

JAARVERSLAG 2012



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

GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP



vennootschap	CVBA DE VOORKEMPEN – H.E. erkend door de VMSW onder 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

Tijdens de algemene vergadering der aandeelhouders van donderdag 2 mei 2013 m.b.t. het boekjaar 2012 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 2012;
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 2012;
7. Invulling van de mandaten van de openbare besturen n.a.v. de installatie van de nieuwe provincieraad, gemeenteraden en OCMW – raden;
8. Benoemingen of herbenoemingen te doen n.a.v. de vervallen mandaten:
 - Particulier aandeelhouder Rudi Van Loon
 - Particulier aandeelhouder Ludo De Roover

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-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

VOORWOORD

Geachte aandeelhouders,

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

Voor u ligt het jaarverslag van 2012 dat u een beeld geeft van de werking van de maatschappij. De balans van het dienstjaar 2012, 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.

2012 was een verkiezingsjaar en de provinciale en gemeenteraadsverkiezingen in oktober hebben het politieke landschap gewijzigd. De installatie van het nieuwe provinciebestuur en de nieuwe gemeentebesturen heeft gevolgen voor onze huisvestingsmaatschappij. De openbare besturen die zijn vertegenwoordigd in onze raad van bestuur hebben volgens onze statuten immers de mogelijkheid om nieuwe bestuurders voor te dragen. Wij heten hen vandaag van harte welkom en danken degenen die hun mandaat beëindigen van harte voor hun inzet.

Nieuwkomers zijn mogelijk nog niet volledig vertrouwd met de werking van de huisvestingsmaatschappij. Vandaar dat we de identiteit, de doelstellingen en de werking van De Voorkempen – H.E. graag even toelichten. We geven ook een woordje uitleg over het actieplan van onze maatschappij en over de prestatiebeoordeling door de visitatiecommissie, een organisatie van de Vlaamse overheid die waakt over de erkenning van de huisvestingsmaatschappijen. Binnen ons werkingsgebied bekijken we hoever we samen met de gemeenten staan om de vooropgestelde doelstellingen van het bindend sociaal objectief te behalen. Vlaanderen maakte een voortgangsrapport op voor alle huisvestingsmaatschappijen en gemeenten met de bedoeling om na te gaan of we op de goede weg zijn, dan wel een tandje moeten bijsteken.

Directeur Peter van Hoffelen gaat hier uitgebreider op in.

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

IDENTITEIT EN DOELSTELLING

De identiteit en doelstelling van De Voorkempen – H.E.

De Voorkempen – H.E. is een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De vennootschap is als sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse regering onder het nummer 131.

Onze maatschappij vindt haar oorsprong in 1923 wanneer Louis Schrijvers, afgevaardigde van de Provincie Antwerpen, samen met sigarenfabrikant Verellen een lokale huisvestingsmaatschappij sticht in Gooreind, Wuustwezel. Dhr. Verellen zorgt voor de grond waarop de eerste 10 woningen worden gebouwd. Tegen 1965 heeft de maatschappij 116 woningen in Gooreind. Nadien wordt het werkingsgebied uitgebreid naar heel Wuustwezel en vanaf 1977 komen er ook woningen in Brasschaat. Er worden plannen gesmeed voor meer dan 100 woningen in de wijk 'Het Leeg – De Rietbeemden'. In 1986 worden hier in een eerste fase 34 woongelegenheden gebouwd en in 2004 komen er nog eens 33 woningen bij. In een derde fase worden in de wijk nog 52 woningen bijgebouwd. In 1985 volgt er een fusie met de Brechtse maatschappij voor volkswoningen. Deze beschikt op dat moment over 233 woningen. Nadien breidt het werkingsgebied nog verder uit met de gemeenten Zoersel en Schilde.

Het kantoor van de huisvestingsmaatschappij was steeds gevestigd te Gooreind, Wuustwezel. Sinds 20 september 2004 is De Voorkempen – H.E. verhuisd naar industrieterrein Kloosterveld, Nijverheidsstraat 3 in St. – Job – in – 't – Goor, Brecht. Deze locatie is ideaal gelegen te midden van het werkingsgebied en bevordert de samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor Voorkempen (SVK) en de afdeling Begeleid Wonen van OC Clara Fey uit Brecht, die in hetzelfde kantoorgebouw zijn gevestigd.

Als sociale huisvestingsmaatschappij beheren we iets meer dan 1000 sociale huurwoongelegenheden verspreid over de gemeenten Brasschaat, Brecht, Schilde, Wuustwezel en Zoersel. Daarnaast bouwen we ook jaarlijks sociale huur- en koopwoningen en verwerven we gronden voor de verkoop van sociale en middelgrote kavels.

De Vlaamse wooncode (decreet van 15 juli 1997) formuleert onze opdracht als sociale huisvestingsmaatschappij door te stellen dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen:

'Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd'.

De Voorkempen – H.E. is in die zin als huisvestingsmaatschappij een bevoorrechte partner voor de ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten en dientengevolge uitvoerder van het lokaal woonbeleid.

Het doel van onze maatschappij wordt eveneens verwoord in artikel 4 van de statuten van 4 juni 2012 (conform artikel 41 van de Vlaamse Wooncode):

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende



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



IDENTITEIT EN DOELSTELLING

aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen. Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap;

4° De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet – residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41, §2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

De Voorkempen – H.E. kan binnen de beleidsrichtlijnen en de spelregels van de Vlaamse Overheid een sterk autonoom beleid voeren. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is de overkoepelende organisatie en staat in voor de financiering en subsidiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De financiële situatie van onze maatschappij wordt dan ook sterk bepaald door de contractuele verplichtingen tegenover de VMSW.

Daarnaast staan we als sociale huisvestingsmaatschappij ook onder toezicht van het Agentschap Inspectie van het departement voor Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (RWO), zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

Naast het algemeen toezicht met betrekking tot het handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur, wordt door RWO toezicht uitgeoefend op de aanwending van subsidies en de toewijzing van woningen. Verder wordt de taak van de toezichthouder bij de huisvestingsmaatschappijen nog meer gespecificeerd en geëxpliciteerd in bijvoorbeeld het huurbesluit en het overdrachtenbesluit (www.rwo.be).



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

INTERNE WERKING

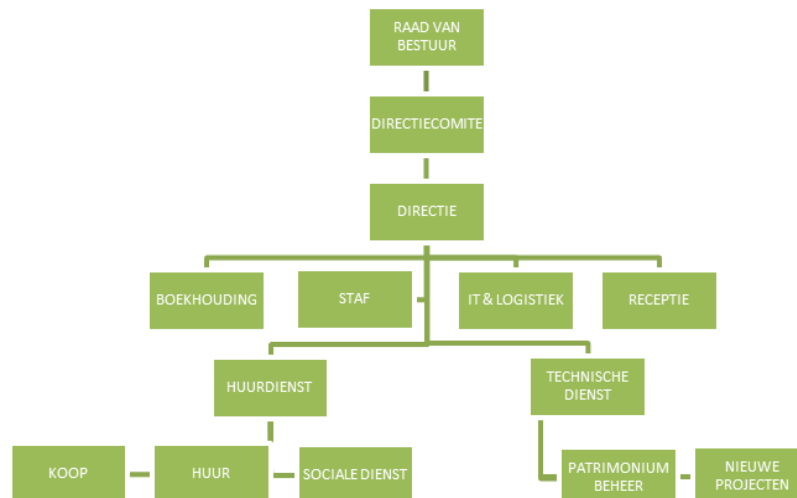
Interne werking van De Voorkempen – H.E.

