

JAARVERSLAG 2011



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP



vennootschap	CVBA DE VOORKEMPEN – H.E. erkend door de VMSW – nummer 131 BTW BE0426.798.911.
maatschappelijke zetel	Nijverheidsstraat 3 2960 Sint-Job-In-'t-Goor – Brecht T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 E info@de-voorkempen.woonnet.be W www.devoorkempen-he.be
bedrijfsrevisor	Van den Keybus & Van der Jeught Bourlastraat 3 bus 6 2000 Antwerpen
werkgebied	Brasschaat Brecht Schilde Wuustwezel Zoersel



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Gezien er dit jaar een statutenwijziging wordt doorgevoerd ten gevolge van de gewijzigde wetgeving, wordt er dit jaar zowel een gewone algemene vergadering als een buitengewone algemene vergadering gehouden.

Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 inzake de modelstatuten voor huisvestingsmaatschappijen dient elke sociale huisvestingsmaatschappij namelijk uiterlijk op 30 juni 2012 haar statuten te hebben aangepast aan de door de Vlaamse regering opgelegde modelstatuten (volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, wat betreft vervanging van de modelstatuten).

Elke aanpassing van de statuten vereist een authentieke akte en dus ook de tussenkomst van een notaris (volgens het wetboek vennootschappen van 7 mei 1999, art 66). Zoals de huidige statuten van De Voorkempen – H.E. in artikel 31 vooropstellen kunnen de statuten slechts geldig worden gewijzigd mits $\frac{3}{4}$ van de uitgegeven aandelen op de vergadering vertegenwoordigd zijn en het voorstel $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen behaalt. Deze statutenwijziging wordt voorgelegd tijdens een buitengewone algemene vergadering.

Tijdens de gewone en buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van donderdag 03 mei 2012 m.b.t. het boekjaar 2011 worden de aandeelhouders verzocht om:

- 1° Kennis te nemen van het verslag van de leden van de raad van bestuur aan de aandeelhouders over het werkjaar 2011;
- 2° Kennis te nemen van het verslag van de commissaris;
- 3° Goedkeuring te verlenen aan de jaarrekening;
- 4° Goedkeuring te verlenen aan de resultatenverwerking;
- 5° Kwijting te verlenen aan de commissaris;
- 6° Ontheffing te verlenen aan de bestuurders voor hun opdracht gedurende het boekjaar 2011;
- 7° Benoemingen of herbenoemingen te doen n.a.v. de vervallen mandaten:
 - OCMW van Wuustwezel, vertegenwoordigd door dhr. Alexander Segers
 - Particulier aandeelhouder Jef Wouters
 - Particulier aandeelhouder Jo Casaer



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

8° te stemmen over het voorstel tot aanvaarding van de nieuwe tekst van de statuten, artikel per artikel en in zijn geheel, o.m. met het oog op de conformering van de statuten van de vennootschap aan de modelstatuten van de VMSW (in uitvoering van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 februari 2011) en de aanpassing van de doelomschrijving aan artikel 41, §2 en §3 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Namens de vennootschap,
Peter van Hoffelen, directeur en Jo Casaer, voorzitter

Wettelijke vermelding:

Punten 4°, 5°, 6° en 7° van artikel 96 van de nieuwe vennootschapswetgeving zijn voor onze vennootschap niet van toepassing. Het betreft werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkeling, bestaan van bijkantoren, overgedragen verliezen, kapitaalsverhogingen,...



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

VOORWOORD

Geachte aandeelhouders,

Namens de raad van bestuur van cvba De Voorkempen – H.E. heb ik de eer verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en een overzicht te geven van de toestand van de maatschappij en de huisvestingssector.

Voor u ligt het jaarverslag van 2011 dat u een beeld geeft van de werking van de maatschappij. De balans van het dienstjaar 2011, evenals de resultatenrekening, het voorstel tot verwerking van het resultaat van hetzelfde dienstjaar, de toelichting bij de jaarrekening en de sociale balans worden ter bekrachtiging voorgelegd en zijn in dit verslag opgenomen.

Hierbij wil ik u een korte beschrijving geven van een aantal belangrijke gebeurtenissen die de Voorkempen – H.E. en de huisvestingssector in 2011 mochten ondergaan.

Projecten

In 2011 werden de projecten in de Kapelstraat – Tienpondstraat te Loenhout, Wuustwezel en de Verhoevenlei 27 te Brasschaat voorlopig opgeleverd. De weg naar de realisatie van deze projecten lag bezaaid met allerlei obstakels maar uiteindelijk hebben we ons doel gehaald.

In het centrum van Loenhout werden 31 appartementen (waarvan 22 huur- en 9 koopappartementen) en 3 winkelruimtes gebouwd in de Kapelstraat - Tienpondstraat. In het nieuwe gebouw, niet ver van de kerktoeren, hebben ondertussen 22 gezinnen een nieuwe thuis gevonden. In Brasschaat werden 9 appartementen toegewezen aan een specifieke doelgroep in samenwerking met de vzw Rotonde. Deze huurders hebben mits beperkte begeleiding een grote stap kunnen zetten naar meer zelfstandigheid.

De Voorkempen – H.E. heeft hier een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de uitbreiding van het patrimonium en heeft zo weer een stap dichterbij de realisatie van het opgelegde sociaal objectief voor de respectievelijke gemeenten.

Naast de uitbreiding van ons patrimonium met nieuwbouwprojecten blijven we ook zorg dragen voor onze huidige woningen. Zo zijn we gestart met de renovatiewerken van 19 woningen in de wijk Rijsvennen in Wuustwezel. Doordat de woningen verouderd waren kwam de kwaliteit van de bewoning in het gedrang en de noodzaak voor renovatie drong zich op. Ondanks de hoge kostprijs en de nodige renovatieperikelen is de eerste fase van deze werken goed voltooid. Voor de woningen die in de volgende fases van dit project worden gerenoveerd zullen we met de huurders en de aannemer andere afspraken maken, zodat de renovatiewerken vlot kunnen blijven verlopen.

De renovatiewerken blijven echter niet beperkt tot deze wijk. Ook in de wijk De Vennekens in Wuustwezel zullen de woningen een renovatie ondergaan. Deze werken zullen starten in 2012. De Voorkempen – H.E. wil immers blijvend werk maken van de herwaardering van het patrimonium zodat elke huurder kan genieten van een kwalitatief basiscomfort.

Naast nieuwbouw en renovatie zijn we ook gestart met verkoopactiviteiten. De sociale kavels in de Goorbosstraat te Gooreind zijn alle verkocht in 2011. De procedures voor de verkoop van de



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



koopappartementen in de Kapelstraat te Loenhout, de Hoge Dreef te Zoersel, het cinemacomplex te Brasschaat en een aantal woningen in Brecht en Wuustwezel werden allemaal opgestart. We beogen deze verkopen succesvol te kunnen voltooien in 2012.

Nieuwe website www.devoorkempen-he.be

Tijdens de zomermaanden van 2011 is de hernieuwde website van De Voorkempen – H.E. in gebruik genomen. De Voorkempen – H.E. wil met deze frisse nieuwe website bijdragen tot een betere informatieverstrekking. Potentiële kandidaat – huurders of -kopers kunnen er alle relevante informatie terugvinden om hun toekomstige inschrijving zo vlot mogelijk te laten verlopen. Ook bestaande kandidaten kunnen de site consulteren om meer informatie te bekomen over de lopende en toekomstige projecten. Via de nieuwsbalk kondigen we natuurlijk ook de panden aan die we vrijwillig openbaar zullen verkopen. En ook onze huidige huurders vinden er allerlei inlichtingen, praktische tips en antwoorden op vragen die met het huren van hun woning verband houden.

Woonoverleg

In 2011 kwam de werking van de intergemeentelijke projectverenigingen ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid in heel wat Antwerpse gemeenten op kruissnelheid, ook in ons werkingsgebied.

De Voorkempen – H.E. heeft samen met de gemeenten Brasschaat, Brecht, Schilde, Wuustwezel en Zoersel en de intergemeentelijke projectverenigingen IVWL Noord en IVWL Midden tijdens het lokale woonoverleg hard gewerkt aan de lokale woonbeleidsplannen, de bespreking van de programmatie van sociale woonprojecten, de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement en de toepassing en interpretatie van het decreet grond- en pandenbeleid. We merken dan ook de toenemende positieve invloed van de intergemeentelijke werking op het huisvestingsbeleid.

Regelgeving

Net zoals in 2010 werden we ook in 2011 niet gespaard van wijzigende en nieuwe regelgeving:

- Het MB Boekhoudbesluit (Belgisch Staatsblad (BS) van 10 februari 2011)
- Het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) tot aanpassing van de modelstatuten ('erkenning- en prestatiebeoordelingsbesluit') van 4 februari 2011:

De Voorkempen – H.E. zal in 2012 zoals alle andere maatschappijen in de sector verplicht worden om de nieuwe modelstatuten te aanvaarden. De maatschappij zal blijvend werk maken van een voldoende aanbod aan sociale huur- en koopwoningen en van de herwaardering van het patrimonium. De verwerving van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en de ter beschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen staat ook hoog op de agenda, evenals het aanpassen van een gedeelte van de sociale huurwoningen aan de behoeften van grote gezinnen, van bejaarden en personen met een handicap.

