	€ 140,00	01/02/2008	Woning
Roeselare, Kattenstraat 58	€ 216,67	01/11/2008	Woning
Roeselare, Berkenstraat 7 (vzw Oekraïne)	€ 53,84	01/10/2008	Magazijn

In 2009 werden 25 (29 in 2008) woningen en panden ter beschikking gesteld door middel van degelijk contract.

6.1.7.4 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep
- Roeselare, Rumbeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW van Roeselare
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan vzw Parochiale Werken.
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: zaal verhuurd aan Manna.

6.1.7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: winkelpand verhuurd aan Ticano tegen € 702,40 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen. Het bedrag wordt jaarlijks aangepast op 1 mei.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelruimte verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen en dit op 1 juni.

6.1.8 HUURVERMINDERING GROTE GEZINNEN

Overeenkomstig de nieuwe huurwetgeving vanaf 1 januari 2008 binnen de sector van de sociale woningen werd het stelsel van 20, 30, 40 en 50% vermindering op de basishuur voor respectievelijk 3, 4, 5 en 6 personen ten laste afgeschaft. Dit werd vervangen door een gezinskorting van € 15,00 per persoon ten laste.

6.1.9 HUURTOELAGEN

Huurders die aan bepaalde voorwaarden voldoen (o.a. inkomen, leeftijd ...) kunnen vanwege het Vlaams Gewest een huursubsidie en/of installatiepremie ontvangen. De dienst verhuuring van De Mandel staat in voor de opmaak van het aanvraagdossier. De Mandel financiert deze huursubsidie die normaal loopt voor een periode van 3 jaar. Dit door deze subsidie in mindering te brengen van de te betalen huurprijs.

6.1.10 DOMUS FLANDRIA WONINGEN

In totaal verhuurt De Mandel 94 woningen gebouwd in het kader van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting. De volgende projecten (1992-1995) vallen onder de toepassing van het stelsel Domus Flandria:

Roeselare (Damaststraat) - 37 woningen

Roeselare-Beveren (Ridderstraat) - 31 woningen

Poperinge (Hazelaarsweg) - 26 woningen

De Mandel ontving in 2009 € 512.115,23 huursubsidies en tegemoetkomingen.

6.1.11 HERZIENINGEN VAN DE HUURPRIJZEN IN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld. Tussentijdse herzieningen van de huur zijn echter mogelijk in de volgende gevallen:

- Ingeval van overlijden of pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten, wordt de nieuw reële huurprijs toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de gebeurtenis met de nodige bewijsstukken ter kennis van de sociale huisvestingsmaatschappij werd gesteld.
- Ingeval van verhoging van het gezinsinkomen door bijwoning van een persoon wordt ook hier de nieuwe hoger huurprijs aangerekend volgens de bovenstaande procedure.
- Ingeval van daling van het inkomen van de huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20% ten opzicht van dat van het referentiejaar, wordt de huur herzien vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs van toepassing.

In 2009 waren er 487 tussentijdse herzieningen waarvan 157 verhogingen en 248 verlagingen van de huurprijs. Er waren 82 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit laatste is het gevolg van het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

6.1.12 BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De vergoeding die de Mandel aan de VMSW betaalde als honorering van de beheersprestaties beliep voor 2009 € 292.244,24

6.2 HUURACHTERSTALLEN

6.2.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN

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

Ongeveer de 20^e van de maand worden de huurders die de huur van de maand (nog) niet betaald hebben, aangeschreven door de dienst verhuring bij gewoon schrijven.

Is er geen betaling binnen de 10 dagen, dan wordt een aangetekende aanmaning verstuurd, waarbij € 12,50 maningskosten aangerekend worden.

De huurder kan altijd contact opnemen met De Mandel teneinde een afbetalingsplan af te spreken.

Volgt er nog geen reactie, dan wordt de huurder opgeroepen in verzoening voor het vrederegerecht. Ter zitting kan door de vrederechter al dan niet toelating gegeven worden tot dagvaarding in ontbinding van de huur.

De Mandel kent in principe een afbetalingsregeling toe aan al wie erom vraagt op voorwaarde dat er nog geen gerechtelijk vonnis is. Dikwijls wordt dan meer dan één keer uitstel verleend, uit sociale en menselijke overwegingen.

Wanneer de vrederechter echter van oordeel is dat er genoeg bewijzen zijn van kwade wil en de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreekt, dan is er slechts één manier om er onderuit te komen: door alle schulden en kosten in één maal te vereffenen. De mogelijkheid bestaat dan dat het OCMW de desbetreffende som voorschiet.

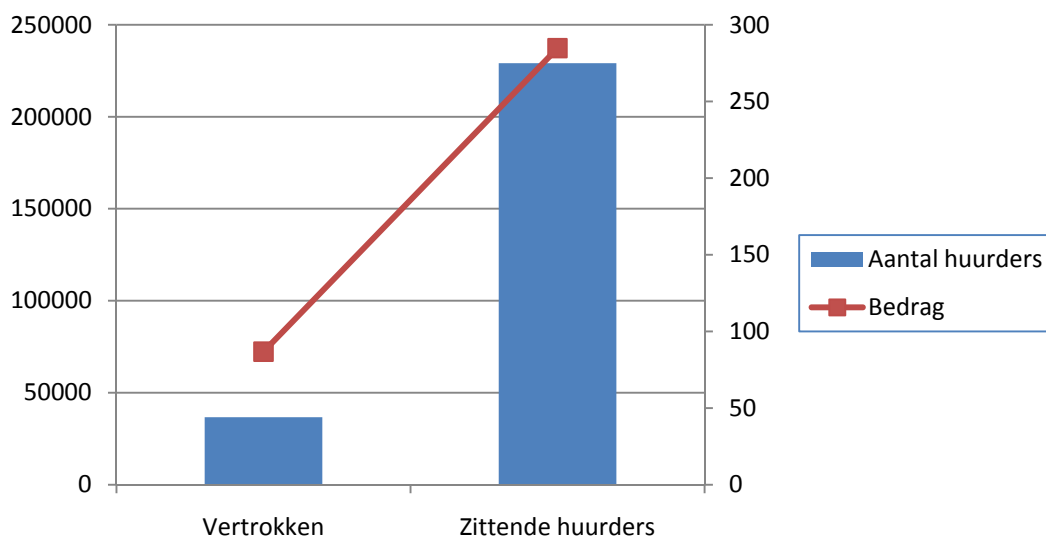
6.2.2 EVOLUTIE

Op 31 december 2009 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 309.595,54 tegenover € 294.955,26 eind 2008. Dit is een nominale stijging van € 14.640,28 of 4,96 %. Procentueel tegenover de reële huuropbrengst is de huurachterstal gedaald.

Dit bedrag van 309.595,54 is als volgt te verdelen:

Sociale huur woning	€ 133.342,47
Sociale huur garage	€ 1.863,11
Privé verhuring woning	/
Privé verhuring garage	€ 392,22
Verhuring buiten sociaal huurstelsel	€ 861,54
Bezetting ter bedde	€ 3.811,45
Collectieve schuldenregeling	€ 74.400,06
Openstaand betalingsplan	€ 22.629,69
Sociale huur vertrokken huurders	€ 72.295,00
TOTAAL	€ 309.595,54

	Aantal huurders	Bedrag
Vertrokken	44	72.295,00
Zittende huurders	275	237.300,54



Jaar	Huuropbrengst	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,30
1987	€ 3.755.465,18	€ 32.005,73	0,85
1988	€ 3.872.953,75	€ 49.750,89	1,28
1989	€ 3.971.432,90	€ 43.561,14	1,09
1990	€ 4.204.319,89	€ 24.104,03	0,57
1991	€ 4.287.284,23	€ 29.853,35	0,69
1992	€ 4.608.896,60	€ 30.625,04	0,66
1993	€ 5.001.021,22	€ 42.959,77	0,86
1994	€ 5.278.662,96	€ 56.803,24	1,08
1995	€ 5.486.026,71	€ 31.839,37	0,58
1996	€ 5.511.343,98	€ 30.734,38	0,55
1997	€ 5.599.115,71	€ 42.937,64	0,77
1998	€ 5.742.340,31	€ 61.622,31	1,07
1999	€ 6.052.441,75	€ 89.571,44	1,48
2000	€ 6.219.152,00	€ 139.085,45	2,23
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,30
2009	€ 9 782 823,22	€ 309 595,54	3,16

6.2.2.1 VANAF 2009: EEN ANDERE MANIER VAN OPDELEN/OPVOLGEN

Vanaf 2009 werd de huurachterstal in verschillende subrubrieken opgedeeld:

6.2.2.1.1 Zittende huurder

- **Sociale verhuring**
- **Andere dan sociale verhuring:**
handelspanden en winkels – Rovuco, Croissanterietje, Ticano
- **Buiten sociaal huurstelsel:**
verhuringen aan het OCMW, Manna, Parochiale werken, Oekraïne Werkgroep vzw, Mariënstede...
- **Bezetting ter bede:**
Bij bepaalde renovatieprojecten staan de woningen lange tijd leeg. Om de leegstandsheffing te ontlopen worden deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/bewoonbaar zijn, ter beschikking gesteld bij sociale noodgevallen. Deze overeenkomsten zijn wekelijks opzegbaar met een opzegtermijn van 1 maand.
- **Afbetalingsplan**
Afbetalingsplannen bevatten niet noodzakelijk enkel huurgelden. Ook facturen, afrekeningen huurlasten,...kunnen opgenomen worden in een afbetalingsplan.

6.2.2.1.2 Vertrokken huurder

(zonder onderverdeling)

6.2.2.1.3 Huurder met collectieve schuldenregeling

(zonder onderverdeling)

Net als de afbetalingsplannen kan een collectieve schuldenregeling ook meer bevatten dan louter huurschulden. Openstaande facturen en andere schulden kunnen opgenomen zijn in de collectieve schuldenregeling.

6.2.2.1.4 (Ex)-huurder – diverse kosten

- **Rolrecht**
Het rolrecht is een vaste vergoeding van € 35 die aan de rechtbank moet betaald worden.
- **Wederverhuringsvergoeding**
De wederverhuringsvergoeding stelt De Mandel in de mogelijkheid om na de uithuiszetting van een huurder een nieuwe huurder te zoeken zonder verlies van huurgelden. De wederverhuringsvergoeding wordt vastgesteld op 3 keer de huur van dat moment.
- **Rechtplegingsvergoeding**
De rechtplegingsvergoeding dient om (een gedeelte van) de kosten van de advocaat te recupereren. Meestal ligt deze vergoeding een stuk lager dan de werkelijke kosten en erelonen van de advocaat.
- **10% Forfaitaire verhoging**
De forfaitaire verhoging van 10% is een extra kost voor de huurder. Dit bedrag wordt berekend op basis van de totale huurachterstal. Met deze 10% wettelijke verhoging kan ook een deel van kosten van onze advocaat gerecupereerd worden.

6.2.2.1.5 Ex-huurders dubieuze debiteuren

(Zelfde indeling als diversen)

6.2.2.2 EVOLUTIE VAN ACHTERSTALLEN

rek.nummer	omschrijving	achterstal	achterstal	achterstal
		12/2007	12/2008	12/2009
4000000	huurders woningen - sociale verhuring	202 001.21	179 591.23	133 342.47
4000001	huurders woningen - andere dan soc.verhuring	14 760.00	0.00	0.00
4000002	huurders woningen - buiten soc.verhuring	6 609.86	2 083.14	861.54
4000010	huurders garagen - sociale verhuring	4 302.92	2 234.10	1 863.11
4000011	huurders garagen - andere dan soc.verhuring	485.90	185.78	392.22
4000012	huurders garagen - buiten soc.verhuring	0.00	0.00	0.00
400008	bezetting ter bede	3 072.74	706.09	3 811.45
406000	afbetalingsplan zittende huurder *	46 317.83	31 231.82	22 629.69
	TOTAAL ZITTENDE HUUR	277 550.46	216 032.16	162 900.48
4000040	vertrokken huurders - huur	63 591.52	52 288.96	72 295.00
	TOTAAL VERTROKKEN HUUR	63 591.52	52 288.96	72 295.00
406200	collectieve schuldenregeling	8 011.41	26 634.04	74 400.06
	TOTAAL COLLECTIEVE SCHULDREGELING	8 011.41	26 634.04	74 400.06
4000070	facturen onderhoud en herstel	3 824.93	10 681.89	3 949.67
4000090	diverse - maningskosten	3 726.39	5 850.94	4 128.72
4000091	diverse - rolrecht	128.33	53.33	390.00
4000092	diverse - rechtplegingsvergoeding	2 042.82	15 857.72	2 634.94
4000093	diverse - wederverhuringvergoeding	3 572.14	11 374.27	5 965.13
4000094	diverse - 10% forfaitaire verhoging	2 018.92	3 105.43	2 487.16
4000095	diverse - minwaarden	190.00	190.00	0.00
4000096	diverse - navordering vmw	1 713.01	1 428.88	528.88
4000060	afrekening huurlasten - sociale verhuring	3 032.70	2 198.04	526.98
4000062	afrekening huurlasten - buiten soc.verhuring	0.00	0.00	0.00
		20 249.24	50 740.50	20 611.48
4000041	vertrokken huurders -facturen	43 650.90	78 650.93	103 582.69
4000042	vertrokken huurders - maningskosten	325.93	647.18	762.09
4000043	vertrokken huurders - rolrecht	445.07	465.02	507.00
4000044	vertrokken huurders - rechtplegingsvergoeding	1 659.43	9 319.55	19 734.66
4000045	vertrokken huurders - wederverhuringvergoeding	3 865.67	14 359.31	16 562.79
4000046	vertrokken huurders - 10% forfaitaire verhoging	930.23	1 181.01	1 021.12
4000047	vertrokken huurders - minwaarden	4 318.94	3 724.33	5 027.60
4000048	vertrokken huurders - afrekening huurlasten	2 626.21	847.04	385.73
		57 822.38	109 194.37	147 583.68
	TOTAAL DIVERSEN	78 071.62	159 934.87	168 195.16
407000	dubieuze debiteuren huur sociale verhuring	147 644.79	141 287.50	159 598.57
407010	dubieuze debiteuren facturen	165 657.18	165 379.21	212 601.72
407020	dubieuze debiteuren maningskosten	237.50	362.50	462.50
407030	dubieuze debiteuren rolrecht	360.71	687.28	915.46
407031	dubieuze debiteuren rechtplegingsvergoeding	1 945.17	3 602.52	11 233.41

rek.nummer	omschrijving	achterstal	achterstal	achterstal
		12/2007	12/2008	12/2009
407032	dubieuze debiteuren wederverhuringvergoeding	3 761.88	4 843.83	10 997.09
407033	dubieuze debiteuren 10% forf.verhoging	0.00	0.00	1 245.05
407040	dubieuze debiteuren minwaarden	1 192.00	2 460.50	4 461.70
407050	dubieuze debiteuren afrek.huurlasten	870.73	870.73	1 236.12
	TOTAAL DUBIEUZE DEBITEUREN	321 669.96	319 494.07	402 751.62
	ALGEMEEN TOTAAL	748 894.97	774 384.10	880 542.32

6.2.2.3 BESLUITEN:

De huurachterstal zittende huurders is gedaald van € 277 550.46 (eind 2007) naar € 162 900.48 (eind 2009), dit betekent een nominale daling met € 114 649.98 (of 41.31%).

De huurachterstal van de vertrokken huurders is echter gestegen van € 52 288.96 (eind 2008) naar € 72 295.00 (eind 2009) zijnde 38.26%.

Volgende rubrieken zijn flink gestegen:

- Collectieve schuldenregeling, nominaal gestegen van € 26 634.04 (eind 2008) naar € 74 400.06 (eind 2009). Steeds meer huurders zoeken hun toevlucht tot deze regeling om op die manier te ontsnappen aan een eventuele uitzetting.
- Dubieuze debiteuren van € 319 494.07 (eind 2008) naar € 402 751.62 (eind 2009)

6.2.3 AANPAK

6.2.3.1 STAP 1: INTERNE VERGADERING:

Maandelijks samenkomst dienst verhuring en dienst boekhouding waarbij de "zware" dossiers (huurachterstal groter dan € 1000) behandeld worden teneinde te vermijden dat deze verder oplopen. Afhankelijk van de status van het dossier wordt beslist of het doorgestuurd wordt naar de advocaat, bezoek aan de huurder of om de verdere evoluties ervan na te gaan (bijvoorbeeld bij afbetalingsplan,...)

Alle nieuwe huurders worden gevolgd om bij eventuele ontsporing van huurbetaling onmiddellijk in te grijpen.

6.2.3.2 STAP 2:

- Huisbezoeken door dienst verhuring werden uitgevoerd als test. Deze zijn zeer intensief en tijdsrovend maar bij evaluatie is gebleken dat deze lonend zijn.
- Huisbezoeken door dienst tweezijdig aan de nieuwe huurders na een drietal maanden waarbij er gewezen wordt op het belang in zake onderhoud woning, uitleg huurovereenkomst, stipte betaling huur, enz.

6.2.3.3 SAMENWERKINGSVERBANDEN:

6.2.3.3.1 Schuldbemiddelaars

De (ex)-huurders die toegelaten worden tot een collectieve schuldenregeling krijgen een schuldbemiddelaar toegewezen die in staat is voor het betalen van de lopende huur en het opmaken van een aanzuiveringsplan.

In de meeste gevallen zijn dit problematische dossiers waarbij een heel sterke opvolging nodig is. Deze dossiers zijn voor de aangestelde advocaten ook geen topprioriteit, waardoor de zaken vaak lang blijven aanslepen.

Tegenwoordig zijn er ook veel problemen met huurders waarbij een boedelschuld ontstaat omdat de lopende huur niet of niet volledig betaald wordt.

6.2.3.3.2 OCMW

Met een aantal OCMW's is een samenwerkingsproctol overeengekomen:

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: Ieper, Koekelare, Vleteren

In dit samenwerkingsprotocol verbindt De Mandel er zich toe om een lijst van alle huurders die een aangetekende rappel gekregen hebben te bezorgen per OCMW.

Het OCMW krijgt een week de tijd om per dossier te reageren met "in onderzoek", "in begeleiding" of "geen bemiddeling".

Met de meeste OCMW's is er een vlotte samenwerking. Er is wel een verschil in benadering tussen de grote OCMW's die met wachtlijsten werken en de kleinere OCMW's. Deze laatste groep schrijft de huurders aan die niet in begeleiding zijn met de vraag bij hen langs te komen om de achterstal te bespreken. Het OCMW van Roeselare bijvoorbeeld kijkt op de lijst die ze van De Mandel krijgt enkel of er huurders op staan die al in begeleiding zitten.

6.3 VERHUISBEWEGINGEN – VRIJGEKOMEN WONINGEN

Op de 3714 woningen (waarvan 166 leegstaande, 12 verhuurd buiten het gewone huurstelsel, 24 met bezetting ter bede, 5 burelen, 4 andere dan sociale verhuring en 2 handelshuur) zijn er in 2009 182 (102 in 2008) woningen vrijgekomen. Er werden 209 (82 in 2008) nieuwe woningen toegewezen. Dit brengt ons op een totaal van 391 toewijzingen op 3714 woningen. De verdeling van de vrijgekomen woningen was als volgt:

6.3.1 BETREKKEN VAN NIEUWE WONINGEN

maand	gemeente	aantal eenheden
januari	Poperinge	34
	Poelkapelle	4
februari	Poperinge	5
maart	Poperinge	3
	Poelkapelle	2
april	Poperinge	3
	Lichtervelde	8
mei	Dadizele	16
	Lichtervelde	6

maand	gemeente	aantal eenheden
juni	Roeselare	21
	Dadizele	2
juli	Roeselare	3
	Ledegem	16
	Werken	4
augustus	Kortemark	4
	Roeselare	2
	Ardoois	1
	Ledegem	1
september	Kortemark	1
	Poelkapelle	2
	Roeselare	2
oktober	Roeselare	10
	Kortemark	1
	Diksmuide	24
	Ardoois	1
november	Dadizele	10
	Roeselare	13
	Diksmuide	5
december	Roeselare	3
	Diksmuide	2

209

6.3.2 AANTAL TOEWIJZINGEN PER MAAND ⁽²⁾

Maand	Mutatie	Toewijzing Nieuwe projecten	Gewone toewijzingen	Totaal toewijzingen
Januari	11	30	13	54
Februari	4	4	14	22
Maart	3	4	15	22
April	4	11	12	27
Mei	9	19	9	37
Juni	12	11	6	29
Juli	3	22	10	35
Augustus	1	8	14	23
September	2	5	16	23
Oktober	10	12	26	48
November	9	22	11	42
December	5	5	19	29
	73	153	165	391

² Het aantal betrokken nieuwe woningen in het jaar 2009 (209) verschilt met het aantal toewijzingen van nieuwe projecten in het jaar 2009 (153). De reden hiervoor is dat er in het jaar 2008 een reeks nieuwe woningen zijn toegewezen, die pas betrokken zijn in het jaar 2009.

6.3.3 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	jan	feb	ma	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	tot
Ardoorie		1			1		1	1	1	2	1	2	10
Beselare	2	1						1				1	5
Beveren			2			1					2		5
Boezinge					1		1	2	1	1			6
Bovekerke								1					1
Dadizele		1			16	2					10	1	30
Diksmuide	2			1	1					26	6	5	41
Esen			1										1
Gits													0
Handzame							1						1
Hooglede		1								1			2
Houthulst													0
Ichtegem			1	1	1	1		1				1	6
Kachtem													0
Keiem													0
Klerken		1											1
Koekelare					1				1		1		3
Kortemark								4	1	1			6
Langemark		1	1	1		1		1	1			2	8
Ledegem		1			1	1	16	1		1		1	22
Lichtervelde		2	1	9	6		1		2		2		23
Merkem								1					1
Meulebeke						1	2	1	1		1		6
Moorslede	1		1		1	1		1				1	6
Oekene				1						1			2
Oostnieuwkerke		1	1										2
Oostvleteren	1		1								1		3
Oudenburg													0
Pervijze		2										2	4
Poelkapelle	5	1	3	2					2	1	1		15
Poperinge	36	6	4	6	1				2	1	2	1	59
Roeselare	3	3	1	2	3	20	5	5	5	10	7	7	71
Rollegem-Kapelle								1					1
Rumbeke	1				2			1	1		9	1	15
Staden	1												1
Torhout			1	1	1		1		1			3	8
Vladslo													0
Vlamertinge													0
Vleteren				1			1			1	1		4

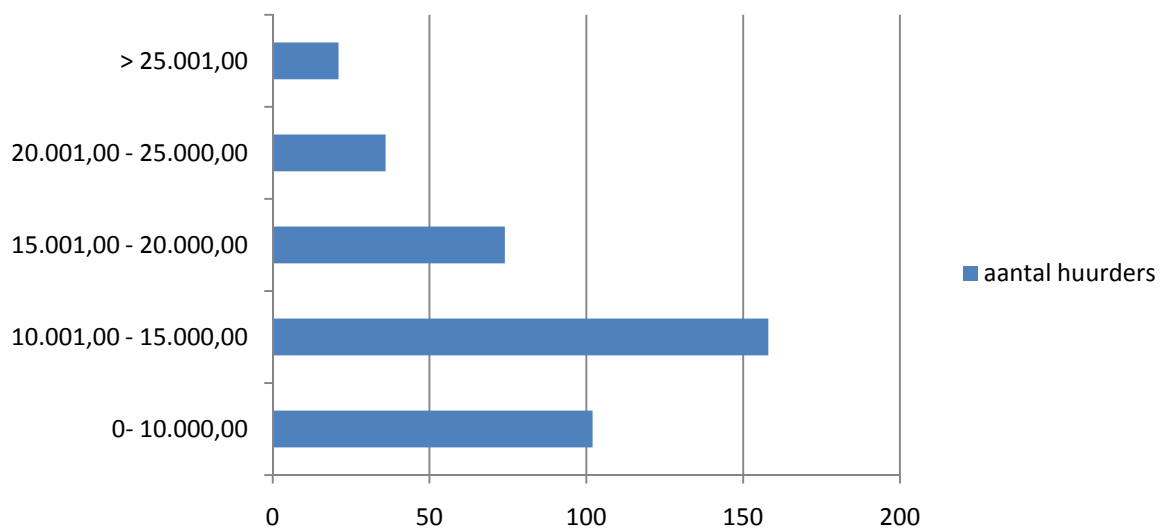
Gemeente	jan	feb	ma	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	tot
Watou			1		1				1		1		4
Werken							4						4
Westrozebeke			1	2			1	1	2				7
Woumen													0
Zarren	1									1		1	3
Zonnebeke	1		2						1				4
Zuidschote													0
Totaal	54	22	22	27	37	28	34	23	23	47	45	29	391

mutaties	11	4	3	4	9	12	3	1	2	10	9	5	73
----------	----	---	---	---	---	----	---	---	---	----	---	---	----

6.3.4 TOEWIJZINGEN: ONDERVERDELING NAAR INKOMENSKLASSE

inkomen	aantal huurders
€ 0- € 10.000,00	102
€ 10.001,00 - € 15.000,00	158
€ 15.001,00 - € 20.000,00	74
€ 20.001,00 - € 25.000,00	36
> € 25.001,00	21
	391

6.3.5 AANTAL NIEUWE HUURDERS VOLGENS INKOMEN



6.3.6 TOEWIJZINGEN: ONDERVERDELING NAAR GEZINSGROOTTE

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	92
3 personen	55
4 personen	35
5 personen	25
6 personen	5
7 personen	4
8 personen	2
9 personen	2
Alleenstaande personen	171
Totaal:	391

6.3.7 ONDERVERDELING NAAR GEZINSTYPE

Gezinstype	Aantal
Alleenstaanden	171
Alleenstaande met bijwoner	2
Eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	92
Paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	78
Paar zonder kinderen (2 volwassenen)	46
Paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen + bijwoner)	0
Paar met bijwoner	2
Totaal	391

6.3.8 LEEFTIJD VAN DE NIEUWE HUURDERS

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 21 jaar	4
21 jaar – 30 jaar	56
31 jaar – 40 jaar	59
41 jaar – 50 jaar	81
51 jaar – 60 jaar	70
61 jaar – 70 jaar	63
Ouder dan 71 jaar	58
Totaal:	391

6.3.9 TOEWIJZING AAN VREEMDELINGEN VOLGENS LAND VAN HERKOMST

De toewijzingen aan vreemdelingen is verdubbeld tegenover vorig jaar, maar 2008 was dan ook uitzonderlijk. Tegenover de periode 2005-2007 is het aantal toewijzingen op eenzelfde niveau gebleven

Voor de lokale bevolking en zelfs voor de eigen huurders (zelfs voor de huurders van allochtone oorsprong) is de perceptie evenwel anders. Zeer velen menen dat De Mandel disproportioneel veel woningen ter beschikking stelt van vreemdelingen, en dat De Mandel zelfs een voorkeurbeleid ten gunste van vreemdelingen zou voeren. Nu de verscheidenheid van culturen in alle domeinen steeds duidelijker wordt, valt het op dat de weerstand hiertegen ook aanscherpt. Het is duidelijk dat De

Mandel geen voorkeursbehandeling verleent op basis van nationaliteit of ethnische afkomst. De Mandel heeft evident geen inspraak in of bevoegdheid over het immigratiebeleid en naturalisatiebeleid dat in België bepaald wordt.

In de beeldvorming spreekt de bevolking dikwijls over “vreemdelingen”, terwijl het dikwijls gaat over allochtone Belgen, die weliswaar niet allemaal Nederlandstalig zijn. Over de toewijzingen aan allochtonen houdt De Mandel geen statistieken bij.

Nationaliteit	Aantal
Algerije	3
Armenië	1
Filipijnen	1
Iran	1
Italië	1
Congo	1
Macedonië	1
Marokko	7
Polen	1
Rusland	13
Servië & Montenegro	5
Tunesië	1
Turkije	1
Totaal	37

6.3.10 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 (NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165

Op een patrimonium van 3.714 woningen zijn er 165 woningen vrijgekomen tegenover 102 in 2008. De rotatiegraad is gestegen van 2.92% in 2008 naar 4.44% in 2009. Desondanks is de gemiddelde wachttijd nog steeds voor de meeste gemeenten 2 à 3 jaar.