Bij de Voorkempen – H.E. werken in totaal 14 medewerkers. In het najaar van 2012 konden we een nieuwe maatschappelijk assistente, Eline Van Herck, en een medewerkster voor de technische dienst, Moniek Herijgers, verwelkomen en sindsdien is ons team terug voltallig.

Eline Van Herck staat in voor de huisbezoeken bij de huurders en volgt hen op tijdens hun proefperiode. Zij is hét aanspreekpunt voor onze bewoners m.b.t. niet – technische vragen en opmerkingen en zij voorziet de eerstelijns hulpverlening bij sociale probleemsituaties van huurders. Indien nodig zorgt Eline voor een kwalitatieve doorverwijzing naar andere hulpverleningsinstanties. Als maatschappelijk assistente is zij tevens een belangrijk aanspreekpunt voor onze externe partners (de OCMW 's en de gemeenten, de CAW 's, andere sociale huisvestingsmaatschappijen, etc.).

Technisch medewerkster Moniek Herijgers ondersteunt het diensthoofd van de technische dienst in de dagelijkse werking. Zij zorgt mee voor begeleiding, technische opvolging, controle en werfopvolging van de projecten. De realisatie van bouw- en renovatieprojecten omvat voor een huisvestingsmaatschappij aanzienlijk veel administratieve taken en gegevensbeheer (aanbestedingen, voorlopige en definitieve opleveringen van woningen etc.), waarbij de hulp van Moniek meer dan welkom is.

Om onze verschillende activiteiten zo goed mogelijk te organiseren zijn de medewerkers van De Voorkempen – H.E. gespreid over verschillende afdelingen:



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 actieplan van De Voorkempen – H.E.

In 2012 bleek tijdens overleg met de VMSW dat de financiële planning van De Voorkempen – H.E. niet in evenwicht was om alle projecten die we willen uitvoeren, te kunnen financieren. Om die reden schorste de VMSW haar gunstig advies voor de opname van onze projecten op het uitvoeringsprogramma van 2013. Deze schorsing was echter tijdelijk. Ze werd opgeheven door het Vastleggingscomité van de VMSW onder de voorwaarde dat De Voorkempen – H.E. een plan van aanpak (actieplan) opstelde en dit door de raad van bestuur liet goedkeuren.

Het raamwerk waar het plan van aanpak minimaal aan moet voldoen werd door de VMSW opgemaakt en aan De Voorkempen – H.E. bezorgd. Een plan van aanpak bevat minstens een onderhouds- en renovatieplanning en een knelpuntenanalyse. Van beide onderdelen wordt berekend welke implicaties dit heeft op de financiële planning. Zo heeft de VMSW een beeld van het globale effect van alle voorgestelde werkzaamheden en acties en kan de effectiviteit van het plan van aanpak worden opgevolgd. De opvolging van het plan gebeurt in de Begeleidingscommissie. Deze komt gespreid over het kalenderjaar drie maal samen om het plan van aanpak te bespreken en eventuele andere afspraken te maken.

In ons plan van aanpak worden de oorzaken van het financiële onevenwicht beschreven door te benadrukken dat de opbrengsten van de maatschappij erg beperkt zijn (de inkomsten uit verhuur en verkoop en de subsidies) en dat de lasten en onkosten erg hoog en talrijk zijn.

De Voorkempen – H.E. kampt o.m. met een leninglast die telt voor zeker 75% van het financiële probleem. Het sociaal objectief verplicht de gemeenten en de sociale huisvestingsmaatschappijen om meer projecten en/of verwervingen te realiseren. Dit ligt volledig in lijn met onze statuten maar heeft een negatieve invloed op onze leninglast. Om nieuwe projecten te kunnen realiseren doet De Voorkempen – H.E. immers een beroep op de VMSW via NFS2 – leningen op 33 jaar. De inkomsten uit de huurgelden liggen aanzienlijk lager dan het bedrag dat de Voorkempen – H.E. maandelijks moet aflossen. Daar komt nog bij dat niet alle projecten realiseerbaar zijn, waardoor de lasten blijven zonder dat er nieuwe inkomsten tegenover staan. We dienen ook rekening te houden met onderhoudskosten van panden en verwervingskosten van gronden. Het patrimonium van de maatschappij is deels verouderd waardoor de renovatie van een aantal oudere wijken erg dringend en noodzakelijk is. De Voorkempen – H.E. betaalt naast de intrest op het negatieve saldo van de rekening courant bij de VMSW ook een beheersvergoeding aan de VMSW.

Om het financiële onevenwicht naar een positief resultaat te brengen zijn we op zoek gegaan naar nieuwe inkomstenbronnen en hebben we een aantal concrete maatregelen genomen, zoals het openbaar verkopen van niet – verhuurbare oudere huurwoningen (bijvoorbeeld in de wijken Kerkhovenakker en Molenakker te Brecht), het bouwen en verkopen van koopappartementen (in de Kapelstraat in Wuustwezel) en de verkoop van sociale en middelgrote kavels (in de Goorbosstraat in Wuustwezel en de Stijn Streuvelsstraat in Brecht). Daarnaast zijn we gestart met het verkopen van gronden en panden waar we door velerlei omstandigheden geen sociale woningen konden realiseren (o.m. het handelspand in de Bredabaan in Brasschaat en het pand in de Hoge Dreef te Zoersel) en moedigen we de verkoop van woningen aan de zittende huurders aan. Bij de verkoop van 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



HET ACTIEPLAN

appartementen en kavels kunnen we een meerwaarde halen door zowel intern als bij de VMSW meer aandacht te schenken aan de verkoopafdeling en het ontwikkelen van de bestaande gronden. De huurprijsberekening is wettelijk vastgelegd, maar vanaf 2012 wordt de doorrekening van de huurlasten nauwkeuriger opgevolgd, zoals b.v. het doorrekenen van de kosten van het onderhoud van de centrale verwarming aan de huurders. Ook herstellingen die ten laste zijn van de huurders zullen we vanaf 2012 beter recupereren. De Voorkempen – H.E. zal tevens leegstaande panden kostendekkend verhuren aan het OCMW. We benadrukken bovendien dat onze huurachterstallen erg laag liggen en dat dit via de gewestelijke correctiecoëfficiënt (GSC) van de overheid winst kan opleveren. Het financiële resultaat van onze maatschappij hangt namelijk in grote mate af van de GSC. Het nadeel is echter dat deze GSC voor ons vrij moeilijk vooraf in te schatten is. Om een goede financiële planning en meerjarenbegroting op te kunnen maken is er meer transparantie nodig van de GSC.