- Het decreet 'aanpassing diverse decreten wonen' van 29 april 2011 (BS van 4 mei 2011)



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

- Het BVR 'Huurprijs' van 28 oktober 2011 (BS van 25 november 2011)
Dit besluit regelt de nieuwe huurprijswetgeving (cfr. het Kaderbesluit Sociale Huur). Twee aspecten van het kaderbesluit m.b.t. de huurprijs blijven nog steeds inactief, nl. de energiecorrectie en de onderbezettingsvergoeding
- Het BVR 'overdrachtenbesluit' van 7 oktober 2011 (BS 28 november 2011)
Dit besluit is specifiek bedoeld voor de koopsector. Het geeft een gedetailleerde procedure voor de verplichtingen die kopers van sociale kavels hebben en de eventuele repercussies bij het niet naleven ervan.
- Het BVR 'REG van 2 december 2011 (BS 13 januari 2012)
- Het BVR 'beheersvergoeding VMSW' van 13 januari 2012 (BS 2 februari 2012)
- Het BVR 'toezichtbesluit' van 23 december 2011 (BS 2 februari 2012)
Vooral de wijzigingen van de termijn voor het vernietigen van een beslissing zonder voorafgaande schorsing (4 dagen na kennisgeving i.p.v. vroeger 20 dagen na beslissing) en de beroepstermijn bij de Vlaamse regering (45 dagen in plaats van 30 dagen) zijn hier belangrijk.
- wijzigingen aan het decreet grond- en pandenbeleid:
 - sinds de inwerkingtreding op 1 september 2009: derde wijziging van kracht op 6/2/2012
 - de voortgangstoets realisatie bindend sociaal objectief (BSO)
 - uitbreiding van de definities sociaal en bescheiden woonaanbod
 - het gemeentelijk reglement 'bescheiden wonen'
 - het soepel kunnen aansnijden van woonuitbreidingsgebieden door de sociale woonorganisatie
 - de mogelijkheid om schattingen te laten uitvoeren door erkende landmeterexperts
 - de opbouw van credits
 - middelgrote koopwoningen en kavels die volgens het overdrachtenbesluit verkocht worden, tellen mee voor het BSO
- aanpassingen aan het kaderbesluit sociale huur (30 september 2011). Dit zijn vooral technische aanpassingen om het besluit te optimaliseren:
 - gelijkschakeling van de inkomensgrens voor beide ouders in co-ouderschap
 - bijkomende absolute voorrang voor bepaalde groepen (minderjarige) jongeren
 - aanpassing van de manier om woonvoorkeuren van type en ligging aan te geven. De kandidaat – huurder moet motiveren waarom hij of zij ergens niet wil wonen. De kandidaat – huurder dient een verklaring op erewoord te geven waarbij deze onderstaande items mag gebruiken in zijn motivatie:
 1. Financiële draagkracht
 2. Gezondheidsredenen
 3. Fysieke mobiliteit
 4. Bereikbaarheid
 5. Mantelzorg



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

Bovenstaande toont aan dat de Voorkempen – H.E. en de sector in 2011 niet stil hebben gezeten. De verwachtingen voor 2012 zijn dan ook hoog gespannen.

De opstart van een groot aantal projecten in 2012 zoals de Aerdenlei, de Eikendreef en de Aard in Brasschaat en de Salphensebaan te Zoersel stemt ons hoopvol. Met deze positieve noot wil ik hier afsluiten en alle betrokken bedanken voor hun inzet in 2011.

Jo Casaer,
Voorzitter



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

GRONDRESERVES

Onze vennootschap beschikt over een aanzienlijke grondreserve om nieuwe projecten op korte of middellange termijn te realiseren.

Gemeente Brasschaat

Nieuwe verwervingen in 2011:

Onbebouwd perceel, Martouginlei	2 168m ²
---------------------------------	---------------------

Grondreserve:

Onbebouwde percelen Pauwelslei, Driehoek	14 784m ²
Onbebouwd perceel Eikendreef, Maria-Ter-Heide	5 000m ²
Onbebouwd perceel Kortestraat	6 741m ²
Bebouwd perceel Prins Kavelhof, Centrum	3 857m ²
Bebouwde percelen Aerdenlei, Centrum	6 684m ²
Bebouwd perceel Boskapellei, Mariaburg	2 754m ²
Onbebouwd perceel Het Leeg – De Rietbeemden (verwervingsprocedure opgestart)	51 643m ²

Totale grondreserve	93 631m²
----------------------------	----------------------------

Gemeente Brecht:

Grondreserve:

Onbebouwd perceel Molenstraat, Centrum	32 802m ²
Onbebouwd perceel Pothoek, Sint- Lenaarts	8 865m ²
Onbebouwd perceel Kapelakker, Sint- Lenaarts	29 918m ²

Totale grondreserve	71 585m²
----------------------------	----------------------------

Gemeente Schilde:

Grondreserve:

Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat, Centrum	3 430m ²
---	---------------------

Totale grondreserve	3 430m²
----------------------------	---------------------------



de voorkempers-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempers.woonnet.be



nr. 131

GRONDRESERVES

Gemeente Wuustwezel:

Grondreserve:

Bebouwd perceel Bosduinstraat/De Vennekens	1 097m ²
Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	47 202m ²
Onbebouwd perceel Hagelkruisakker	6 040m ²
Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	44 907m ²
Totale grondreserve	99 246m²

Gemeente Zoersel

Grondreserve:

Onbebouwde percelen	4 146m ²
Oostmallebaan/Salphensebaan, Centrum	
Bebouwd perceel Hoge Dreef 102, Halle	1 452m ²
Onbebouwd perceel Smissestraat 17, Centrum	3 930m ²
Bebouwd perceel Oostmallebaan 8, Centrum	915m ²
Totale grondreserve	10 443m²



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

KORTESTRAAT | BOUWEN VAN 16 EENGEZINSWONINGEN



onbebouwd perceel | 6 741m² | 16 wooneenheden
 architect Hatrik Architecten | Viaduct Dam 64 | 2060 Antwerpen

Door de aankoop van drie percelen grond (binnengebied) heeft de Voorkempen – H.E. de mogelijkheid gekregen om een project voor sociale huisvesting te realiseren op 6741m². Het binnengebied heeft een ontsluiting via de Kortestraat.

De aanstelling van de architect werd – in samenspraak met de gemeente – in de vorm van een wedstrijd georganiseerd. Aan de deelnemende architecten werd gevraagd een ontwerp in te dienen voor het bouwen van 16 eengezinswoningen met 3 slaapkamers. De aanbesteding vond plaats op 1 april 2011.

Uit de 33 deelnemende architecten werd uiteindelijk gekozen voor Hatrik Architecten uit Antwerpen. Hun ontwerp toonde veel aandacht voor de bestaande groenstructuren, een groene publieke (speel)ruimte en een goede inplanting en oriëntatie van de woningen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

MARTOUGINLEI



onbebouwd perceel | 2 168m² | 10 woongelegenheden

In afspraak met de gemeente Brasschaat en het Centrum voor Beschut Wonen en Psychiatrische Zorg aan Huis "De Sprong" worden de gronden van de Martouginlei ontwikkeld.

Het gedeelte aan de straatkant wordt voorbehouden voor sociale huisvesting, waar een project met huurwoongelegenheden zal worden gerealiseerd. Het achterste gedeelte wordt voorbehouden voor VZW De Sprong (sociale werkplaats en arbeidszorgproject). Het centrum plant een project voor een ontmoetingshuis en wil dit hier realiseren.

Op 30 mei 2011 werd de akte ondertekend voor de aankoop van het perceel grond in de Martouginlei te Brasschaat. Het perceel werd aangekocht van de gemeente. De procedure voor de aanstelling van een architect kan nu worden opgestart.



de voorkempers-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

ROZENHOF



bebouwde percelen | 1 756m²

architect Kris Roevens Architecten | Waterstraat 72 | 2970 Schilde

In 2008 konden wij het voormalige rusthuis "Rozenhof" (gelegen aan de Romboutweg en de Hoge Kaart) aankopen. De gebouwen zijn in behoorlijke staat en kunnen vrij eenvoudig omgevormd worden tot sociale woningen. In eerste instantie zijn er gesprekken gevoerd om voor dit project een samenwerkingsinitiatief tot stand te laten komen. Doordat een pand in de Rustoordlei onbewoonbaar werd verklaard, is een gedeelte van het Rozenhof al in gebruik genomen om de bewoners van de Rustoordlei op te vangen die dakloos dreigden te worden.

De selectie voor de architect werd eind 2010 georganiseerd d.m.v. een architectuuropdracht. Architect Kris Roevens uit Schilde kwam als beste kandidaat uit de selectie.

Het rusthuis zal worden omgebouwd tot 5 sociale wooneenheden. Er komen 4 appartementen met 1 slaapkamer en 1 met 2 slaapkamers. Het bestaande gebouw (gevels, daken, vloeren) wordt ook geïsoleerd, het schrijnwerk zal worden vervangen, de verwarming en elektriciteit wordt aangepast en er wordt een ventilatiesysteem voorzien volgens de huidige wetgevingen en normen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be

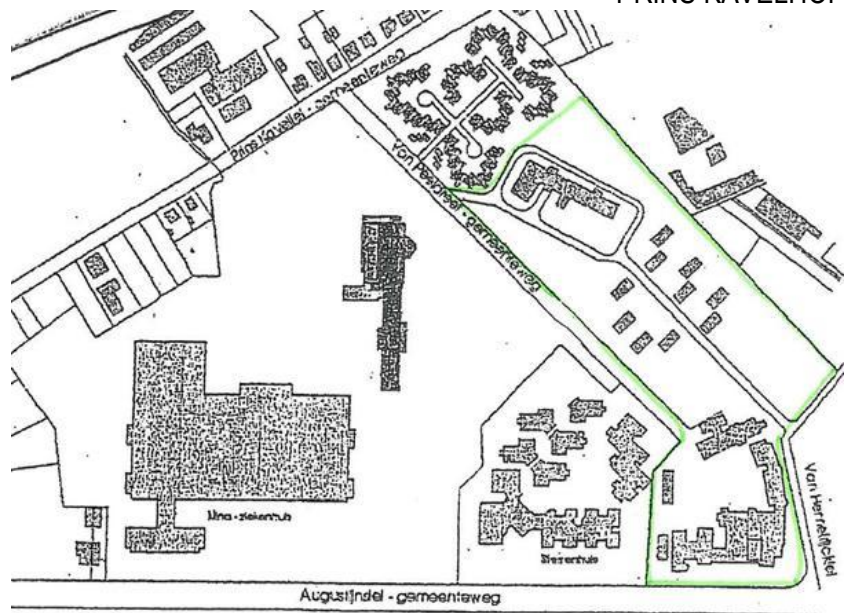


nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

PRINS KAVELHOF



bebouwd perceel | 3 857m² | 60 woonegelegenheden

Eind 2007 kregen wij het voormalige rusthuis "Prins Kavelhof" in erfpacht van het OCMW van Brasschaat. Een Europees subsidiedossier werd ingediend onder de naam 'Sunrise'. Europa stond wel achter het project maar kon zich niet terugvinden in de transparantie van de financiering.