6.3.11 BEZETTING VAN DE WONINGEN VOLGENS AANTAL PERSONEN TEN LASTE

6.3.11.1 LIJST AANTAL PERSONEN TEN LASTE PER GEMEENTE

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	9	Alleenst.	Totaal
ARDOOIE	19	9	1	2	1	1			60	93
BOEZINGE	19	5	11		1		1		24	61
DIKSMUIDE	83	34	13	6	2	1		4	140	283
HOOGLEDE	24	18	5	3	1				28	79
HOUTHULST	20	10	6						19	55
ICHTEGEM	24	8	6	2			1	1	36	78
IZEGEM	1								10	11
KOEKELARE	15	7	3	1					22	48
KORTEMARK	26	10	6	1	3				40	86
LANGEMARK-POELKAPPELLE	48	23	11	1	1				67	151
LEDEGEM	32	13	5	3					62	115
LICHTERVELDE	32	17	7	5					68	129
MEULEBEKE	34	12	7	5			1		49	108
MOORSLEDE	49	17	7	2	1		1		122	199
OUDENBURG	2	3							5	10
POPERINGE	70	32	22	8	1	2	2		152	289
ROESELARE	353	115	57	26	13	3			615	1182
STADEN	27	14	6	3	1		1		70	122
TORHOUT	50	24	16	7	1	1			95	194
VLAMERTINGE									2	2
VLETEREN	14	6		1					14	35
WATOU	7	3	1	3					10	24
ZONNEBEKE	46	14	4	2					81	147
Eindtotaal	995	394	194	81	26	9	7	4	1791	3501

6.3.11.2 EVOLUTIE GEZINNEN VOLGENS PERSONEN TEN LASTE

Gezinnen met	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 persoon ten laste	452	425	419	415	752	763	995
2 personen ten laste	349	327	332	317	344	344	394
3 personen ten laste	157	134	138	133	151	151	194

Gezinnen met	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
4 personen ten laste	78	57	60	57	73	73	81
5 personen ten laste	21	20	20	20	30	30	26
6 personen ten laste	5	5	7	8	12	12	9
7 en meer	4	3	2	2	2	2	11
Totaal:	1.066	971	978	952	1364	1375	1710

6.3.12 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het sociale huurbesluit van 20 oktober 2002 voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg. Ook in het Kaderbesluit van oktober 2007 is een gelijkaardig systeem van kracht.

De OCMW-cliënt/ sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeengespaard is, zal het doorgestort worden aan CV de Mandel en komt de garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op analoog aan deze van toepassing bij de spaardeposito's bij Dexia. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de schade te herstellen die werd veroorzaakt door niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in art. 13 van de huurovereenkomst. Dit systeem is heden van toepassing voor alle OCMW's. We stellen vast dat het systeem niet bij alle OCMW's even gedisciplineerd opgevolgd wordt. Sommige OCMW's gaan zich dikwijls gemakkelijk garant stellen en kunnen dan binnen het jaar niet voldoen aan hun verplichtingen.

6.3.12.1 GARANTSTELLINGEN DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2009

OCMW - Gemeente	Nieuwe garantstelling in 2009	Totaal aantal openstaande garantstelling eind 2009 sedert 01/01/1999	Totaal aantal volledig gestort eind 2009 sedert 01/01/1999
Alveringem	1	1	0
Ardoonie	0	0	5
Diksmuide	9	11	18
Hooglede	0	0	20
Houthulst	3	4	10
Ichtegem	1	2	3
Ieper	0	0	3
Izegem	0	0	3
Koekelare	0	2	9
Kortemark	1	5	6
Langemark	5	7	19

OCMW - Gemeente	Nieuwe garantstelling in 2009	Totaal aantal openstaande garantstelling eind 2009 sedert 01/01/1999	Totaal aantal volledig gestort eind 2009 sedert 01/01/1999
Ledegem	4	4	10
Lichtervelde	3	6	15
Menen	1	1	0
Merksplas	0	0	1
Meulebeke	1	1	8
Moorslede	4	4	10
Nevele	0	0	1
Poperinge	12	22	47
Roeselare	1	13	175
Staden	0	0	5
Torhout	1	3	18
Vleteren	0	1	1
Wervik	0	0	1
Zonnebeke	1	2	8
Totaal	48	89	396

6.3.13 LEEGSTAND IN PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 3714 verhuurde woningen waarvan:

- 3501 verhuurd volgens het sociaal huurstelsel
- 166 leegstaande woningen
- 12 verhuurd buiten sociaal huurstelsel
- 5 burelen
- 25 bezetting ter bede
- 3 anders dan sociale verhuring
- 2 handelshuur

6.3.13.1 VERDELING LEEGSTAND

Locatie	Bestemming	Aantal
Ardoie, Kanariestraat 5	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Beveren, Jonkersstraat 44	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Beveren, Wolfaardstraat 48	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Dadizele, Begonialaan 44	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Dadizele, Ledegemstraat 54	Vervangingsbouw	1
Dadizele, Ledegemstraat 76	Vervangingsbouw	1
Dadizele, Menenstraat 20 D	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Diksmuide, Hof ter Bloemmolens 57 bus 22	Tijdelijke leegstand - geen huurder	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Handzame, Elflijnenlaan 16	Tijdelijke leegstand - brand	1
Houthulst, Sint-Hubertuswijk 16	Vervangingsbouw	1
Houthulst, Sint-Hubertuswijk 30	Vervangingsbouw	1
Koekelare, Tuinwijk 14	Afbraak	1
Koekelare, Tuinwijk 34	Afbraak	1
Koekelare, Tuinwijk 44	Afbraak	1
Langemark, Blikstraat 24	Renovatie	1
Langemark, Cayennestraat 28	Verkoop	1
Langemark, Cayennestraat 42	Verkoop	1
Langemark, Meibloemweg 6	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Ledegem, Oostlaan 14	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Lichtervelde, F. Timmermanslaan 16	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Lichtervelde, Ketelbuiserstraat 5 bus 9	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Meulebeke, Astridlaan 35A	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Meulebeke, Tuinwijk 15	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Ondankstraat 10	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Noordstraat 10	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Westrozebekestraat 57	Vervangingsbouw	1
Poperinge, Bellestraat 10	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 12	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 16	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 6	Afbraak	1
Poperinge, Bloemenstraat 3	Renovatie	1
Poperinge, Boterbloemweg 1	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Poperinge, Hazelaarsweg 14	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Poperinge, K. Reningelststraat 32	Vervangingsbouw	1
Poperinge, Keikopwijk 11	Renovatie	1
Poperinge, Keikopwijk 20	Renovatie	1
Poperinge, Keikopwijk 28	Renovatie	1
Poperinge, Loviestraat 27	Verkoop	1
Poperinge, Mispelaarsweg 13	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Poperinge, Violierenweg 3	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 5	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 6	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 7	Renovatie	1
Roeselare, Acaciastraat 25	Verkoop	1
Roeselare, Bobijnstraat 1	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Bobijnstraat 12	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Botermarkt 28 bus 32	Eigen gebruik - bureel	1
Roeselare, Collievijverpark 11	Afbraak	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, Collievijverpark 12	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 13	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 14	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 15	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 16	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 17	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 18	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 19	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 20	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 21	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 22	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 3	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 4	Afbraak	1
Roeselare, Damberdstraat 51	Renovatie tot 3 appartementen	1
Roeselare, Dennenstraat 1	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 10	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 14	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 16	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 18	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 27	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 29	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 6	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 8	Afbraak	1
Roeselare, Disweg 21	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Fierheidstraat 10	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Fierheidstraat 26	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Fierheidstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 395	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 407	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 411	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 413	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 415	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Grote Bassinstraat 16	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Happestraat 10	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Herentalslaan 28	Afbraak	1
Roeselare, Herentalslaan 29	Afbraak	1
Roeselare, Heropbouwstraat 40	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Heropbouwstraat 56	Verkoop	1
Roeselare, J. Hijoenstraat 17	Vervangingsbouw	1
Roeselare, J. Hijoenstraat 19	Vervangingsbouw	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, J. Hijoestraat 3	Vervangingsbouw	1
Roeselare, J. Hijoestraat 9	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Kasteelstraat 52	Afbraak	1
Roeselare, Kasteelstraat 82	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 30	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 35	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 36	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 37	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 38	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 40	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 44	Renovatie	1
Roeselare, M.L. Demeesterplein 6	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Mandellaan 122	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 52	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 56	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 60	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 64	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 80	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 88	Afbraak	1
Roeselare, Meensesteenweg 486	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Menenheirweg 126	verkoop	1
Roeselare, Rumbeksesteenweg 30 bus 18	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Rumbeksesteenweg 30 bus 24	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Schaaphofweg 11	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 57	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 59	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 67	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Jozefstraat 138	Renovatie	1
Roeselare, Sint-Jozefstraat 174	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 26	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 28	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 30	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 32	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 34	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 36	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 38	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 40	Renovatie	1
Roeselare, Sparstraat 21	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 23	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 27	Vervangingsbouw	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, Sparstraat 44	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 27	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 43	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 49	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Tumulusstraat 19	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 15	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 19	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 23	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 12	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 14	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 16	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 18	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 24	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 26	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 40	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 5	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 128	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 4	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 51	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 94	Vervangingsbouw	1
Rollegem-Kapelle, Begonialaan 9	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Rumbeke, Blinde Rodenbachstraat 136	Vervangingsbouw	1
Rumbeke, Dweersstraat 20 bus 3	Tijdelijke leegstand - geen huurder	1
Rumbeke, Dweersstraat 20 bus 7	Tijdelijke leegstand - geen huurder	1
Staden, Wankaardelaan 40	Renovatie	1
Staden, Wankaardelaan 58	Renovatie	1
Torhout, Koer Van Thuyne 1	Afbraak	1
Torhout, Koer Van Thuyne 2	Afbraak	1
Torhout, Koer Van Thuyne 4	Afbraak	1
Torhout, Leopoldstraat 12	Vervangingsbouw	1
Torhout, Leopoldstraat 2	Vervangingsbouw	1
Torhout, Lijsterstraat 8	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Vlamertinge, Poperingseweg 499	Renovatie	1
Zarren, Koordhoekstraat 39	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Zuidschote, Steenstraat 73	Vervangingsbouw	1
Zuidschote, Steenstraat 75	Vervangingsbouw	1
Totaal		166

6.3.14 WOONGELEGENHEDEN PER TYPE

Gemeente	NISnr	WONING					APPARTEMENT (+ DUPLEX)							Totaal
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	>5 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	>5 slk	Andere	
Ardoorie	37020	28	2	27	23	0	0	5	9	0	0	0	0	94
Beselare	33037	33	8	37	0	0	0	0	2	0	0	0	0	80
Beveren-Roeselare	36015	16	29	157	21	0	0	0	0	0	0	0	0	223
Boezinge	33011	16	4	25	16	0	0	0	0	0	0	0	0	61
Bovekerke	32010	0	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	7
Dadizele	36012	34	37	34	27	0	0	0	0	0	0	0	0	132
Diksmuide	32003	14	7	91	33	0	0	24	42	0	0	0	0	211
Esen	32003	0	11	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Gits	36006	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Handzame	32011	4	0	13	11	0	0	0	0	0	0	0	0	28
Hooglede	36006	16	0	49	5	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Houthulst	32006	0	4	12	5	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Ichtegem	35006	18	16	14	31	0	0	0	0	0	0	0	0	79
Houthulst	32006	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Kachtem	36008	10	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Keiem	32003		2	2										4
Klerken	32006	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Koekelare	32010	13	0	28	1	0	0	1	0	1	0	0	0	44
Kortemark	32011	0	0	9	0	0	0	2	9	0	0	0	0	20
Langemark	33040	16	7	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102
Ledegem	36010	23	25	20	16	0	0	0	0	0	0	0	0	84
Lichtervelde	36011	25	16	39	13	0	0	0	20	17	0	0	0	130
Merkem	32003	6	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Meulebeke	37007	15	10	36	23	0	0	4	15	2	3	0	0	108
Moorslede	36012	16	15	31	6	0	0	0	0	0	0	0	0	68
Oekene	36015	2	10	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
Oostnieuwkerke	36019	12	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Oostvleteren	33041	6	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Oudenburg	35014	0	0	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Pervijze	32003	2	5	7	0	0	0	0	2	0	0	0	0	16
Poelkapelle	33040	13	18	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Poperinge	33021	26	14	92	129	0	0	14	26	1	0	0	0	302
Roeselare	36015	190	86	324	52	17	26	98	86	44	6	0	13	942
Rollegem-Kapelle	36010	8	0	15	8	0	0	0	0	0	0	0	0	31
Rumbeke	36015	34	24	37	17	0	0	32	12	0	0	0	0	156
Staden	36019	18	0	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	28

Gemeente	NISnr	WONING					APPARTEMENT (+ DUPLEX)						Totaal	
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	>5 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	>5 slk		Andere
Torhout	31033	8	22	113	32	0	0	7	15	1	0	0	0	198
Vladslo	32003	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Vlamertinge	33021	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Watou	33021	0	6	13	5	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Werken	32011		2	2										4
Westrozebeke	36019	18	4	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
Westvleteren	33041	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Zarren	32011	4	10	18	0	0	0	0	3	0	0	0	0	35
Zonnebeke	33037	4	8	37	9	0	0	2	6	1	0	0	0	67
Zuidschote	33011	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		656	408	1589	492	17	26	189	247	68	9	0	13	3714

6.4 KANDIDAAT-HUURDERS

6.4.1 HET NIEUWE KADERBESLUIT SOCIALE HUUR VAN 12 OKTOBER 2007

Het nieuwe kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, van toepassing vanaf 1 januari 2008 bracht heel wat wijzigingen mee. In 2009 volgden nog bijkomende wijzigingen op de oorspronkelijke teksten van 2007.

6.4.1.1 WIJZIGINGEN IN INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

- Eigendomsverklaring op eer moet nu bij inschrijving ingevuld en ingediend worden, zowel voor binnen- als buitenland. Vroeger moest de eigendomscontrole binnenland enkel bij de toewijzing van een sociale woning ingediend worden: nu reeds bij inschrijving en te herhalen bij de toewijzing
- Taalbereidheid van het Nederlands aantonen: dit geldt voor elke kandidaat die zich inschrijft
- Bewijs aantonen of iemand al dan niet verplichte inburgeraar is, dit geldt enkel voor bepaalde burgers (diegene die geen Belgische nationaliteit hebben en geen EU-burger zijn)
- Echtscheiding: in geval van echtscheiding zijn er extra voorwaarden wanneer er nog eigendom is.
- Gezinshereniging: de gezinsleden die eventueel het gezin zullen vervoegen maar nog niet in het land zijn, moeten toch al opgegeven worden en bij keuze van de woning moet hier ook al rekening mee gehouden worden.
- De kandidaat huurder kan reeds een maximumhuurprijs meegeven. Het is aan de verhuurder om met deze prijs rekening te houden bij toekenning van een woning.
- De bouwmaatschappij is tevens verplicht om, indien de kandidaat-huurder hier om vraagt, de gegevens door te sturen naar andere bouwmaatschappijen in hetzelfde werkgebied.

- Alle bevolkingsgegevens zijn verplicht op te vragen door de verhuurder via de kruispuntdatabank in tegenstelling tot vroeger waar de huurder naar de dienst bevolking werd doorgestuurd om de nodige attesten op te vragen.
- Een persoon die zich wil inschrijven moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Een persoon ingeschreven in het wachtregister kan zich niet inschrijven.

6.4.1.2 WIJZIGINGEN IN TOELATINGSVOORWAARDEN:

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: als er een huwelijk is of samenlevingscontract, dan kan er enkel een woning toegewezen worden als de echtscheiding voleindigd is. Zoniet wordt die persoon samen met zijn ex-partner terug als gezin beschouwd en moeten die samen voldoen aan inkomsten- en eigendomsvoorwaarden.
- De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is, maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing geschrapt worden.
- Toewijzingsregels zijn aangepast en uitgebreid.
- 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

6.4.1.3 EXTRA INFORMATIE AAN KANDIDAAT-HUURDER:

6.4.1.3.1 Extra informatie inzake registers

Er worden 2 parallelle registers van kandidaat-huurders bijgehouden, een 'intern' inschrijvingsregister en een 'openbaar' inschrijvingsregister. In het intern register wordt de naam van de kandidaat-huurder, het volgnummer, inschrijvingsnummer, inschrijvingsdatum, types woning + ligging, prioriteiten, gezinsleden en de toewijzing/schrapping weergegeven. Deze gegevens worden intern gebruikt. In het openbaar register vinden we dezelfde informatie terug zonder de persoonsgebonden gegevens. Dit register ligt ter inzage van de kandidaat-huurders. Beide registers worden maandelijks bijgewerkt op nieuwe inschrijvingen en wijzigingen.

6.4.1.3.2 Extra informatie bij bevestiging van de inschrijving (verhaalrecht, klachtenbehandeling)

De kandidaat-huurder krijgt bij de bevestiging van de inschrijving een unieke dossiercode = inschrijvingsnummer. Volgende informatie wordt meegegeven: de dagen en uren waarop het openbaar inschrijvingsregister ter inzage ligt, het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001, De contactgegevens van het agentschap inspectie van RWO (*Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed*) : **Agentschap Inspectie RWO Koning Albert II-laan 19 bus 22 1210 BRUSSEL tel. 02-553 22 00**

6.4.1.4 TOEWIJZEN:

6.4.1.4.1 Rationele bezetting woning

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder(s) wordt meegedeeld welke types van woning aan hun gezinssituatie aangepast zijn. Als een kandidaat-huurder toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat op zijn vraag gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel in aanmerking kan komen bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting. Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens uitgekeken naar een andere groep kandidaat-huurders die ook zou kunnen geschikt zijn. Overeenkomstig artikel 18 van het kaderbesluit sociale huur wordt bij het

beoordelen van de rationele bezetting ook rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

6.4.1.4.2 Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.

De kandidaat-huurder kan bij de inschrijving een maximale markthuurwaarde opgeven. De sociale huisvestingsmaatschappij schrijft de kandidaat-huurder alleen in voor woningen waar de markthuurwaarde niet hoger ligt.

6.4.1.4.3 Aanpassing voorrangregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern huurreglement.

De Mandel zal, na toepassing van de verplichte voorrangregels, voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is. De Mandel kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen (artikel 24 kaderbesluit sociale huur) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 20. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

6.4.1.5 HUURWAARBORG

In het verleden bedroeg de huurwaarborg maximaal 645 euro, ongeacht het inkomen of de te betalen huur. Voortaan is het waarborgbedrag vastgesteld in functie van de basishuur. Het waarborgbedrag moet verplicht 2 x de basishuurprijs zijn met een maximum van €800 (aan te passen aan index)

6.4.1.6 CONTRACTEN

- Alle contracten worden nu opgemaakt mits een proefperiode van 2 jaar: die proefperiode berust op controle van leefbaarheid, betalingen, onderhoud van de woning, opvolging taalbereidheid,...
- Dit betekent dat in die 2 jaar controles op verschillende vlakken moeten worden uitgevoerd.
- Ontbinding van het contract kan door de huurder en verhuurder tijdens de proefperiode. Dit is theorie, want in de praktijk moet nagenoeg dezelfde administratieve inspanning geleverd worden als voor een reguliere stopzetting van een huurovereenkomst. Er zijn immers zodanig veel beschermingsmaatregelen ten gunste van de huurder dat deze "mogelijkheid" eerder een lege doos blijkt te zijn.

6.4.1.7 INTERN HUURREGLEMENT:

Dit document werd op 27 mei 2008 goedgekeurd door de Raad van Bestuur en omvat de specifieke werking van de bouwmaatschappij bij o.a.:

- Toewijzingssysteem: absolute en optionele voorrangregels, rationele bezetting, chronologische volgorde
- Weigering van toewijzing door verhuurder
- Schrappingsgronden
- Ontbindingsvoorwaarden van het contract
- waarborgregeling

6.4.2 HET REPARATIEBESLUIT

Op 14 maart 2008 was er een reparatiebesluit van de Vlaamse Regering dat het kaderbesluit van 17 oktober 2007 op een aantal onduidelijkheden van het huurbesluit heeft rechtgezet en vereenvoudigd.

Voornaamste wijzigingen waren:

- bij echtscheiding kan de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden gemotiveerd beslissen om de echtgenoten die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, niet als gezinsleden te beschouwen op voorwaarde dat zij kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworicht is.
- Voorrangsregel voor 55+: de voorrangsregel om gelijkvloerse sociale woningen met voorrang toe te wijzen aan 55+ mocht maximaal tot 31 december 2008 toegepast worden. Daarna enkel nog via opmaak van een doelgroepenplan in het intern toewijzingsreglement.

6.4.3 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2009 waren er 2506 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2009 hebben 944 personen een nieuw aanvraagdossier ingebracht en 90 een mutatie aangevraagd.

6.4.3.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2009

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoosie	8	4	3	2	4	4	5	4	3	6	0	9	52
Beselare	3	6	5		7	9	2	2	9	6	9	4	62
Beveren	18	16	14	16	13	11	10	15	22	18	11	15	179
Bovekerke	1	1	1	1	2	2		1	2	1	5	3	20
Boezinge	7	3	6		5	7	3	2	6	5	5	3	52
Dadizele	4	6	5	4	7	7	1	5	4	3	3	6	55
Diksmuide	12	8	11	17	12	14	12	7	4	19	11	11	138
Esen	6	3	5	5	6	6	4	4	3	8	6	8	64
Gits	2	3	4	3	1	3	1	5	6	4	2	7	41
Handzame	4	4	3	2	5	5	2	2	4	4	3	5	43
Hoogede	7	6	6	2	2	4	2	7	6	5	3	7	57
Houthulst	4	5	2	6	5	6	5	4	4	7		3	51
Ichtegem	5	9	3	5	3	4	2	4	5	6	4	7	57
Ieper	2	4	2		1	5	1	2	1	1	2	2	23
Izegem							1	1		1	1	6	10
Jonkershove	1		1	3	2	3	2	2	2	4		2	22
Kachtem	2	1	1			2	1	1	2	1	1	3	15
Keiem	6	3	6	6	5	4	4	2	3	7	4	8	58
Kemmel		1	1			1		1			1		5
Klerken	2	1	1	4	3	3	1	2	3	4		1	25
Koekelare	5	4	5	5	3	3	1	4	4	6	8	6	54
Koolskamp								1					1
Kortemark	6	3	4	3	4	8	5	5	4	4	3	5	54

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Langemark	5	9	9	3	6	12	6	4	7	5	8	6	80
Ledegem	8	1	3	5	5	3	1	3	5	5	3	4	46
Lichtervelde	8	9	11	3	5	5	4	6	5	8	4	9	77
Merkem	4	5	3	6	4	7	4	2	3	4	1	3	46
Meulebeke	7	3		1	2	3	3	2	5	4	3	4	37
Moorslede	5	7	4	6	7	5	2	4	4	4	4	3	55
Oekene	10	10	12	7	6	8	6	8	19	12	9	12	119
Oostkamp		2		1		2		1					6
Oostnieuwkerke	2	4	3	2	5	4	2	4	3	3	1	7	40
Oostvleteren		5	3	1	1	4	2	1	1	2	2	1	23
Oudenburg		4	2	4	1	3		2	2	1		4	23
Pervijze	4	3	6	6	4	5	5	2	3	7	3	7	55
Poelkapelle	2	8	6	2	6	12	4	3	9	6	9	7	74
Poperinge	9	11	8	5	6	9	10	5	13	7	8	6	97
Roeselare	29	30	32	28	20	21	18	22	35	43	28	32	338
Rollegem- Kapelle	7	1	1		5	2	1	2	6	3	4	3	35
Ruislede												1	1
Rumbeke	18	18	19	18	8	14	11	14	22	28	14	19	203
Sint- Elooiswinkel	2				3	1	1	2	2			2	13
Staden	8	5	3	2	4	2	4	5	4	8	2	7	54
Tielt	1	4				2	1	1		1		2	12
Torhout	9	11	15	4	10	7	5	10	5	12	8	14	110
Vladslo	2	1	1	4	4	3	2	2	2	3	3	3	30
Vlamertinge	3	4	5		3	5	2	2	3	2	7	1	37
Watou	2	2	1		1	2		2	1	1	3		15
Werken					2	2		1	3	1	4	5	18
Westrozebeke	4	5	4	2	5	5	4	4	4	5	2	7	51
Westvleteren		2	2	1	1	4	2	1	1	2	1		17
Woumen	2	1	3	3	4	3	2	2	3	4	1	4	32
Zarren	3	3	4	2	5	6	3	2	5	3	3	5	44
Zonnebeke	6	8	7		6	8	4	2	8	7	9	3	68
Zuidschote	2	1	2		1	2	2	1	1	1	1		14
Totaal	267	268	258	200	230	282	176	205	281	312	227	302	3008
Totaal inschrijvingen	90	74	85	79	70	68	61	61	83	109	88	76	944
# mutaties	5	3	6	4	7	8	9	4	12	10	15	7	90

Volgende tendenzen uit voorgaande jaren worden nog steeds waargenomen.

- Het gros van de kandidaat-huurders bestaat uit éénoudergezinnen. Of die éénoudergezinnen lang blijven bestaan na toewijzing van een woning is maar de vraag. Vele koppels komen niet in aanmerking voor een toewijzing omwille van hun inkomen. Het is een klassieke Belgische

omzeiling van de wetgeving om dan het domicilieadres van één van de partners te verzetten. Dit is moeilijk te bewijzen en te bestrijden.

- Door zowel een stijging van het aantal OCMW-cliënten als van het aantal allochtonen met een beperkte taalkennis is het moeilijk om in de wijken een evenwichtige sociale mix te bekomen.
- Seniorenwoningen uit de jaren 1960-1970-1980 met 1 slaapkamer en zonder garage zijn nog moeilijk te verhuren.
- Het toenemende aantal vragen tot afwijking van de interne toewijzingsregels vanuit het dienstbetoon van politici, OCMW's en diverse instellingen op basis van familiale en/of financiële redenen.

In 2009 waren er in totaal 40 vragen tot afwijking waarvan er 12 kandidaten voorrang en 28 kandidaten een gelijkschakeling gevraagd hebben (optionele prioriteitsregel). Vanuit RWO komt er meer en meer kritiek op deze voorrang of gelijkschakeling en dienen zij degelijk gemotiveerd te worden om aanvaard te worden.

6.4.3.2 TABEL MET OVERZICHT AANVRAGEN TOT AFWIJKING

		Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
2005	Voorrang	1	1	3	0	5	1	0	5	4	5	9	3	37
	gelijkschakeling	0	0	5	0	2	2	0	3	0	2	1	3	18
2006	Voorrang	3	3	10	1	5	4	0	0	18	5	0	1	50
	Gelijkschakeling	2	1	2	0	0	1	0	0	3	1	1	0	11
2007	Voorrang	0	0	2	0	0	2	0	1	1	1	2	2	11
	Gelijkschakeling	0	0	3	0	0	0	0	3	3	3	3	1	16
2008	Voorrang	2	2	1	0	2	1	0	0	1	2	1	0	12
	Gelijkschakeling	0	3	3	0	4	0	0	0	1	4	1	3	19
2009	Voorrang	2	0	0	0	0	0	1	0	6	0	2	1	12
	Gelijkschakeling	3	2	2	4	3	2	2	0	5	2	1	2	28

Er is een vertraging in het vlot doorschuiven van de wachtlijsten. Wegens renovatie van het eigen patrimonium dient De Mandel immers absolute voorrang te geven aan de huurders van die verouderde woningen. Hierdoor blijven veel 'gewone' kandidaat-huurders langer op de wachtlijst.

6.4.3.3 AANTAL NIEUWE INSCHRIJVINGEN DOOR VREEMDELINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	2008	2009
Ardoorie	9	10
Boezinge	3	2
Diksmuide	10	5
Hooglede	11	9
Houthulst	2	2
Ichtegem	4	3
Kachtem	2	3
Koekelare	3	3
Kortemark	5	3
Langemark	5	5
Ledegem	7	3
Lichtervelde	15	9
Meulebeke	4	5
Moorslede	8	5
Oudenburg	1	0
Poperinge	10	3
Roeselare	175	84
Staden	4	6

Gemeente	2008	2009
Torhout	21	13
Vlamertinge	2	0
Vleteren	2	0
Watou	1	0
Zonnebeke	4	4
Totaal	308	177

Besluit

Het aantal aanvragen door niet-Belgen is nominaal gedaald van 308 naar 117, wat een aanzienlijke afname betekent. Door de vele naturalisaties hebben een groot aantal vreemdelingen de Belgische nationaliteit verworven. Als allochtonen blijven ze vaak vasthouden aan hun oorspronkelijke taal, tradities of gebruiken, waardoor de buurt hen nog dikwijls als vreemdelingen beschouwt. De Mandel houdt echter geen cijfers bij over de verhouding allochtonen/autochtonen.