De Voorkempen – H.E. zal verder op allerlei manieren proberen te besparen. Zo gaan we een aantal kleinere projecten bundelen en daarvoor raamcontracten afsluiten. Voor de nieuwe projecten zullen we zoveel mogelijk werken volgens de NFS2 – financieringsnorm van de VMSW. De erelonen van architecten zijn vastgelegd volgens nieuwe barema's en bij projecten wordt er intensief gezocht naar besparingen. De Voorkempen – H.E. werkt zo veel mogelijk via jaarcontracten en heeft samen met enkele collega – huisvestingsmaatschappijen een groepsaanbesteding georganiseerd voor de levering van gas en elektriciteit. We besparen ook door de termijn van de leningen bij de VMSW te laten verlengen en een tool aan te schaffen voor het financieel management van de maatschappij. Verder zullen we beroep doen op alternatieve procedures waardoor onze projecten beter financieel haalbaar worden, b.v. op het Rollend Grondfonds, op de procedure 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten'(CBO) en door te werken via erfpachtformules.

Een gunstig advies van de VMSW voor de opname van nieuwe projecten op het Uitvoeringsprogramma zou het financieel onevenwicht eveneens mee kunnen herstellen. De Voorkempen – H.E. is sterk afhankelijk van de VMSW m.b.t. de financiering van de projecten en voor het administratief verloop van de verschillende bouwdoSSIers (inclusief infrastructuurwerken). De huidige procedure waarbij maar één maal per jaar een uitvoeringsprogramma wordt goedgekeurd beperkt de flexibiliteit om gronden van de maatschappij snel te ontwikkelen, met als gevolg dat o.m. de verkoop van woningen hierdoor vertraging oploopt.



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

PRESTATIEBEOORDELING

De prestatiebeoordeling van de huisvestingsmaatschappijen

Volgens artikel 3, 4° van de statuten van 2012 verbindt De Voorkempen – H.E. zich als erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

De prestatiebeoordeling heeft tot doel:

- De huisvestingsmaatschappijen in staat te stellen hun eigen prestaties te verbeteren
- De minister alle relevante informatie te verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling
- Transparante en eenduidige informatie te verschaffen over de werking van de huisvestingsmaatschappijen
- De minister toe te laten de prestaties van de huisvestingsmaatschappijen te meten en te volgen

Voor de beoordeling baseert de visitatieraad zich op 6 prestatievelden (strategische doelstellingen):

1. De beschikbaarheid van woningen: de huisvestingsmaatschappij draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, meer specifiek voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Dit doet zij door nieuwe sociale huur- en koopwoningen te realiseren, sociale kavels op de markt te brengen, gronden en panden te verwerven om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren en haar aanbod af te stemmen op de noden van de verschillende groepen.
2. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving: de woningen die de huisvestingsmaatschappij aanbiedt, zijn van goede kwaliteit. Hiervoor zorgt de huisvestingsmaatschappij waar dit nodig is voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium. De huisvestingsmaatschappij bouwt tevens aanpasbare woningen en is milieuvriendelijk (in functie van de betaalbaarheid).
3. De betaalbaarheid van woningen: de huisvestingsmaatschappij draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen door prijsbewust te bouwen en te verhuren.
4. Het sociaal beleid: de huisvestingsmaatschappij biedt woonzekerheid en draagt bij tot de integratie en de gelijke kansen van haar bewoners. Zij zorgt er tevens voor dat de wijken in haar werkingsgebied leefbaar zijn. Dit doet de huisvestingsmaatschappij door zich in te zetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid, leefbaarheidsproblemen te voorkomen en aan te pakken, bewonersgroepen te betrekken bij sociale huurprojecten en wijkbeheer en huisvestingsondersteuning te bieden aan de bewoners.
5. De interne werking en financiële leefbaarheid: dit prestatieveld heeft betrekking op de interne werking en het financieel beleid van de huisvestingsmaatschappij. Om goede resultaten te kunnen boeken op het vlak van de strategische doelstellingen beantwoordt de huisvestingsmaatschappij aan de volgende vereisten:



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



PRESTATIEBEOORDELING

- De huisvestingsmaatschappij is financieel leefbaar;
 - De huisvestingsmaatschappij beheerst haar kosten goed;
 - De huisvestingsmaatschappij voorkomt en bestrijdt huurachterstal, sociale fraude en domiciliefraude;
 - De huisvestingsmaatschappij heeft en gebruikt een goed financieel plan;
 - De huisvestingsmaatschappij streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij;
 - De huisvestingsmaatschappij beschikt over een goed systeem van interne controle;
 - De huisvestingsmaatschappij is bereid tot verandering en verbetering.
6. De klantvriendelijkheid: om aan deze doelstelling te voldoen zorgt de huisvestingsmaatschappij ervoor dat zij burgers, beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk informeert en meet zij bovendien de tevredenheid van klanten.

De prestatiebeoordeling gebeurt door de visitatieraad voor sociale huisvestingsmaatschappijen en wil een zo objectief mogelijk beeld vormen van de werking van de huisvestingsmaatschappij. De huisvestingsmaatschappijen worden begeleid door de visitatieraad in de voorbereiding op een visitatie en kunnen zich beroepen op het draaiboek voor de prestatiebeoordeling, waarin in detail wordt beschreven welke werkwijze de visitatieraad zal volgen bij de beoordeling van de prestaties van de huisvestingsmaatschappijen (Draaiboek prestatiebeoordeling sociale huisvestingsmaatschappijen, 2012, Agentschap Wonen – Vlaanderen, 157p.).



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

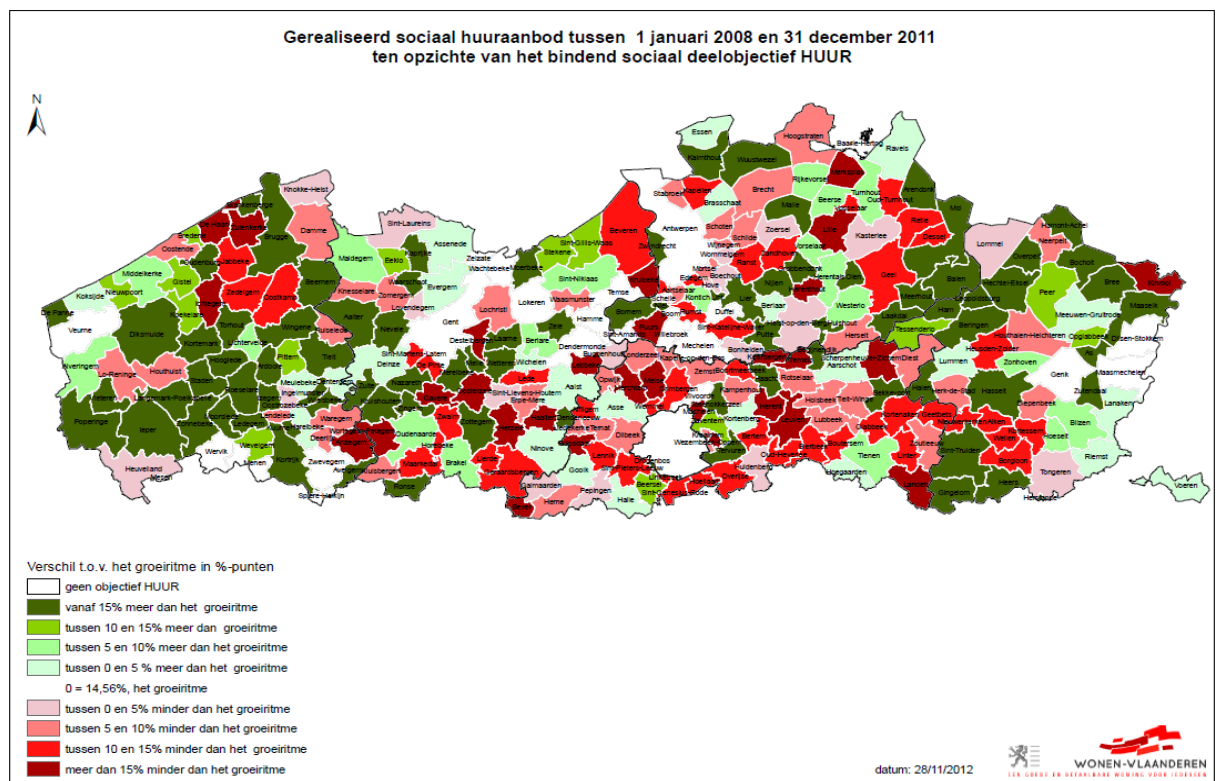
HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF EN DE VOORTGANGSTOETS