De gemeente en het OCMW van Brasschaat organiseerden ondertussen een marktbevraging voor de realisatie van serviceflats op de terreinen van het Prins Kavelhof. Om de gronden in erfpacht te kunnen geven aan een privé-ontwikkelaar diende de bestaande erfpachtovereenkomst tussen het OCMW en de Voorkempen – H.E. te worden herbekeken

Er is een oplossing gevonden waarbij op hetzelfde terrein (op een ander kadastraal perceel) de voorziene 60 sociale woningen voor senioren kunnen worden gerealiseerd. De erfpacht van De Voorkempen – H.E. verschuift op het liggingplan van zone 1 naar zone 2.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

HET LEEG – DE RIETBEEMDEN



51 643m² | 132 woonegelegenheden en 97 kavels | raming verwerving: € 5 164 340,00

In 'Het Leeg – De Rietbeemden' bouwde De Voorkempen – H.E. in het verleden reeds een groot aantal sociale huurwoningen. Momenteel werkt het studie bureau BUUR aan de stedenbouwkundige studie voor de ontwikkeling van het nog overblijvende gebied.

In het gewestplan werd het gebied aangeduid als woonuitbreidingsgebied, hetgeen via een BPA werd omgevormd tot een zone bestemd voor sociale woningbouw. In samenspraak met de gemeente Brasschaat wordt er gewerkt aan een kwalitatieve ontwikkeling van de wijk, met zowel aandacht voor sociale woningbouw als voor betere ontsluitingsmogelijkheden, groenstructuur en recreatie.

In het project was eerst ruimte voorzien voor een mix van huurwoningen, koopwoningen en sociale kavels, maar nadat de resultaten van de watertoets bekend waren bleek dat het vooropgestelde aantal van 275 woonegelegenheden niet kon worden gehaald. Het aantal beschikbare vierkante meters werd immers aanzienlijk verminderd van 11 hectare naar 51 643m². Op de beschikbare ruimte zullen nu 132 koopwoningen en 97 kavels worden gerealiseerd.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

BREDABAAN 1029 – 1033



architect Architecten Moors | Lijsterbeslaan 24 | 2960 Brecht
 raming niet gekend

Onze vennootschap kocht in 2007 dit appartementsgebouw bestaande uit zeven appartementen, een klein winkeltje en een groot winkelpand (een voormalig cinemacomplex). Omwille van de beperkte financieringsmiddelen werd er beslist om geen grondige structurele renovatie uit te voeren. De badkamers, de keukens, de voorziening voor warm water en de elektriciteit worden wel vernieuwd.

Eind 2010 werd beslist om de leegstaande appartementen te verhuren om leegstand in afwachting van de renovatie te vermijden. Via deze formule kunnen de leegstaande appartementen worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel aan het OCMW van Brasschaat. Het OCMW kan de appartementen goed gebruiken voor noodopvang. In 2011 werd er beslist om het handelspand op het gelijkvloers openbaar te verkopen, gezien hier geen mogelijkheid is om sociale woonegelegenheden te realiseren. De openbare verkoop zal begin 2012 worden georganiseerd.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempers.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

DE AARD | BOUWEN VAN 16 WOONGELEGENHEDEN



architect Mertens Architecten | Geelvinckstraat 8 | 2940 Stabroek
 aannemer Brebuild NV | Schouwkensstraat 10 | 2030 Antwerpen
 bestelbedrag € 1 928 512,43

Het project van De Aard wordt gerealiseerd door middel van de 'CBO – procedure' (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten). Deze procedure verloopt in verschillende fasen. In 2011 bevinden we ons in fase 3 van de procedure. Dit betekent dat het uitvoeringsdossier wordt opgemaakt en de bouwvergunning wordt aangevraagd. Zowel het definitief ontwerp als de bouwvergunning van het project worden op 29 augustus 2011 goedgekeurd.

In totaal worden hier 21 appartementen gebouwd. In het project was eerst ruimte voorzien voor een kinderopvang, maar uiteindelijk werd deze geannuleerd. Hierdoor is er wel mogelijkheid om 5 bijkomende appartementen te realiseren. Er zullen 16 appartementen worden verworven in het kader van de CBO – procedure. De Voorkempen – H.E. verwerft hiervoor eerst het grondaandeel van deze appartementen, waarna de aannemer kan starten met de werken. In 2011 werd voor deze aankoop alvast een notaris aangesteld. De overige 5 appartementen zullen we verwerven via de procedure 'aankoop goede woning'. Een 'goede woning' is een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

PAUWELSLEI | BOUWEN VAN 52 WOONGELEGENHEDEN



architect Conix Architects | Cockerillkaai 18 | 2000 Antwerpen
 raming € 5 301 114,04

Onze vennootschap kocht voor dit project een tiental aangrenzende percelen aan. Eind 2008 is de procedure gestart om een architect aan te stellen. In 2009 won Conix Architects de architectuurwedstrijd hieromtrent. Het voorontwerp werd in juli 2010 ingediend en opnieuw in december 2010. De bouwaanvraag werd goedgekeurd in oktober 2010.

Het project omvat 52 woongelegenheden in 6 kleinschalige bouwblokken. De woningen worden verdeeld in eengezinswoningen (met garage of carport), duowoningen en appartementen (met respectievelijk 1, 2, 3 of 4 slaapkamers). Een deel van de ruimte wordt ook autovrij.

De opsplitsing in kleine bouwblokken geeft een menselijker schaal aan de wijk waardoor de bewoners zich duidelijker kunnen identificeren met hun eigen woning. Op deze wijze ontstaan er kleinere woongemeenschappen binnen de nieuwe wijk.

Voor de eengezinswoningen zijn er grondgebonden woningen voorzien met inpandige garages. De indeling van de woning is flexibel en op de zolder, onder het zadeldak, is nog mogelijkheid tot extra ruimte. De duowoningen zijn opgevat als bajonetwoningen. Het gelijkvloers en de helft van de 1^{ste} verdieping vormen samen één woning. De andere helft van de 1^{ste} verdieping en de 2^{de} verdieping vormen een tweede woning. Hierdoor is er een horizontale geleiding van de dagverblijven op het gelijkvloers, de nachtverblijven op de 1^{ste} verdieping en het dagverblijf op de 2^{de} verdieping. Door de uitsnijdingen in het volume ontstaan er ingesloten terrassen die voor voldoende privacy zorgen.

Voor de appartementen wordt een gelijkvloers appartement voorzien dat geschikt is voor levenslang wonen. Er komen bovenliggende appartementen op de verdieping. Alle woongelegenheden hebben een terras waarbij rekening werd gehouden met de oriëntatie. Het voorontwerp werd door de VMSW goedgekeurd in oktober en de bouwaanvraag van dit project werd opnieuw ingediend in december 2011. Het dossier voor de aanbesteding wordt nu uitgewerkt.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

BOSKAPELLEI | BOUWEN VAN 18 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
raming € 2 187 747,33

Het oorspronkelijk nieuwbouwproject moest baan ruimen voor een aangepast ontwerp waarbij het bestaande kasteel blijft behouden en het oorspronkelijke karakter ervan blijft gerespecteerd. Hierbij werd ook rekening gehouden met de architecturale kwaliteit van het Antverpiagebouw op de St. Antoniuslei aan de overkant. Naast het kasteel komt een lagere nieuwbouw. Ondergronds zijn beide bouwdelen verbonden en komt er een parkeergarage. De architect werkte het bouwaanvraagdossier uit.

De bouwaanvraag werd goedgekeurd op 25 mei 2010. Het aanbestedingsklaar ontwerp werd ingediend in oktober 2010 en het voorontwerp werd goedgekeurd door VMSW op 6 oktober 2011. De aanbesteding van dit project volgt in 2012.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

PETER BENOITLÉI | BOUWEN VAN 4 WOONGELEGENHEDEN



architect Frank Vissers | Lage Kaart 227 | 2930 Brasschaat
 raming € 505 000

Dit perceel was eigendom van een particulier. In ruil voor de grond krijgt de eigenaar een appartement. De drie overige appartementen worden verkocht. In september 2010 werd de bouwaanvraag goedgekeurd. Het aanbestedingsklaar ontwerp werd eind november 2010 ingediend.

De aanbesteding voor de afbraak van het bestaande pand vond plaats in juni 2011, waarbij aannemer G. Nooyens uit Turnhout werd aangesteld om de werken uit te voeren. Ondertussen werkte de notaris aan de basisakte en het reglement van mede – eigendom. Wanneer een gebouw is opgedeeld in minstens twee afzonderlijke appartementen is er immers sprake van mede – eigendom, wat aanleiding kan geven tot het oprichten van een mede – eigenaarsvereniging. De toestand van mede – eigendom en de vereniging van eigenaars zijn wettelijk gereguleerd.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempers.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

AERDENLEI | BOUWEN VAN 35 WOONGELEGENHEDEN



architect Lootens & Poponcini | Tavernierkaai 2 | 2000 Antwerpen
 aannemer algemeen: DCA NV | Lilsedijk 50 | 2340 Beerse
 HVAC & sanitair: Vermaelen NV | Brouwersstraat 44 | 2940 Stabroek
 Elektriciteit: BVBA Campe | Bischoppenhoflaan 618 | 2100 Deurne
 Parkingventilatie: NV S. Air | Kromstraat 64C | 2520 Ranst
 Liften: Kone NV | P. Boudewijnlaan 5 | 2550 Kontich
 bestelbedrag € 7 340 571,78

Onze vennootschap kocht in 2003 de voormalige Pidpa – gebouwen gelegen in het centrum van Brasschaat. Het nieuwe project, uitgewerkt door architectenbureau Lootens & Poponcini, omvat 15 koopwoningen, 12 huurwoningen, 8 huurappartementen en een ondergrondse parkeer ruimte. Bepalend in de omgeving zijn de watertoren, de karaktervolle woning ernaast en de groenzone tussen het project en het Koninklijk Atheneum.

De bouwvergunning werd goedgekeurd op 11 september 2008. Na de aanbesteding in mei 2010 werd beslist om over te gaan tot een heraanbesteding waarbij een opsplitsing werd gemaakt tussen het slopen van de bestaande gebouwen en de nieuwbouw. De aanbesteding voor de sloop van de bestaande gebouwen vond plaats in september 2010.