6.4.3.4 ONDERVERDELING VOLGENS TYPE WONING

Gemeente	Aantal huurwoningen			Aantal vrijgekomen woningen		
	Bejaardenw	Gezinsw	App	Bejaardenw	Gezinsw	App
Ardoos	28	52	14	2	7	1
Beselare	33	45	2	1	3	2
Beveren	16	207	0	1	4	0
Boezinge	16	45	0	2	4	0
Bovekerke	0	6	1	0	0	1
Dadizele	34	98	0	1	29	0
Diksmuide	14	131	66	1	5	35
Esen	0	36	0	0	1	0
Gits	8	2	0	0	0	0
Handzame	4	24	0	0	1	0
Hooglede	16	54	0	0	2	0
Houthulst		24	0	0	0	0
Ichtegem	18	61	0	1	5	0
Kachtem	10	1	0	0	0	0
Keiem	0	4	0	0	0	0
Kemmel	0	0	0	0	0	0
Klerken	0	24	0	0	1	0
Koekelare	13	29	2	0	1	2
Kortemark	0	9	11	0	6	0
Langemark	16	86	0	3	5	0
Ledegem	23	61	0	2	20	0
Lichtervelde	25	68	37	3	4	16
Merkem	6	5	0	1	0	0
Meulebeke	15	69	24	0	5	1
Moorslede	16	52	0	2	4	0
Oekene	2	30	0	0	2	0
Oostnieuwkerke	12	10	0	1	1	0
Oostvleteren	6	7	0	2	1	0
Oudenburg	0	10	0	0	0	0
Pervijze	2	12	2	2	2	0
Poelkapelle	13	38	0	1	14	0
Poperinge	26	235	41	2	16	41

Gemeente	Aantal huurwoningen			Aantal vrijgekomen woningen		
	Bejaardenw	Gezinsw	App	Bejaardenw	Gezinsw	App
Roeselare	190	479	273	5	24	42
Rollegem-Kapelle	8	23	0	1	0	0
Rumbeke	34	78	44	5	1	11
Staden	18	10	0	1	0	0
Torhout	8	167	23	1	6	1
Vladslo	0	20	0	0	0	0
Vlamertinge	0	3	0	0	0	0
Watou	0	24	0	0	4	0
Werken	0	4	0	0	4	0
Westrozebeke	18	57	0	0	5	0
Westvleteren	0	22	0	0	4	0
Zarren	4	28	3	1	2	0
Zonnebeke	4	54	9	0	2	1
Zuidschote	0	2	0	0	0	0
Totaal	656	2506	552	42	195	154

6.4.3.5 AANTAL VERWITTINGEN PER VRIJGEKOMEN WONING

Aantal verwittigen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10+	Totaal
Ardoioe	4	4	1	1								10
Beselare	2	2				1						5
Beveren	2	1	2									5
Boezinge	1	1	2		2							6
Bovekerke				1								1
Dadizele	22	1	2	1	2	1	1					30
Diksmuide	37	1	1	2								41
Esen											1	1
Gits												0
Handzame	1											1
Hooglede	2											2
Houthulst												0
Ichtegem	2	2		1	1							6
Kachtem												0
Keiem												0
Klerken	1											1
Koekelare			1		1					1		3
Kortemark	3		1	1	1							6
Langemark	2			1	2			3				8
Ledegem	17		2		2		1					22
Lichtervelde	15		1		1		1	1		1	3	23
Merkem	1											1
Meulebeke	2		1		1	1				1		6
Moorslede	1		1	1			1		1		1	6
Oekene	1			1								2
Oostnieuwkerke	1		1									2
Oostvleteren	2			1								3
Oudenburg												0

Aantal verwittigingen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10+	Totaal
Pervijze					4							4
Poelkapelle	9	1	1	1		1		1		1		15
Poperinge	45		2	3				1			8	59
Roeselare	23	5	10	4	3	1	3		2		20	71
Rollegem-Kapelle					1							1
Rumbeke	5	1	3	2	1	3						15
Staden					1							1
Torhout	4	2	1	1								8
Vladslo												0
Vlamertinge												0
Watou				1	1						2	4
Werken	2	2										4
Westrozebeke	3	1			1				2			7
Westvleteren	1	2				1						4
Zarren					1						2	3
Zonnebeke	1			1	1				1			4
Zuidschote												0
Totaal	212	26	33	24	27	9	7	6	6	4	37	391

De voornaamste reden waarom sommige woningen niet snel opnieuw verhuurd worden en meerdere kandidaat-huurders moeten aangeschreven worden ligt aan het feit dat deze woningen verouderd zijn, eventueel slecht onderhouden door de vorige huurders en/of op de lijst van "te renoveren woningen" ingeschreven staan.

Naar aanleiding van weigeringen van aanbiedingen van een huurwoning, kan de dienst verhuring sterk belast worden met administratief werk dat kon vermeden worden.

Ook voor de kandidaat-huurders kan het weigeren van een woning door andere kandidaat-huurders vervelende gevolgen hebben. Vanuit verschillende hoeken van welzijnsorganisaties en vanwege betrokken kandidaat-huurders kwam dikwijls de – terecht – opmerking dat sommige huurders veel te weinig tijd kregen tussen het aanbod van de sociale huurwoning en het daadwerkelijk in huur nemen van de sociale huurwoning.

Voor de dienst Verhuring en Verkoop is het daarom nodig te onderzoeken welke de redenen zijn waarom kandidaat-huurders soms niet ingaan op het aanbod van De Mandel om een woning te betrekken.

Aan de hand van een onderzoek zouden eventueel de oorzaken waarom men weigert moeten aantonen welke redenen kandidaat-huurders hebben om al dan niet een woning te nemen. Hierdoor zou De Mandel preventief kunnen optreden, waardoor er telkens minder kandidaat-huurders moeten verwittigd worden om een woning in huur te nemen, en krijgt iedereen voldoende tijd om een bestaande huurwoning op te zeggen en een nieuwe te betreden.

Sedert kort verwittigt De Mandel onmiddellijk 5 kandidaat-huurders (met een voorwaardelijke toewijzing) i.p.v. telkens één na een weigering.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de redenen waarom kandidaat-huurders geweigerd hebben.

Redenen	Woning < 20 j in %	20 j < woning > 35 j in %	35 j < woning in %
1. gebonden aan vorig huurcontract	1.5%	2.1%	0.3%
2. huurprijs te hoog	3.9%	0.2%	0.0%
3. staat van de woning	2.6%	8.1%	19.3%
4. technische kenmerken v/d woning	24.0%	24.0%	34.9%

5. woonbuurt	3.9%	8.6%	2.5%
6. kh is verhuisd – brief is teruggekeerd	4.6%	5.3%	3.2%
7. verblijfsvergunning niet in orde	2.6%	1.8%	0.7%
8. geen kh meer voor sociale woning	1.3%	1.4%	1.8%
9. woning gekocht in privé-sector	0.6%	0.4%	0.7%
10. niet geantwoord op brief	48.4%	43.6%	35.9%
11. kh is overleden	0.0%	0.2%	0.0%
12. reden onbekend	5.7%	3.7%	0.7%
13. andere	0.9%	0.6%	0.0%

6.4.4 TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE 2009

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 voor kandidaat-huurders werd in 2009 de tweejaarlijkse actualisatie van de kandidaat-huurders uitgevoerd.

Op 1 mei 2009 werd aangevangen met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat-huurders. 2899 kandidaten werden aangeschreven.

Globaal resultaat van de actualisatie is dat van de 2899 kandidaat-huurders ingeschreven op 31 december 2008, er na actualisatie nog 2047 actieve kandidaten overblijven.

Reden	Aantal
Inkomen te hoog	27
Schrapping op eigen verzoek	102
Schrapping omwille van niet bezorgen gegevens	723
	852

Alhoewel het doorvoeren van een actualisatie van de gegevens van de kandidaat huurders een vrij tijdrovende bezigheid is en op economisch vlak toch redelijk wat kosten met zich meebrengt, levert deze operatie de moeite. Doordat 852 kandidaat-huurders geschrapt werden door actualisatie wordt het kandidatenbestand gereduceerd en zo kan voor de toekomst o.a. vermeden worden dat kandidaat-huurders onnodig aangeschreven worden bij bijvoorbeeld toewijzing van een woning. Door dit te vermijden kan er in de toekomst voor vrijgekomen woningen sneller een nieuwe huurder worden gevonden.

ORGANISATIE

7 ORGANISATIE

7.1 PERSONEEL

7.1.1 STATUUT PERSONEEL

Het Paritair Comité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting werd opgericht bij Koninklijk Besluit van 27 januari 2008 (Belgisch Staatsblad van 8 februari 2008).

Net zoals vorig jaar heeft de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen in de loop van 2009 studiemomenten georganiseerd om de concrete toepassingen van dit paritair comité 339 m.b.t. bepaalde thema's toe te lichten.

Voorlopig is enkel het toepassingsgebied bepaald, maar is het paritair comité zelf nog niet samengesteld en bestaan er dus ook nog geen loons- en arbeidsvoorwaarden die eigen zijn aan dit paritair comité. In de tussentijd zijn de CAO's gesloten in de Nationale Arbeidsraad van toepassing, tenzij de bepalingen die voorheen op de werknemers van toepassing waren, voordeliger zijn. In dat geval blijven deze bepalingen immers gelden.

Meer dan 2 jaar geleden, werden de betrokken organisaties met een bericht in het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2007, gevraagd of zij voor vertegenwoordiging in aanmerkingen wensten te komen in dat nog op te richten paritair comité. In haar schrijven van 24 november 2009 heeft de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, voorgesteld om het aantal leden te bepalen op 14 gewone en 14 plaatsvervangende leden en de mandaten als volgt te verdelen:

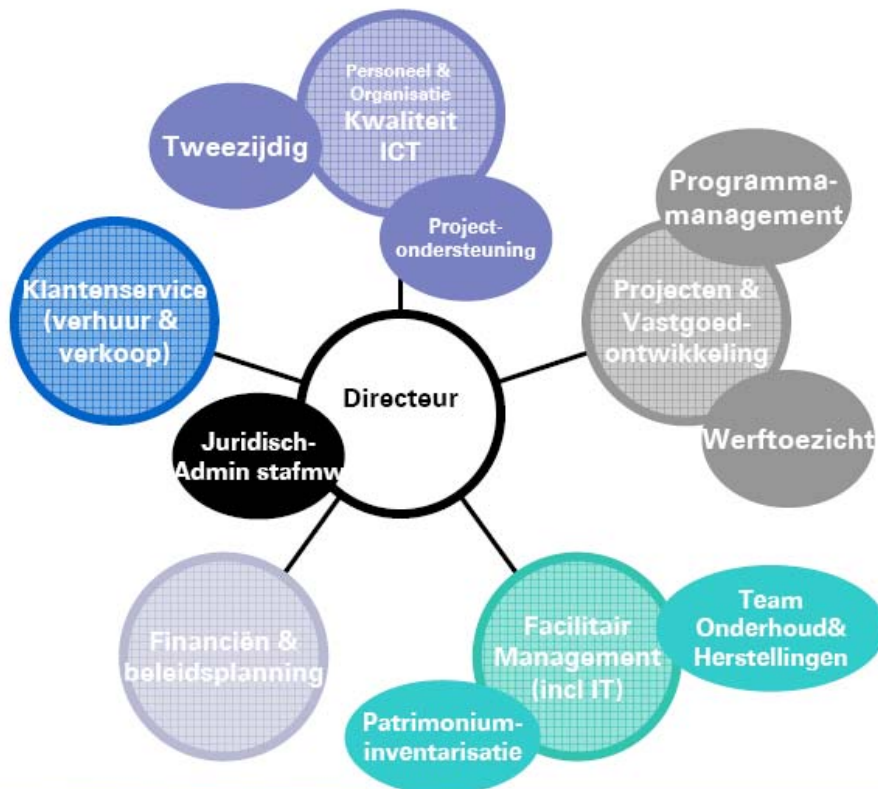
- a. Langs werkgeverszijde
 - Association du Logement social (ALS): 2 mandaten
 - Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW): 2 mandaten
 - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: 2 mandaten
 - Vereniging van de Vlaamse erkende maatschappijen uit de sector verkoop en kredietverlening: 1 mandaat
- b. Langs werknemerszijde
 - Algemeen Belgisch Vakverbond (ABVV): 3 mandaten
 - Algemeen Christelijk Vakverbond van België (ACV): 3 mandaten
 - Algemene Centrale der Liberale Vakbonden van België: 1 mandaat
 -

Zodra het paritair comité zal zijn samengesteld, kan gestart worden met de oprichting van paritaire subcomités per gewest. Voor elk van die subcomités zal een nieuw representativiteitsonderzoek moeten gebeuren met ook op de aanduiding van de organisaties.

7.1.2 STUDIE OPTIMALISATIE PERSONEELSORGANISATIE

Kaderend in een onderhandelingsprocedure heeft de raad van bestuur op 27 mei 2008 beslist om een begeleidings- en consultancyopdracht te gunnen aan KPMG Advisory.

In zitting van 27 januari 2009 heeft de raad van bestuur het eindrapport van KPMG goedgekeurd. Dat eindrapport deed een voorstel over een organigram als toekomstig personeelskader. Het voorzag in 2 bijkomende diensten, elk met een diensthoofd, een bijkomende juridisch-administratieve stafmedewerker en nogmaals 2 bijkomende personeelsleden.



De raad van bestuur besefte dat alle aanpassingen niet terzelfdertijd konden gebeuren en bepaalde op 24 februari 2009 een lijst van 15 prioritaire punten. Omwille van diverse redenen werd de timing die hierbij werd voorgesteld niet overal aangehouden.

7.1.3 EVOLUTIE IN 2009

In 1998 werd gestart met de opmaak van een nieuw arbeidsreglement, ter vervanging van het ten dele verouderde arbeidsreglement van 27 december 1977. In 2009 werd een prijsvraag uitgeschreven voor begeleiding bij het uitwerken van dat nieuwe arbeidsreglement. Op 14 april 2009 gunde de raad van bestuur deze opdracht aan Securex. Het werk was nog niet afgerond in 2009.

Ook in 2009 kreeg geen enkele schilder een opzeg wegens einde werk. Tijdens de wintermaanden kregen ze opdrachten voor binnenwerk. Sedert 2002 bleef schilder Noël Varrewaere wegens ziekte gans het jaar medisch ongeschikt om arbeid te verrichten.

Nadat Sarah Seaux haar ontslag had gegeven, heeft De Mandel in 2008 de aanwerving voorbereid van een nieuwe medewerker die de taken van Tweezijdig en van huurderscommunicatie op zich kon nemen. Na een openbare selectieprocedure werd Hanne Mistiaen weerhouden. Ze startte op 12 januari 2009.

De raad van bestuur heeft op 24 februari 2009 beslist om Dominique Van Peer aan te werven als medewerker in de technische dienst. Zijn contract liep ten einde op 30 mei 2009, maar werd verlengd tot en met 19 juni 2009.

Ter uitvoering van een deel van de adviezen van KPMG m.b.t. de optimalisatie van de personeelsorganisatie, heeft De Mandel een onderhandelingsprocedure uitgeschreven voor de

begeleiding van de profielomschrijving, de recrutering en de selectie voor 3 functies binnen De Mandel, namelijk: diensthoofd “Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie”, diensthoofd Gebouwenbeheer/Facilitair Management en stafmedewerker Juridische Zaken en Interne Controle. Op 24 maart 2009 besliste de raad van bestuur deze opdracht te gunnen aan Derouck & Verhellen (Kortrijk).

De raad van bestuur besliste op 14 april 2009 om per 1 mei 2009 de functie van diensthoofd “kwaliteit, ICT en personeel en organisatie” aan te bieden aan Sam Sercu, door middel van een interne bevordering en na screening door Derouck & Verhellen.

Na de toekenning van een erkenning door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap m.b.t. de subsidieaanvraag van De Mandel voor de aanwerving van een huisbewaarder binnen de lokale diensteneconomie, heeft de Mandel vanaf 27 mei 2009 een contract aangeboden aan Arton Krasnic. Na het ontbinden van de overeenkomst, besliste de raad van bestuur deze functie aan te bieden aan Patrick Boudry.

Op 9 juli 2009 verleende de raad van bestuur aan Joan Devolder volledig tijdskrediet zonder uitkeringen van 1 september 2009 t.e.m. 31 augustus 2010. De taak van werftoezichter werd voortaan ingevuld door Bart Sobry.

Eerdere pogingen om de opmaak van plaatsbeschrijvingen bij verhuisbewegingen toe te vertrouwen aan externe dienstenleveranciers, zorgden voor onverwacht bijkomend werk. Dientengevolge werd via Accent Jobs for People Bieke Ver Eecke ingeschakeld om deze taak uit te voeren, ter vervanging van Bart Sobry.

Na een openbare oproep en het doorlopen van een selectieprocedure bij Derouck & Verhellen, werd Andy Debakker voorgedragen als nieuw diensthoofd Gebouwenbeheer. Deze job ontstond na de het voorstel van KPMG in haar rapport van januari 2009 om de bestaande Technische Dienst te splitsen in een dienst “Bouwprojecten” en een dienst “Gebouwenbeheer”. Andy Debakker startte in deze functie op 28 september 2009.

Kaderend in de studie rond personeelsorganisatie van KPMG, besloot de raad van bestuur een stafmedewerker “juridische zaken en interne controle” aan te trekken. Na een openbare oproep en het doorlopen van een selectieprocedure bij Derouck & Verhellen, werd Stefanie Vandenabeele voorgedragen om deze job waar te nemen. Zij startte op 1 december 2009.

Poetsvrouw Ineke Labaere nam op 27 februari 2009 ontslag zonder opzeggingsvergoeding. Marika Prinsie is op pensioen gegaan op 31 mei 2009. Zij werkte als poetsvrouw bij De Mandel sedert december 1995. Op 12 januari 2009 waren de poetsvrouwen Carine Decler en Carine Cardoen gestart met hun werkzaamheden.

Na sedert 11 februari 2008 voor De Mandel gewerkt te hebben via een uitzendkantoor, heeft Sibille Depreitere een vast contract bekomen per 1 april 2009.

Er hebben 7 jobstudenten gewerkt bij De Mandel in de zomermaanden van 2009. Magali Kimpe (Roeselare) werkte tussen 22 juni 2009 en 19 augustus 2009. Stijn Moerman (Diksmuide) werkte als jobstudent van 1 juli 2009 tot en met 7 augustus 2009. Sara Ghysel (Roeselare) vervulde een studentenjob tussen 29 juni 2009 en 10 augustus 2009. Ook Jozefien Maes (Izegem) startte op 29 juni 2009 en werkte tot 31 juli 2009. Gaëlle Ouvrein (Roeselare) vervulde van 03 augustus 2009 tot 31 augustus 2009 een studentenjob binnen de dienst verhuuring en verkoop. Jerina Sercu (Ardoos) heeft als jobstudente gewerkt tussen 17 augustus 2009 en 26 augustus 2009. Ten slotte heeft Charlotte Van der Mersch (Ledegem) gewerkt tussen 26 augustus 2009 en 4 september 2009.

7.1.4 PERSONEELSSAMENSTELLING

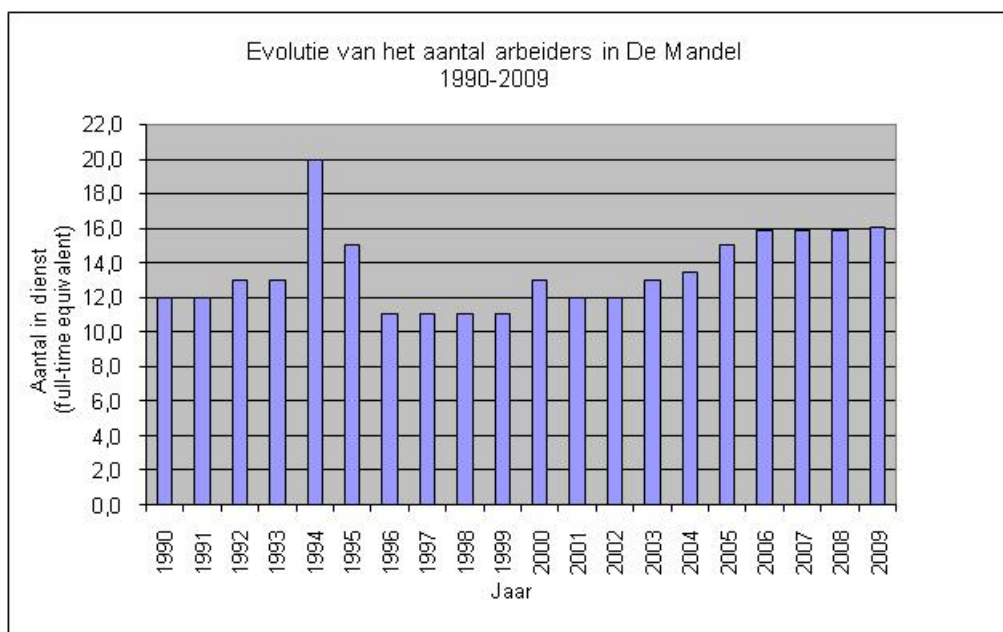
	Geboortedatum	Functie	In dienst	Uit dienst
Voltijds personeel				
Vermeulen Brecht	17.06.1969	Directeur	01.09.1992	
Fieuw Roland	21.09.1950	Hoofd Verhuring en verkoop	10.07.1973	
De Weduwe Dieter	15.07.1967	Hoofd Administratie en Financiën	07.01.1991	
Verdrum Koen	29.09.1960	Hoofd Dienst Bouwprojecten	27.06.2005	
Sercu Samuel	19.07.1967	Hoofd Dienst Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	01.07.1994	
Debakker Andy	16.01.1976	Hoofd Dienst Gebouwenbeheer	28.09.2009	
Vandenabeele Stefanie	07.04.1983	Stafmedewerker Juridische Zaken en Interne Controle	01.12.2009	
Vulsteke Kris	16.02.1969	Medewerker dienst Verhuring en verkoop	01.11.1995	
Vlieghe Carl	18.01.1966	Medewerker dienst Gebouwenbeheer – preventieadviseur	17.08.1998	
Ingels Koen	25.04.1970	Werftoezichter dienst Bouwprojecten	01.06.2001	
Sobry Bart	03.11.1980	Werftoezichter dienst Bouwprojecten	08.09.2003	
Van Hauwaert Peter	23.05.1981	Financieel planner	05.07.2004	
Dierckens Lizy	16.11.1967	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	14.02.2005	
Perdu Ineke	27.07.1982	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	01.03.2005	
Binamé Elise	30.05.1982	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	01.06.2008	
Bekaert Sophie	28.04.1970	Medewerker dienst Bouwprojecten	01.09.2008	
Mistiaen Hanne	07.01.2009	Medewerker dienst KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	12.01.2009	
Van Peer Dominique	28.09.1983	Medewerker dienst Bouwprojecten	02.03.2009	19.06.2009
Labaere Ineke	03.03.1984	Poetsvrouw	17.04.2007	27.02.2009
Decler Carine	18.05.1965	Poetsvrouw	12.01.2009	
Bouten Yvan	10.10.1958	Metser	01.08.1973	
Dedrie Roby	29.03.1963	Loodgieter	03.08.1987	
Desmet Freddy	06.11.1950	Metser	29.05.1995	
Rabau Hendrik	21.11.1953	Timmerman/schrijnwerker	21.06.1999	
De Loose Peter	15.04.1971	Loodgieter	06.10.2003	
Vanhee Germain	15.02.1951	Timmerman/schrijnwerker	18.03.2004	
De Witte Kris	28.01.1967	Timmerman/schrijnwerker	19.04.2004	
Krasnic Arton	04.07.1988	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	27.05.2009	05.06.2009
Boudry Patrick	02.01.1960	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	01.07.2009	
Depuis Walter	19.07.1951	Schilder	01.03.2004	
Verpoucke Ronny	04.11.1954	Schilder	01.03.2004	
Varrewaere Noël	11.04.1948	Schilder	16.03.2001	Ziek
Vanderperre Didier	01.11.1969	Schilder	01.03.2004	
Decoene Mario	27.10.1968	Schilder	01.03.2004	
Deeltijds personeel				
Prinzie Marika	14.05.1949	Poetsvrouw	01.12.1995	31.05.2009

	Geboortedatum	Functie	In dienst	Uit dienst
Verstraete Patricia	18.10.1972	Werftoezichter dienst Bouwprojecten	04.07.1996	
Van Gheluwe Inge	28.05.1972	Medewerker Dienst Verhuring en Verkoop	01.05.2001	
Meersdom Marnix	30.01.1952	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	11.08.2002	
Proot Nadine	07.10.1966	Poetsvrouw	06.01.2003	
Godderis Saskia	01.05.1979	Poetsvrouw	09.02.2004	
Wyseur Ivan	12.08.1970	Medewerker dienst Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	01.10.2004	
Bauwens Gudrun	03.05.1974	Secretariaatsmedewerker	18.09.2006	
Verghote Friedel	06.10.1976	Medewerker dienst Administratie en Financiën	13.02.2008	
Cardoen Carine	16.02.1964	Poetsvrouw	12.01.2009	
Depreitere Sibille	24.06.1972	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	01.04.2009	
Interim personeel				
Ver Eecke Bieke	08.07.1980	Medewerker dienst Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen	03.09.2009	
Personeel met volledig tijdscrediet				
Devolder Joan	08.08.1953	Werftoezichter	01.02.2006	

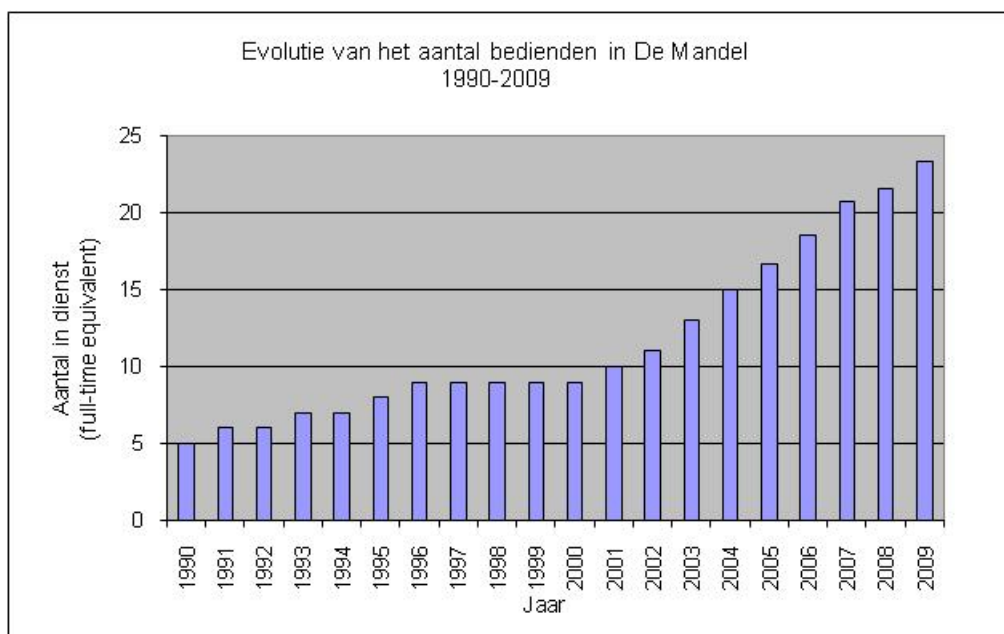
De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

7.1.5 EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

7.1.5.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 - 2009



7.1.5.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2009



7.2 ONDERNEMINGSPLAN

Net zoals in 2008 diende De Mandel in 2009 opnieuw geen ondernemingsplan op te maken voor het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Anderzijds heeft de raad van bestuur wel de financiële planning 2009-2019 uitgebreid besproken en goedgekeurd in haar zitting van 27 januari 2009.

7.3 INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE

7.3.1 TELEFONIE

Op 1 april 2009 diende de Huurdersadviesraad van De Mandel een advies in bij de Raad van Bestuur met betrekking tot het herstellingsbeleid van De Mandel. Eén van de voorstellen was om een permanentiedienst te voorzien voor noodoproepen. Buiten de kantooruren was De Mandel immers niet bereikbaar, tenzij via een antwoordapparaat.