De voortgangstoets van de gemeenten (het monitoringbesluit)

Artikel 22bis, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering voor het eerst in 2012, en daarna periodiek om de twee jaar, een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief uitvoert (voor alle informatie en gegevens zie www.wonenvlaanderen.be). Het decreet grond- en pandenbeleid legt via het bindend sociaal objectief per gemeente het aantal te realiseren sociale woningen op voor de periode 2009 – 2020. Voor sommige gemeenten geldt een bijkomende inspanning tegen 2025. Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Als de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met de sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken. De methodologie en de criteria voor de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets zijn opgenomen in een besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 (verder: het monitoringbesluit).

In het voorjaar van 2012 werden alle cijfergegevens omtrent het sociaal woonaanbod dat werd gerealiseerd en vergund tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 verzameld. Op basis van die meting van het sociaal woonaanbod heeft Wonen – Vlaanderen de gemeenten ondergebracht in een categorie 1 en een categorie 2. De onderverdeling gebeurde op basis van het gerealiseerde, en indien nodig ook het vergunde sociaal woonaanbod binnen de gemeente over voorgenoemde periode.



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



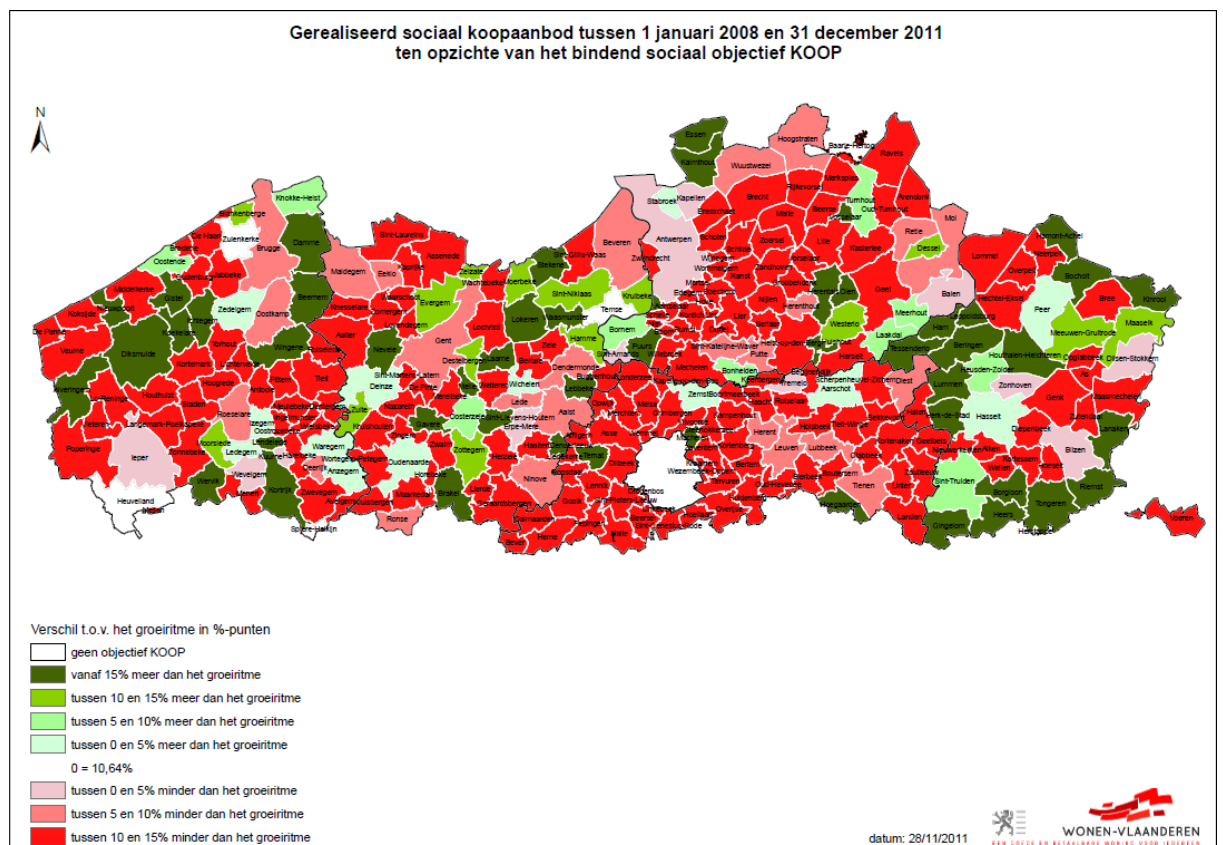
nr. 131

Bovenstaande kaart bevat een overzicht van het bijkomend netto gerealiseerd sociaal huuraanbod t.o.v. het objectief huur per gemeente. Indien de gemeente meer dan 14,56% (het vooropgestelde groeirijme) van haar objectief heeft bereikt, wordt ze afhankelijk van hoeveel meer huurwoningen er gerealiseerd werden in een donkerder groen aangeduid. Volgt de gemeente het groeirijme niet, dan wordt hier de schakering van licht naar donker rood gebruikt om aan te geven hoe ver de gemeente nog verwijderd is van het groeirijme.

In de volgende tabel is de voortgangstoets van de huurwoningen en huurappartementen weergegeven in de gemeenten van het werkingsgebied van De Voorkempen – H.E.:

Gemeente	aantal huishoudens op 01/01/2008	BSO huur	% bijkomend gerealiseerd sociaal huuraanbod tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	Bijkomend gerealiseerde sociale huurwoningen tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	% bijkomend vergund sociaal huuraanbod tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	Vergund sociaal huuraanbod tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	Totaal huurpatrimonium op 31/12/2011	% huur nulmeting	% huur op 31/12/2011
BRASSCHAAT	15.359	306	14,71%	45	42,81%	131	327	1,84%	2,13%
BRECHT	10.412	191	7,33%	14	9,42%	18	272	2,48%	2,61%
SCHILDE	7.602	189	7,94%	15	0,00%	0	17	0,03%	0,22%
WUUSTWEZEL	7.140	119	32,77%	39	0,00%	0	461	5,91%	6,46%
ZOERSEL	7.895	182	13,19%	24	21,43%	39	79	0,70%	1,00%

Een gelijkaardige oefening werd uitgevoerd voor de sociale koopwoningen. Hierbij dienen de gemeenten meer dan 10,64% (het vooropgestelde groeirijme) van hun objectief sociale koopwoningen te hebben gerealiseerd om het groeirijme te volgen.