Aannemer Gagelmans uit Loenhout startte eind november 2010 met de afbraak en zorgde ervoor dat de sloop van de gebouwen vlot zeer vlot verliep. De afbraakwerken werden op 2 februari 2011 voorlopig opgeleverd. Ondertussen werd de heraanbesteding van de nieuwbouw georganiseerd. Omdat er bij de nieuwe aanbesteding voor de algemene aanneming en de technieken geen offertes werden ingediend voor de uitvoering van de technieken, werd dit gedeelte in september 2011 opnieuw aanbesteed in 4 loten: HVAC & sanitair, elektriciteit, parkingventilatie en liften. In oktober werden de werken gegund. Aannemer DCA uit Beerse zal instaan voor de algemene aanneming.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

EIKENDREEF | BOUWEN VAN 32 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 aannemer NV Bouwcentrale Modern | Moerstraat 47 | 9970 Kaprijke
 bestelbedrag € 4 108 586,69

De architect tekende voor dit project oorspronkelijk 22 appartementen. Nadien werd de toelating bekomen om het gebouw één verdieping hoger uit te voeren zodat er 32 woongelegenheden zullen gerealiseerd worden.

Het gebouw komt volledig op palen zodat er een doorkijk is naar het achterliggende parkgebied. Het dossier voor de bouwaanvraag werd eind 2009 ingediend en in mei 2010 verkregen we de bouwvergunning. De aanbesteding volgde eind februari 2011, gevolgd door een heraanbesteding in september, zodat de werken in november 2011 konden worden toegewezen aan NV Bouwcentrale Modern uit Kaprijke. De werken zullen starten in 2012.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN UITVOERING

HANENDREEF | RENOVATIE VAN 6 WOONGELEGENHEDEN



architect Wollaert Architecten | Ertbruggestraat 113 | 2110 Wijnegem
aannemer NV Renotec | Acaciastraat 14C | 2440 Geel
bestelbedrag € 133 905,35

Onze vennootschap kocht in 2008 een appartementsblok, bestaande uit zes appartementen. Aan de binnenzijde zijn renovatiewerken in uitvoering in eigen beheer, zoals het vervangen van keukens en badkamers. In een aantal appartementen dient het buitenschrijnwerk nog vervangen te worden. Tevens wordt de buitengevel geïsoleerd en bekleed.

Het definitief ontwerp werd ingediend in juli en opnieuw in oktober 2010, het aanbestedingsklaar ontwerp werd ingediend in november 2010. De bouwaanvraag werd reeds goedgekeurd in april 2010. De aanbesteding voor de renovatie vond plaats in maart 2011, waarna de opdracht in april werd toegewezen aan de NV Renotec uit Geel. De werken zijn van start gegaan in augustus 2011. De eerste appartementen konden worden verhuurd vanaf december 2011.



de voorkempers-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

VERHOEVENLEI 27 – 47 | BOUWEN VAN 9 WOONGELEGENHEDEN



architect De Jongh – Bierwerts Architecten | Bredabaan 513 | 2930 Brasschaat
 aannemer algemeen: Hooyberghs NV | Hoge Mauw 460 | 2370 Arendonk
 technieken: Jespers BVBA | Turnhoutseweg 11b | 2387 Baarle - Hertog
 bestelbedrag € 922 958,53

In 2008 startten de werken op perceel Verhoevenlei 47. Deze moesten echter direct gestaakt worden omdat de achterliggende Colruyt interesse had in ons perceel met het zicht op uitbreiding. Na een jaar van onderhandelingen konden we ons perceel ruilen met het perceel te Verhoevenlei 27.

In juni 2010 zijn de werken gestart. De werken verliepen vlot. Eind 2010 werden de ruwbouwwerken voltooid en was men reeds begonnen aan de daktimmerwerken. De voorlopige oplevering vond plaats in augustus 2011. De eerste appartementen werden verhuurd vanaf 1 november 2011 in samenwerking met de vzw Rotonde uit Brasschaat. Het gaat om 6 appartementen en 2 studio's die worden verhuurd aan personen die nood hebben aan woonbegeleiding. Het grootste appartement, met 3 slaapkamers, is voorzien voor een huurder die de mensen van Rotonde mee ondersteunt.

Rotonde vzw stelt zich als opdracht een eigentijds aanbod te creëren voor volwassen personen met een mentale en meervoudige handicap die – op basis van hun individuele zorgvraag – recht hebben op een continue of ruime ondersteuning wat betreft de inhoudelijke invulling van hun dagbesteding en / of hun woonsituatie.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

DEFINITIEF AANVAARDE PROJECTEN

DE VIS 102 – DE VIS 107 – MIKSEBAAN 190 | BOUWEN VAN 4 WOONGELEGENHEDEN



architect Kris Roevens | | Waterstraat 72 | 2970 Schilde
 aannemer Moonen NV | Hoge Mauw 570 | 2370 Arendonk
 Jespers BVBA | Turnhoutseweg 11b | 2387 Baarle – Hertog
 Leonard NV | Kalmthoutsesteenweg 197 | 2990 Wuustwezel
 bestelbedrag € 603 718,14

Eind 2007 kregen wij twee bouwpercelen De Vis 102 en De Vis 107 in erfpacht van het gemeentebestuur en het bebouwd perceel Miksebaan 190 van het OCMW van Brasschaat. Al deze percelen liggen kort bij elkaar. Daarom is geopteerd om er één project van te maken.

Architect Kris Roevens ontwierp vier eigentijdse woningen. De werken startten 18 mei 2009 en werden voorlopig opgeleverd op 21 juni 2010. De woningen werden verhuurd vanaf augustus 2010.

De definitieve oplevering van deze woningen vond plaats op 14 september 2011.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE BRASSCHAAT

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

MELDE | RENOVATIE DAKEN 34 GARAGES



aannemer Nv Zolderse Dakwerken Ponet | Gildenstraat 30 | 3550 Heusden – Zolder
 bestelbedrag € 35 350,16

In de wijk Het Leeg – De Rietbeemden te Brasschaat worden bij 34 garages van de woningen in De Melde de platte daken gerenoveerd. De werken werden toevertrouwd aan de firma Ponet uit Heusden – Zolder. De aannemer startte op 21 maart 2011 en de uitvoering van de werken verliep bijzonder vlot, zodat er op 4 mei 2011 kon worden over gegaan tot de voorlopige oplevering.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

LEEUWERIK



onbebouwd perceel | 8 453m²

architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk

Voor het perceel 'Project Leeuwerik' zitten we nog in de verwervingfase. Architect Binnemans zal bij zijn ontwerp streven naar een verwevenheid met de aanwezige sociale structuur en functies en naar een differentiatie van bewonersgroepen. Het project zal ook rekening houden met de bebouwingsdichtheid van de omgeving. Ondertussen is het RUP opgemaakt en goedgekeurd. In overleg met de gemeente Brecht en Igean worden de verwervingsprocedures terug opgestart. De Voorkempen – H.E. zal hier 36 huurwoningen kunnen bouwen op 8453m². De koopwoningen worden gerealiseerd door bouwmaatschappij ARRO uit Antwerpen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

MOLENSTRAAT



onbebouwd perceel | 32 802m²

architect De Jongh – Bierwerts Architecten | Bredabaan 513 | 2930 Brasschaat

In samenspraak met de gemeente Brecht, het OCMW en de andere eigenaars met grond in het woonuitbreidingsgebied in de Molenstraat wil De Voorkempen – H.E. het gebied ontwikkelen voor sociale doeleinden. Gelet op het decreet van het grond- en pandenbeleid kan De Voorkempen – H.E. hier op korte termijn sociale woningen realiseren. Uiteraard gebeurt dit in samenspraak met alle betrokkenen.

Voor de ontwikkeling van het gebied werd in september 2010 de eerste fase van de architectuuropdracht georganiseerd. De tweede selectieronde vond plaats in december 2010.

Aan de architecten werd gevraagd om een visie uit te werken voor een deel van het woonuitbreidingsgebied voor de bouw van ongeveer 40 sociale wooneenheden, waarvan 25 huurappartementen, 5 huurwoningen en 10 koopwoningen. De opdracht werd in maart 2011 toegewezen aan architecten De Jongh & Bierwerts uit Brasschaat. De architecten werken hun visie verder uit tot een schetsontwerp en voorontwerp.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

KAPELAKKER | BOUWEN VAN 52 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 raming € 2 804 880,00

Voor het realiseren van dit project werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Uit twaalf kandidaten kwam het concept van Architectenbureau Binnemans als winnaar uit de bus.

In het ontwerp wordt duidelijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen. Daarnaast werd de aanleg van de straten zo opgevat dat er verschillende mogelijkheden zijn voor de verdere ontwikkeling van het omliggende gebied. Het project omvat in eerste instantie 19 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 5 eengezinswoningen met 4 slaapkamers.

De Voorkempen – H.E. beschikt nog over resterende gronden in de Kapelakker, die niet onderworpen zijn aan het RUP. Tijdens het woonoverleg met de gemeente bleek al snel dat we dankzij het grond- en pandendecreet deze resterende gronden ook konden ontwikkelen. In plaats van de oorspronkelijke 24 woongelegenheden zullen we meer dan 50 woongelegenheden kunnen realiseren waarbij de gemeente Brecht streeft naar een mix tussen huur- en koopwoningen (met de verdeling 1/3^e koopwoningen en 2/3^e huurwoningen).



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be

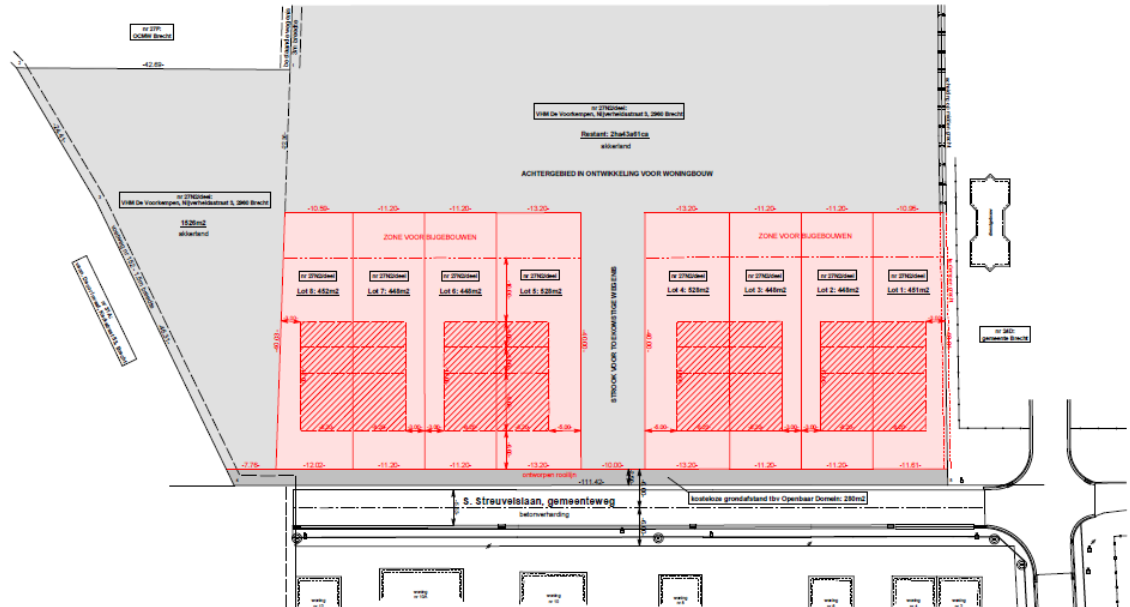


PROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

KAPELAKKER | 8 SOCIALE KAVELS

VHM De Voorkempen
verkavelingsvoorstel 3 "Kapelakker"
1/500



onbebouwd perceel | 4 000m²

Aan de projectgrond van de Kapelakker waar de 52 wooneenheden zullen worden gebouwd, wordt er aan de zijde van de S. Streuvelslaan tevens ruimte voorzien voor 8 sociale kavels. Landmeter Roel Bernaerts is bezig met de voorbereiding van de aanvraag tot verkaveling. Na het bekomen van de verkavelingsvergunning kan De Voorkempen – H.E. de 8 kavels verkopen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