Er is sinds juli 2009 een beurtrol ingevoerd voor het bediendenpersoneel van De Mandel. Elke week krijgt een medewerker een permanentie-gsm mee naar huis. Zo kunnen de oproepen toch onmiddellijk beantwoord worden, en kan er ingegrepen worden in noodsituaties.

Het nummer wordt niet gepubliceerd, maar alleen meegedeeld in de antwoordboodschap van De Mandel buiten de kantooruren.

De eerste periode van zes maanden wees uit dat er gemiddeld 1 à 2 dergelijke oproepen per week werden geregistreerd, waarvan er slechts enkele daadwerkelijk noodoproepen waren (2 waterlekken).

In de loop van 2010 wordt dit permanentiesysteem verder geëvalueerd.

7.3.2 INFORMATICA

7.3.2.1 HARDWARE

In 2009 werden 6 pc's vervangen omdat de oudste toestellen de laatste software steeds moeilijker aankonden.

7.3.2.2 SOFTWARE

In mei 2006 schafte De Mandel ERP-software aan van de firma Ordiges uit Zaventem. Het pakket bevatte modules voor boekhouding, huuradministratie, onderhoud en herstellingen, achterstallenbeheer, stockbeheer en afschrijvingen.

Wat als ERP pakket werd verkocht bleek nadien toch hoofdzakelijk uit losstaande modules te bestaan, die weliswaar op dezelfde database geënt waren, maar toch een heleboel noodzakelijke links ontbeerden.

In de 3 ½ jaren waarin de Ordigesoftware gebruikt werd zijn voortdurend fouten en tekorten opgedoken. De snelheid en accuraatheid waarmee Ordiges op de foutmeldingen en structurele anomalieën reageerde liet te wensen over. Weliswaar kon de consultant die het implementatieproces begeleidde in veel gevallen pleisters leggen op de wonden, toch moesten we vaststellen dat Ordiges niet de structuur had die adequaat kon reageren op problemen. Het gevolg was dat er na drie jaar nog steeds fundamentele tekorten waren aan het programma (zoals Franstalige menu-items, errors, onvoldoende geteste wijzigingen die het programma doen crashen, enz...). Dit bracht ook interne spanningen tussen de verschillende diensten met zich mee.

Eind 2008 ontstond het idee om deze software aan de kant te schuiven, en op zoek te gaan naar een beter alternatief. Op 27 april 2009 publiceerde De Mandel een algemene offerteaanvraag voor de ontwikkeling van geïntegreerde software voor beheer van verhuring, klantenrelaties, facilitair management, boekhouding, klachten en vastgoedinventarisatie. Op 22 juni werden de biedingen geopend.

Uiteindelijk werd de opdracht gegund aan de firma Desk Solutions, de vroegere leverancier van FiadPro en Sociopack, de boekhouding- en administratiesoftware waar De Mandel tot 2006 mee werkte. Op 14 juli 2009 werd de gunning gepubliceerd. In augustus werd een aanvang gemaakt met de analyses.

Desk Solutions vertrekt van de bestaande applicaties FiadPro en Sociopack, en ent daarop alle maatwerk dat door De Mandel gevraagd wordt. Uiteindelijk moet het resultaat een pakket zijn waarbij elke dienst bij belangrijke handelingen informatie en waarschuwingen krijgt over alle dossiers die bij een bepaalde persoon openstaan.

Zo voorkomt men situaties waarbij een uitgezette huurder bijvoorbeeld een nieuwe woning wordt toegewezen, of waarbij herstellingen worden uitgevoerd ten laste van de huurder, bij huurders die nog achterstallen hebben. Het wordt ook mogelijk om aan documentbeheer te doen waarbij briefwisseling, fotomateriaal en dergelijke digitaal opgeslagen wordt. Zo wordt de informatie gecentraliseerd, en dus beter bevroegbaar. Tegen 30 april 2010 moet het hele pakket volledig in functie zijn.

7.3.3 COMMUNICATIE

7.3.3.1 BROCHURES

Zoals elk jaar werd in 2009 ook een huurdersbrochure verspreid onder de huurders. Daarin staan tips, informatie over De Mandel en enkele leuke artikels. De bedoeling van deze brochure is om elk jaar enkele aspecten van de verhuring te belichten (wetgeving, technische zaken, jaarlijkse en andere procedures, enz..)

De brochure voor kandidaat-huurders werd herwerkt, want deze dateerde al van 2004. Elke kandidaat-huurder krijgt deze brochure gratis. Ze bevat nuttige info met betrekking tot de organisatie van De Mandel, de inschrijving, de wachttijden, procedures en toewijzing van een woning.

7.3.3.2 WEBSTEK

The screenshot shows the website for 'DE MANDEL SOCIALE HUISESTINGSMAATSCHAPPIJ'. The header includes the logo and contact information: 'BOTERMARKT 30 • 8800 ROESELARE • TEL. 051/20.12.83 • FAX 051/24.42.17 • CONTACT • NIEUWSBRIEF'. The left sidebar contains a navigation menu: START, DE MANDEL, CONTACT, HUREN, KOPEN, LENEN, HERSTELLINGEN, INFO, DOWNLOADS, and TWEEZIJDIG. Below the menu is a search bar with the text 'Zoeken op site:' and a search icon. Another box says 'Zoek premies met de PREMIEZOEKER'. The main content area has a breadcrumb trail: '| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Welkom |'. There are two main sections: 'Snelinfo' and 'Belangrijke mededelingen'. The 'Snelinfo' section contains five icons with labels: 'Aanvraagpakket', 'Wachttijst', 'Wooncalculator', 'Mail ons', and 'Projecten'. The 'Belangrijke mededelingen' section contains a list of dates and events, with a megaphone icon to the right.

START
DE MANDEL
CONTACT
HUREN
KOPEN
LENEN
HERSTELLINGEN
INFO
DOWNLOADS
TWEEZIJDIG

Zoeken op site:
Zoek premies met de PREMIEZOEKER

| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Welkom |

Snelinfo

Aanvraagpakket Wachttijst Wooncalculator Mail ons Projecten

Belangrijke mededelingen

- 22-12-2009 Vacatures werftoezichter en interim Verhuring en Verkoop
- 04-12-2009 Sluitingsdagen Kerstmis - Nieuwjaar
- 26-10-2009 Burelen gesloten op 3, 5, 11 en 12 november
- 08-10-2009 De Mandel gesloten op 2 november
- 29-07-2009 De Mandel gesloten op 24 en 25 augustus
- 01-07-2009 Wijziging zitdag Voorzitter
- 25-06-2009 Jaarlijks verlof
- 26-05-2009 De Mandel gesloten op 2e en 3e Pinksterdag
- 12-05-2009 De Mandel gesloten op 21 en 22 mei

Nog steeds is de webstek – www.demandel.be - een belangrijk communicatiemiddel.

Eind 2009 komen per dag ongeveer 115 unieke bezoekers langs. Daarbij dient opgemerkt dat alle personen die via Woonnet de site benaderen (VMSW, collega-shm's, eigen personeel) als één bezoeker geregistreerd staan, omdat alle verkeer van Woonnet langs één internetadres passeert. Het aantal bezoeken op de site bedraagt gemiddeld 170 per dag.

Er zijn geen fundamentele veranderingen doorgevoerd in 2009.

Ook intern wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de informatie op de website. Zo worden inschrijvingsformulieren, woningkeuzeformulieren, infiches van de woningen, gegevens over onderhoudscontracten, enz... afgehaald door het eigen personeel bij het vervullen van de dagelijkse dagtaak.

In de toekomst wil De Mandel de informatie op de website gestaag gaan uitbreiden met bouwtechnische en administratieve gegevens van het patrimonium, fotomateriaal, plannen, enz...

7.4 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op:

- 27 januari 2009
- 24 februari 2009
- 24 maart 2009
- 14 april 2009
- 26 mei 2009
- 23 juni 2009
- 09 juli 2009
- 22 september 2009
- 27 oktober 2009
- 24 november 2009
- 22 december 2009

7.5 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op:

- 13 januari 2009
- 12 februari 2009
- 10 maart 2009
- 24 maart 2009
- 2 april 2009
- mei 2009
- 11 juni 2009
- 23 juni 2009
- juli 2009
- augustus 2009
- 3 september 2009
- 22 september 2009
- 15 oktober 2009
- 27 oktober 2009
- 10 november 2009
- 8 december 2009
- 22 december 2009

7.6 VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224

Zoals gemeld in het jaarverslag over de activiteiten over 2008, werden de voorbereidingen getroffen om de administratieve diensten te gaan herhuisvesten in nieuwe kantoren aan de Groenestraat, waardoor alle medewerkers opnieuw op één enkele locatie zouden gecentraliseerd worden.

Op 4 december 2008 werden de offertes, kaderend in de eerste fase van de architectuurwedstrijd, geopend. In zitting van 23 december 2008 besliste de raad van bestuur om 5 architectenbureaus te selecteren om deel te nemen aan de tweede fase.

Op 24 februari 2009 besliste de raad van bestuur, zich baserend op het advies van de jury van 20 februari 2009 die zich had beraden over de offertes die in het kader van de tweede fase werden ingediend, om de opdracht te gunnen aan het architectuurbureau Vaneeckhout, en haar partners Ingenium en Establis.

Het voorontwerp werd door de raad van bestuur aanvaard in oktober 2009. De bouwaanvraag werd ingediend bij het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid te Brugge op 24 december 2009.

Het concept van het gebouw is ontworpen om energiezuinig te zijn. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, zonneënergie en betonkernactivering.

7.7 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31/12/2009 over volgend wagenpark:

<i>Nummerplaat</i>	<i>Aanschaffingsjaar</i>	<i>Merk en type</i>
HVD945	1997	Nissan Almera
ECI653	2001	Citroën Evasion
NJP603	2003	Opel Movano
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero

7.8 SOCIAAL VERSLAG

7.8.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel heeft als maatschappelijke zetel Botermarkt 30 te Roeselare. De burelen zijn toegankelijk iedere werkdag in de voormiddag tussen 8 en 12 uur. Op dinsdag- en donderdagnamiddag ook van 13 tot 17 uur. Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

7.8.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen zich voor bepaalde gemeenten ook wenden tot de zitdagen die door de afgevaardigden van De Mandel worden gehouden en wel te:

- Poperinge: laatste vrijdagmiddag van de maand tussen 14.00 en 15.00 uur in het voorgebouw van de gemeentelijke politie in de Veurnestraat en tussen 15.00 en 16.00 uur in het buurthuis Korenbloemweg 3.
- Torhout: laatste dinsdagmiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in de schepenzaal van het stadhuis;
- Diksmuide: eerste maandagnamiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in dienstencentrum "Patershove" te Diksmuide.
- Langemark-Poelkapelle: eerste maandagnamiddag van de maand tussen 15.30 uur en 17.00 uur in de polyvalente zaal naast de bibliotheek.
- Lichtervelde: laatste dinsdagmiddag van de maand tussen 15.15 en 16.15 uur in OCMW Lichtervelde.
- Zitdag Staden: vanaf november 2009 - eerste woensdag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in OCMW Staden.

In 2009 telden we 272 raadplegingen (373 in 2008) op de diverse zitdagen. Aangezien een aantal zitdagen gemiddeld wel bijzonder weinig bezoekers trekken, zal in de loop van 2010 geëvalueerd worden of de kost voor de organisatie van deze zitdagen wel opweegt tegen de opbrengst.

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

7.8.2.1 OVERZICHT ZITDAGEN DIKSMUIDE (EERSTE MAANDAG VAN DE MAAND)

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
Januari	Geen zitdag						
Februari	Geen zitdag						
Maart	6	1		5			
April	3	1		2			
Mei	5			5			
Juni	Geen zitdag						
Juli	4			1	3		
Augustus	3			2			1
September	12	3		6	2	1	
Oktober	3	1		2			
November	Geen zitdag						
December	7	1		5	1		
Totaal	43	7	0	28	6	1	1
gemiddelde	5.38						

7.8.2.2 OVERZICHT ZITDAGEN POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
Januari	21	6	2	4	9		
Februari	11	3		4	1		3
Maart	geen zitdag						
April	17	6	1	4	5	1	
Mei	13	5		5	3		
Juni	13	1	1	3	7		1
Juli	17	2		7	6		2
Augustus	geen zitdag						
September	14	7		3	3		1
Oktober	10	3		5		1	1
November	11	4		5	1		1
December	geen zitdag						
Totaal	127	37	4	40	35	2	9
gemiddelde	14.11						

7.8.2.3 OVERZICHT ZITDAGEN TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
Januari	4	1		2		1	
Februari	6			6			
Maart	6			6			
April	3	1		2			
Mei	3			3			
Juni	3			2		1	
Juli	geen zitdag						
Augustus	geen zitdag						
September	5			3		2	
Oktober	5	1		3	1		
November	2	1		1			
December	geen zitdag						
Totaal	37	4		28	1	4	
gemiddelde	4.11						

7.8.2.4 OVERZICHT ZITDAGEN LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE MAANDAG VAN DE MAAND)

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
Januari	geen zitdag						
Februari	geen zitdag						
Maart	6	2		4			
April	3	1		2			
Mei	4	2		2			
Juni	geen zitdag						
Juli	7	1		2	3		1
Augustus	3			1	1		
September	3		1	2			
Oktober	1			1			
November	geen zitdag						
December	3	1		3	1		
Totaal	30	7	1	17	5	0	1
gemiddelde	3.75						

7.8.2.5 OVERZICHT ZITDAGEN LICHTERVELDE (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND) – VANAF 1 JUNI 2008

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
Januari	5			4			1
Februari	3	1		2			
Maart	3	1		2			
April	2			1	1		
Mei	4			4			
Juni	4			2	1		1
Juli	Geen zitdag						
Augustus	Geen zitdag						
September	4			3	1		
Oktober	2	1		1			
November	3		1	2			
December	Geen zitdag						
Totaal	30	3	1	21	3	0	2
gemiddelde	3.33						

7.8.2.6 OVERZICHT ZITDAGEN STADEN (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Datum	Totaal aantal	Herstelling	Opzeg	Aanvraag kandidaat-huurder	Huur	Aankoop	Diverse (klachten,...)
November	3			3			
December	2	1		1			
Totaal	5	1	0	4	0	0	0
gemiddelde	2.5						

7.8.2.7 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal
1999	192
2000	202
2001	212
2002	234
2003	295
2004	292
2005	308
2006	264
2007	319
2008	373
2009	272

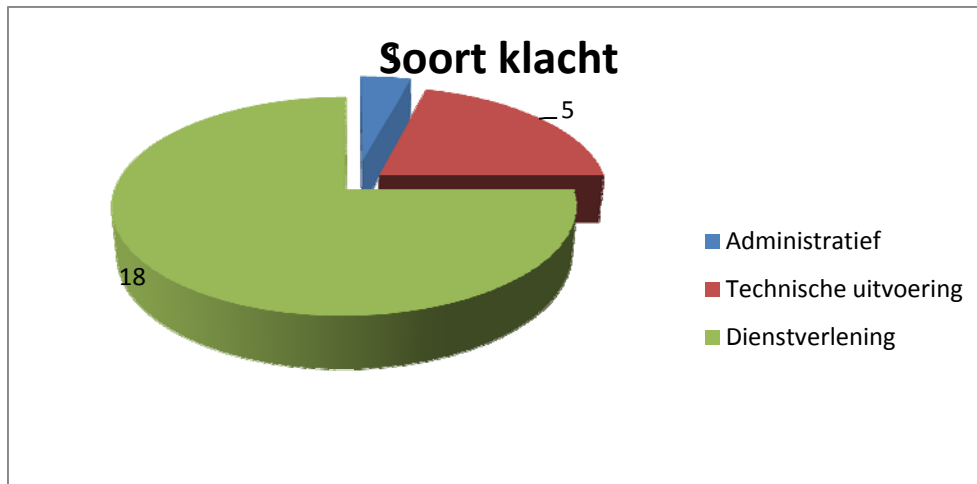
7.9 KLACHTENBEHANDELING

7.9.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2009 werden 22 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.

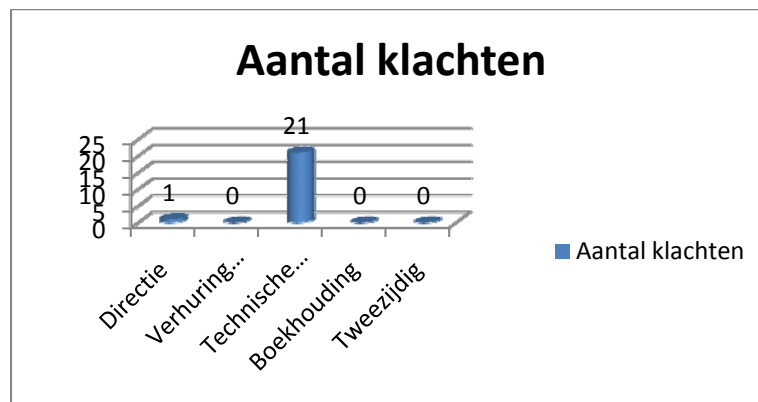
Alle 22 klachten waren ontvankelijk.

7.9.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



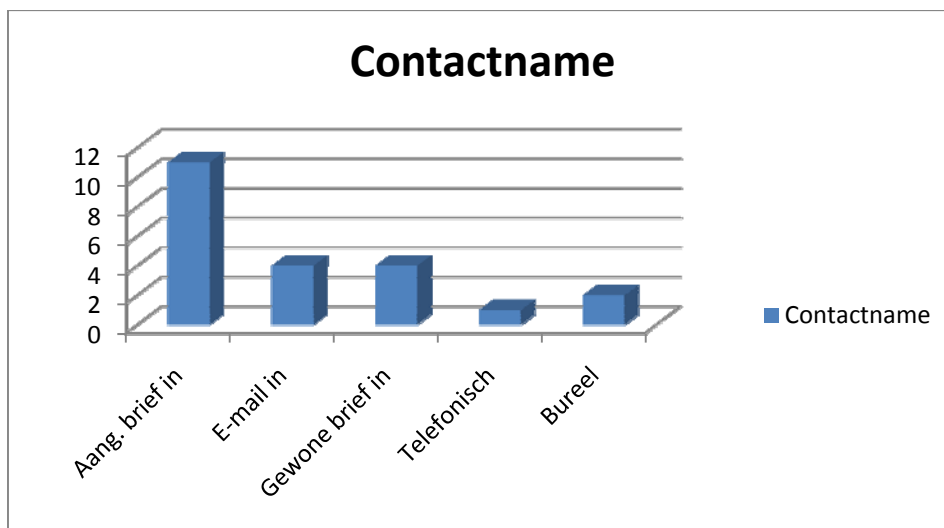
Opmerking: sommige aangiftes gingen over zowel over technische uitvoering al dienstverlening

7.9.1.2 BETROKKEN DIENSTEN



7.9.1.3 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Communicatie	Aantal
Aang. brief in	11
E-mail in	4
Gewone brief in	4
Telefonisch	1
Bureel	2



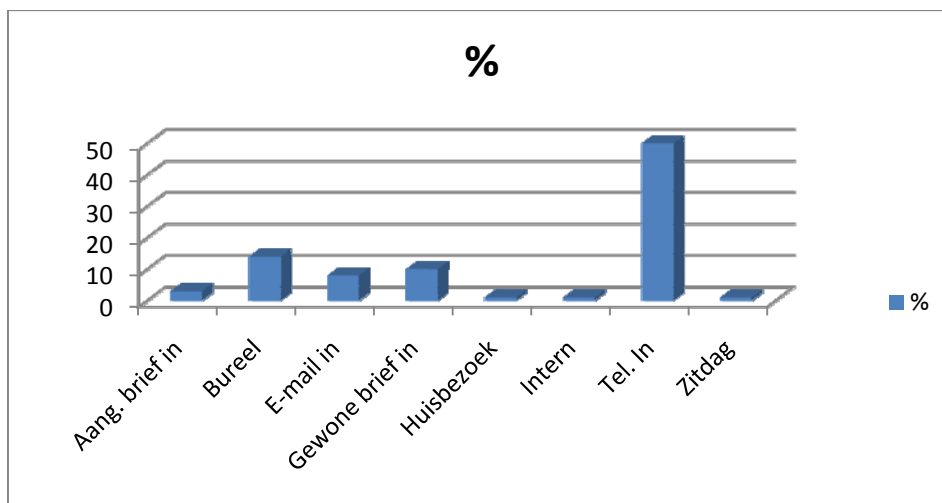
7.9.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig komen klachten binnen over burenruzies, hinder van de burenen in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Verhuring, bij gebrek aan een sociale dienst. Er wordt echter lage prioriteit gegeven aan deze vorm van klachten. De bouwmaatschappij ervaart immers dat mensen De Mandel heel vaak willen inschakelen zonder dat zijzelf al een eerste stap gezet hebben om een conflict te regelen. Bovendien was er in 2009 vanwege de softwareperikelen nog steeds weinig ruimte en tijd om dergelijke zaken afdoende te behandelen. Mensen worden zoveel mogelijk doorverwezen naar bevoegde diensten, zoals woonbegeleiding, OCMW en politie. Klagers die niet zelf een inspanning gedaan hebben om een conflict op te lossen, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt voor zij zelf blijkt gegeven hebben van bereidheid om aan het probleem te werken.

Voor wat betreft de meldingen van huurfraude beschikt De Mandel over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Op basis van meterstanden is het mogelijk niet-verbruik te bewijzen, maar dan nog is een vonnis van de vrederechter nodig om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen. Onwettige bijwoners zijn heel wat moeilijker te betrappen. De enige mogelijkheid is aan de politie vragen een vaststelling van woonst te doen. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast kan De Mandel de huurprijs wijzigen, of andere maatregelen nemen.

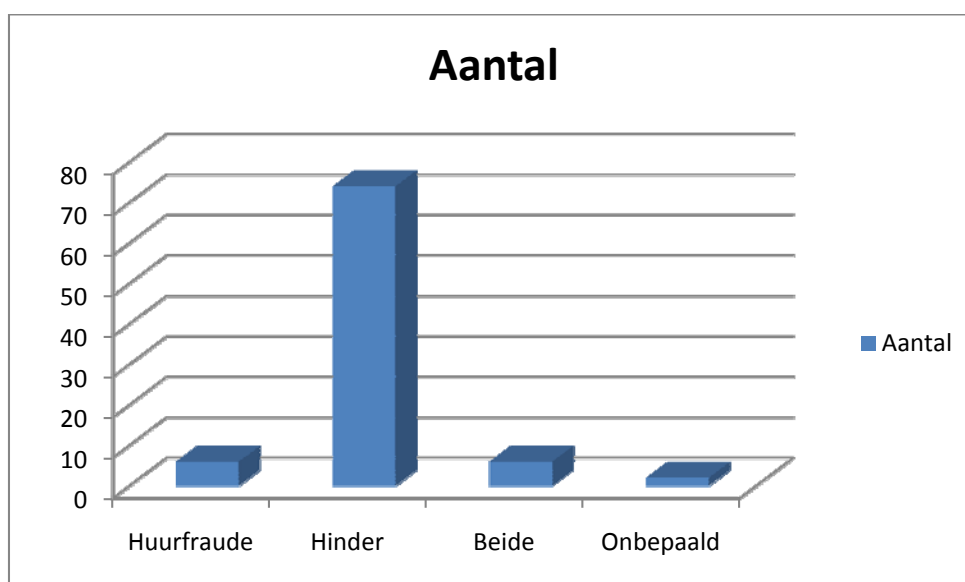
7.9.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Communicatie	Aantal
Aang. brief in	1
Bureel	12
E-mail in	9
Gewone brief in	4
Tel. In	53
Zitdag	5



7.9.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 88 binnengekomen meldingen gingen er 6 over huurfraude alleen. 74 gingen over hinder. 6 klachten gingen over beide.

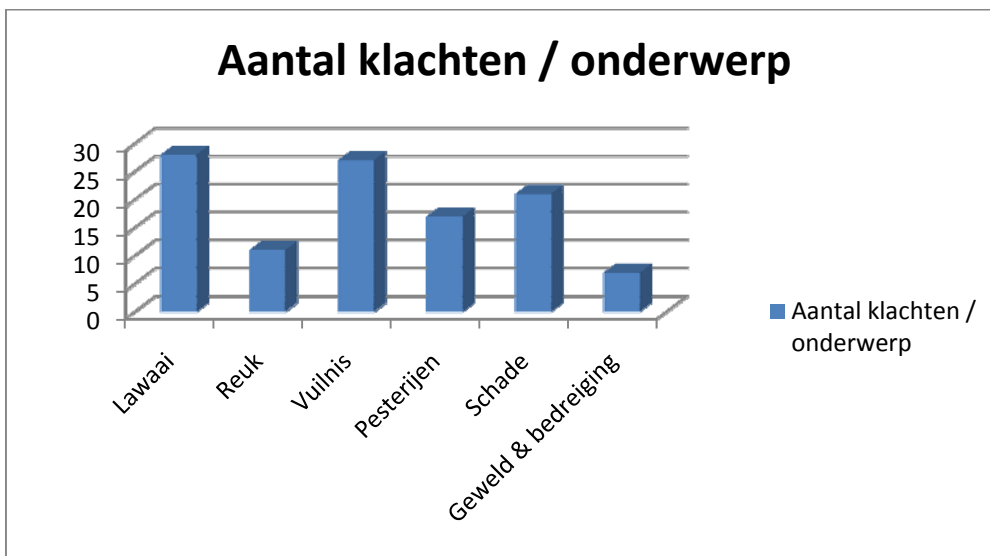


7.9.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten bestaat uit een combinatie van hinderlijkheden. De percentages worden weergegeven t.o.v. het totaal aantal klachten (84).

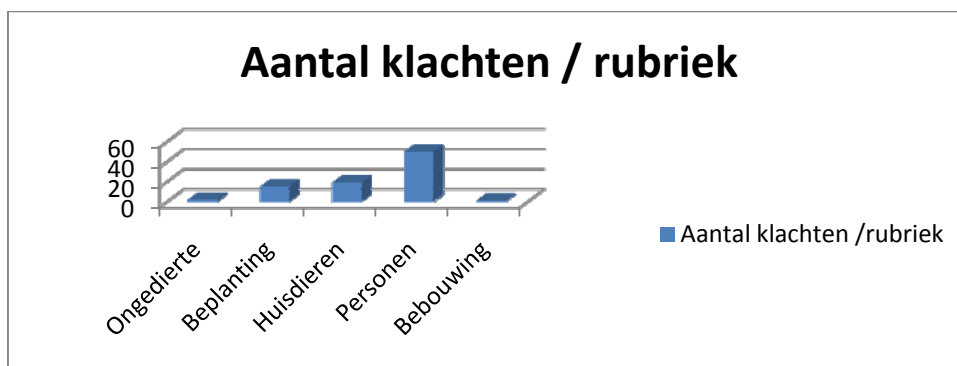
7.9.2.3.1 Soorten hinder

	Procent	Aantal
Lawaai	38.55%	28
Reuk	14.46%	11
Vuilnis	30.12%	27
Pesterijen	36.14%	17
Schade	22.89%	21
Geweld & bedreiging	14.46%	7



7.9.2.3.2 Hinder veroorzaakt door:

	Aantal
Ongedierte	2
Beplanting	15
Huisdieren	19
Personen	50
Bebouwing	1



7.10 TWEEZIJDIG

7.10.1 HUURDERSADVIESRAAD

Op 11 december 2007 vond de stichtingsvergadering van de Huurdersadviesraad plaats. De Samenwerkingsovereenkomst werd plechtig ondertekend en de leden werden voorgesteld aan de pers.

Na de afgebroken opstart in 2008 als gevolg van het wegvallen van Sarah Seaux halfweg 2008, kreeg de Huurdersadviesraad een doorstart in 2009, met het in dienst treden van Hanne Mistiaen.

7.10.1.1 BIJEENKOMSTEN

In 2009 kwam de huurdersadviesraad 6 keer samen telkens in Roeselare.

- 17 maart HAR
 - Definitieve afwerking advies herstellingenbeleid
 - Korte toelichting onthaalbeleid
- 1 april HAR
 - Mondelinge toelichting herstellingenbeleid voor Raad van Bestuur
- 7 juli HAR
 - Toelichting beslissing Raad van Bestuur rond herstellingenbeleid
 - Tussentijdse evaluatie onthaalbeleid
- 21 september HAR
 - Evaluatie huurdersadviesraad
 - Analyse enquête over onthaalbeleid
- 26 oktober HAR
 - Opstellen advies onthaalbeleid
- 16 december communicatie vorming
 - Vorming gegeven door Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen

7.10.1.2 ADVIES HERSTELLINGENBELEID

De huurdersadviesraad heeft in 2008 gewerkt rond het jaarthema “herstellingenbeleid”. Maar het jaarthema was niet afgerond in 2008, zodat het verder werd uitgewerkt in de loop van 2009.