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

In de volgende tabellen is de voortgangstoets van de koopwoningen en –appartementen en koopkavels weergegeven in de gemeenten van het werkingsgebied van De Voorkempen – H.E.:

Voortgangstoets koopwoningen en –appartementen:

Gemeente	aantal huishoudens op 01 01 2008	BSO koop	% bijkomend gerealiseerd sociaal koopaanbod tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	bijkomend gerealiseerde sociale koopwoningen tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	% bijkomend vergund sociaal koopaanbod tussen 1/1/2008 en	bijkomend vergund sociaal koopaanbod tussen 1/1/2008 en 31/12/2011
BRASSCHAAT	15.359	119	0,00%	0	44,54%	53
BRECHT	10.412	97	0,00%	0	0,00%	0
SCHILDE	7.602	71	0,00%	0	0,00%	0
WUUSTWEZEL	7.140	55	1,82%	1	0,00%	0
ZOERSEL	7.895	74	0,00%	0	12,16%	9

Voortgangstoets sociale kavels:

Gemeente	aantal huishoudens op 01 01 2008	BSO kavels	% bijkomend gerealiseerde sociale kavels tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	bijkomend gerealiseerde sociale kavels tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	% bijkomend vergunde sociale kavels tussen 1/1/2008 en 31/12/2011	bijkomende vergunde sociale kavels tussen 1/1/2008 en 2011
BRASSCHAAT	15.359	10	0,00%	0	0,00%	0
BRECHT	10.412	4	0,00%	0	0,00%	0
SCHILDE	7.602	3	0,00%	0	0,00%	0
WUUSTWEZEL	7.140	3	166,67%	5	0,00%	0
ZOERSEL	7.895	3	0,00%	0	0,00%	0

De gemeenten dienden beide groeiritmen te volgen om in categorie 1 terecht te komen. Gemeenten in categorie 1 volgen het door de Vlaamse regering vooropgestelde groeiritme en leveren dus voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten in categorie 2 volgen het groeiritme niet. Aan hen werd gevraagd een motiveringsnota op te maken waaruit blijkt dat zij voldoende inspanningen leveren om hun bindend sociaal objectief te bereiken.

Wonen – Vlaanderen heeft de motiveringsnota's beoordeeld conform de voorwaarden en de criteria die zijn voorzien in het monitoringbesluit. Op basis van die beoordeling werden de gemeenten ondergebracht in een categorie 2a en in een categorie 2b. Gemeenten in categorie 2a leveren voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten in categorie 2b leveren kennelijk onvoldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken.



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



De gemeenten in het werkingsgebied van De Voorkempen – H.E. kregen van Wonen – Vlaanderen de volgende categorie:

Brasschaat	1
Brecht	2A
Schilde	2B
Wuustwezel	2B
Zoersel	1

We willen hierbij opmerken dat deze scores niet altijd representatief zijn en niet altijd in verhouding staan met de inspanningen die werden geleverd. Met grote verbijstering stelden we tijdens het lokaal woonoverleg samen met de gemeente Wuustwezel vast dat Wuustwezel door Wonen – Vlaanderen werd onderverdeeld in categorie 2B, terwijl dit een gemeente is die sinds het bestaan van de maatschappij hard aan de weg timmert om kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te kunnen aanbieden. Er werd door de gemeente een brief gericht naar Wonen – Vlaanderen om de verontwaardiging hierover kenbaar te maken, gezien Wuustwezel in de Noorderkempen gekend is als de gemeente met de meeste sociale huur- en koopwoningen. De gemeente haalt aan dat Wonen – Vlaanderen geen rekening heeft gehouden met het uitgevoerde en opgeleverde project in de Kapelstraat – Tienpondstraat, waar we 22 huurappartementen en 9 koopappartementen hebben gerealiseerd. Indien dit project mee was opgenomen in de voortgangstoets zou Wuustwezel in een hogere categorie zijn opgenomen.



■ categorie 1
■ categorie 2A
■ categorie 2B

Bron: Voortgangstoets
 Datum: 06/12/2012


WONEN-VLAANDEREN
 een goede en betaalbare woonruimte voor iedereen



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

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)	30 200m ²
Onbebouwd perceel, Martouginlei	2 168m ²
Totale grondreserve	72 188m²

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:

Nieuwe verwervingen in 2012:

Kerkelei 39 – 41 (erfpacht)	524m ²
Kerkelei 44	2 129m ²

Grondreserve:

Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat	3 430m ²
Totale grondreserve	6 083m²