POTHOEK | BOUWEN VAN 30 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 raming € 3 184 390,31

Dit project omvat 30 woongelegenheden: 12 ééngezinswoningen en 18 appartementen (inclusief lift). Deze laatste zijn opgevat rond een gemeenschappelijke overdekte binnenruimte. De ééngezinswoningen zijn gegroepeerd per drie.

De bouwaanvraag werd onder bepaalde voorwaarden goedgekeurd in juli 2010. Door een wijziging van het RUP was de hoogte van de kroonlijsten niet meer conform de stedenbouwkundige voorschriften. Het dossier voor de bouwaanvraag van de appartementen zal opnieuw worden ingediend. Voor de woningen bevinden we ons nog in de planningsfase. Deze kunnen worden gerealiseerd nadat de herziening van het RUP is afgerond.

In 2011 werd de bouwvergunning voor de 18 appartementen goedgekeurd op 19 december. Pas na de aanpassing van het RUP kan er voor de 12 overige woongelegenheden een bouwvergunning worden ingediend.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempers.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE BRECHT

DEFINITIEF AANVAARDE PROJECTEN

MOLENAKKER – FASE 2 & 3



De definitieve oplevering van het renovatieproject van de woningen in de wijk Molenakker, fase 2 & 3, vond respectievelijk plaats op 26 januari 2011 en 7 februari 2011.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

WIJK KERKHOVENAKKERLAAN | WEGEN- RIOLERINGS- EN OMGEVINGSWERKEN



architect Peeters Fons & Elst Guy | Huikvenweg 11 | 2990 Wuustwezel
 aannemer Vangeel Wegenbouw BVBA | Beukenlaan 19 | 2300 Turnhout
 bestelbedrag € 1 195 011,43 | aandeel De Voorkempen – H.E. € 81 778,58

Voor de wijk Kerkhovenakkerlaan werd een studie opgemaakt door architecten Peeters & Elst voor de afkoppeling van de riolering en voor de wegenis. De regenwaterafvoer wordt afgekoppeld en gescheiden van de vuilwaterafvoer en de opritten zullen opnieuw worden aangelegd.

De VMSW is de opdrachtgever van dit omvangrijke project. De aanbesteding werd gehouden op 8 november 2011. De firma Vangeel Wegenbouw bvba uit Turnhout werd aangesteld als aannemer voor deze werken.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE BRECHT

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

WIJK MOLENAKKER | RENOVATIE BUITENSCHRIJNWERK 33 WONINGEN



aannemer Van Pellicom NV | Rijksweg 15A | 2880 Bornem
bestelbedrag € 385 336,36

Bij 33 woningen in de René Van Ostaeyenlaan in de wijk Molenakker was het buitenschrijnwerk dringend aan vervanging toe. Ook dienden er 8 carports te worden vervangen. De aanbesteding voor deze werken vond plaats op 11 maart 2011. Aannemer van Pellicom NV uit Bornem werd aangesteld om de werken uit te voeren en ging van start op 2 augustus 2011. De werken verliepen uiterst vlot en konden voorlopig worden opgeleverd op 30 december 2011.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE SCHILDE

NOG TE STARTEN PROJECTEN

KERKELEI 44



onbebouwd perceel | 2 129m²

De gemeente Schilde heeft een procedure opgestart voor onteigening van de tuin van de voormalige Rijkswachtkazerne in de Kerkelei 44. De grond is bestemd voor de realisatie van sociale woningbouw.

Federaal minister van financiën Reynders heeft in 2010 zijn goedkeuring gegeven voor de effectieve verkoop van het pand aan de gemeente Schilde. In augustus 2011 vernemen we van de gemeente dat zij het perceel heeft aangekocht. Met het oog op de verwerving door De Voorkempen – H.E. vraagt de gemeente een actuele schatting op en wordt er verder overleg gepleegd.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE SCHILDE

NOG TE STARTEN PROJECTEN

LINDESTRAAT/LINDEPARK

In de Lindenstraat – het Lindenpark te Schilde beschikt De Voorkempen – H.E. over een bebouwd perceel (2394m²) en een onbebouwd perceel. Het RUP voor dit project wordt momenteel nog opgemaakt.

MOERHOFLAAN

Het RUP voor dit project is momenteel nog in opmaak. De Voorkempen – H.E. heeft de gronden nog niet verworven.

KASTEELDREEF

De vzw Pegode wil 4 woningen verkopen aan de Voorkempen – H.E. De verwerving kan gebeuren via de procedure 'aankoop goede woning'. Vervolgens kunnen de woningen verder worden verhuurd conform het sociaal huurbesluit.

Pegode vzw staat voor "persoons gerichte ondersteuning Driehuizen De Ekker". De vzw is een netwerkorganisatie van duurzaam verbonden projecten die ondersteuning op maat bieden aan personen met een beperking.

KERKELEI 39 – 41

Het OCMW van Schilde is vragende partij om de panden in de Kerkelei 39 en 41 in erfpacht aan De Voorkempen – H.E. te geven. De bedoeling is om hier een vervangingsbouw te realiseren met maximum 4 appartementen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be

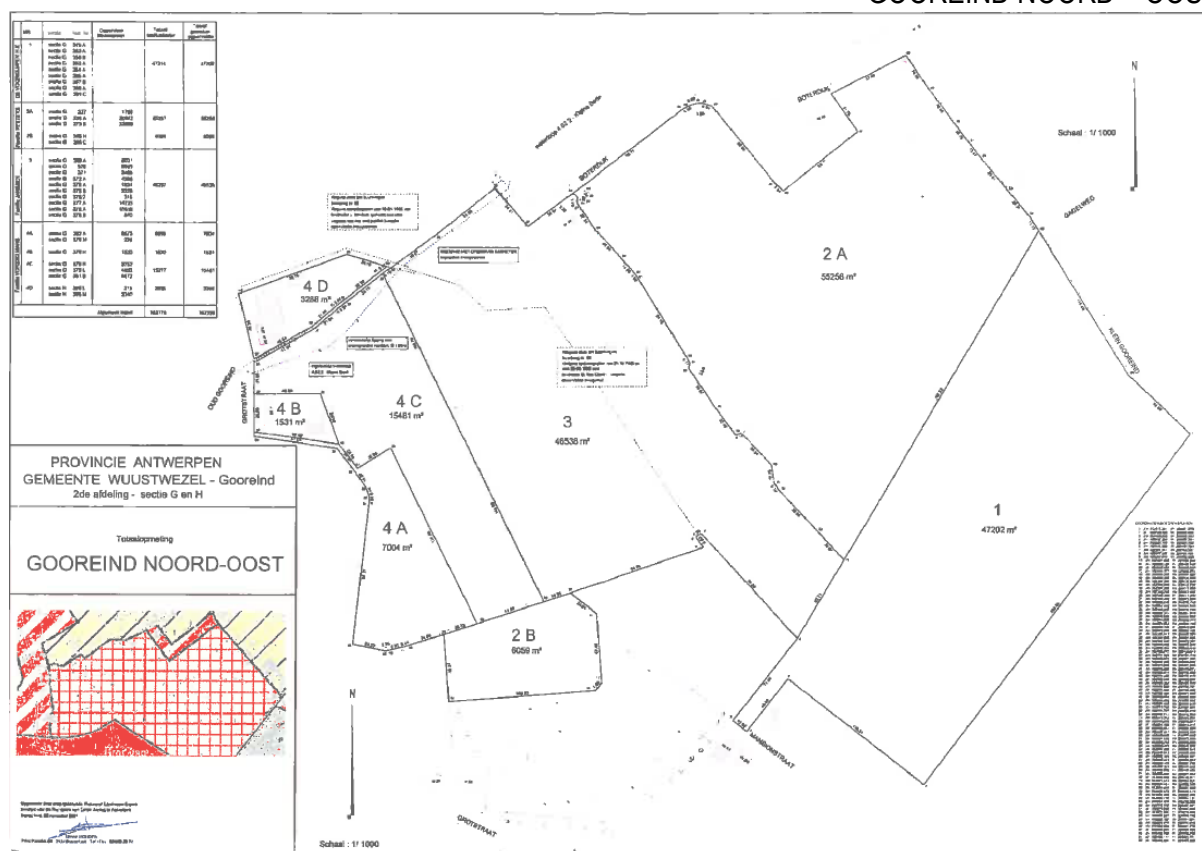


nr. 131

PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

NOG TE STARTEN PROJECTEN

GOOREIND NOORD – OOST



Onbebouwd perceel | 44 907m²

Op 21 december 2010 kocht De Voorkempen – H.E. een onbebouwd perceel van meer dan 4ha in Gooreind, Wuustwezel. De grond situeert zich in het woonuitbreidingsgebied van Gooreind Noord – Oost. Op deze locatie is ruimte voor 180 wooneenheden.

Voor de ontwikkeling van het gebied werd via een architectuurwedstrijd een architect gezocht. In mei 2011 dienden 8 geïnteresseerde architecten een offerte in. Hieruit werden in juni de 3 beste ontwerpen gekozen en aan deze architecten werd gevraagd om binnen 3 maanden hun ontwerp verder uit te werken.