In april 2009 werd het advies schriftelijk en mondeling gemotiveerd voor de raad van bestuur. Na voorbereiding door de diensten van De Mandel en door het directiecomité, volgde het antwoord van de raad van bestuur op het advies in juni 2009..

Hieronder volgt schematisch wat de raad van bestuur besliste.

Wat loopt fout	Advies huurdersadviesraad	Beslissing Raad van Bestuur
<u>1 Overzicht</u> Onduidelijkheid in computersysteem in verband met meldingen en al dan niet daaraan verbonden werkbonden.	Duidelijk onderscheid tussen meldingen waar een werkbond moet aan gekoppeld worden en andere om zo te komen tot een beter overzicht en een betere opvolging.	Meldingen online beschikbaar vanaf 2010-2011.
<u>2 Overzicht</u> Gelijkaardige problemen in wijk/appartement worden niet altijd in z'n totaliteit aangepakt.	Regioverantwoordelijke.	Huisbewaarder gestart op 1 juli 2009.
<u>3 Overzicht</u> Typisch voor appartementen: chaos inzake meldingen over gemeenschappelijke delen.	Centraal meldpunt voor appartementen.	Conciërges reeds aangesteld in diverse appartementsgebouwen.
<u>4 Communicatie/Informatie</u> Geen, onvoldoende of onduidelijke informatie/communicatie over de (aanpak van de) melding en de afhandeling.	Bewijs van melding. Regioverantwoordelijke. Ondertekende dubbel van de werkbond voor de huurder.	Online feedback over meldingen vanaf 2010-2011.

Wat loopt fout	Advies huurdersadviesraad	Beslissing Raad van Bestuur
5 <u>Communicatie/Informatie</u> Bij herstellingen ten laste van de huurder weet de huurder soms niet waarheen.	De Mandel moet een aanzet geven.	Contactgegevens van stielman geven.
6 <u>Communicatie/Informatie</u> Te weinig informatie over omgevingswerken.	Zelf initiatief nemen om informatie te verstrekken.	Moeilijk verkrijgbaar, want omgevingswerken worden veelal niet gecoördineerd door De Mandel.
7 <u>Communicatie/Informatie</u> Huurders van nog niet opgeleverde werken weten niet altijd waar ze terecht kunnen met meldingen, vragen...	Regioverantwoordelijke.	Info verstrekken via website, informatiebrochure en brief.
8 <u>Communicatie/Informatie</u> Herstellingen aan woningen die op de lijst voor renovaties staan worden meestal niet meer uitgevoerd. Sommige woningen staan echter heel lang op die lijst.	Redelijke termijnen hanteren voor de renovatielijsten. Huurders informeren.	Huisbezoek, bewonersvergadering, folder, info online en info in jaarlijkse informatiebrochure.
9 <u>Bereikbaarheid</u> Telefonische bereikbaarheid: moeilijk, klantvriendelijk systeem.	Receptioniste/telefoniste. Betere bekendmaking van rechtstreeks nummer om meldingen door te geven.	Permanent bemande balie in nieuw gebouw Groenestraat 2012-2013.
10 <u>Bereikbaarheid</u> Onbereikbaar na kantooruren, in weekend en op feestdagen.	PRIORITEIT Duidelijk bandje als de burelen gesloten zijn. Noodnummer.	Antwoordapparaat buiten kantooruren. Noodlijn.
11 <u>Contact</u> Te weinig (positief) contact tussen De Mandel en de huurder.	Huurders op regelmatige basis bezoeken.	Verwelkoming nieuwe huurders.
12 <u>Contact</u> De huurder wordt soms aan z'n lot overgelaten in contacten met onderaannemers.	Zelf initiatief nemen om informatie te verstrekken en eventueel afspraken te maken.	Info over afspraken via folder of in jaarlijkse informatiebrochure.
13 <u>Termijn</u> Herstellingen laten te lang op zich wachten.	PRIORITEIT Engagement voor maximumtermijnen eerste contact + engagement voor vlotte opvolging van en communicatie over de (aanpak van de) melding.	Aanwerven nieuw staf lid. Online informatie meldingen vanaf 2010-2011.
14 <u>Opvolging</u> De opvolging van de herstellingen laat soms te wensen over (soms niet volledig afgewerkt, soms niet goed uitgevoerd...)	PRIORITEIT Regioverantwoordelijke.	Steekproefsgewijs tevredenheid meten.

Wat loopt fout	Advies huurdersadviesraad	Beslissing Raad van Bestuur
15 <u>Algemeen</u> Soms zijn er structurele problemen aan het patrimonium.	In de opbouw aandacht hebben voor mogelijke mankementen.	Opbouw volgens strenge normering van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

7.10.1.3 EVALUATIE HUURDERSADVIESRAAD

In juni 2009 kon elk lid de werking van de huurdersadviesraad evalueren. De bevraging ging zowel over de totstandkoming van het advies, het advies zelf, de motivatie van de Raad van Bestuur als de werking van de huurdersadviesraad in zijn geheel. Over het algemeen waren de leden enorm enthousiast over de werking van 2008-2009. Hier en daar moeten wel bepaalde punten bijgeschaafd worden. Zo werd beslist om meer tijd te besteden aan het opstellen van volgend advies, zodat iedereen duidelijk zijn mening kan vormen over het nieuwe thema 'onthaalbeleid'.

7.10.1.4 LEDEN 2009

Begin 2009 traden Annick Rassalle en Ludo Huyghe tot de huurdersadviesraad. Zij vervingen Nancy Parret en Wim Dewyspelaere die in 2008 uit de huurdersadviesraad traden. In 2009 gaven 2 leden hun ontslag uit de huurdersadviesraad, nl. Christiane Coulier en Sonia Vandewalle. Slechts één van de leden werd vervangen door een huurster van Poolse afkomst, Bello Bozena. Een tweede vervanging werd moeilijk wegens de termijn van de huurdersadviesraad. Het advies was al in die mate gevormd dat het voor een nieuw lid moeilijk zou zijn om zich nog te verdiepen in de thematiek.

7.10.2 DE STEM VAN DE HUURDERS: ENQUÊTE ONTHAALBELEID

Momenteel werkt de huurdersadviesraad rond het onthaalbeleid van De Mandel. In specifieke situaties zijn begeleiding, duidelijke communicatie en informatie van groot belang. Om een correct beeld te krijgen van de tevredenheid onder de huurders werden ongeveer 250 huurders bevroegd. Uit een eerste analyse kunnen we alvast besluiten dat het overgrote deel van de huurders uitermate tevreden is over het onthaal van De Mandel. De huurdersadviesraad zal bepaalde punten optimaliseren.

7.10.3 HET INFORMATIEBELEID IN 2009

In 2009 verscheen niet alleen de jaarlijkse infobrochure voor de huurders, maar kwam ook een nieuwe brochure voor kandidaat-huurders tot stand. Deze laatste brochure biedt praktische informatie over huisvestingsmaatschappij De Mandel, het aanvragen van een woning of een sociale lening en antwoorden op de meest gestelde vragen.

Naast de 2 brochures werden tevens 2 folders gedrukt voor de huurders. Door het toenemend aantal projecten dat opgestart wordt, groeide het idee om een folder te ontwerpen voor huurders die binnen 2 jaar moeten verhuizen wegens dringende werken aan hun woning. Het spreekt voor zich dat huurders in deze situatie meer ondersteuning nodig hebben dan een folder, maar deze extra informatie hebben huurders steeds bij de hand en kunnen ze raadplegen.

In mei 2009 heeft De Mandel nieuwe onderhoudscontracten afgesloten met firma's die jaarlijks de verwarmingsinstallatie en het warmwatoestel controleren. Om de huurders tijdig op de hoogte te brengen van dit contract ontvingen alle huurders in april een folder met de nodige uitleg, want

communicatie naar de huurders wordt op handen gedragen door de dienst Tweezijdig. Ook alle nieuwe huurders ontvangen deze folder bij het tekenen van het huurcontract.

In oktober kwam er een signaal dat de voorraad huurdersmappen uitgeput raakte. De map helpt de huurders om belangrijke documenten van De Mandel te bewaren. Uit huisbezoeken blijkt dat de map gebruikt wordt door de meeste huurders, daarom besliste De Mandel om 1000 ringmappen te maken met handige tabbladen in. De dienst Tweezijdig zorgde voor een nieuwe productie van de kافت en vernieuwde tabbladen met informatie op maat van de huurder. Elke nieuwe huurder krijgt een huurdersmap met alle nuttige folders en documentatie erin.

7.10.4 CONCIËRGES IN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Uit vorige bevragingen is reeds gebleken dat het leven op een appartementsgebouw best tot in de puntjes georganiseerd wordt. Het is namelijk niet altijd gemakkelijk om burens boven, onder en naast zich te hebben. Om dit allemaal beter te regelen werd samen met enkele appartementsbewoners een huishoudelijk reglement opgemaakt dat aangepast is aan de specifieke noden van de appartementsbewoners. Daarnaast werden er ook conciërges aangesteld in verschillende appartementsgebouwen. Zij zorgen ervoor dat de regels nageleefd worden.

Nieuw aangestelde conciërges in 2009

- Baeckelandt Camille – De Patershoek – Diksmuide
- Mispelon Martin – De Kroon – Kortemark
- Lapeire Chris – Damberdshof – Roeselare
- Omer Vanzieleghem – Ons Geluk – Rumbeke
- Vandevoorde Lucien – Engelstraat/Gasthuisstraat – Poperinge
- Vanhulle Johan – Sint-Amand – Roeselare
- Vandooren Marleen – Hof ter Fontaine – Lichtervelde
- Vantomme Danny – Hof ter Bloemmolens - Diksmuide

In januari kreeg De Mandel de goedkeuring om een voltijdse medewerker uit de sociale economie in te schakelen als huisbewaarder of opzichter in sociale wooncomplexen of –buurten. De doelgroepmedewerker, Patrick Boudry, werd in juli aangeworven en wordt ingezet om de leefbaarheid van de buurt te verhogen door kleine technische problemen te verhelpen en de woonomgeving mee te onderhouden. Daarnaast fungeert hij ook als een aanspreekpunt en brugfiguur voor de huurders en De Mandel.

7.10.5 BEWONERSVERGADERINGEN

Vijf leden van de huurdersadviesraad zetten zich in om maandelijks de VIVAS-vergaderingen bij te wonen en feedback te geven op de huurdersadviesraad. VIVAS, de Vereniging Inwoners VAN Sociale woningen, is een Vlaams netwerk van en voor sociale huurders. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen, zoals de huurdersadviesraad van De Mandel. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders in heel Vlaanderen en bevordert onderlinge contacten tussen sociale huurders.

Op 23 september werd een bewonersgroep van Eeklo verwelkomd door enkele leden van de huurdersadviesraad. Na een korte voorstelling van de dienst Tweezijdig kregen de huurders van de Meetjeslandse bouwmaatschappij de kans om vragen te stellen. Vier aanwezige leden van de huurdersadviesraad beantwoordden alle vragen.

Tweezijdig zette zich in 2009 ook in voor het milieu door deel te nemen aan de campagne 'Klimaatwijken'. Dit is een campagne die werd ontwikkeld door de Bond Beter Leefmilieu. Met de campagne klimaatwijken volgde de medewerker van Tweezijdig in oktober enkele opleidingen over energie. Het doel van de hele campagne is om met een groep in een beperkte periode van november 2009 tot juni 2010 8% energie te besparen. Het wijkje van De Mandel bevat 5 deelnemers, nl. Jean-Pierre Verscheure, Johan Vanhulle, Johan Wensch, Omer Vanzieleghem en Karla Casteleyn.

7.10.6 RENOVATIEPLANNING

In 2009 planden de drie diensten Bouwprojecten, Verhuring en Verkoop en Tweezijdig op regelmatige basis overlegvergaderingen rond de geplande renovatiewerken. De ondersteuning van Tweezijdig in de renovatiewerken bestaat vooral uit de communicatie naar de huurders. Twee jaar voor de start van de werken wordt een bewonersvergadering georganiseerd als het gaat om de renovatie van een grotere wijk. Daarna volgt een persoonlijk bezoek van een medewerker van Tweezijdig en een medewerker van de dienst Verhuring en Verkoop om de huurders mondeling te informeren over de op til zijnde werken.

In de tuinwijk in Koekelare werden de betrokken huurders ontvangen op een bewonersvergadering, waarop diensthoofd Bouwprojecten Koen Verdru, Dienst Tweezijdig Hanne Mistiaen en Opbouwwerker van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen Jimmy Vancalbergh aanwezig waren, een ideale mix om de huurders optimaal te informeren. Later kregen de huurders van de seniorenwoningen op de tuinwijk een bezoek van diensthoofd Verhuring en Verkoop Roland Fieuw en dienst Tweezijdig Hanne Mistiaen.

7.10.7 HUISBEZOEKEN

Tweezijdig deed in 2009 een poging om positief contact tussen huurder en verhuurder te stimuleren. Met alle nieuwe huurders sinds juli 2009 wordt een huisbezoek gepland met de medewerker van Tweezijdig. Door spontaan contact met de huurders wordt de drempel voor velen verlaagd en kunnen ze eventuele vragen kwijt. Tijdens het bezoek geeft de medewerker van Tweezijdig wat meer uitleg over de rechten en plichten van de huurder en De Mandel, huurlasten, brandverzekering, onderhoudscontract CV en WW, domiciliëring, aanvragen veranderingswerken en de webstek. Uit de bezoeken is reeds gebleken dat huurders de extra mondelinge informatie ter harte nemen.

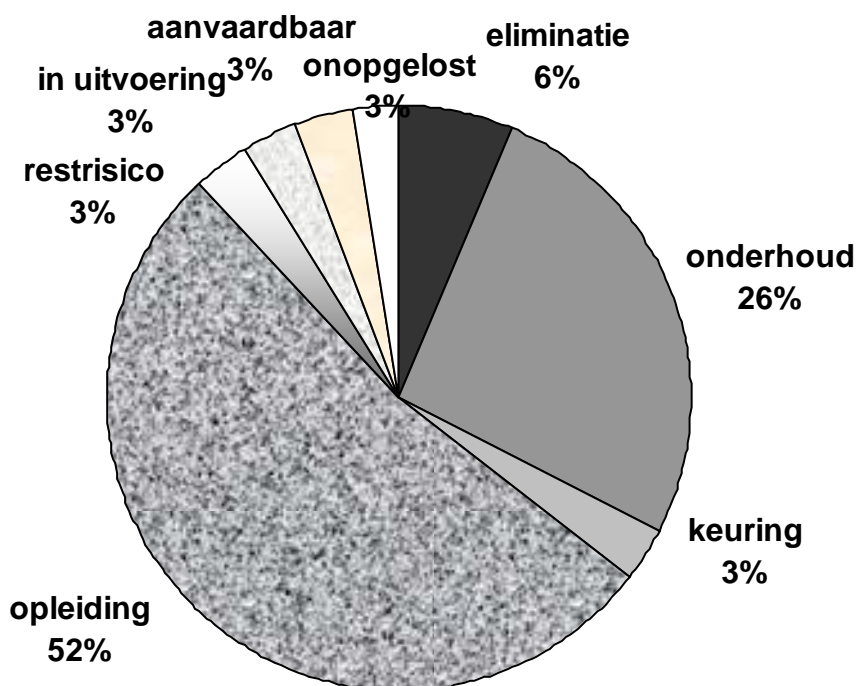
7.11 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

7.11.1 RISICOANALYSE

7.11.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 327 (329 in 2008) arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst. Van de oorspronkelijke 1376 (1420 in 2008) risico's zijn er al 94 of 7% (7% in 2008) risico's geëlimineerd. 317 (25%) risico's zijn tijdelijk in orde gebracht en zijn nu onderworpen aan een periodieke controle of onderhoud. 48 (4%) zijn onderworpen aan een externe keuring. Verder zijn er 649 (51%) risico's waarbij een goede opleiding van de gebruiker vereist is om de risico's te verminderen. De instructies legt men vast per arbeidsmiddel. Periodiek is er een korte opleiding van deze instructies gegeven. Bij de overige 176 (14%) risico's zijn nog geen verdere stappen

ondernomen. 49 (4%) van deze risico's zijn restrisico's en kan men vermoedelijk niet oplossen. 40 (3%) van deze risico's zijn in uitvoering, maar nog niet afgewerkt. 49 (4%) van deze risico's zijn klein en misschien aanvaardbaar, zodat er nog 38 (3%) van de grotere risico's onopgelost zijn.



Alle risico's hebben betrekking op handelingen. In De Mandel zijn er 37 verschillende handelingen. Een overzicht van de arbeidsmiddelen en de gevaren hierbij per handeling ziet u in bijgevoegde tabel.

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
werken in de schrijnwerkerij	25	172
Algemeen	34	162
Afbraakwerken	15	107
verblijven in het atelier	21	95
kantoorbediendewerk	15	86
installeren sanitair	26	72
Tuinieren	12	66
Metselen	13	61
herstellen houtconstructies	9	49
herstellen platte daken	13	46
herstellen schrijnwerkbeslag	20	46
Schilderwerken	26	43
laden en lossen	8	38
behandelen gevels	5	30
Schoonmaken	19	30
herstellen hellende daken	5	23
ontstoppen afvoerleidingen	7	23
verplaatsingen op de weg	3	21
nazichten in een woning	1	18
Werftoezicht	1	15
herstellen elektriciteit	5	12

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
plaatsen glas	1	10
herstellen smeedwerk	2	10
plaatsen faience	1	8
herstellen pleisterwerk	11	7
ontkalken toevoerleidingen	4	7
leegmaken woning	1	5
herstellen leidingen (water, gas)	5	5
onderhouden wagen	3	4
dichten kelders	2	4
plaatsen garagepoort	1	3
Bekisten	2	3
reinigen putten	1	3
decoratie en interieurwerken	4	0
herstellen vloeren	4	0
herstellen goten	1	0
ontstoppen schoorstenen	1	0
	327	1284

7.11.1.2 HOE VER STAAT DE RISICO-EVALUATIE ?

De risico-evaluatie is ongeveer voor 97% afgewerkt. Deze evaluatie is noodzakelijk zodat men een rangschikking kan maken van de risico's. Als hulpmiddel bij de evaluatie past de preventieadviseur de Kinney-methode toe. De Kinney-methode is vermoedelijk de meest gebruikte methode voor het indelen van de risico's. De methode van Kinney gaat ervan uit dat een risico 3 parameters heeft.

Waarschijnlijkheid:	de kans op het optreden van een ongewenst gevolg of schade bij afwezigheid van maatregelen en voorzieningen
Blootstelling:	de duur van de blootstelling aan het risico, waarbij men onderscheid maakt tussen enerzijds de duur of frequentie van de blootstelling en anderzijds het aantal blootgestelde personen.
Ernst:	de grootte van de schade die kan ontstaan

De risicograad, bepaald door het product van deze 3 parameters, maakt het mogelijk de gevaren te rangschikken. Zo krijgt men 5 risicoklassen. Deze risicoclassificatie omschrijft men als volgt.

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Zeer hoog risico, stopzetten van de werken overwegen	400	
Hoog risico, onmiddellijk verbetering vereist	200	400
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-Evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
ontvlambaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126
snijgevaar	126
stootgevaar	126
verwondingsgevaar	126
schadelijk	126
gevaar voor kneuzen	108
irriterend	108
lawaaï	108
pletgevaar	108
slechte houding	108
werken met schermen	100
direct aanrakingsgevaar	100
ontplofbaar	90
verbrandgevaar	84
licht ontvlambaar	75
glijgevaar	63
gevaarlijk voor milieu	60
hygiëne	60
indirect aanrakingsgevaar	54
corrosief	54
zeer licht ontvlambaar	45
thermisch gevaar	36
giftig	18
zeer giftig	6
geen etiket	4,5

7.11.2 RISICO BEHEERSING

7.11.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider.

Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

In 2009 is er één vergadering veiligheid geweest op 5 mei 2009. De agendapunten waren

Nr.	Naam	Aantal
5	risico's in het atelier zelf	1
6	risico's bij de uitvoering van werken	1
7	producten met gevaarlijke eigenschappen	1
9	andere	5

7.11.3 NETWERKVORMING

De preventieadviseur heeft in 2009 geen bedrijfsbezoeken uitgevoerd. Volgende contacten over veiligheid zijn via de telefoon in 2009 ondernomen.

Bedrijfstype	Aantal
aannemers bouwwerken	-
Huisvestingsmaatschappijen	-
hulpverlenende diensten veiligheid	1
leveranciers bouwmaterialen	-
leveranciers machines	-
leveranciers veiligheidsmaterialen	-
openbare diensten	-
verhuurbedrijven kranen en hoogtewerkers	-

7.11.4 DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

7.11.4.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2009 zijn 21 medische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek werd uitgevoerd door de afdeling medisch toezicht van PROVIKMO, de externe dienst preventie en bescherming. Alle werknemers zijn goed bevonden voor het werk.

7.11.4.1.1 Bedrijfsbezoeken van IKMO

Op 18 december 2009 is dhr Michiel Fosse, Preventieadviseur van PROVIKMO, langsgelopen voor een jaarlijks bedrijfsbezoek in de kantoren Groenestraat 224 te Roeselare.

7.11.5 OPLEIDINGEN EN ONDERHOUDSOPDRACHTEN

7.11.5.1 VEILIGHEIDSINSTRUCTIEKAARTEN VOOR OPLEIDINGEN

Sinds 2003 is ook gestart met de opleiding van de arbeiders.

In 2009 is er 1 opleiding gegeven waarbij de preventieadviseur de gevaren bij 3 risicoposten beter belicht. De goede praktijk en gevaren staan beschreven in deze veiligheidsinstructiekaarten. De risicoposten waarvan opleiding is gegeven blijven beschikbaar voor de werknemers op de werkvloer.

Er zijn 4 plaatsen waar men deze veiligheidsinstructiekaarten kan raadplegen. In de schrijnwerkerij en de refter voor de arbeiders en in de 2 burelen in de Botermarkt en de Groenestraat voor de bedienden.

Volgende opleidingen vonden plaats in 2009:

Datum	Risicoposten	Ploeg	VIK
24-jan-09	schoonmaken van gebouwen, elektrische schoonmaakmachine, werken met de werkkledij en de PBM, schoonmaken van gebouwen, elektrische schoonmaakmachine	schoonmaaksters	VIK Q10, Q11, K01

7.11.5.2 VEILIGHEIDSCONTROLELIJSTEN VOOR ONDERHOUDSOPDRACHTEN

In 2009 zijn er 37 controle- en onderhoudsopdrachten aan evenveel risicoposten uitgevoerd.

De controle- en onderhoudsopdrachten aan arbeidsmiddelen voert de preventieadviseur nu zelf uit eventueel samen met een arbeider. Via deze onderhoudsprocedure kan men in één halve dag de arbeidsmiddelen van één ploeg afwerken. Hierbij blijft de inventaris per ploeg up-to-date. Het tijdsverlies is beperkt en de bijkomende administratie voor de arbeiders valt weg. Het tijdstip van dit groot onderhoud kan men zorgvuldig kiezen.

VCL	Risicopost	Ploeg	Datum
P16	branders en soldeerbouten	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
H07	stelling ophaalkatrol	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L02	elektrische draadsnijmachine	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L03r	elektrische dompelpomp	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L05	elektrische hogedrukcontstopper	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L06	elektrische ontkalkingsmachine	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L07	elektrische ontstoppingsmachine	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M03	elektrische heetwater hogedrukreiniger	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M05	brandstofmotor struikenmaaier	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M07	elektrische haagschaar	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M09	3 rugsproeiers	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M10s	elektrische slijpschijf	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M12	brandstofmotor stroomgenerator	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
M14m	brandstofmotor bosmaaier tweetakt	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
P06	propaangasflessen	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
Q11	elektrische schoonmaakmachine	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
T02	compressor vast 250 liter	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
T05s	elektrische decoupeerzaag	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
T06s	elektrische klopboorhamer met beitels	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
T26s	elektrische accu klopboormachine	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
U05	werken met een lading	loodgieters/elektriciens	13-apr-09
L11	elektrische diamantboormachine	loodgieters/elektriciens	21-apr-09
A12	kriek vermoedelijk 2,5 T	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M02	elektrische betonmolen	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M04	elektrische meertraps onderwaterpomp	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M08n	elektrische breekhamer (zwaar)	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M10m	elektrische slijpschijf (klein & groot)	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M11	tegelsnijders	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M13	elektrische mixer met mengstaaf	metsers/vloerders/dak	26-apr-09

VCL	Risicopost	Ploeg	Datum
M16	elektrische laspost	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
M17	schoren (13 st.)	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
P07	herstellen van platte daken	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
T02m	compressor mobiel	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
T04	elektrische slijpmolen	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
T06m	elektrische klopboormachine (beitel)	metsers/vloerders/dak	26-apr-09
T26m	elektrische accu boormachine	metsers/vloerders/dak	26-apr-09

7.11.5.3 VEILIGHEIDSKEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2009 zijn er 8 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de keuringen

Toestellen	Periodiciteit
15 liften	Jaarlijks
189 brandblustoestellen	Jaarlijks
28 brandhaspels	Jaarlijks
1 pressmachine	Jaarlijks
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks
17 EHBO verbandkisten	Jaarlijks
2 verwarmingsinstallaties	jaarlijks
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	jaarlijks

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 16 liften

Gemeente	Straat	Aantal	Jaartal	Keuringsfirma
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	1989	Thyssen
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	1	2003	Thyssen
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	1	2003	Thyssen
Meulebeke	t Park 1	1	2006	Thyssen
Roeselare	Beverseardeweg 6	1	1984	Thyssen
Roeselare	Botermarkt 30	1	1970	Thyssen
Roeselare	Polenplein 20	3		Thyssen
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	1	2006	Kone liften
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	1	2006	Kone liften
Roeselare	Sint Elooisplein 36	1	1969	Kone liften
Roeselare	Sint Elooisplein 38	1	1969	Kone liften
Roeselare	Sint Rochuslaan 7	1	1996	Thyssen
Torhout	Ravenhofstraat 7	1	2002	Thyssen

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 189 brandblusapparaten

Gemeente	Straat	Aantal	Type	Keuringsfirma
Ardoonie	Kortrijksestraat 47	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Ardoonie	Kortrijksestraat 49	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Ardoonie	Kortrijksestraat 51	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Diksmuide	Gasthuisstraat 2	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Diksmuide	Gasthuisstraat 4	3	blusapparaat	Aquaflam nv

Gemeente	Straat	Aantal	Type	Keuringsfirma
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Diksmuide	Sint Jansstraat 2	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Kortemark	Markt 3	7	blusapparaat	Aquaflam nv
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	blusapparaat	Aquaflam nv
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Meulebeke	't Park	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Poperinge	Engelstraat 3	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Beverseardeweg 6	5	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof A1	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof A2	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof C1	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof C2	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof D1	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Biezenhof D2	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Botermarkt 30	11	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Groenestraat 224	11	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Hof van 't Henneken 101	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Hof van 't Henneken 103	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Hof van 't Henneken 97	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Hof van 't Henneken 99	2	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	M.L. Demeesterplein 3	6	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Mandellaan 362	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Polenplein 20	10	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 26	8	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 28	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	12	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Sint-Amandsstraat 31	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Sint-Amandsstraat 37	4	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Sint-Elooisplein 36	6	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Sint-Elooisplein 38	6	blusapparaat	Aquaflam nv
Roeselare	Spanjestraat 257	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	9	blusapparaat	Aquaflam nv
Torhout	Ravenhof 7	9	blusapparaat	Aquaflam nv
Zarren	Zarrenplein 5	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Zonnebeke	Langemarkstraat	3	blusapparaat	Aquaflam nv
Zonnebeke	Weegbrug	3	blusapparaat	Aquaflam nv

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 28 brandblushaspels

Gemeente	Straat	Aantal	Type	Keuringsfirma
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	brandhaspel	Aquaflam nv
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	brandhaspel	Aquaflam nv
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	brandhaspel	Aquaflam nv
Poperinge	Engelstraat 3	4	brandhaspel	Aquaflam nv
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	brandhaspel	Aquaflam nv
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	2	brandhaspel	Aquaflam nv
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	3	brandhaspel	Aquaflam nv
Torhout	Ravenhof 7	5	brandhaspel	Aquaflam nv

7.11.6 ALLERLEI

7.11.6.1 ARBEIDSONGEVALLEN

In 2009 zijn er 2 (3 in 2008) kleinere arbeidsongevallen gebeurd.