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

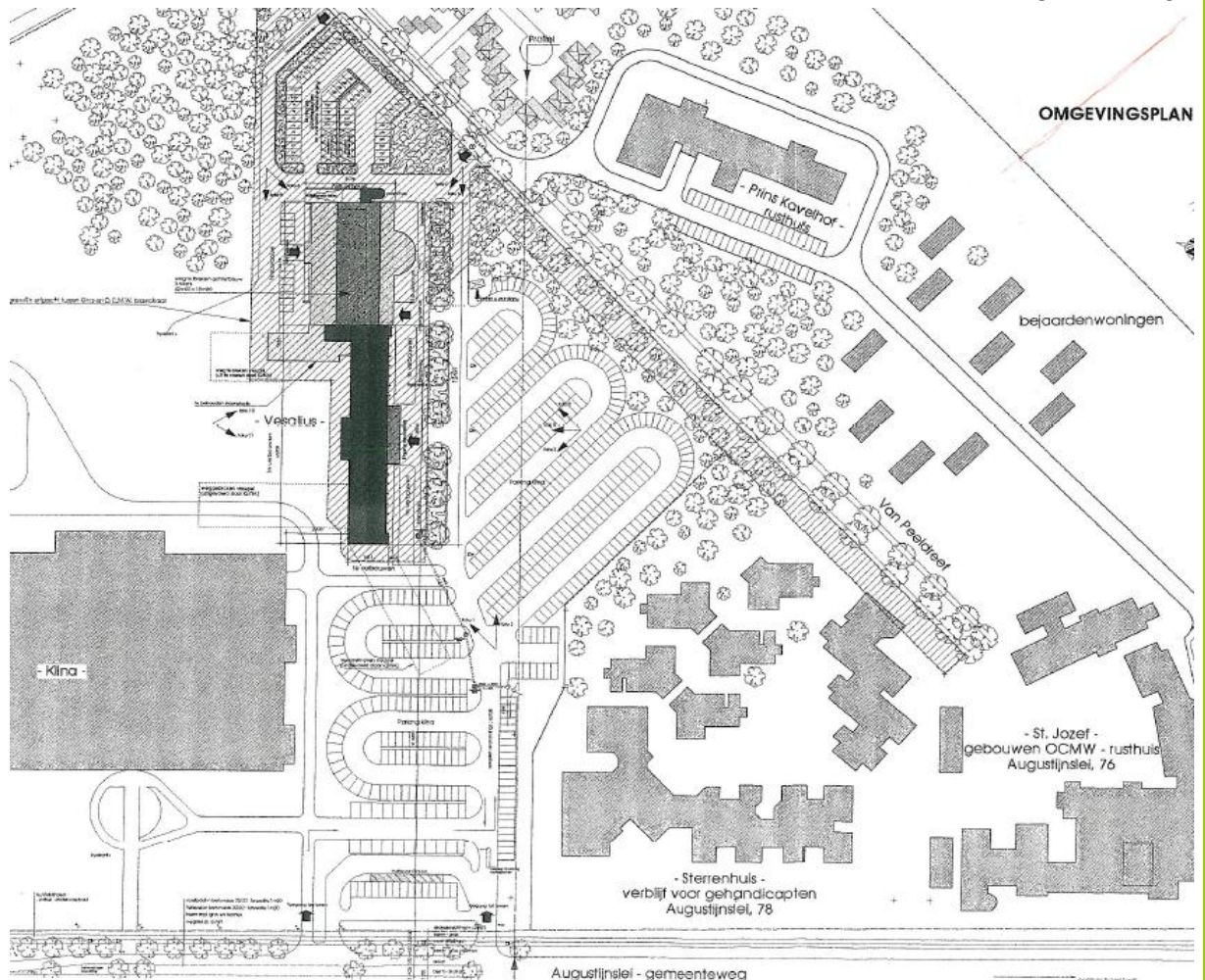


nr. 131

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

PRINS KAVELHOF



bebouwd perceel | 3 857m² | 60 woonegelegenheden

Eind 2007 kregen wij het voormalige rusthuis "Prins Kavelhof" in erfpacht van het OCMW van Brasschaat. Het rusthuis ligt vlakbij het OCMW, ziekenhuis Klina, Ronde VZW, en woon- en zorghuis Vesalius. De gemeente en het OCMW van Brasschaat organiseerden 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 De Voorkempen – H.E. haar 60 geplande seniorenwoningen kan realiseren op een ander kadastraal perceel op hetzelfde terrein. De erfpacht van De Voorkempen – H.E. verschuift op het ligingsplan van zone 1 naar zone 2. In 2013 start De Voorkempen – H.E. met de aanstelling van een architect voor de 60 woonegelegenheden die de maatschappij in de 'zorgdriehoek' van Brasschaat zal realiseren.



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



In 'Het Leeg – De Rietbeemden' bouwde De Voorkempen – H.E. in het verleden reeds een groot aantal sociale huurwoningen. Het studiebureau BUUR werkt 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 niet alle terreinen geschikt waren voor bebouwing. De nog beschikbare grond werd opgedeeld in 8 woonvelden, waarvan de nummers 2, 4, 6, 7 en 8 (voor een totaal van 30 200m²) zijn voorbehouden voor De Voorkempen – H.E. De verwerving van een deel van deze gronden gebeurde in 2012 via het 'rollend grondfonds' van de VMSW. Dit betekent dat de VMSW, met de middelen van het rollend grondfonds, onroerende goederen zal verwerven die gelegen zijn in het werkgebied van gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs het hoogst is. De verwervingsprocedure van woonvelden 2, 4, 6, 7 en 8 wordt in overleg met de gemeente in 2013 terug opgestart.



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

NOG TE STARTEN PROJECTEN

BREDABAAN 1029 – 1033 | RENOVATIE VAN 6 APPARTEMENTEN



BRASSCHAAT

ARE VERKOPING

Notaris Hans DE DECKER te Brasschaat zal openbaar verkopen in een zitting, onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod:

**zeer gunstig gelegen
HANDELSGELIJKVLOERS
(voormalige cinemazaal)
Bredabaan 1029-1031
te Brasschaat (Maria Ter Heide)**

KENMERK: Een handelsgelijkvloers, omvattende diverse handelsruimten, burelen, leefruimte, kelders en grote achterbouw (voormalige cinemazaal), kad. sectie H nr. 361/F/5, met 608/1.000 in de gemene delen, totale binnenoppervlakte, ongeveer 1.000m². Oppervlakte: 1.430,00 m² - K.L.: Nog niet vastgesteld.

INDELING: Onderaards: twee afzonderlijke kelders, bereikbaar met private trap. Gelijkvloers: diverse handelsruimten, vrij in te delen, met sanitair, verblifruimte, kantoren, grote achterbouw (voormalige cinemazaal) met niveauverschillen, garage, koer. Achteruitgang naar de della Falckestraat (ook servitide naastliggende parking).

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 woongelegenheden te realiseren. Een eerste openbare verkoop in april 2012 leverde geen resultaat, maar bij een nieuwe openbare verkoop in december 2012 werd bij de biedingen het bedrag van het officiële schattingsverslag gehaald en werd het handelspand verkocht voor € 452 000,00. In 2013 kunnen we verdergaan met de renovatie van de 6 appartementen.



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 BRASSCHAAT

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

KORTESTRAAT | BOUWEN VAN 16 EENGEZINSWONINGEN



onbebouwd perceel | 6 741m² | 16 woonegelegenheden

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 in 2011 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.

In 2011 werkten de architecten van Hatrik hun schetsontwerp verder uit, zodat zij in 2012 hun voorontwerp konden indienen bij de VMSW. Eind 2012 formuleerde de VMSW haar advies over het ontwerp.



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

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

MARTOUGINLEI | BOUWEN VAN 12 WOONGELEGENHEDEN



VOORGEVEL - schaal 1/100°



ACHTERGEVEL - schaal 1/100°

onbebouwd perceel | 2 168m² | 12 woongelegenheden
 architect | Architecten Moors | Lijsterbeslaan 24 | 2960 Brecht

De grond in de Martouginlei zal worden ontwikkeld in samenspraak met de gemeente Brasschaat, de VZW Openluchtopvoeding en het Centrum voor Beschut Wonen en Psychiatrische Zorg aan Huis "De Sprong" (sociale werkplaats en arbeidszorgproject).

Het gedeelte aan de straatkant wordt voorbehouden voor de huurwoningen van De Voorkempen – H.E. Het is een uniek perceel op een zeer rustige ligging en toch op wandelafstand van de wijk Kaart en op fietsafstand van het centrum van Brasschaat. Ook het openbaar vervoer is vlakbij aanwezig in de nabij gelegen Augustijnslei. Net zoals de samenwerking in Wuustwezel met de VZW Openluchtopvoeding, zullen de huurwoningen in de Martouginlei worden voorbehouden voor personen met nood aan woonbegeleiding. Het achterste gedeelte van de grond wordt voorbehouden voor VZW De Sprong. De Sprong 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.