De drie overgebleven kandidaten zullen worden geëvalueerd o.b.v. vooropgestelde criteria: de kwaliteit van het ontwerp, de kostprijs van het ontwerp en de factoren duurzaamheid, ecologie en energie.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

NOG TE STARTEN PROJECTEN

BOSDUINSTRaat – DE VENNEKENS



bebouwd perceel | 3 438,69m² | 18 woonegelegenheden

architect Joris Cools & Gert Anthonissen | Bredabaan 315 | 2990 Wuustwezel

Onze maatschappij bezit een bebouwd perceel van 2 426,20m² waarop zich 10 bejaardenwoningen bevinden. Daarnaast konden we twee naastgelegen percelen van 733,73m² en 278,76m² aankopen. Er werd een RUP opgemaakt voor onze percelen en het naastliggend gebied. In dit ruimtelijk uitvoeringsplan is ons gebied ingekleurd als zone voor groepswoningbouw. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de huidige norm en zullen in de toekomst gesloopt worden.

Op onze drie percelen zal een nieuw project komen bestaande uit 18 woonegelegenheden. Hiervoor werd in 2010 een architectuuropdracht uitgeschreven. De kandidaten voor de opdracht brachten hun voorstellen binnen op 13 april 2010. Architecten Joris Cools & Gert Anthonissen uit Wuustwezel kwamen als beste kandidaten uit de selectie. Hun visie over de inplanting, parkeermogelijkheden en de verdeling tussen de publieke en private ruimte leverde de beste mogelijkheden voor het project. Rekening houdende met het dossieradvies van de VMSW, werkten de architecten in 2011 het schetsontwerp van het project verder uit.



de voorkampen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkampen.woonnet.be



PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN DEFINITEVE ONTWERPFASE

DE VENNEKENS | RENOVATIE VAN 49 WOONGELEGENHEDEN



architect Alfons Peeters en Guy Elst | Huikvenweg 11 | 2990 Wuustwezel
 raming € 3 100 000,00

In de wijk De Vennekens realiseerden wij in 1972 een woninggroep van 34 woongelegenheden en in 1976 een tweede reeks van 30 woongelegenheden, in totaal 54 ééngezinswoningen en 10 bejaardenwoningen. Deze laatste zullen afgebroken worden (zie het project Bosduinstraat – De Vennekens). Verder zijn er nog 49 ééngezinswoningen in eigendom die gerenoveerd zullen worden.

De binneninrichting wordt gemoderniseerd, zoals het vervangen van keuken en badkamer. Ook wordt er veel aandacht besteed aan isolatie en ventilatie. De gevels zullen een eigentijds karakter krijgen. Het voorontwerp is ingediend op 4 februari 2009. De bouwaanvraag werd ingediend en goedgekeurd in juli 2010.

Het definitief ontwerp werd door de VMSW goedgekeurd in november 2011. De aanbesteding zal volgen in maart 2012.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN DEFINITIEVE ONTWERPFASE

HAGELKRUISAKKER | BOUWEN VAN 24 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 raming € 2 730 715,51

Op dit onbebouwd perceel van 6 040m² worden 24 woongelegheden gerealiseerd. Deze situeren zich rond een gemeenschappelijke binnenstraat over gelijkvloers en eerste verdieping. 20 woningen hebben 1 slaapkamer. Verder zijn er vier grotere woningen met drie slaapkamers.

De bouwaanvraag voor het project werd ingediend eind april 2010. De brandweer formuleerde echter een negatief advies waardoor we in oktober een stilzwijgende weigering van de bouwvergunning kregen. Aan de architect wordt gevraagd om de nodige aanpassingen door te voeren zodat er een nieuw dossier kan worden ingediend. Eind augustus 2011 ontvangen we het goede nieuws dat de nieuwe bouwaanvraag is goedgekeurd. De aanbesteding is voorzien voor mei 2012.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN UITVOERING

RIJSVENNEN | RENOVATIE VAN 19 WOONGELEGENHEDEN



architect Kris Roevens | | Waterstraat 72 | 2970 Schilde
 aannemer Bouwbedrijf Floré NV | Schaarbeekstraat 21 | 9120 Melsele
 bestelbedrag € 1 523 784,17

In deze wijk bezit onze maatschappij 19 woningen gebouwd tussen 1976 en 1978. Deze worden gerenoveerd zodat zij beantwoorden aan de hedendaagse kwaliteitsvereisten. Binnenin worden de keukens en badkamers vervangen en wordt de elektriciteit vernieuwd. Er komen ook nieuwe verwarmingsinstallaties en garagepoorten. Verder worden de daken en de gevels geïsoleerd en komt er nieuwe dakbedekking. Ook het buitenschrijnwerk en de riolering worden vernieuwd.

De bouwvergunning voor dit project werd verleend in de lente van 2010. Het definitief ontwerp van architect Roevens werd ingediend in juli 2010 en het dossier voor de aanbesteding was klaar voor indiening in oktober 2010. In 2011 kregen we groen licht vanuit de VMSW voor de financiering. In mei 2011 werd de aanbesteding voor het renovatieproject georganiseerd en werden de werken toevertrouwd aan Bouwbedrijf Floré uit Melsele.

De werken zullen per woningengroep worden uitgevoerd in 3 fasen. Er wordt met een eerste groep van 8 woningen begonnen in oktober 2011. Aangezien de renovatie zeer ingrijpend is werden er voor de huurders ondertussen reeds verschillende informatiemomenten georganiseerd. Omdat De Voorkempen – H.E. niet de mogelijkheid had om alle gezinnen te herhuisvesten, dienden de huurders gedurende de renovatie in wooncontainers te verblijven.

Gezien het geen evidentie bleek om te werken met de wooncontainers, werd er beslist om, na de afronding van de eerste fase, alle huurders van fase 2 en 3 tijdelijk of definitief elders onderdak te bieden.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN UITVOERING

KAPELSTRAAT 17 | BOUWEN VAN 5 WOONGELEGENHEDEN



architect De Jongh – Bierwerts Architecten | Bredabaan 513 | 2930 Brasschaat
 aannemer Moonen NV | Hoge Mauw 570 | 2370 Arendonk
 bestelbedrag € 581 642,88

In 2002 kocht onze vennootschap een verouderde woning, gelegen te Loenhout, Kapelstraat 17. Het perceel paalt aan het project Kapelstraat – Tienpondstraat (zie verder). Er is destijds bewust voor gekozen de projecten te scheiden om zo de grootschaligheid van de projecten te beperken.

In 2008 lieten wij de bestaande woning afbreken. Er zullen in de plaats 5 appartementen gebouwd worden met telkens 1 slaapkamer. Het aanbestedingsdossier werd opgemaakt en de bouwaanvraag voor de nieuwbouw werd goedgekeurd op 14 december 2009. De aanbesteding voor het nieuwbouwproject vond plaats op 7 mei 2010. Uit het verslag van de aanbesteding bleek echter dat de kelder van het gebouw een hoge kost opleverde. Er werd beslist om een nieuwe aanbesteding te organiseren waarbij er rekening wordt gehouden met kostenbesparende maatregelen voor de kelder. Deze heraanbesteding vond plaats in december 2010.

In april 2011 worden de werken toevertrouwd aan aannemer Moonen uit Arendonk, die begin mei start met de werken. Eind 2011 zijn de werken aan de kelder voltooid en is men bezig met het metselen van het gelijkvloers en het plaatsen van de welfsels.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

KAPELSTRAAT - TIENPONDSTRAAT | BOUWEN VAN 31 WOONGELEGENHEDEN



architect Blockx, Peeters & Van Looveren | Burg. J. Van Aperenstraat 7 | 2320 Hoogstraten
 aannemer Nys - Driesen | Zandbergen 6 | 2480 Dessel
 Vermaelen L & Co | Brouwersstraat 44 | 2940 Stabroek
 bestelbedrag € 4 442 166,68

De grondverwerving in de Kapelstraat – Tienpondstraat liep zeker niet van een leien dakje. Niemand kon toen vermoeden dat het bouwdoosier nog veel moeizamer zou verlopen. Het dossier heeft als het ware alle mogelijke obstakels gekend.

De eerste schetsen werden in 1993 getekend. Er is een eerste keer aanbesteed in 2007. Na een tweede aanbesteding in 2008 oordeelde men in Brussel dat de totale kostprijs van het project te hoog lag. We zochten naar bijkomende kostenbesparende maatregelen, en in 2009 kon eindelijk met de werken worden gestart.

In februari 2010 beginnen de werken aan de 2^e verdieping, in juni kunnen de daktimmerwerken aanvangen. Eind 2010 is men volop bezig met de technieken en de binnenafwerking. De voorlopige oplevering van het nieuwbouwproject vindt plaats op 29 juni 2011. De eerste appartementen worden verhuurd vanaf september 2011. Er dienen dan nog wel aanpassingen te gebeuren, o.a. aan de inrit van de ondergrondse parking en de riolering.

Ondertussen werkt de notaris aan de basisakte en het reglement van mede – eigendom van het gebouw. In het gebouw zijn immers 22 huurappartementen, 9 koopappartementen en 3 winkels ondergebracht. Voor de koopappartementen is er de nodige aandacht geschonken aan de rolstoeltoegankelijkheid van het gebouw en de appartementen.