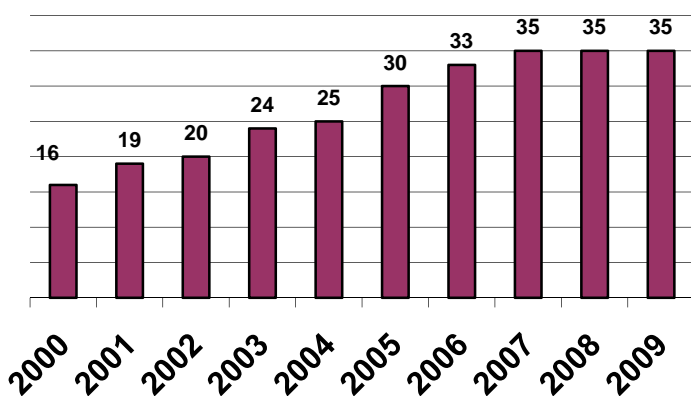
Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2009 is als volgt:

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Van	Tot	Letsel
Kris De Witte	schrijnwerkers	Arb	12/11/2009	12/11/2009	28/12/2009	zaagsnede in rechterduim
Carine Cardoen	schoonmaaksters	Arb	21/09/2009	21/09/2009	28/09/2009	kneuzingen bekken rechts

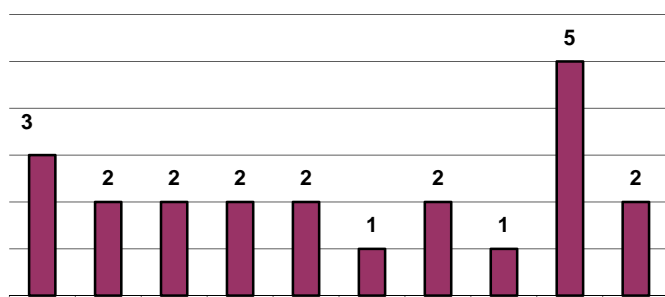
De 4 belangrijkste parameters waarmee men de veiligheid in de onderneming kan bepalen en die men kan vergelijken zijn samengebracht in één enkele grafiek gebaseerd op de gegevens van de laatste 5 jaar. Als de grootste waarde hiervan 100 % is dan ziet men volgende evolutie in de veiligheid:

- het aantal werknemers is gestaag gestegen van 16 in 2000 naar 42 in 2009.
- het aantal ongevallen is hierbij ongeveer gelijk gebleven van 3 in 2000 naar 2 in 2009.
- de frequentie van de ongevallen is na 7 jaren van daling 120 in 2000 naar 65,2 in 2001 naar 83,4 in 2008 opnieuw gedaald naar 34,0 in 2009
bvb. bij een frequentiegraad van bvb. 75 loopt een werknemer met een carrière van 40 jaar 1 ongeval op om de 8 jaar.
- de globale ernst van de ongevallen kende hierbij in 2005 een dieptepunt, maar is sinds 2006 opnieuw gestegen. En in 2008 naar een nieuw record gegaan.

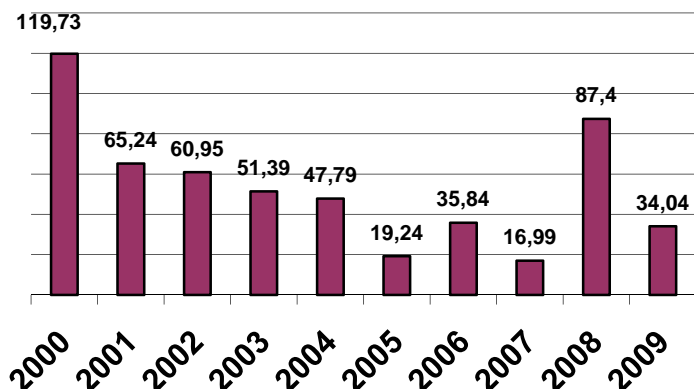
Aantal Werknemers



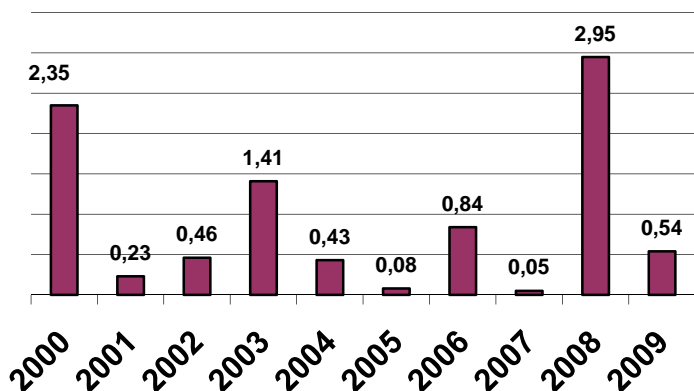
Aantal Ongevallen



Frequentie



Ernst



Op de grafiek hierboven merken we een duidelijke evolutie naar een veiliger Sociale Bouwmaatschappij.

Maar vorig jaar is de situatie erg verminderd.

Het aantal werknemers is gelijk gebleven. De frequentie (het aantal ongevallen per werknemer) is in 2008 spectaculair gestegen. De ernst (de dagen werkonbekwaamheid) is in 2008 nooit hoger geweest. Maar herstelt zich opnieuw in positieve zin in 2009.

7.11.6.2 AANKOOP NIEUWE RISICOPOSTEN

In 2009 zijn er geen nieuwe machines met nieuwe risico's aangeschaft of vervangen.

7.11.6.3 INDIENSTSTELLINGEN

De technische arbeidsinspectie meldde in november 2003 dat de preventieadviseur de indienststellingsverslagen prioritair moet opmaken. Deze indienststellingsverslagen zijn nodig bij gemechaniseerde machines met bewegende delen. De Mandel beschikt over 93 van dergelijke machines. Momenteel zijn al 62 indienststellingen door de preventieadviseur uitgevoerd. 31 zijn er nog niet uitgevoerd.

FINANCIEEL

8 FINANCIËEL

8.1 ONROEREND PATRIMONIUM

8.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2008 EN 31.12.2009

	2008	2009
Gebouwen	162.480.394,97	183.267.610,28
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	2.209.231,41	2.212.784,71
Administratieve en comm.gebouwen	226.013,18	0,00
Installaties centrale verwarming	7.637.371,66	8.280.634,12
Liften	106.849,96	219.799,22
Waterverwarmers	583.746,23	652.915,36
Ventilatie	111.831,90	111.831,90
Andere gebouwen	1.020.074,04	1.020.074,04
SUBTOTAAL	174.375.513,35	195.765.649,63
Afschrijvingen	-39.853.093,68	-43.226.892,11
SUBTOTAAL	134.522.419,67	152.538.757,52
Onbebouwde gronden	8.967.979,99	13.950.321,03
Bebouwde gronden	22.101.173,01	25.222.134,90
TOTALE BOEKWAARDE	165.591.572,67	191.711.213,45

8.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 18.689.631,89 (€ 15.056.629,54 vorig jaar) en heeft betrekking op:

Ardoorie, Eekhoutstraat 19-29 fase 1 – sloop	136.217,78
Ardoorie, Eekhoutstraat 19-29 fase 2 – 18 app	1.535.119,73
Diksmuide, Graanstraat – 24 w	1.043.482,09
Diksmuide, Nieuwkapellestraat – 8 w	2.833,22
Diksmuide, Lange Veldstraat – 24 w	194.181,87
Hooglede, Marktplaats – 12 app	6.709,59
Gits, Koolskampstraat – 17 w	1.029.719,91
Gits, Koolskampstraat – 17 w cv	273,08
Houthulst, Broeders Xaverianenstraat – 13 app	3.409,99
Houthulst, Leeuwerikenstraat fase 1 – 12 w	90,75
Houthulst, Kerkstraat Printaniastraat – 4 w	103.555,65
Houthulst, Sint Hubertusstraat 16 en 18 – renov	1.304,79
Emelgem, Prinsessestraat klooster – 31 app	651,74
Koekelare, Zuidstraat Sterrestraat – 15 app	923.381,12
Koekelare, De Mokker Tuinwijk 26-44 – 12 w	2.093,97
Zarren Stadenstraat De Kring – 2 app + 12 w	34.867,00
Langemark Boterbloemstraat – 24 w	607.673,55
Langemark Blikstraat	18.042,77
Langemark Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 w	14.125,30
Langemark Vijverstraat kazerne – 20 app	8.423,32

Langemark Sint Juliaanstraat 1-3 – 13 app	47.150,53
Langemark Kerkstraat Madonna – 10 w	15.752,51
Poelkapelle Kapelmeers – 10 w	21.486,57
Poelkapelle Nieuwplaats 8-12 – 12 app	48.501,07
Rollegem Leliestraat – 12 w	130.679,00
S.E.W. Dorpsplein – 21 app	90.465,34
Lichtervelde Statiesstraat De Hoop – 9 app	111.174,07
Lichtervelde E.Claeslaan fase E – 7 huur	907,35
Lichtervelde F.Timmermanslaan Marietje – 4 w	9.346,62
Meulebeke Wetstraat Pittemstraat – 13 app + 1 w	943.767,64
Meulebeke Tuinwijk 15 renovatie	9.559,39
Moorslede Gentsestraat – 19 huur	5.008,70
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 23 huur	232,35
Oudenburg Ettelgemsestraat – 28 app	9.176,30
Poperinge Bomenstraat fase 8 – 22 w	43.580,45
Poperinge Bellewijk fase 2 – 36 w renov	825.562,36
Poperinge Bellestraat – 9 w + 6 app	12.417,78
Poperinge Korte Reningelststraat 26	139.462,13
Poperinge Gasthuisstraat wasserij	167,13
Poperinge Keikopwijk 11-20-28 – 3 w renovatie	11.853,38
Poperinge Hoppeveld Zwijnlandstraat – 7 w	1.238.239,19
Poperinge VS Chevremontstraat – 7 w	385.929,60
Poperinge VS Chevremontstraat - 6 w	1.678,22
Poperinge Sint Andrieshof – 36 app	1.300.938,38
Roeselare Cichoreistraat zaal Gudrun – 7 app	33.054,27
Roeselare H.Consciencestraat H.Horriestraat – 16 app	93.322,91
Roeselare Ardooisesteeweg Mandellaan – 19 app	1.497.431,59
Roeselare Rumbekelopersweg 41 en 65 – renov	8.652,72
Roeselare Meenseesteeweg 482 en 486	7.844,66
Roeselare Mariastraat en Beverseesteeweg – 19 app	1.864.979,39
Roeselare Beveren Kapelhoek fase 2 – 8 w	28.559,88
Roeselare Meenseesteeweg	735,68
Roeselare Sint Elooisplein – 65 app	144.813,17
Roeselare Zuidmolenkwartier fase 1	17.880,69
Roeselare Zuidmolenkwartier fase 2	17.334,02
Roeselare Sint Elooisplein hellend vlak	72.227,71
Roeselare Damberdshof fase 4 – 4 w	245.906,30
Roeselare Herentalslaan Mandellaan	72.059,97
Roeselare Collievijverpark fase 2 – 32 app	97.592,21
Roeselare Meiboomkwartier – 27 w + 8 w	45.741,62
Roeselare Prins Albertstraat – 14 w	82.584,50
Roeselare Groenestraat burelen	133,98
Roeselare Sneyssensstraat Vikingstraat	62.107,34
Roeselare Rodenbachwijk Sneyssensstraat	3.316,96
Roeselare Rodenbachwijk Schuurke	4.498,96
Roeselare Groenestraat herinrichting burelen	1.982,85
Roeselare Brugseesteeweg 69-71 – 28 app	1.001.700,00
Roeselare Rumbekel St.Rochusstraat fietsenberging	843,61
Roeselare Rumbekel BLP Maria Linde – 16 app	39.885,41
Roeselare Rumbekel Dweersstraat Zeger Malfaitstraat	2.512,94
Roeselare Rumbekel Blinde Rodenbachstraat 136	1.743,68

Roeselare Bobijnstraat Gitsestraat	24.544,15
Roeselare OL.Vrouwstraat St.Hubrechtstraat	90.228,52
Roeselare Noordpark – 48 app	141.784,50
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sanering	207.276,91
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sloop	305.122,13
Staden Grote Veldstraat – 7 w	116.852,78
Staden Sint Jansstraat – 16 app	301.822,99
Staden Wankaerdelaan fase 2 – 12 huur	18.547,28
Staden De Carninstraat – 20 app	80.817,44
Staden Blommenwijk fase 1 – 4 huur	5.520,73
Staden Blommenwijk fase 2 – 12 huur	16.268,85
Oostnieuwkerke Kouter – 8 w	21.958,90
Oostnieuwkerke Noordstraat 20 – renov	1.274,48
Oostnieuwkerke Westrozebekestraat 57 – renov	1.186,81
Oostnieuwkerke Engels Hof – 6 w	405,35
Oostnieuwkerke Ondankstraat 10	6.036,11
Torhout koer Vanthuyne – 36 app	1.464,10
Torhout Garonnestraat – 7 w	499.410,25
Torhout Amazonestraat – 18 huur	22.590,64
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 35 w	11.682,23
Torhout Schavelare Lijsterstraat	332,41
Vlamertinge Poperingseweg 499 – renov	5.676,35
Oostvleteren H.Deberghstraat – 8 w	174.896,89
Zonnebeke Beselare Geluwestraat 10 w	63.352,12
Zonnebeke Langemarkstraat Hof van Brabant	22.508,88
Zonnebeke Langemarkstraat NMBS	27.708,59
Zonnebeke Guido Gezellelaan – 6 w	3.863,75
Zuidschote Steenstraat – 2 w	654,43
TOTAAL	18.689.631,89

8.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP

Meulebeke C – 22 koopwoningen 'goet te Potente'	53.592,28
Roeselare – 4 koopwoningen Oostnieuwkerksesteenweg	4.833,88
St Elooïsk Winkel – 8 koopwoningen Tuileboomstraat	290.989,90
Ruiselede – 20 koopwoningen Ommegangstraat	42.165,30
Langemark – 4 koopwoningen Boterbloemstraat	249.824,34
Hooglede – 8 koopwoningen Uilenspiegelstraat	123.839,46
Poelkapelle – 10 koopwoningen Kapelmeers	7,56
Rollegem Kapelle – 12 koopwoningen Leliestraat	64.668,28
Staden – 6 koopwoningen fase 2 Wankaerdelaan	6.882,67
Staden – 16 koopwoningen fase F Blommenwijk	17.431,90
Torhout – 4 koopwoningen Amazonestraat fase 2	3.985,76
Zonnebeke – 24 koopwoningen Langemarkstraat	4.559,93
Poperinge – 12 koopapp Sint Andrieshof	376.117,44
Ruiselede – 6 koopwoningen Ommegangstraat fase 2	23,92
Staden – 1 koopwoning Blommenwijk fase 2	1.120,44
Wielsbeke – 7 koopwoningen Boffonstraat	11.418,52

Lichtervelde – E.Claeslaan fase F – 5 w	749,87
Moorslede – Gentsestraat – 22 w	4.793,01
Dadizele – Kapelleveld fase 2 – 10 w	83,48
Oostrozebeke – Ettingen – 12 w	2.216,46
Oostrozebeke – Palingstraat – 25 w	845,00
Poperinge – Bomenstraat fase 9 – 12 w	522,82
Ooigem – Voetweg – 8 w	16.046,19
TOTAAL	1.400.181,86

8.2 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het resultaat van het boekjaar 2009 bedraagt - € 143.248,86. Voor het eerst sedert lange tijd toont de de jaarrekening van De Mandel een negatief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1992	888.974,27
1993	1.711.676,53
1994	1.750.865,64
1995	1.775.131,30
1996	433.064,34
1997	499.920,77
1998	1.361.883,50
1999	1.289.957,61
2000	1.092.349,61
2001	783.720,33
2002	408.358,07
2003	1.103.950,19
2004	902.002,37
2005	2.114.208,18
2006	1.681.285,87
2007	2.573.975,65
2008	550.662,28
2009	- 143.248,86

8.2.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2006	2007	2008	2009	2009 tov 2008
UITGAVEN					
Verzekeringen	129.979,03	158.500,25	147.417,07	209.389,90	+ 61.972,83
Personeelskosten	1.509.784,79	1.621.962,82	1.655.544,90	1.864.191,73	+ 208.646,83
Afschrijvingen	2.921.284,46	3.088.738,04	3.286.313,77	3.808.656,13	+ 522.342,36
Onr. voorh. en belastingen	766.627,42	832.299,17	951.633,83	970.969,79	+ 19.335,96
Intrest en leningen	2.608.017,76	2.596.217,02	2.719.700,00	2.816.512,73	+ 96.812,73
Onderhoudskosten	1.335.417,66	1.223.178,36	1.677.471,66	1.761.238,45	+ 83.766,79
Kantoor en adm. Kosten	139.746,84	268.781,32	200.563,70	315.740,14	+ 115.176,44

voorziening O & H	218.673,21	-655.884,14	190.124,80	292.214,01	+ 102.089,21
INKOMSTEN					
Huishuren	8.546.435,63	8.789.005,17	8.939.583,97	9.782.823,22	+ 843.239,25
Recup. van kosten	941.201,74	879.708,80	971.552,13	1.170.215,52	+ 198.663,39
Financiële opbrengsten	744.158,88	1.050.894,75	1.231.048,85	552.053,71	- 678.995,14

De uitgaven voor verzekeringen zijn fors gestegen o.a. door het systematisch bijvoegen van de clause 'afstand van verhaal' in de nieuwe huurcontracten en door het vroegtijdig ontvangen van een aantal vervalberichten voor premies van brandpolissen.

De personeelskost is toegenomen door toename van het personeelsbestand. In de loop van 2009 werden 5 bedienden en 7 jobstudenten aangeworven. Er verliet één bediende de maatschappij via volledig tijdskrediet. Verder kwamen er twee poetsvrouwen en één arbeider bij. Eén poetsvrouw verliet De Mandel. Bovenop zorgt de indexatie en de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden voor een stijging van de personeelskost.

De afschrijvingen zijn fors toegenomen (23 voorlopige opleveringen) en de provisie voor onroerende voorheffing werd iets hoger geraamd. De intresten en leningen zijn gestegen vooral door de stijging van de intresten tijdens de aflossingsfase m.b.t. het nieuw financieringssysteem. De intresten van de marktconforme kredietverleningen zijn daarentegen gedaald.

De onderhoudskosten zijn lichtjes gestegen.

De post 'kantoor en administratie' is algemeen gestegen t.o.v. vorig jaar, voornamelijk door de toename van het drukwerk en de verzendingskosten.

De voorzieningen voor grote herstelling- en onderhoudswerken worden aangelegd op basis van een onderhoud- en herstelplanning. De vroegere samenstelling ten belope van 10% van de basishuren wordt niet meer toegepast vanaf het boekjaar 2007. Op basis van de 5-jaarlijkse onderhoudsplanning bedraagt de huidige voorziening 2.735.730,75 €. Dit is een toename van ongeveer € 300.000 tegenover vorig jaar.

Aan de opbrengstenzijde worden drie grote posten belegd. De opbrengst van huren is zoals elk jaar gestegen. Er werden iets meer kosten gerecupereerd dan vorig jaar. Vooral de ontvangst van een aantal vergoedingen van grote schadedossiers zorgen voor de stijging.

De financiële opbrengsten zijn zeer sterk gedaald door de aanwending van de eigen middelen bij grondaankopen en bouwprojecten, en door de dalende intrestvoeten op onze rekening-courant bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de andere financiële instellingen. Ze bedragen minder dan de helft van de vorige jaren.

8.3 FINANCIËLE PLANNING 2010-2013

De financiële planning bestaat uit 3 onderdelen:

1. de kasplanning: de inkomsten en uitgaven van het bestaand patrimonium (als De Mandel geen enkel project uitvoert)
2. de projectplanning: de inkomsten en uitgaven van de lopende en nieuw op te starten projecten van De Mandel, zowel voor huur- als koopwoningen
3. de financiële planning: het samenvoegen van de kas- en projectplanning in 1 overzicht

De Excel-toepassing van de VMSW is op 22 december 2009 bezorgd aan de diensten van de VMSW. De lening- en projectgegevens (annuïteiten,...) tonen de toestand op 4 december 2009.

8.3.1 BESPREKING LIQUIDE MIDDELEN

Net als in 2008, was ook in 2009 een sterke daling van de eigen middelen. Een 1^e factor zijn de aankopen van gronden of gebouwen, in totaal voor ± 2 miljoen euro:

Verwerfingsdossiers gefinancierd via eigen middelen	Besteed bedrag in 2009 (€)	commentaar
Poperinge, Duinkerkestraat CBO - Sint-Andrieshof	20.379,20	In fin. planning 2009 als goedgekeurd project
Poelkapelle, Nieuwplaats	127.681,40	In fin. planning 2009 als gepland project
Zonnebeke, Langemarkstraat 41	183.175,00	In fin. planning 2009 als gepland project
Oostnieuwkerke, Kouter 3 verkaveling	156.051,00	In fin. planning 2009 als illustratief project
Oudenburg, Ettelgemstraat 22	466.819,80	In fin. planning 2009 als gepland project gewijzigde financiering: eigen middelen en subsidie verwerving (in plaats van NFS2)
Torhout, koer Vanthuynne	278.854,00	In fin. planning 2009 als illustratief project
Langemark, Kerkstraat -Madonna-	250.000,00	In fin. planning 2009 als illustratief project
Nieuwkapelle, Nieuwkapellestraat	9.165,00	In fin. planning 2009 als illustratief project
	1.492.125,40	
Hooglede, Amersveldestraat 75 -De Geyte-Maselis	104.400,00	Niet opgenomen in fin. planning 2009
Handzame, Bescheewegestraat, 6 w	108.065,00	
Ledegem, Stationsstraat café De Zon	125.000,00	
Roeselare, Meenseheirweg 7 garages	117.880,00	
Emelgem, Prinsessestraat kloostergebouw	136.848,43	
	592.193,43	

Verder zijn ook 7 huurwoningen in Poperinge, Zwijnlandstraat aangekocht. Deze woningen (€ 1.342.260,00) zijn voorgefinancierd met eigen middelen. Dit dossier is in behandeling bij de VMSW om de aankoopssom om te zetten in een renteloze lening NFS2 (uitvoeringsprogramma 2009).

Een 2^e factor is de uitvoering van subsidieprojecten, waarvan 40% met eigen middelen gefinancierd is (60% via subsidie bouw en renovatie). In totaal is voor 1,7 miljoen euro gefinancierd met eigen middelen.

Project SBR	Oplevering
Poperinge, Gasthuisstraat / Engelstraat - 41 huurappartementen, 10 garages (renovatie)	17/12/2008
Lichtervelde, Statiestraat: 14 huurappartementen (nieuwbouw)	26/02/2009
Werken (Kortemark), Vladslostraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw)	12/06/2009
Beselare, Geluwestraat: 8 huurwoningen, 2 huurappartementen (vervangingsbouw)	31/08/2009
Dadizele (Moorslede), Mandellaan - 10 huurwoningen (nieuwbouw)	31/08/2009
Rumbeke, Dweersstraat: 12 huurappartementen (vervangingsbouw)	11/09/2009
Roeselare, Mariastraat, Beversesteenweg: 19 huurappartementen (nieuwbouw)	15/01/2010
Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemstraat / Papaverweg - 24 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw)	Lopend
Roeselare, Rumbeksesteenweg - 5 huurwoningen (nieuwbouw en renovatie)	Lopend

Een 3^e factor is de voorfinanciering van de erelonen. Vroeger verliep dit via marktconforme leningen, waarbij op het einde van het project de terugbetaling gebeurde. Voor de nieuwe huurprojecten via NFS2 worden de erelonen voorgefinancierd met eigen middelen en bij gunning van de werken omgezet naar een renteloze lening. De reeds geïnvesteerde eigen middelen worden op dat moment teruggestort (in 2010 ± 250.000 euro). Op dit moment zijn zeer veel projecten in ontwerp, waardoor De Mandel veel eigen middelen hierin moet investeren.

8.3.2 SAMENVATTING KASPLANNING

De kasplanning vertrekt vanuit alle geschatte inkomsten en uitgaven voor 2010 voor het huidige patrimonium (niet gerelateerd aan een project).

Kasplanning	Planning 2010 (€)	Planning 2009 (€)	
Operationele inkomsten	11.096.000	10.227.140	
Operationele uitgaven	-5.681.940	-5.301.732	
Cashflow operationele werking	5.414.060	4.925.408	
Financieringsinkomsten	360.000	360.000	leningsubsidie Domus Flandria
Financieringsuitgaven	-5.536.547	-4.726.379	annuïteiten van lopende leningen incl. renovatie Groenestraat
Cashflow operationele werking + financiering	237.513	559.029	
Investeringsinkomsten	790.918	483.332	verkoop van huurwoningen
Investeringsuitgaven	-297.765	-135.200	aankoop van meubilair + ereloon renovatie Groenestraat
Saldo cashflow algemene werking	730.666	907.161	

De courante operationele en financiële inkomsten en uitgaven zorgen voor een positieve cashflow van ± 237.000 euro door het verhuren van sociale woningen en de kredietverlening. Het overschot is opmerkelijk minder dan de planning voor 2009.

Enkel door het verkopen van huurwoningen is er een positief saldo van 730.000 euro.

De hoofdreden is de stijging van de annuïteiten. Deze is niet evenredig met de huuropbrengsten.

Voorbeeld voor de nieuwe woningen in de planning:

een gemiddelde huurprijs van 280 euro per maand voor een nieuwbouwwoning/appartement, in mindering gebracht met 3% achterstal (netto 270 euro per maand)³
financiering via NFS 2

Type project	Gemiddeld verlies per woning per jaar
Nieuwbouw op bestaande gronden	- € 1.000
Nieuwbouw met aankoop van de grond	- € 1.500

Dit bedrag houdt geen rekening met bijkomende administratie-, personeelskosten of latere onderhoudskosten, wel met verzekeringskosten, onroerende voorheffing en de beheersvergoeding. In tegenstelling tot vroeger (subsidie bouw en renovatie), is nu elk project gefinancierd met een lening.

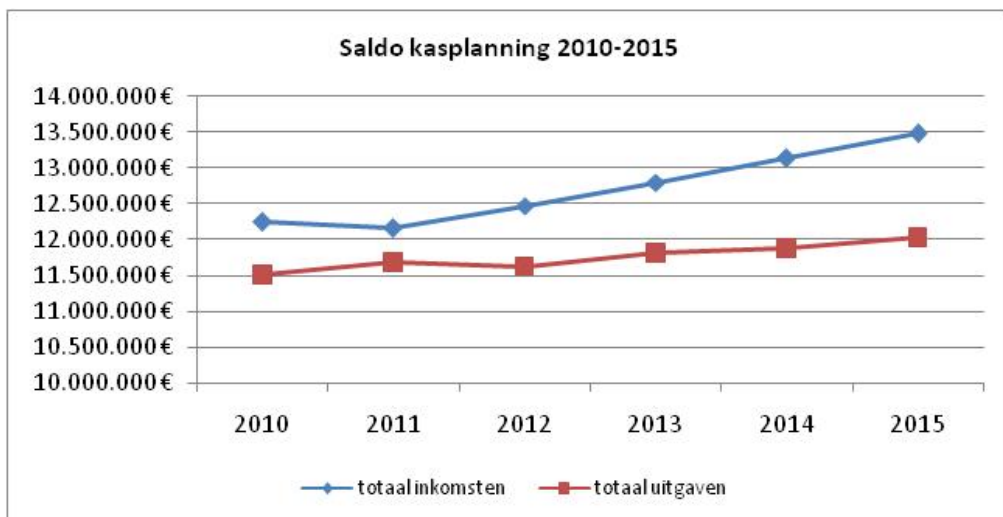
Daarnaast zijn de toenemende personeelskosten, de onroerende voorheffing en de kosten voor het onderhoud van het patrimonium 3 belangrijke kostenfactoren.

³ Raming gebaseerd op de helft van de basishuurprijs nieuwe woningen (500 à 600 euro).

Gemiddelde huurprijs 2010 voor de nieuwe woningen / appartementen van 2009: 294 euro (excl. huurlasten).