In de zoektocht naar een geschikte architect organiseerde De Voorkempen – H.E. eind februari 2012 een beperkte offertevraag. Aan 4 architecten werd gevraagd om hun voorstel in te dienen voor de bouw van 10 woongelegenheden met 1 slaapkamer. Op basis van de vereiste kwalificaties, de selectiecriteria en referenties en de geschreven visie en schets voor de realisatie van de woningen, werd er gekozen voor architecten De Jongh en Bierwerts uit Brasschaat. In hun ontwerp wordt een langgerekt bouwvolume ingeplant loodrecht op de Martouginlei, met telkens 6 ruime, lichte appartementen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping. De woongelegenheden hebben elk een individuele inkom aan de Noord – Oostzijde, aan de Zuid – Westzijde bevinden zich overdekte terrassen en elk appartement zal over een apart fietsenberging beschikken. Langs het perceel werd tevens een nieuwe weg aangelegd, die van de gemeente de naam 'Koningssakker' kreeg.



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

ROZENHOF | RENOVEREN VAN RUSTHUIS



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 met Rotonde VZW. 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.

Architect Roevens werkte in 2012 verder aan zijn ontwerp en in september konden we de bouwaanvraag indienen. Van de gemeente vernemen we ondertussen dat er voor het project meer parkeerplaatsen zijn vereist dan we hadden voorzien. De architect dient zijn ontwerp hierop aan te passen en de bouwaanvraag zal opnieuw worden ingediend.



de voorkempen-h.o.

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

PAUWELSLEI | BOUWEN VAN 52 WOONGELEGENHEDEN



architect Conix Architects | Cockerillkaai 18 | 2000 Antwerpen
 raming € 5 797 240,00

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. Het werd door de VMSW goedgekeurd in oktober 2011. De bouwaanvraag van dit project werd (opnieuw) ingediend in december 2011 en goedgekeurd in april 2012. Het project omvat 52 woongelegenheden (woningen, duplexwoningen en appartementen) in 6 kleinschalige bouwblokken. Een deel van de ruimte wordt autovrij.

De woningen worden verdeeld in 6 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en carport en 6 eengezinswoningen met 4 slaapkamers en garage. De indeling van de woning is flexibel en op de zolder, onder het zadeldak, is nog mogelijkheid tot extra ruimte. De duplexwoningen zijn opgevat als bajonetwoningen. Het gelijkvloers en de helft van de 1ste verdieping vormen samen één woning. De andere helft van de 1ste verdieping en de 2de verdieping vormen een tweede woning. Door de uitsnijdingen in het volume ontstaan er ingesloten terrassen die voor voldoende privacy zorgen. Bij de appartementen zijn er 12 met 1 slaapkamer, 12 met 2 slaapkamers en 16 met 3 slaapkamers. In totaal zullen er 10 appartementen op het gelijkvloers toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. Deze appartementen zijn hierdoor ook geschikt is voor levenslang wonen. Er komen bovenliggende appartementen op de verdieping. Alle woongelegenheden hebben een terras waarbij rekening werd gehouden met de oriëntatie.

In oktober 2012 vond de aanbesteding plaats. Aannemer Hooyberghs NV diende de meest voordelige offerte in, maar deze was nog bijna 10% duurder dan de raming. Bovendien heeft de gemeente Brasschaat in de bouwvergunning gevraagd om eerst de wegeniswerken uit te voeren alvorens te beginnen aan de woningbouw. Dit zorgt ervoor dat de woningbouw pas veel later zou kunnen opstarten. De gemeente heeft ondertussen bevestigd dat we voor het bouwen van de woningen niet dienen te wachten op de aanleg van de wegeniswerken.



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 AANBESTEDINGSFASE

PETER BENOITLÉI | BOUWEN VAN 4 WOONGELEGENHEDEN



architect
aannemer nieuwbouw
bestelbedrag nieuwbouw

Frank Visser | Lage Kaart 227 | 2930 Brasschaat
Moonen NV | Hoge Mauw 570 | 2370 Arendonk
€ 491 658,49

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 ontwerp voor de aanbesteding 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.

Nadat de grond akte voor de aankoop van de grond in orde was gebracht (in juli 2012) kon aannemer Nooyens in augustus het bestaande gebouw afbreken. In september volgde de aanbesteding van de nieuwbouw van de 4 koopwoningen, waarbij het werk werd toegewezen aan aannemer Moonen uit Arendonk. De bouwwerken zullen starten in 2013.



de voorkempen-h.e.

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

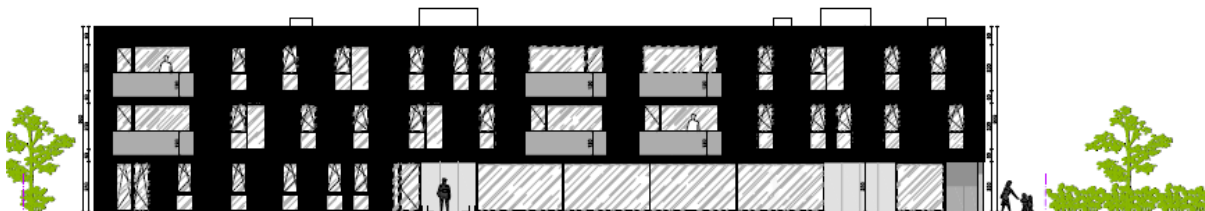
T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRASSCHAAT

PROJECTEN IN UITVOERING

DE AARD | BOUWEN VAN 21 WOONGELEGENHEDEN



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

Het project van De Aard wordt gerealiseerd door middel van de 'CBO – procedure' (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten). 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.

De CBO – procedure verloopt in verschillende fasen. In 2011 bevonden we ons in fase 3 van de procedure, waarbij het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en de bouwvergunning werd aangevraagd. Zowel het definitief ontwerp als de bouwvergunning van het project werden op 29 augustus 2011 goedgekeurd. Van de 21 appartementen worden er 16 aangekocht in het kader van de CBO – procedure. De Voorkempen – H.E. diende hiervoor eerst het grondaandeel van deze appartementen te verwerven, pas daarna zou de aannemer kunnen starten met de werken. De overige 5 appartementen zullen worden aangekocht via de procedure 'aankoop nieuwe woning'. Deze procedure wordt gehanteerd voor de aankoop van nieuwe woningen en appartementen die na aankoop als sociale woning worden verhuurd. De akte voor de verwerving van het grondaandeel van de 16 appartementen werd ondertekend op 19 maart 2012. In april 2012 is aannemer Brebuild gestart met de werken. Eind 2012 was de 2^e verdieping van de bouw voltooid en was men bezig met de voegwerken.



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

PROJECTEN IN UITVOERING

BOSKAPELLEI | BOUWEN VAN 18 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 aannemer Hooyberghs NV | Hoge mauw 460 | 2370 Arendonk
 bestelbedrag € 2 459 947,78

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 bouwaanvraag werd goedgekeurd op 25 mei 2010. Het ontwerp voor de aanbesteding werd ingediend in oktober 2010 en het voorontwerp werd goedgekeurd door VMSW op 6 oktober 2011. Eind april 2012 vond de aanbesteding van dit project plaats, waarbij de werken werden toegewezen aan aannemer Hooyberghs uit Arendonk. Op 17 september 2012 gingen de werken van start en in december van dat jaar was men bezig met het afdekken van de kelder in het nieuwbouwgedeelte.