De koopappartementen werden casco gebouwd en zullen worden verkocht aan de kandidaat – kopers die zich hiervoor hebben ingeschreven in het register van kandidaat – kopers. De Voorkempen – H.E. werkt hiervoor ook samen met bouw- en kredietmaatschappij Arro Antwerpen. Arro Antwerpen zal de geïnteresseerde kopers begeleiden bij hun kredietaanvraag. De 3 winkels zullen openbaar worden verkocht.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

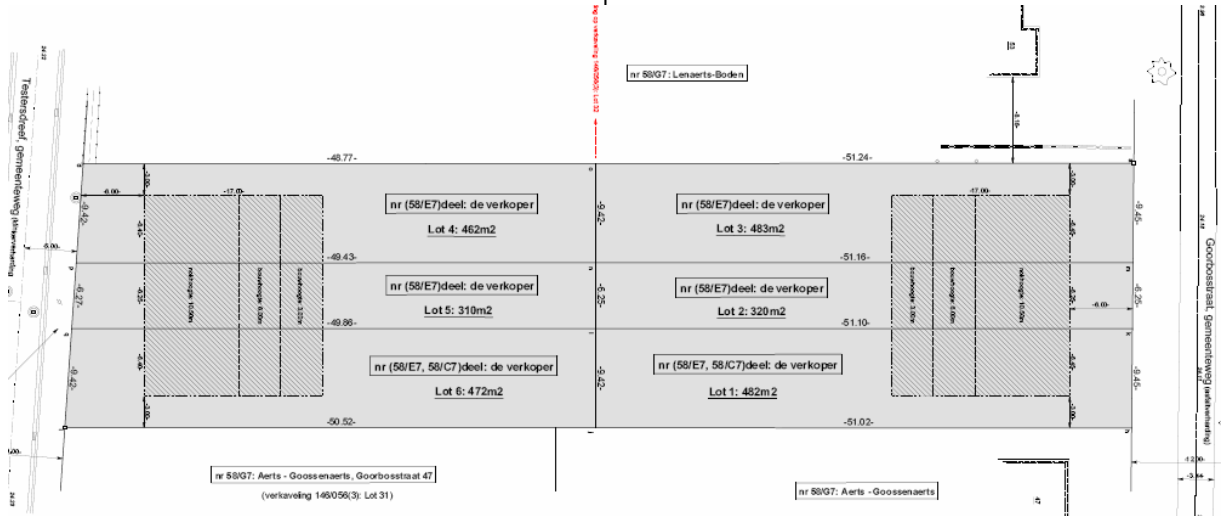
T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

GOORBOSSTRAAT 49-51 | 5 SOCIALE KAVELS EN 1 MIDDELGROTE KAVEL



bebouwde percelen | 2 609m²

Op deze percelen wenste de gemeente sociale kavels te realiseren. De bestaande bebouwing werd afgebroken en er werden 6 bouwpercelen ingepland, 3 grenzend aan de Goorbosstraat, 3 ter hoogte van de achterliggende Testersdreef.

In juni 2010 vond de aanbesteding voor de afbraakwerken plaats en in oktober werd de verkevelingvergunning goedgekeurd. In november kon er worden gestart met de afbraakwerken van het oude bestaande pand. Eind 2010 waren de werken goed gevorderd, zodat deze in februari 2011 voorlopig konden worden opgeleverd.

Op 5 oktober 2010 werden de inschrijvingsregisters voor de sociale koopkavels geopend zodat de eerste kandidaat – kopers zich al konden inschrijven.

In 2011 werden er van de 6 percelen 5 als sociale kavel verkocht. Het grootste perceel, lot 3, werd als middelgrote kavel verkocht. De voorlopige oplevering van de afbraakwerken vond plaats op 17 februari 2011.



de voorkempers-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN UITVOERING

VLAANDERENSTRAAT | DAKRENOVATIE VAN 62 WONINGEN



aannemer Six bvba | Schardouwstraat 11 | 8870 Izegem
bestelbedrag € 760 916,52

In de Vlaanderenstraat waren de daken van 62 woningen dringend aan renovatie toe.

In februari 2011 werd de aanbesteding voor deze opdracht gehouden. De werken werden toevertrouwd aan de firma Six bvba uit Izegem. De firma Menda werd door Six aangesteld als onderaannemer en begon op 16 augustus 2011 met het afbreken van de bestaande daken. Eind 2011 zijn de werken bijna voltooid.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN UITVOERING

GASTHUISSTRAAT & GROTSTRAAT | DAKRENOVATIE VAN 25 WONINGEN



aannemer Dakwerken Crabbé NV | Ossenwegstraat 34A | 3440 Zoutleeuw
bestelbedrag € 104 526,85

Bij 25 woningen in de Gasthuisstraat en Grotstraat te Gooreind, Wuustwezel, worden de daken eveneens gerenoveerd. De aanbesteding voor deze werken werd op 15 april 2011 georganiseerd. Dakwerken Crabbé uit Zoutleeuw werd aangesteld om de werken uit te voeren.

Gezien deze firma nog niet onmiddellijk kon beginnen aan de uitvoering, moesten de huurders nog even wachten op hun nieuwe dak. Eind 2011 werd er al wel een tijdelijke dakdichting gelegd en werden er herstellingen aan het metselwerk uitgevoerd.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE ZOERSEL

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

SMISSESTRAAT 17 | BOUWEN VAN 35 WOONGELEGENHEDEN



architect Aaprog Architecten | Lange Kouterstraat 14 A | 9230 Wetteren
 raming € 3 123 000,00

Dit project maakt deel uit van een groter geheel, waarbij ons gebouw aan de straat wordt ingeplant en er achteraan een bejaardentehuis wordt opgericht door het OCMW van de gemeente Zoersel. In ons gedeelte worden 35 woongelegenheden gerealiseerd, bedoeld voor senioren.

Het project wordt gesplitst in de afbraakwerken van de bestaande woning en de nieuwbouw. De afbraakwerken werden aanbesteed in september 2010. De sloop van de woning kon eind november starten en werd in januari 2011 voltooid en opgeleverd. Ondertussen werd de bouwaanvraag voor het nieuwbouwproject ingediend. Op vraag van de gemeente en het OCMW staat het project echter voorlopig 'on hold'.



de voorkempers-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE ZOERSEL

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

SALPHENSEBAAN | BOUWEN VAN 22 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 aannemers algemeen: Nys – Driesen | Zandbergen 6 | 2480 Dessel
 technieken: Jansens bvba | Beek 7 | 2275 Lille
 elektriciteit: Electro Geukens NV | Bevrijdingsstraat 22 | 3945 Ham
 bestelbedrag € 2 841 486,62

De bouwaanvraag voor het bouwen van 18 appartementen en 4 ééngezinswoningen werd goedgekeurd op 29 januari 2009. Het project is opgevat in 6 verschillende blokken om de korrelgrootte van de omgeving aan te houden. In 2009 werkte de architect het aanbestedingsdossier uit.

In februari 2010 volgde de aanbesteding. Omdat de prijzen van de ingediende offertes ver boven de raming lagen, werd er overgegaan tot een onderhandelingsprocedure. Wanneer deze evenmin een haalbare oplossing voortbrengt wordt er beslist om opnieuw aan te besteden. In november 2010 volgt de heraanbesteding in drie loten: algemene aanneming, technieken en sanitair.

Ondertussen blijkt dat de grond waarop het project zal worden gebouwd een zekere archeologische waarde bevat. We krijgen hulp van de dienst Ruimte en Erfgoed in Antwerpen om het archeologisch vooronderzoek mee in goede banen te leiden. In september wordt er via een offertevraag een archeologisch bureau aangeduid en kan er snel worden gestart met de archeologische prospectie. Bij de opgravingen blijkt dat er sporen worden gevonden van grafstructuren uit de brons- en ijzertijd (van ca 3000 v. Chr. t/m 700 v. Chr.) en dat het wenselijk is een vervolgonderzoek te organiseren.

In februari wordt hetzelfde onderzoeksteam, All – Archeo uit Bornem, aangesteld voor de uitvoering van het archeologisch vervolgonderzoek. Op dit vervolgonderzoek was het even wachten, maar in november 2011 begonnen de archeologen opnieuw met hun speurwerk. Dit werk zal nog 20 werkdagen in beslag nemen.

Ondertussen worden de werken van de heraanbesteding in loten in januari 2011 toegewezen aan de verschillende aannemers: Nys – Driesen uit Dessel, Jansens bvba uit Lille en Electro Geukens uit Ham. Nadat het vervolgonderzoek van de archeologen is afgerond, zullen de aannemers in 2012 kunnen beginnen met de eigenlijke bouwwerken.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE ZOERSEL

PROJECTEN IN UITVOERING

OOSTMALLEBAAN 8 | RENOVATIE EN BOUWEN VAN 6 WOONGELEGENHEDEN



architect Architecten Moors | Lijsterbeslaan 24 | 2960 Brecht
 aannemers algemeen: Noordbouw NV | Geelseweg 21 | 2200 Herentals
 technieken: Jespers BVBA | Turnhoutseweg 11B | 2387 Baarle - Hertog
 bestelbedrag € 692 189,50

De werken startten op 7 oktober 2009. Na afbraak bleek de bestaande constructie niet meer in goede staat. Bijgevolg moesten er aanpassingen gebeuren aan concept en stabiliteitsstudie. Dit bracht zeer hoge verrekeningen met zich mee. De werken werden stilgelegd tot duidelijk is welke kosten er nog zullen volgen.

Gezien de architect niet meteen te winnen was voor een herziening van de stabiliteitsstudie en het concept – hetgeen voor ons een grote besparing zou betekenen – werd er onderling overeengekomen om de samenwerking te beëindigen en de werf vrij te geven. De werf werd in december 2010 overgedragen aan architecten Guido en Jort Moors uit Brecht. Nadat de nieuw aangestelde architecten het dossier samen met de aannemer en De Voorkempen – H.E. volledig hebben aangepast op basis van een nieuwe stabiliteitsstudie, kon er in november 2011 opnieuw worden gestart met de werken. Eind december is men bezig met de afbraakwerken, zijn de rioleringswerken uitgevoerd en werd de betonplaat voor het gelijkvloers gestort.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE ZOERSEL

DEFINITIEF AANVAARDE PROJECTEN

BERKENLAAN | BOUWEN VAN 7 WOONGELEGENHEDEN



architect Lootens & Poponcini | Tavernierkaai 2 | 2000 Antwerpen
aannemer Moonen NV | Hoge Mauw 570 | 2370 Arendonk
bestelbedrag € 791 005,82

Oorspronkelijk wilden wij dertien woongelegenheden bouwen op dit perceel. Er mochten er echter maar zeven gerealiseerd worden. De nieuwe gebouwen, allen eengezinswoningen met 1 of 2 slaapkamers en gebouwd voor senioren, passen perfect in de kleinschaligheid van de omgeving doordat de woningen maximaal per twee geschakeld zijn.