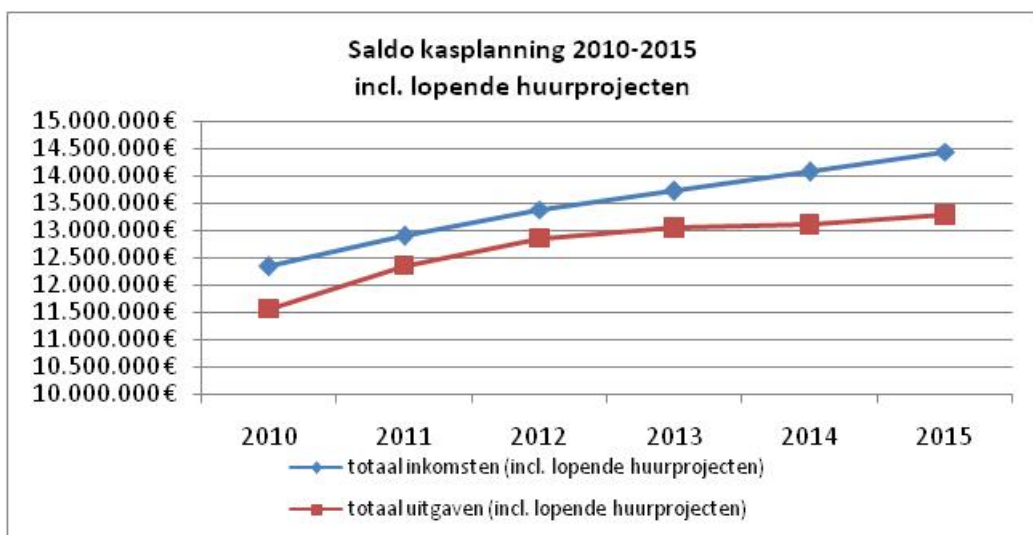
Ter vergelijking: bij andere West-Vlaamse maatschappijen: 210 à 250 euro.

Gemiddelde huurprijs 2010 bij de domiciliëringen (600 woningen): 225 euro (incl. huurlasten).



Voor 2011 is het positief saldo kleiner, doordat de verkoop van huurwoningen forfaitair op 385.000 euro geraamd is.

Indien de inkomsten en uitgaven van de lopende huurprojecten toegevoegd zijn aan de kasplanning, is duidelijk dat de marge heel wat kleiner is.



8.3.3 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE

Bij de politieke onderhandelingen voor het Nieuw Sociaal Huurbesluit en het financieringsstelsel NFS2 werd een sluitende financiering van het globale patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) vooropgesteld. Dit is ook op deze manier gecommuniceerd door de VMSW aan de SHM's. Het verhuren van sociale woningen en het realiseren van bouwprojecten zou 'budgetneutraal' moeten zijn voor de maatschappijen. Om dit te realiseren is de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) ingevoerd, "als sluitstuk binnen NFS2" voor de financiering van de werking van de SHM4.

De GSC verrekenet de reële inkomsten van de SHM met een aantal reële (onroerende voorheffing, annuïteiten) en genormeerde kosten (werking, onderhoud, achterstal, leegstand,...) van een referentiejaar.

4 cfr. Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten dd. 12/10/2007 - hoofdstuk 5

In 2008 (definitieve toekenning) en 2009 (toekenning voorschot) heeft De Mandel geen GSC ontvangen. De Mandel investeerde de voorbije jaren in de uitvoering van nieuwe bouw- of renovatieprojecten, door gebruik te maken van eigen middelen en NFS2-leningen. Door een lager niveau van eigen middelen aan te houden, ontvangt De Mandel minder interesten en daalden de financiële inkomsten. Door de nieuwe projecten stegen de werkelijke uitgaven (annuïteiten van leningen, onroerende voorheffing, vergoeding geïnvesteerde eigen middelen) sterker dan de huurinkomsten. Toch komt De Mandel tot op heden niet in aanmerking voor de GSC.

De hoofdoorzaak zijn de genormeerde werkings- en onderhoudskosten: deze zijn forfaitair vastgelegd zijn per woning in de GSC, maar in realiteit veel hoger:

GSC 2008	Werkelijke cijfers 2008	Forfait GSC 2008
rek 61: Diensten en diverse goederen (onderhoud, kantoor, verzekeringen,...)	€ 2.839.355	
rek 62: Personeelskosten	€ 1.655.545	
Totaal	€ 4.494.900	€ 3.226.670

Geraamd resultaat van de GSC voor 2010:

	Detail	Totaal
INKOMSTEN		10.491.444
1. Theoretische huurinkomsten	10.104.300	
2. Financiële tegemoetkomingen	360.000	
3. Interesten R/C (intrest: 0,35%)	27.144	
UITGAVEN		-10.452.206
1. Onroerende voorheffing	-915.000	
2. Kapitaal- en interestlasten leningen VMSW	-4.561.595	
3. Kapitaal- en interestlasten leningen DF	-615.596	
4. Kapitaal- en interestlasten andere leningen voor sociale woningen	0	
5. Forfait huurachterstand (2%)	-202.086	
6. Forfait leegstand (3%)	-303.129	
7. Algemene werkings- en onderhoudskosten (forfait per verhuurde woning)	-3.364.700	
8. Kosten sociale dienst	-152.600	
9. Vergoeding geïnvesteerde rekening-courant middelen (binnen kostprijsnorm voor NFS2 -programma's vanaf 2008)	-12.500	
10. Beheersvergoeding VMSW	-325.000	
11. Erfpachtcanon PPS-projecten (BVR 14 mei 2004)	0	
12. Kosten invullen functie conciërge	0	
GSC 2010 bestaand patrimonium		+39.328
Lopende projecten: opgeleverde woningen 2010		-121.000
Nieuwe huurinkomsten	97.440	
Annuïteiten (geconsolideerd)	-218.440	
GSC 2010 incl. nieuwe projecten		-81.762

Op basis van deze berekening, zou De Mandel recht hebben op een vergoeding GSC 2010 voor een bedrag van 81.000 euro. Hierover is geen zekerheid omdat vanaf GSC 2010 2 wijzigingen op het vlak van de genormeerde kosten voorzien zijn:

- het forfait leegstand vervalt → minder uitgaven
- het forfait werking- en onderhoud wordt opnieuw vastgesteld door de minister (op basis van gegevens van SHM's)

Over beide wijzigingen is op heden geen nieuw Ministerieel Besluit gepubliceerd. Indien het forfait leegstand vervalt en de berekening van de werkingskosten niet wijzigt, zal De Mandel geen GSC voor 2010 ontvangen.

8.3.4 DETAIL KASPLANNING

Bepaling van de voornaamste inkomsten en uitgaven:

- Huurinkomsten: gelijk aan de berekende huur voor december 2009 (jaarlijks +3%)
- Huurlasten: op basis van de huurlasten voor 2010 (jaarlijks +2%)
- Kosten gebaseerd op gegevens 2009 (voor bestaand patrimonium):
 - o onderhoud en herstel: +3%
 - o personeel: forfaitair bedrag per full-time equivalent x aantal bedienden / arbeiders (24,5 full-time bedienden, 15 arbeiders voor 2010), voor 2011-2013 telkens 1 bijkomende full-time bediende
 - o uitgaven algemene werking: +2% voor frequente kosten (kantoor, telefonie), forfait (gemiddelde) voor occasionele kosten (documentatie, klein onderhoud, administratiekosten)
 - o onroerende voorheffing en beheersvergoeding: raming op basis van het aantal woningen (+1%)
 - o uitgaven bestuur, overige uitgaven: forfait (gemiddelde)
- De financiering van de renovatie van de burelen in de Groenestraat:
 - o de erelonen met eigen middelen: € 412.000 voor architect en studiebureaus
 - o de bouw en omgevingswerken vanaf eind 2010 via een externe financiering (raming voorontwerp + forfait 150.000 omgevingswerken, rekening houdend met 10% meerwerken en 21% BTW = 5,5 miljoen euro) – rente 3,75%
- Een forfaitaire netto-opbrengst van 790.000 euro voor de verkoop van huurwoningen (10 openbaar en 3 aan de zittende huurder) (90% van de geschatte verkoopwaarde, volgens planning dienst verhuring en verkoop)

OPERATIONELE INKOMSTEN (€)	11.096.000	OPERATIONELE UITGAVEN (€)	-5.681.940
Huurontvangsten	9.931.000	Huurpatrimonium: onderhoud en herstel	-1.501.125
Huurlasten en andere vergoedingen voor geleverde diensten	771.000	Huurpatrimonium: overige uitgaven: gemene delen appartementen, gerechtskosten, brandverzekering	-382.700
Exploitatiesubsidies - huuractiviteit (Domus Flandria, VI. Gewest en andere)	158.000	Huurpatrimonium: onroerende voorheffing	-915.000
Vergoeding VMSW bemiddeling hypothecaire kredietverlening	84.500	Personeelsuitgaven bedienden en interimpersoneel	-1.387.500
Overige ontvangsten: premie CV, recup. kosten, verkoopfacturen	73.500	Personeelsuitgaven arbeiders, schoonmaakpersoneel	-550.000
Schadevergoeding wederverkoop en verzekeringen	70.000	Administratieve uitgaven algemene werking	-466.915
Intresten rekening-courant en termijnbelegging banken	8.000	Beheersvergoeding VMSW huurwoningen	-325.000
		Uitgaven bestuur en toezicht SHM	-90.700
		Vennootschapsbelasting en diverse kosten	-63.000

FINANCIERINGSINKOMSTEN (€)	360.000	FINANCIERINGSUITGAVEN (€)	-5.536.547
Overheidstussenkomsten in leningslasten huuractiviteit (Domus Flandria + VI. Gewest)	360.000	Annuïteit/mensualiteit private financiering administratieve investering: lening aankoop gebouw en renovatie Groenestraat	-358.432
		Annuïteiten leningen Domus Flandria	-615.596
		Annuïteiten leningen VMSW huur-sector	-4.561.595
		Annuïteiten leningen VMSW koop-sector	-924

INVESTERINGSINKOMSTEN (niet project-gebonden) (€)	790.918	INVESTERINGSUITGAVEN (niet project-gebonden) (€)	-297.765
Verkoop van sociaal huurpatrimonium	790.918	Administratieve investeringen: meubilair, informaticamaterieel, kantoorinrichting,...	-17.500
		Renovatie burelen Groenestraat: erelonen	-280.265

Cashflow operationele werking	5.414.060
Cashflow financiering	-5.176.547
Cashflow niet-projectgebonden investeringen	493.153
Totale cashflow algemene werking 2010 (€)	730.666

8.3.5 SAMENVATTING PROJECTPLANNING 2010-2014

De dienst Projecten maakt een planning voor 2010-2014 met de startdata van de projecten in ontwerp. Financieel planner, Peter Van Hauwaert, verwerkt deze gegevens in het planningsdocument van de VMSW.

De projectplanning en de gerelateerde inkomsten en uitgaven zijn afhankelijk van de start en het einde van de werken, de te betalen huurprijs, alsook van het beschikbaar budget op het uitvoeringsprogramma van de VMSW.

Welke projecten zijn opgenomen?

- projecten waarvan de voorlopige oplevering gepland is tegen eind 2013
- alle renovatieprojecten voor 2010 en 2011 + 5 projecten van een latere datum

Het planningsdocument van de VMSW laat op heden niet toe om projecten na 2013 in te geven. Een lange termijn-projectplanning op bijvoorbeeld 10 jaar is hierdoor niet mogelijk.

De projecten zijn als volgt ingedeeld:

1. de lopende projecten: dit zijn projecten in uitvoering of waarvan na de voorlopige oplevering zich nog kasstromen voordoen (vb: bij de verkoop van koopwoningen)
2. 44 goedgekeurde projecten
3. 19 geplande projecten: projecten met een goedgekeurd voorontwerp
4. 20 illustratieve projecten: er is nog geen goedkeuring door de VMSW

Bijkomend neemt de planning een enveloppe "aankoop goede woning" van 70 woningen in 2010 op voor een bedrag van 12,6 miljoen euro (€ 180.000 /wgh.):

Indeling van de 44 goedgekeurde projecten:

- 11 projecten aanbesteed in 2009, nog niet gegund of gestart
- 6 projecten waarvan de aanbesteding in 2010 vastgelegd is
- 15 projecten met een goedgekeurd definitief ontwerp
- 4 CBO-projecten
- 8 projecten waarvan de gronden marktconform aangekocht zijn (zonder goedgekeurd definitief ontwerp)

Voor onderstaande marktconforme aankopen, betaalt De Mandel tot de gunning van het project marktconforme intresten, op jaarbasis 316.000 euro. Voor de projecten in de Henri Horriestraat te Roeselare en de Sint-Juliaanstraat te Langemark is het uitvoeringsdossier ver gevorderd. Voor de overige 8 projecten is nog geen goedgekeurd definitief ontwerp. Hoe sneller De Mandel deze projecten kan gunnen, hoe meer intresten de maatschappij uitspaart.

<i>Te betalen marktconforme intrest tot gunning van het project</i>					
	<i>Project</i>	<i>Status</i>	<i>Kapitaal (€)</i>	<i>Intrest%</i>	<i>Aflossing (€)</i>
1	Roeselare, H.Consciencestr, H.Horriestr, 16 app, 1 won nieuwbouw	aanbesteed in 2009, nog niet gegund	255.986,73	4,55	11.655,08
2	Langemark, Sint Juliaanstraat 1-3, 11 app vervangingsbouw	goedgekeurd def. ontwerp	153.000,00	4,61	7.059,42
3	Emelgem, Prinsessestraat, klooster, 31 huurapp renovatie	geen goedgekeurd def. ontwerp	554.272,95	3,99	22.132,12
4	Roeselare, Brugsesteenweg 69-71, 28 app nieuwbouw (grond + constructie)		1.986.700,00	3,88	77.044,23
5	Roeselare, Noordpark, 48 app vervangingsbouw		1.425.000,00	4,68	66.732,75
6	Roeselare, Rijselstraat 24, 9 app vervangingsbouw		265.200,00	3,95	10.472,75
7	Roeselare, Wolstraat -Vijverhof-, 50 app		1.600.000,00	4,19	66.992,00

	nieuwbouw			
8	Torhout, Pastoriestraat -Don Bosco-, 25 app, 5 w nieuwbouw		462.560,00	4,55
9	Zarren, Stadenstraat -De Kring-, 14 w, 2 app nieuwbouw		123.270,00	3,95
10	Zonnebeke, Langemarkstr, Albertstraat NMBS, 25 hrw, 5 kpw nieuwbouw		604.554,00	4,68
	Totaal		7.430.543,68	4,30
				316.325,44

Voor elk project wordt het verschil gemaakt tussen:

De investeringen en hun financiering: de verwerving van de grond, de eventuele sloop, de bouw en alle aanvullende kosten zoals nutsvoorzieningen, aanbestedingskosten, erelonen van architecten, studie bureaus...

1. Opbrengsten en uitgaven na de oplevering: huuropbrengsten, kosten onderhoud en herstel, onroerende voorheffing, beheersvergoeding VMSW, annuïteiten van de lening

De cashflow van de projecten kan stapsgewijs opgebouwd worden volgens de status van het project.

<i>Projectsimulatie</i>	<i>Cashflow 2010 huur (€)</i>	<i>Cashflow 2010 koop (€)</i>	<i>Totale cashflow 2010 (€)</i>
Lopende projecten	-1.693.750	953.426	-740.324
Goedgekeurde projecten	-1.825.605	-189.548	-2.015.153
<i>Scenario 1: totale cashflow lopende + goedgekeurde projecten</i>	<i>-3.519.355</i>	<i>763.878</i>	<i>-2.755.477</i>
Enveloppe aankoop goede woning	-264.358	0	-264.358
Geplande projecten	-48.716	0	-48.716
<i>Scenario 2: totale cashflow lopend + goedgekeurde + geplande projecten + aankoop goede woning</i>	<i>-3.832.429</i>	<i>763.878</i>	<i>-3.068.551</i>
Illustratieve projecten	-424.663	0	-424.663
<i>Scenario 3: totale cashflow alle projecten</i>	<i>-4.257.092</i>	<i>763.878</i>	<i>-3.493.214</i>

De totale projectcashflow 2010 voor de lopende projecten is negatief (-740.324 euro). De te betalen annuïteiten voor deze projecten zijn in 2010 veel groter dan de huuropbrengsten. Begin 2010 zijn 23 projecten in uitvoering, waarvan er maar 8 vóór oktober 2010 opgeleverd zullen zijn. In 2012 zijn alle projecten verhuurd, toch volstaan de huurinkomsten niet om de annuïteiten van de leningen af te lossen: er zijn ± 300.000 euro meer uitgaven dan inkomsten:

Cashflow (€)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lopende projecten	-740.324	-187.980	-311.091	-295.414	-279.423	-271.663

Voor wat de goedgekeurde projecten betreft, is het duidelijk dat niet al deze projecten binnen een periode van 3 jaar (2010-2013) uitgevoerd kunnen worden:

1. Voorziene budgetten VMSW: het uitvoeringsprogramma van de VMSW is beperkt en budgettair zeker niet voldoende om al deze projecten te financieren
2. Financiële situatie van De Mandel: de openstapeling van het aantal projecten en de lange uitvoeringstijd van deze projecten zorgt ervoor dat De Mandel wél heel wat uitgaven heeft (jaarlijkse aflossingen leningen, aangekochte grond), maar geen huurinkomsten ontvangt. Gezien de sterk gedaalde liquiditeit van De Mandel is een spreiding in de tijd aangewezen.
3. 87% van de geplande woningen zijn huurwoningen. Zonder subsidies of een compensatie via de GSC is de verhuring van sociale woningen verlieslatend.
4. Op heden ligt de nadruk op sociale huurwoningen en veel minder op koopwoningen. De Mandel streeft naar een verhouding 2/3 huurwoningen en 1/3 koopwoningen. Het investeringsprogramma voor koopwoningen van de VMSW is hiervoor ontoereikend. De

Mandel zal andere financieringsbronnen moeten aanspreken, zoals het Provinciaal Woonfonds West-Vlaanderen ("rollend fonds").

8.3.6 BUDGETSCHAARSTE OP HET UITVOERINGSPROGRAMMA

8.3.6.1 UITVOERINGSPROGRAMMA 2009

Als gevolg van de herverdeling van de budgetten voor nieuwbouw, vervangingsbouw en verwervingen, is voor De Mandel (CBO-projecten inbegrepen) nog ruim 41 miljoen euro vast te leggen voor het uitvoeringsprogramma 2009, terwijl er maar 29 miljoen euro voor De Mandel meer beschikbaar is.

Als gevolg hiervan zullen de CBO-projecten te Meulebeke (Kerkemeersen), Rumbeke (Knokuilstraat) en Staden (Ieperstraat) noodgedwongen opschuiven naar het uitvoeringsprogramma 2010. Indien De Mandel, binnen de provinciale verdeelsleutel, geen groter marktaandeel toegewezen krijgt, zal het budget voor 2010 ontoereikend zijn voor de voorziene projecten.

8.3.6.2 UITVOERINGSPROGRAMMA 2010

Voor West-Vlaanderen is slechts voor 39 miljoen euro beschikbaar (18,9% van het budget) op UP 2010, terwijl er vanwege de West-Vlaamse maatschappijen voor 167 miljoen euro vraag is naar financiering.

Concreet voor De Mandel: 36 miljoen euro voor 354 huurwoningen, aangevraagd voor UP 2010, zonder rekening te houden met:

- Projecten niet opgenomen op het UP
- 15 miljoen euro van UP 2009, doorgeschoven naar UP 2010
- Verwachte aankoop van 70 goede woningen (12,6 miljoen euro)
- Decreet Grond- en Pandenbeleid

De resultaten van de projectplanning zijn uiteraard afhankelijk van het uitvoeringsprogramma (timing) en de beschikbare budgetten (financiering). Pas in april 2010 valt de beslissing over de projecten die effectief op het UP 2010 zijn opgenomen.

8.3.7 GEPLANDE VERWERVINGEN

8.3.7.1 AANKOPEN GELINKT MET EEN BESTAAND PROJECT

Volgende aankopen zijn opgenomen in de berekening van de geplande projecten of de goedgekeurde (CBO)-projecten:

Project	Status project	2010	2011	2012	Geplande financiering
Langemark, Boterbloemstraat - Vanderjeugt-, 11 w nieuwbouw	gepland		74.800		eigen middelen
Oostrozebeke, Ettingen, 12 kpw nieuwbouw	gepland	388.720			eigen middelen
Ooigem, Voetweg, 8 koopapp nieuwbouw	gepland	96.145			eigen middelen (schatting), rest via subsidie Vlaams Gewest
Rumbeke, BLP Maria's Linde, 16 app nieuwbouw	gepland			236.795	NFS 2
Roeselare, Ardooisestw, Mandellaan (Dumont-Wyckhuysse),	CBO	1.684.020			CBO-NFS 2

Project	Status project	2010	2011	2012	Geplande financiering
36 app, 13 w nieuwbouw					
Rumbeke, Knokuilstraat, 40 app nieuwbouw	CBO	645.660			CBO-NFS 2
Staden, Ieperstraat, 8 app, 12 duplex vervangingsbouw	CBO	600.000			CBO-NFS 2
Meulebeke, Astridlaan - Kerkemeersen- fase 1, 46 app nieuwbouw	CBO	1.236.422			CBO-NFS 2
Totaal		4.650.967	74.800	236.795	

8.3.7.2 AANKOPEN ZONDER UITGEWERKT PROJECT

Volgende aankopen zijn niet opgenomen in een project:

Te betalen annuïteiten per aankoop				
Project	NFS 2	Bedrag (€)	Marktconf. €)	Annuïteit
Roeselare, Vijfwegenstraat 2-4-6 (Allia)	Aankoop goede woning, Renteloos NFS2	1.055.000		31.970
Handzame, Kronevoordestraat 55, café -De Statie-	Marktconform tot gunning 4%	115.000	4.600	
Roeselare, Ardooisesteenweg, Koornstraat fase 2	Marktconform tot gunning 4%	5.550.000	222.000	
Sint-Eloois-Winkel, Tuileboomstraat fase 2 -De Hoogte-	Marktconform 4% Voor de bouw van koopwoningen	239.627	9.585	
Hooglede, Kleine Stadenstraat	Marktconform 4% Voor de bouw van huur en koopwoningen	2.089.680	83.587	
Totaal		9.049.307	319.772	31.970
		Totaal	351.742	

Indien deze aankopen met NFS2 aangekocht worden, betaalt De Mandel tot de gunning van het project marktconforme intresten. Op het moment van de gunning van het project, zet de VMSW het aankoopbedrag om in een renteloze lening over 33 jaar. Voor de site Koornstraat bereidt de dienst projecten een dossier voor met een uitsplitsing naar huur- en koopwoningen. Voor de grond van de koopwoningen zal een subsidieaanvraag gebeuren.

De planning neemt voor 2010 € 351.742 als bijkomende financiële last op (voor 2011-2013: 337.000 euro).

8.3.8 RENOVATIEPROJECTEN

Een renovatieproject van 1 alleenstaande niet-verhuurbare woning is niet interessant voor de maatschappij: het vergt veel inspanningen maar levert weinig rendement:

- administratief: aanstelling van architecten en studiebureaus, opvolgen van de ontwerpfasen, doorlopen van de gunningsprocedure, technische afhandeling en opvolging van de werf
- financieel: de te betalen annuïteit van de renovatielening en de leegstandsheffing is veel groter dan de meeropbrengst van de nieuwe verhuring

Deze alleenstaande woningen verkopen en hiermee de eigen middelen verhogen is een betere optie.

Uit de volledige "renovatie- en vernieuwbouwplanning 2009-2023", goedgekeurd in de Raad van Bestuur van 27/10/2009, zijn enkel 2010 en 2011 volledig opgenomen. Enerzijds omdat er zeer weinig

gegevens voorhanden zijn (geen ontwerp, geen kostprijs), anderzijds omwille van de beperkingen van het planningsconcept van de VMSW.

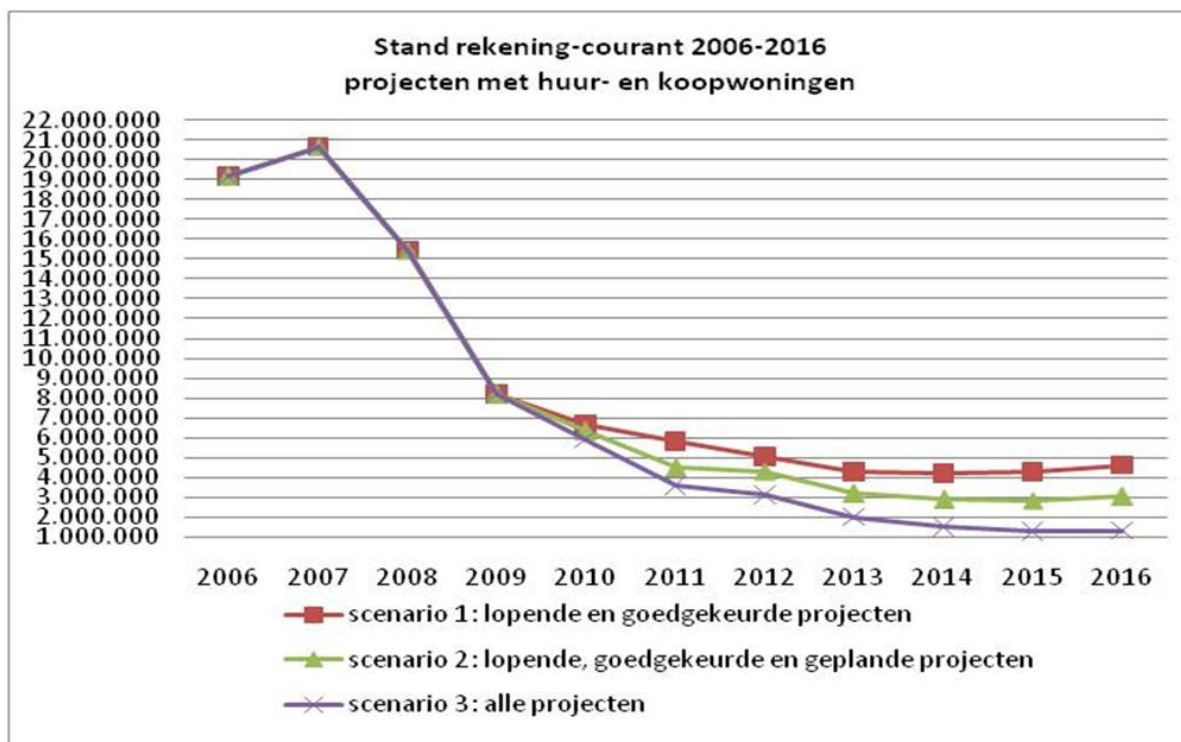
Naar uitvoeringsprogramma toe is het belangrijk op te merken dat de budgetten voor vervangingsbouw vallen onder de provinciale verdeelsleutel, terwijl er bij de budgetten voor renovatie geen verdeelsleutel is (een budget voor heel Vlaanderen). Tot op heden gaf De Mandel de voorkeur om woningen te slopen en te herbouwen in plaats van te renoveren. Nieuwbouwprojecten uitstellen om budgetten vrij te maken voor de uitvoering van de projecten van vervangingsbouw zal allicht nodig zijn.

8.3.9 RESULTAAT FINANCIËLE PLANNING

Het resultaat van de financiële planning is het verschil tussen het saldo van de algemene werking en de cashflow van de lopende en nieuwe projecten. Dit resultaat wordt verrekend met de rekening-courant.

Liquide middelen eind 2009 (€)	8.203.242	Verwijzing
Saldo van de algemene werking 2010	+ 730.666	\$ 2
Omzetting financiering Poperinge, Zwijnlandstraat (= aankoopsom – verschuldigde annuïteit)	+ 1.301.585	1.1
Geplande aankoop gronden met eigen middelen Oostrozebeke, Ettingen en Ooigem, Voetweg	- 484.865	1.7.1
Financiële last geplande verwervingen	- 351.742	1.7.2
Saldo eind 2010 zonder de projectplanning (€)	9.398.886	

Scenario	Opgenomen projecten	Geraamde projectcashflow 2010	Rekening-courant eind 2010 (excl. intresten)	Rekening-courant eind 2010 (incl. intresten)
1	Lopende projecten	-740.324	8.658.562	8.688.867
2	Lopende en goedgekeurde projecten	-2.755.477	6.643.409	6.666.661
3	Lopende, goedgekeurde en geplande projecten Incl. AK goede woning	-3.068.551	6.330.335	6.352.492
4	Alle projecten	-3.493.214	5.905.672	5.926.342



8.3.10 CONCLUSIE

Enkel door de jaarlijkse verkoop van huurwoningen heeft De Mandel een positief saldo voor de algemene werking. Ondanks de realisatie van vele projecten en de sterk toegenomen leninglasten komt De Mandel nog niet in aanmerking voor de Gewestelijke Sociale Correctie, doordat de GSC geen rekening houdt met de werkelijke onderhouds- en werkingskosten.