De werken, die gestart waren in september 2008, werden voorlopig opgeleverd op 22 september 2009. De woningen worden verhuurd vanaf januari 2010. Gezien de omgevingswerken vertragingen opliepen kon het project jammer genoeg nog niet definitief worden opgeleverd in 2010. De vooruitzichten zijn eind 2010 echter hoopvol, en eind januari 2011 volgt de definitieve oplevering. Op dat moment zijn de omgevingswerken nog niet voltooid, maar nadat er tussen alle betrokken partijen een akkoord werd gevonden over de verdere uitvoering van de werken in Berkenlaan, kon de aannemer terug starten met de werken.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

PROJECTEN TE ZOERSEL

DEFINITIEF AANVAARDE PROJECTEN

DORP 32 - 34 | BOUWEN VAN 7 WOONGELEGENHEDEN



architect De Jongh – Bierwerts Architecten | Bredabaan 513 | 2930 Brasschaat
aannemer Gebroeders Van Velthoven | Hofdreef 5 | 2990 Loenhout
Van Hemelen Guido bvba | Plaats 10A | 2460 Lichtaart
bestelbedrag € 956 676,96

Dit project omvat het bouwen van zeven woongelegenheden met twee slaapkamers en het bouwen van zeven carports, inclusief bergruimte. De werken startten op 11 mei 2009 en werden voorlopig opgeleverd op 6 augustus 2010. De eerste huurders konden vanaf 1 september 2010 in hun nieuwe appartement intrekken. De definitieve oplevering van dit project vond plaats op 20 september 2011.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RENOVATIEPROJECTEN TE ZOERSEL

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

AKKER 1 – 12 | VERVANGEN VAN 12 CV – KETELS



aannemer Jespers bvba | Turnhoutseweg 11B | 2387 Baarle – hertog
bestelbedrag € 39 040,30

In de Akker te Zoersel worden bij 12 woningen de ketels en de schouwen vervangen. De aanbesteding voor deze werken vond plaats in september 2010. De firma Jespers uit Baarle – Hertog werd aangesteld om de werken uit te voeren. De eigenlijke werken zijn gestart half februari 2011 en verliepen erg vlot, zodat er op 23 maart reeds voorlopig kon worden opgeleverd.



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

KANDIDAAT – HUURDERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN

Gemeente	December 2010	December 2011
Brasschaat	2 882	2 949
Brecht	617	585
Schilde	116	119
Wuustwezel	831	646
Zoersel	430	439
Totaal:	4 876	4 738

Het totaal aantal inschrijvingen is, in verhouding met 2010, in 2011 gedaald met 2,80%. De aantallen zijn verlaagd ten opzichte van 31 december 2010 omdat er in 2011 een actualisatie was van het register van kandidaat – huurders. Bij deze actualisatie werden 317 kandidaten van de wachtlijst geschrapt.

AANTAL KANDIDAAT – HUURDERS

Een kandidaat-huurder kan zich in principe voor de vijf gemeenten laten inschrijven. Tevens bestaat de mogelijkheid om zich binnen eenzelfde gemeente voor meerdere woningtypes te laten registreren. Bij de toewijzing is er wel prioriteit voor de inwoners van de gemeente en gelden de regels inzake de rationele bezetting.

Het aantal kandidaat – huurders op 31 december 2011 bedroeg 1082.

TOEGEWEZEN WONINGEN IN 2011

Het aantal toegewezen woningen in 2011 bedroeg 85.



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

VERHUURDE WONINGEN

AANTAL WOONGELEGENHEDEN

	2010	2011	Vershil
Gekocht/erfpacht	80	80	0
Gebouwd	1006	1037	+31
Afgebroken/verbouwd	-62	-62	0
Omgebouwd	157	157	0
Verkocht/BA2	-102	-102	0
Verkocht/huurwoningen	-101	-101	0
Totaal	978	1009	31

SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

	December 2011	In %
Brasschaat	294	29,15
Brecht	219	21,70
Schilde	13	1,29
Wuustwezel	432	42,81
Zoersel	51	5,05
Totaal	1009	100

VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

	December 2011	In %
Aantal woningen	599	59,37
Aantal appartementen	410	40,63
Totaal	1009	100

AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN

	December 2011	In %
Aantal verhuurd	976	96,73
Toevallige leegstand	10	0,99
Leegstand renovatie	23	2,28
Leegstand infrastructuur	0	0
Totaal	1009	100



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



HUURDERS

Eind 2011 waren er 976 verhuurde woningen.

GEZINSTYPE

	2001 – in %	2011 – in %	2011 – in aantal
Alleenstaanden	39,50	42,43	414
Eenoudergezinnen	15,50	21,82	213
Paren zonder kinderen	25,00	19,77	193
Paren met kinderen	20,00	15,98	156
Totaal	100	100	976

PERSONEN TEN LASTE

	2001 – in %	2011 – in %	2011 – in aantal
Geen pers. ten laste	54,30	50,52	493
1 persoon ten laste	22,40	26,43	258
2,3 of 4 pers. ten laste	21,50	22,03	215
Vanaf 5 pers. ten laste	1,80	1,02	10
Totaal	100	100	976

REËLE HUURPRIJS

	2001 – in %	2011 – in %	2011 – in aantal
Minder dan € 125,00	1,22	1,85	18
Van € 125 tot € 250	58,27	45,18	441
Van € 251 tot € 475	33,94	39,75	388
Meer dan € 475	6,57	13,22	129
Totaal	100	100	976

GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS

De gemiddelde reële huurprijs is de gemiddelde netto te betalen huurprijs zonder vergoedingen.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
€ 256,06	€ 273,61	€ 285,74	€ 298,96	€ 303,60	€ 310,88	€ 310,91



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

HUURDERS

GEZINSINKOMEN

Jaarlijks inkomen	2011 – in %	2011 – in aantal
Minder dan € 6 000	6,98	68
Van € 6 001 tot € 13 000	32,27	315
Van € 13 001 tot € 19 000	31,45	307
Meer dan € 19 000	29,30	286
Totaal	100	976

NATIONALITEIT VAN DE HOOFDHUURDER

	Belg	Europees	Andere
Gemeente Brasschaat	259	15	3
Gemeente Brecht	200	16	0
Gemeente Schilde	13	0	0
Gemeente Wuustwezel	380	27	13
Gemeente Zoersel	47	2	1
Totaal	899	60	17



de voorkempen-b.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

BEHEER

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 3 mei 2012. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

- het OCMW van Wuustwezel, vertegenwoordigd door dhr. Alexander Segers;
- Particulier aandeelhouder Jef Wouters
- Particulier aandeelhouder Jo Casaer

RAAD VAN BESTUUR

In 2011 waren er 10 raden van bestuur. De vergaderingen hebben telkens de eerste donderdag van de maand plaats, uitgezonderd in mei (wegens de algemene vergadering der aandeelhouders) en in augustus. De samenstelling van de raad ziet er als volgt uit:

Jo Casaer	voorzitter, lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder provinciebestuur Antwerpen
Sabine De Vos – Cox Patrick Philipsen	ondervoorzitter, lid van het directiecomité, gemeentebestuur Wuustwezel
Jozef Wouters	lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder gemeentebestuur Brecht
Jos Matheeussen	gemeentebestuur Brasschaat
Frans Van Bergen	gemeentebestuur Schilde
Dirk Bauwens	gemeentebestuur Zoersel
Paul Van Wesenbeeck	OCMW Wuustwezel
Alexander Segers	OCMW Brecht
Ludo Kerstens	OCMW Brasschaat
Bart Brughmans	OCMW Schilde
Bruno Van Impe	OCMW Zoersel
Alfons Christiaensen	particulier aandeelhouder
Ludo De Roover	particulier aandeelhouder
Frans Cornelissens	particulier aandeelhouder
August Hendrickx	particulier aandeelhouder
Rudy Van Loon	particulier aandeelhouder
Peter van Hoffelen	directeur, lid van het directiecomité



de voorkempers-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

BEHEER

DIRECTIECOMITE

Het directiecomité is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van de maatschappij en komt in principe elke derde maandag van iedere maand samen.

Het directiecomité is als volgt samengesteld:

Peter van Hoffelen
Jo Casaer
Patrick Philipsen
Jozef Wouters

Directeur
Voorzitter
Ondervoorzitter
Raadslid



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

DANKWOORD

Tot slot een dankwoord voor iedereen die heeft meegewerkt om De Voorkempen – H.E. te helpen en/of te ondersteunen tijdens het werkjaar 2011.

Zeker voor de personeelsleden en de leden van de raad van bestuur van de Voorkempen – H.E., die zich dagdagelijks met hart en ziel inzetten om de doelstellingen van de maatschappij te realiseren.

Dat de Voorkempen – H.E. sociale huisvesting kan en mag realiseren wordt in eerste instantie bepaald door de gemeentebesturen. De constructieve samenwerking met de gemeente- en OCMW – besturen van ons werkingsgebied maakt dat we nu een volgende stap kunnen zetten. We zijn dan ook dankbaar dat we dit voor hen mogen uitvoeren.

We bedanken ook graag:

VMSW
Vlaams Gewest
Provincie
Inspectie RWO
Wonen Vlaanderen
Leden van de Raad van Bestuur
Aandeelhouders
Sympathisanten
Alle huurders en kopers
VVH
Collega – maatschappijen
IGEAN
IVWL Noord en Midden
Aannemers
Architecten
Veiligheidscoördinatoren
EPB – verslaggevers
Leveranciers
Leden van het SIWB (Samenwerkingsinitiatief Woonbegeleiding)
En alle andere die we zijn vergeten

Ook in 2012 zullen we de steun en medewerking van alle betrokkenen nodig hebben om, soms in moeilijke omstandigheden, verder te werken aan de realisatie van duurzame sociale woningbouw.

Peter van Hoffelen
directeur



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap:

* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

* Gelet op het artikel 29 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 02 mei 2002 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 28 mei 2002 onder het nummer 20020528-496;

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2011, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald;
- inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2011

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2011, alsook de resultatenrekeningen vindt u achteraan bijgevoegd na dit verslag. De resultatenrekening toont een nadelig saldo van €207 765,39. Dit saldo wordt afgenomen van de bijzondere reserves.

BOEKJAAR 2011

RESULTAAT

1° Resultaat van het boekjaar

verlies van het boekjaar	-207.765,39
- resultaat verkopen (kavels Goorbosstraat, grond 't Looike – Wuustwezel)	-83.590,62
	<u>-291.356,01</u>
- saldo GSC 2010	-239.687,40
- raming GSC 2011	-525.254,71
	<u>-1.056.298,12</u>

2° Financiële situatie**31 12 2011**

R/C VMSW	-1.418.250,09
R/C Dexia	67.683,61
R/C Ethias	12.835,60
Kas	382,78
	<u>-1.337.348,10</u>

3° Niet beschikbare gelden huurwaarborgen

Termijndeposito's	560.000,00
Zichtrekening	22.955,98
	<u>582.955,98</u>



de voorkempen-h.e.

Nijverheidsstraat 3 - 2960 St.-Job-in-'t-Goor

T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be

nr. 131