Door de vele aankopen in 2008 en 2009 en het grote aantal projecten zijn de eigen middelen sterk afgenomen. De sterke financiële positie van De Mandel is hierdoor afgezwakt. Het is dan ook aangewezen om de nodige voorzichtigheid in te bouwen voor komende jaren, vooral met betrekking tot het aankopen van gronden of gebouwen en het opstarten en aanbesteden van projecten.

De opeenstapeling van het aantal projecten en de lange uitvoeringstijd van deze projecten veroorzaken aanzienlijke uitgaven (aflossing van de leningen voor de bouw en aankoop van de gronden, voorfinanciering van de erelonen), terwijl hier geen huurinkomsten tegenover staan. In de toekomst zou het beter zijn om te zorgen voor een overlapping tussen opgeleverde woningen en de start van nieuwe projecten.

Het uitvoeringsprogramma van de VMSW is beperkt. Voor 2009 is er reeds een tekort op de budgetten voorzien door de VMSW. Niet alle projecten zullen in de komende 3 jaar uitgevoerd kunnen worden:

- Prioriteiten vastleggen is noodzakelijk: welke projecten zijn voor De Mandel het belangrijkste of financieel efficiënter? Een combinatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten, huur- en koopwoningen is aangewezen.
- Nieuwe grondaankopen uitstellen: nu grond aankopen terwijl het project niet meer op het uitvoeringsprogramma opgenomen kan worden, brengt een zware financiële last voor de maatschappij met zich mee (marktconforme lening tot gunning van de werken)

ALGEMENE VERGADERING

9 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten

9.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING

Overeenkomstig artikel 33 van de Statuten moet de gewone Algemene Vergadering plaats vinden op de laatste dinsdag van de maand april volgend op het afgesloten boekjaar om achttien uur op de plaats zoals in de oproepingsbrief zal worden vermeld, om het verslag te horen over de toestand van de vennootschap, kennis te nemen van de jaarrekening die ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en aan de commissaris te verlenen kwijting.

De jaarrekening, het verslag van de Raad van Bestuur en de kandidaturen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der leden op **27 april 2010 om 18.00 uur**.

9.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2009, zoals het bezorgd en voorgelezen werd, wordt ter goedkeuring voorgelegd.

9.3 GOEDKEUREN JAARREKENING

De balans, de resultatenrekening en de toelichting met betrekking tot de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2009, worden, na het verstrekken van de nodige uitleg, ter goedkeuring voorgelegd.

9.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Caeter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2009.

9.5 KWIJTING AAN DE BESTUURDERS

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders over de werking van 2009.

9.6 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de commissaris over de werking van 2009.

9.7 OVERNAME VAN AANDELEN

In februari 2010 heeft de cv Ons Huis (Ardoorie) gemeld in vereffening te gaan. Ze vroegen om de aandelen die deze vennootschap in De Mandel had, te mogen overdragen naar ACW Midden-West-Vlaanderen.

9.8 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT

In 2009 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan Deloitte Revisoren of aan BVBA Van Cauter-Saeys buiten het mandaat van commissaris.

9.9 BENOEMEN BESTUURDERS

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders:

- mevrouw Jacqueline Debrauwere als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
- mevrouw Gina Vanhuyse als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- mevrouw Antoinette Verfaillie als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- de heer Abdelaziz Charkaoui als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- de heer Jozef Desmet als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouders
- de heer Odiel Devoldere als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouder

Overeenkomstig artikel 34 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2015:

- mevrouw Jacqueline Debrauwere als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
- mevrouw Gina Vanhuyse als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- mevrouw Antoinette Verfaillie als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- de heer Abdelaziz Charkaoui als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- de heer Jozef Desmet als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouders
- de heer Odiel Devoldere als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouder

De Mandel ontving op 10 juli 2009 de brief van het Agentschap Inspectie RWO m.b.t. het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2009.

Het agentschap Inspectie RWO heeft twee opmerkingen m.b.t. agendapunt 11.

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 14 april 2009 beslist de heer Jan Deceuninck voorlopig te benoemen tot bestuurder als vertegenwoordiger van de andere gemeenten om het mandaat te voleinden van de heer Dirk Duyvejonck. Overeenkomstig artikel 25 van de statuten dient de Algemene Vergadering hierover tijdens haar eerstvolgende bijeenkomst te beslissen over de definitieve benoeming.

Patrick Demuynck was in 2009 uittredend als vertegenwoordiger van de andere gemeenten. Hij was benoemd op de Algemene Vergadering van 27 april 2007 om het mandaat van zijn voorganger, de heer Krist Soenens, te voleinden. Diens mandaat nam een einde bij de algemene vergadering van 2009.

Aangezien in het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2009 geen melding werd gemaakt van de definitieve benoeming van de heer Jan Deceuninck, en van de herbenoeming van

Patrick Demuyne voor een nieuwe periode van 5 jaar, meldt het Agentschap Inspectie RWO dat de betrokkenen sedert die datum hun mandaat van bestuurder hebben verloren.

Het Agentschap Inspectie RWO wees er op dat deze beide personen in de eerstkomende raadsvergadering opnieuw voorlopig kunnen benoemd worden. Die voorlopige benoemingen dienden dan aan de algemene vergadering in 2010 worden voorgelegd, die zich over de bekrachtiging van de benoemingen dient uit te spreken.

In zitting van 11 augustus 2009 stelde het directiecomité voor om het voorstel van het Agentschap Inspectie RWO te volgen om de vergetelheden recht te zetten.

Op advies van het directiecomité besliste de raad van bestuur op 25 september 2009:

De heer Jan Deceuninck opnieuw voorlopig te benoemen tot bestuurder als vertegenwoordiger van de andere gemeenten om het mandaat te voleinden van de heer Dirk Duyvejonck. Overeenkomstig artikel 25 van de statuten dient de Algemene Vergadering hierover tijdens haar eerstvolgende bijeenkomst te beslissen over de definitieve benoeming tot de algemene vergadering van 2011.

De heer Patrick Demuyne voorlopig te benoemen als bestuurder namens de andere gemeenten, vermits zijn mandaat ten einde liep bij de algemene vergadering van 2009 en zijn herbenoeming vergeten werd. Overeenkomstig artikel 25 van de statuten dient de Algemene Vergadering tijdens haar eerstvolgende bijeenkomst te beslissen over de definitieve benoeming tot de algemene vergadering van 2014.

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders. De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten.

9.10 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.

Het nieuwe financieringssysteem (NFS2) dat van kracht is sedert 1 januari 2008 als gevolg van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 verleent renteloze leningen voor bouwprojecten mits naleving van een aantal voorwaarden. Omdat De Mandel een grotere bouwactiviteit ontplooit en plant dan voorheen, en omdat er vrij grote bedragen met marktconforme leningen moeten voorgefinancierd worden, lijkt het NFS2 toch niet zo goedkoop als gedacht. Budgetoverschrijdingen en meerwerken, die meestal niet of niet volledig door het NFS2 gefinancierd worden, wegen dan extra zwaar door.

Wegens onduidelijke redenen krijgt De Mandel geen Gewestelijke Sociale Correctie toebedeeld vanwege de Vlaamse Overheid. Nochtans zou deze vorm van werkingsubsidie aan de sociale huisvestingsmaatschappijen een afdekking moeten vormen van eventuele tekorten bij een normale uitbating van sociale verhuur. Over gans Vlaanderen verdeelt de Vlaamse Overheid aldus € 11.000.000 onder 32 sociale huisvestingsmaatschappijen, waarbij de individuele subsidies variëren tussen € 15.988 en € 3.243.712. Voor de volgende jaren lijken de simulaties aan te tonen dat De Mandel wel zou voldoen aan de voorwaarden om die GSC te verkrijgen, maar het ziet er naar uit dat de Vlaamse Overheid de criteria opnieuw zou aanpassen, waardoor die toch niet zou toegekend kunnen worden. De Mandel wil haar kasstromen en haar resultaat over het boekjaar verhogen door het verkopen van sociale huurwoningen. Het is evenwel onduidelijk hoeveel woningen er zullen verkocht kunnen worden, en wat de verkoopopbrengst zal zijn.

De winst van koopwoningen is voor een groot stuk afhankelijk van de meerwaarde die op de grondprijs gecreëerd wordt. Bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden, is die winst aanzienlijk, bij recent verworven gronden nagenoeg onbestaande. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks sterk af en binnen maximaal 5 jaar zal deze volledig benut zijn. Deze oorzaak van meerwaarden zal bijgevolg opdrogen op korte termijn.

De personeelskost neemt toe, maar zal ook in de toekomst blijven groeien. De toename van de activiteiten, de groei van de onderneming, de toenemende complexiteit van het werk en de ambitie om steeds professioneler te werken zullen meer personeel noodzaken.

De verhuis van de kantoren aan de Botermarkt naar de te realiseren kantoren aan de Groenestraat zal een belangrijke investering impliceren. De efficiëntie van de personeelsorganisatie zal verhogen als gevolg van de centralisatie van alle diensten. Maar hoe dit zal meetbaar zijn, is onbekend.

De huurprijzen die de sociale huurders betalen is onvoldoende om jaarlijks de kapitalen en intresten van de leningen terug te betalen. De te betalen huurprijs is alleszins niet in een gelijk tempo gestegen als de toename van de bouwkost en de jaarlijkse toename van de grondkost.

De grondverwervingen worden elk jaar duurder betaald. De crisis op de vastgoedmarkt geeft De Mandel opportuniteiten tot aanbiedingen van projecten. Men kan de vraag stellen of het beter is om de gronden direct te kopen, omdat ze later mogelijks niet meer beschikbaar zijn voor De Mandel, dan wel om de aankoop uit te stellen totdat de vastgoedprijs mogelijks gedaald is.

Steeds meer gemeenten en steden vragen een actievere bouw- en kooppolitiek van De Mandel. Het is onduidelijk of De Mandel het tempo nog verder aan eenzelfde tempo kan opdrijven. Het lijkt er op dat er ook grenzen zijn aan de financiële en organisatorische capaciteit van De Mandel.

9.11 CORPORATE GOVERNANCE

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

In 2009 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 58.922,65 (tegenover € 43.803,91 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 2.313,03 (tegenover € 3.901,42 vorig jaar (waarbij de uitbetalingen gebeurden voor de jaren 2007 en 2008)).

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

BIJLAGEN

10 BIJLAGEN:

10.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

**CVBA DE MANDEL met sociaal oogmerk
Botermarkt 30
8800 ROESELARE**

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

BOEKJAAR 2009

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen we U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 226.742.877,84 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen verlies van het boekjaar van € 143.248,86.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en in lichten verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

BIJKOMENDE VERMELDINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

We wensen de Raad van Bestuur en hun aangestelden oprecht te danken voor de toegewijde hulp die we tijdens onze controlewerkzaamheden mochten ontvangen.

Gedaan te Roeselare,
op 14 april 2010.

Burg. BVBA Van Cauter - Saeys & Co
Bedrijfsrevisorenkantoor
Vertegenwoordigd door de Burg.B.V.B.A J. Degryse – bedrijfsrevisor
Vertegenwoordigd door de heer J. Degryse - zaakvoerder

10.2 JAARREKENING 2009

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM:*DE MANDEL*.....

Rechtsvorm:*Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk*.....

Adres:*Botermarkt*..... Nr.:*30*..... Bus:

Postnummer:*8800*..... Gemeente:*Roeselare*.....

Land:*België*.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van*Kortrijk*.....

Internetadres *:*www.demandel.be*.....

Ondernemingsnummer *BE 0405.553.535*

DATUM *07 / 05 / 2009* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van *27 / 04 / 2010*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2009* tot *31 / 12 / 2009*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2008* tot *31 / 12 / 2008*

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn / zijn niet~~ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

<i>Griet COPPE</i>	<i>Duivigestraat 20, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 06/03/2007 -</i>
<i>Daniël VANPOUCKE</i>	<i>Tieltstraat 104, 8760 Meulebeke, België</i>	<i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur</i>
<i>Louis BRIL</i>	<i>Gitsbergstraat 1, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Abdelaziz CHARKAOUI</i>	<i>Biezenhof O bus 4, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Eric DE KEYSER</i>	<i>Tuinwijk 70, 8600 Diksmuide, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jacqueline DEBRAUWERE</i>	<i>Blauwvoetstraat 20, 8830 Hooglede, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>André DEBRUYNE</i>	<i>Diksmuidsesteenweg 357 bus a, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder 27/03/2007 -</i>
<i>Luc DECAIGNY</i>	<i>Meulebeeksestraat 15, 8870 Izegem, België</i>	<i>Bestuurder</i>

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:*32*..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: ...*5.1., 5.2.1., 5.2.3., 5.2.4., 5.3.4., 5.3.5., 5.4.1., 5.4.2., 5.5.1., 5.5.2., 5.8., 5.14., 5.16., 5.17.2., 8., 9.*.....

Brecht VERMEULEN
directeur

Griet COPPE
voorzitter

* Facultatieve vermelding.
** Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

<i>Gilbert DECLOEDT</i>	<i>Ravenhofstraat 8 bus 4, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Christof DEJAEGER</i>	<i>Beluikstraat 1, 8970 Poperinge, België</i>	<i>Bestuurder 27/03/2007 -</i>
<i>Patrick DEMUYNCK</i>	<i>Pittemsestraat 54, 8850 Ardoonie, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Geert DEPONDT</i>	<i>Beversesteenweg 174, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Jozef DESMET</i>	<i>Ter Bets 12, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Odiel DEVOLDERE</i>	<i>Begoniastraat 22, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Rita DEWULF</i>	<i>Robrecht de Friesstraat 8, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Dirk DUYVEJONCK</i>	<i>Laagstraat 21, 8850 Ardoonie, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Kurt GRYMONPREZ</i>	<i>Gentsestraat 16, 8870 Izegem, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Michèle HOSTEKINT</i>	<i>Jules Lagaelaan 5 8800, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Andreas PIETERS</i>	<i>Stijn Streuvelsstraat 21, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Norbert SAGAERT</i>	<i>De Witte Reek 15, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Lieve VANDEVELDE</i>	<i>A. De Vlamyncklaan 20, 8700 Tielt, België</i>	<i>Bestuurder 27/03/2007 -</i>
<i>Gina VANHUYSE</i>	<i>Louis Leynstraat 24, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jürgen VANLERBERGHE</i>	<i>Ieperstraat 29, 8970 Poperinge, België</i>	<i>Bestuurder 10/04/2007 -</i>
<i>Antoinette VERFAILLIE</i>	<i>Meensesteenweg 474, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Jackie VERHOYE</i>	<i>Kasteelstraat 25, 8750 Wingene, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Luc VULLERS</i>	<i>Bonestraat 24, 8760 Meulebeke, België</i>	<i>Bestuurder 06/03/2007 -</i>
<i>Carlos GHYSEL</i>	<i>Heirweg 73, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>VAN CAUTER - SAEYS & Co bvba Nr.: BE 0438.507.702 Lidmaatschapsnr.: B 111</i>	<i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i>	<i>Commissaris</i>

Vertegenwoordigd door:

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

*Jan DEGRYSE
Lidmaatschapsnr.: A 1695*

Roeselarestraat 8 bus a, 8840 Staden, België

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	210.935.832,72	182.283.730,53
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	318.653,59	60.943,06
Materiële vaste activa	5.3	22/27	210.615.348,04	182.220.956,38
Terreinen en gebouwen		22	191.711.213,45	165.591.572,67
Installaties, machines en uitrusting		23	65.652,79	61.008,30
Meubilair en rollend materieel		24	148.849,91	142.784,22
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	18.689.631,89	16.425.591,19
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	1.831,09	1.831,09
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	1.831,09	1.831,09
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.831,09	1.831,09
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	15.807.045,12	23.756.616,44
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.696.274,61	5.541.257,16
Voorraden		30/36	4.696.274,61	5.541.257,16
Grond- en hulpstoffen		30/31	36.043,30	30.214,57
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	4.660.231,31	5.511.042,59
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.080.390,68	938.325,94
Handelsvorderingen		40	284.198,34	135.789,19
Overige vorderingen		41	796.192,34	802.536,75
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	1.926.100,93	1.725.439,15
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	1.926.100,93	1.725.439,15
Liquide middelen		54/58	8.047.051,49	15.479.237,35
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	57.227,41	72.356,84
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	226.742.877,84	206.040.346,97

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	76.353.680,13	74.925.963,22
Kapitaal	5.7	10	47.488,13	47.488,13
Geplaatst kapitaal		100	120.277,50	120.277,50
Niet-opgevraagd kapitaal		101	72.789,37	72.789,37
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	51.261.981,03	51.263.915,24
Wettelijke reserve		130	12.140,85	12.140,85
Onbeschikbare reserves		131	27.608.503,32	27.751.752,18
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	27.608.503,32	27.751.752,18
Belastingvrije reserves		132	23.641.336,86	23.500.022,21
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	25.044.210,97	23.614.559,85
Vorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.550.704,26	4.175.020,21
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	2.735.730,75	2.443.516,74
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.735.730,75	2.443.516,74
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	1.814.973,51	1.731.503,47
SCHULDEN		17/49	145.838.493,45	126.939.363,54
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	134.849.204,43	117.886.725,82
Financiële schulden		170/4	132.710.696,07	116.023.588,81
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	129.243.141,99	112.131.565,62
Overige leningen		174	3.467.554,08	3.892.023,19
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.138.508,36	1.863.137,01
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	10.644.731,93	8.658.963,07
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	4.199.862,21	3.294.047,48
Financiële schulden		43	107.528,71	.....
Kredietinstellingen		430/8	107.528,71	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	4.679.518,98	4.157.573,65
Leveranciers		440/4	4.679.518,98	4.157.573,65
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	1.220.265,81	826.912,94
Belastingen		450/3	1.012.907,32	646.131,71
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	207.358,49	180.781,23
Overige schulden		47/48	437.556,22	380.429,00
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	344.557,09	393.674,65
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	226.742.877,84	206.040.346,97

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	15.695.878,42	11.785.153,51
Omzet	5.10	70	14.615.317,56	10.852.035,34
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	56.879,51	85.405,84
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	1.023.681,35	847.712,33
Bedrijfskosten		60/64	13.871.677,98	10.084.297,58
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	3.571.935,97	1.061.777,56
Aankopen		600/8	2.726.953,42	2.256.423,29
Voorraad: afname (toename)		609	844.982,55	-1.194.645,73
Diensten en diverse goederen		61	3.284.148,26	2.839.355,28
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	1.864.191,73	1.655.544,90
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.808.656,13	3.286.313,77
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	77.100,88	96.963,42
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	292.214,01	190.124,80
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	973.431,00	954.217,85
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	1.824.200,44	1.700.855,93
Financiële opbrengsten		75	552.053,71	1.231.048,85
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	178.802,36	813.468,61
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	373.251,35	417.580,24
Financiële kosten		65	2.819.116,45	2.722.141,57
Kosten van schulden		650	2.816.512,73	2.719.700,00
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	2.603,72	2.441,57
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	-442.862,30	209.763,21

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	507.871,13	838.898,52
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	353.954,14	606.843,21
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	153.916,99	232.055,31
Uitzonderlijke kosten(+)/(-)		66	81.318,53	48.469,31
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	54.734,66	37.822,07
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)(+)/(-)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	.....	.....
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	26.583,87	10.647,24
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten(-)		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	-16.309,70	1.000.192,42
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	30.543,69	25.318,28
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	16.168,20	30.986,33
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	5.12	67/77	.....	48.040,58
Belastingen		670/3	.....	48.040,58
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-1.934,21	946.483,79
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	191.374,17	179.960,37
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	332.688,82	575.781,88
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-143.248,86	550.662,28

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-143.248,86	550.662,28
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-143.248,86	550.662,28
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	143.248,86	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	143.248,86	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	548.762,75
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	548.762,75
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	.....	1.899,53
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	1.899,53
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	109.665,61

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8022	297.137,91
8032	.....
8042	.....

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052	406.803,52
------	------------

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	48.722,55
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8072	39.427,38
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122	88.149,93
------	-----------

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211	318.653,59
-----	------------

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	205.444.666,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	12.379.243,72	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	618.067,96	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	17.732.263,45	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	234.938.105,56	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	39.853.093,68
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.749.319,05	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	375.520,62	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	43.226.892,11	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	191.711.213,45	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	186.470,19
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	3.261,22	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	23.286,35	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	213.017,76	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	125.461,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	21.903,08	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	147.364,97	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	65.652,79	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	563.830,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	59.394,93	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	52.888,50	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	570.337,19	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	421.046,54
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	52.741,28	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	52.300,54	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	421.487,28	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	148.849,91	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	16.425.591,19
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	20.095.766,64	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	76.176,14	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-17.755.549,80	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	18.689.631,89	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....
Verworven van derden	8226	.....
Afgeboekt	8236	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....
Teruggenomen	8286	.....
Verworven van derden	8296	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	18.689.631,89	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....
Verworven van derden	8423	.....
Afgeboekt	8433	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....
Teruggenomen	8483	.....
Verworven van derden	8493	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	1.831,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	1.831,09	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	90,80	90,80
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681	1.950,00	1.950,00
Niet-opgevraagd bedrag	8682	1.859,20	1.859,20
Vastrentende effecten	52	3.718,40	3.718,40
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	1.922.291,73	1.721.629,95
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	64.051,78	63.390,00
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	1.858.239,95	1.658.239,95
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

<i>verkregen opbrengsten (vz intresten Dexia rekening)</i>	57.227,41
.....
.....
.....

Boekjaar
57.227,41
.....
.....
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxx	120.277,50
(100)	120.277,50	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

verschillende aandelen op naam

 Op naam
 Aan toonder

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	120.277,50	48.111
8702	xxxxxxxxxxxxxxx	48.111
8703	xxxxxxxxxxxxxxx	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten
diverse aandeelhouders

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	72.789,37	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	
	72.789,37	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721
8722
8731
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	4.199.862,21
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	3.775.393,10
Overige leningen	8851	424.469,11
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	4.199.862,21
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	12.593.928,96
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	10.555.979,94
Overige leningen	8852	2.037.949,02
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	12.593.928,96
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	120.116.767,11
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	118.687.162,05
Overige leningen	8853	1.429.605,06
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.138.508,36
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	122.255.275,47

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	700.000,00
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	.....
Overige leningen	8972	700.000,00
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	700.000,00

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	21.595,15
Geraamde belastingschulden	450	991.312,17

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	207.358,49

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

<i>toe te rekenen intresten</i>	
<i>intresten op annuïteiten</i>	
<i>andere toe te rekenen kosten</i>	
.....	

Boekjaar
167.263,68
147.669,26
16.655,71
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	512.115,23	505.925,12
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	42	37
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	38,6	35,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	59.376	54.914
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.295.946,11	1.153.462,58
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	416.072,92	391.114,32
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	90.352,67	70.145,83
Andere personeelskosten	623	61.820,03	40.822,17
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	78.915,46	139.847,93
Teruggenomen	9113	1.814,58	42.884,51
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	292.214,01	693.571,71
Bestedingen en terugnemingen	9116		503.446,91
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	970.969,79	951.633,83
Andere	641/8	2.461,21	2.584,02
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	1	1
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,5	1,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	1.001	3.740
Kosten voor de onderneming	617	30.718,42	114.996,70

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Kapitaalsubsidies	9125	372.416,66	411.774,76
Interestsubsidies	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

6501
------	-------	-------

Geactiveerde intercalaire interesten

6503	256.184,83	217.870,30
------	------------	------------

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653
--	-----	-------	-------

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

.....			
.....			
.....			

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

	Boekjaar
premies	26.257,97
vergoeding vroegtijdige beëindiging overeenkomst	99.187,70
andere uitzonderlijke opbrengsten	25.858,32

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

boeten en verwijlrenten	8.161,35
diverse uitzonderlijke kosten	18.422,52
.....	

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	10.000,00
Bedrag van de inschrijving	9171	1.125.000,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
.....		
.....		
.....		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		
.....		
.....		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		
.....		
.....		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepesteed werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....
.....
.....
.....

Codes	Boekjaar
9220

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
.....		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
.....		
.....		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
.....		
.....		
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	.....
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.200,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	1.750,00
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING****De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)**

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is*:

* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 124 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	32,2	9,2	38,6 (VTE)	35,8 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	50.165	9.211	59.376 (T)	54.914 (T)
Personeelskosten	102	1.574.999,63	289.192,10	1.864.191,73 (T)	1.549.814,56 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	..... (T)	..... (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	32	8	37,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	1	1,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen	120	25	2	26,1
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	17	2	18,1
hoger niet-universitair onderwijs	1202	7	.....	7,0
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen	121	8	7	13,3
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	6	5	9,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	2	1,6
universitair onderwijs	1213	2	.....	2,0

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	19	6	23,3
Arbeiders	132	14	3	16,1
Andere	133	.....	.....	.....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	33	9	39,4
110	32	8	37,6
111	1	1	1,8
112	.....	.....	.....
113	.....	.....	.....
120	25	2	26,1
1200	.....	.....	.....
1201	17	2	18,1
1202	7	.....	7,0
1203	1	.....	1,0
121	8	7	13,3
1210	.....	.....	.....
1211	6	5	9,7
1212	.....	2	1,6
1213	2	.....	2,0
130	.....	.....	.....
134	19	6	23,3
132	14	3	16,1
133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,5	.....
151	1.001	.....
152	30.718,42	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROOR TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	19	2	20,3
210	6	2	7,3
211	13	.....	13,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Brugpensioen
 Afdanking
 Andere reden
 het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	15	1	15,5
310	2	1	2,5
311	13	.....	13,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	1	0,5
341	.....	.....	.....
342	1	.....	1,0
343	14	.....	14,0
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	5811	.....
5802	5812	.....
5803	5813	.....
58031	58131	.....
58032	58132	.....
58033	58133	.....
5821	5831	.....
5822	5832	.....
5823	5833	.....
5841	5851	.....
5842	5852	.....
5843	5853	.....

WAARDERINGSREGELS

Regels inzake de waarderingen in de inventaris, de vaststelling en de aanpassing van de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend voor :

- * software licenties over 5 jaar
- * verhuurde woningen voor 1997 : over 66 jaar, op basis van 1,5% x 5/6
- * verhuurde woningen vanaf 1997 : over 50 jaar op basis van 6/6
- * verhuurde garages, autoboxen en bergplaatsen voor 1997 : over 66 jaar, op basis van 1,5% x 5/6
- * verhuurde garages, autoboxen en bergplaatsen na 1997 : over 50 jaar op basis van 6/6
- * renovaties aan woningen, garages, autoboxen en bergplaatsen : over 10,15,20 of 33 jaar naargelang de aard van de werken
- * administratief gebouw over 33 jaar
- * magazijnen over 25 jaar
- * liften over 20 jaar
- * ventilatiesystemen over 20 jaar
- * de installaties voor centrale verwarming over 20 jaar
- * waterverwarmers over 10 jaar
- * andere installaties (toegangscontrole, camerabewaking) over 5 jaar
- * kantoorinrichting over 5 of 10 jaar
- * meubilair over 10 jaar
- * informaticamaterieel over 3 of 5 jaar
- * kantroomateriaal over 5 jaar
- * rollend materieel over 5 jaar
- * bouwplaatsmaterieel over 3 of 5 jaar
- * werkplaatsmachines over 5 jaar
- * ander materieel over 5 of 10 jaar

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden aangelegd op basis van een onderhouds- en herstelplanning. De terugnemingen gebeuren op basis van de uitvoering van de werken die in de voorafgaande boekjaren zijn opgenomen in deze plannen als zijnde grote onderhouds- en herstellingswerken.

De vroegere samenstelling ten belope van 10% van de basishuren wordt niet meer toegepast vanaf het boekjaar 2007. Op basis van de 5-jaarlijksse onderhoudsplanning bedraagt de huidige voorziening € 2,735,730,75 tegenover € 2.447.188,33 eind 2008.

Tijdens het boekjaar 2009 is er een bedrag van € 1.899.257,24 toegekend aan kapitaalsubsidies door openbare besturen of instellingen.