In dit renovatieproject hebben we ondertussen een hele weg afgelegd. Van het oorspronkelijke kasteel diende veel meer te worden gesloopt dan eerst was gedacht en voorzien. Dit zorgde voor verwarring en bezorgdheid bij de omwonenden omtrent het behoud van het kasteel. Oorspronkelijk was er op het plan immers afgesproken om niet alle buitenmuren te laten staan maar om slechts 1 muur (die van de toren) te behouden. Er zaten namelijk veel betonnen constructies (geen originele maar later aangebrachte) in de muren die dienden te worden verwijderd. Hierdoor konden we de muren zo niet laten staan. Tijdens de afbraakwerken bleek bovendien dat het technisch niet haalbaar was om ook die ene muur te laten staan. De trap vooraan het gebouw konden we evenmin behouden omdat de ingang dan niet rolstoeltoegankelijk zou zijn. De afbraakwerken zijn dus verregaander dan oorspronkelijk gedacht. Het kasteel wordt echter wel helemaal terug opgebouwd en het oorspronkelijke karakter zal behouden blijven. Omdat we tijdens de afbraakwerken ongeruste vragen kregen van de omwonenden hebben we ervoor gekozen om een spandoek op te hangen waarop men kan zien hoe het kasteel er uiteindelijk opnieuw zal uitzien.



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 UITVOERING

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

De Voorkempen – H.E. kocht in 2003 de voormalige Pidpa – gebouwen in het centrum van Brasschaat. Het nieuwe project omvat 15 koopwoningen, 12 huurwoningen, 8 huurappartementen en een ondergrondse parkeerruimte. 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 in 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 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 en aannemer DCA uit Beerse zal instaan voor de algemene aanneming.

De bouwwerken gingen van start op 16 april 2012 en op het einde van het jaar was men bezig met het metselwerk van de verdiepingen van de woningen en het afdekken van de kelder.



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 UITVOERING

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

Architect Binnemans 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 kunnen worden gerealiseerd.

Het gebouw komt volledig op palen zodat er een doorkijk is naar het achterliggende parkgebied. Het wordt gebouwd naast het bestaande gebouw van De Voorkempen – H.E, een voormalig schoolgebouw waar 65 appartementen voor ouderen in zijn ondergebracht. 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 gingen van start op 28 mei 2012. In december 2012 was men bezig met het metselwerk van de 1^e verdieping.



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

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

HANENDREEF | RENOVATIE VAN 6 WOONGELEGENHEDEN



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

De Voorkempen – H.E. kocht in 2008 dit appartementsgebouw in de Hanendreef, bestaande uit zes appartementen. Binnenin worden o.m. de keukens en de badkamers vervangen. In een aantal appartementen diende het buitenschrijnwerk nog vervangen te worden. Tevens wordt de buitengevel geïsoleerd en bekleed.

Het ontwerp voor de aanbesteding 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. Het project werd voorlopig opgeleverd in juni 2012 en een aantal nog niet uitgevoerde werken werden later opgeleverd in november.

In 2012 werd er tevens een aanbesteding gehouden voor de buitenaanleg van het terrein rond het gebouw, een werk dat werd toegewezen aan aannemer Nooyens uit Turnhout voor een bedrag van € 14 377,26. Aannemer Nooyens startte in april 2012 met de werken en kon deze tegen het einde van de maand afronden.



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

DEFINITIEF AANVAARDE PROJECTEN

VERHOEVENLEI 27 | BOUWEN VAN 9 WOONGELEGENHEDEN



architect De Jongh – Bierwerfs 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 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. De appartementen werden definitief opgeleverd op 9 oktober 2012.

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 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 BRASSCHAAT

DEFINITIEF 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 definitieve oplevering van deze werken vond plaats op 4 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

PROJECTEN TE BRASSCHAAT

VERWERVINGEN

JACOBUSLEI 47 | 1 EENGEZINSWONING



Via de verwervingsprocedure 'aankoop goede woning' kocht De Voorkempen – H.E. op 5 juli 2012 deze eengezinswoning in de Jacobuslei te Maria – ter – Heide, voor een bedrag van € 171 488,00. De woning werd in 2007 grondig gerenoveerd. Het is een goed onderhouden half open bebouwing met 3 slaapkamers die in een rustige straat is gelegen.



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

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



PROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN VOORONTWERPFASE

MOLENSTRAAT | BOUWEN VAN 49 WOONGELEGENHEDEN



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 woongelegenheden, 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 dienden hun voorontwerp in bij de VMSW in maart 2012.

Ondertussen is het aantal woongelegenheden na overleg met de gemeente en de VMSW aangepast. In totaal komen er nu 49 woongelegenheden (33 huur en 16 koop).



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 | 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). Het infrastructuurdossier voor dit project werd inmiddels opgestart.



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. Omwille van problemen met de financiering is het dossier terug aangepast. De gemeenschappelijke binnenruimte wordt deel van het openbaar domein, net zoals bij ons project 't Roetje in Wuustwezel. Er dient opnieuw een bouwvergunning te 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-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN TE BRECHT

PROJECTEN IN UITVOERING

KAPELAKKER | 7 SOCIALE KAVELS EN 1 MIDDELGROTE KAVEL

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, is er aan de zijde van de S. Streuvelaan tevens ruimte voorzien voor 8 sociale kavels.

Landmeter Roel Bernaerts werkte in 2012 de verkavelingsaanvraag af. Er werd door het bestuur van De Voorkempen – H.E. beslist om 7 sociale kavels en 1 middelgrote kavel in te plannen op het terrein. Voor de middelgrote kavel gelden andere voorwaarden. De kandidaat – koper hoeft bijvoorbeeld niet te voldoen aan een inkomensvoorwaarde en er mag een groter volume worden gebouwd op een middelgrote kavel.

Na het bekomen van de verkavelingsvergunning op 8 oktober 2012 kon De Voorkempen – H.E. starten met de verkoop van de 8 kavels. Eind 2012 was er voor 4 kavels al een aankoopbelofte ondertekend en werden er afspraken vastgelegd voor de ondertekening van de akte bij de notaris.



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

PROJECTEN IN UITVOERING

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 van een 100 – tal woningen en voor het opnieuw aanleggen van 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 de wegen- riolerings- en omgevings werken. Voor de afkoppeling van het regenwater werd aannemer Willy Bogaert aangesteld.

De werken zijn van start gegaan op 1 maart 2012 en duren ongeveer een jaar. Eind 2012 is de riolering in de Bristerstraat en wijk B volledig uitgevoerd, worden de klinkers en de boorstenen in wijk A terug gelegd en is men ook bezig met het opnieuw aanleggen van de opritten in wijk A en D.

Omdat dit een omvangrijk project is en er in de wijk zowel eigenaars als huurders van De Voorkempen – H.E. wonen, heeft de huisvestingsmaatschappij aan de eigenaars aangeboden om hen mee te begeleiden tijdens de uitvoering van de 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



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 januari 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 BRECHT

VERWERVINGEN

HOFSTRAAT 25 – 27 | 5 APPARTEMENTEN EN 3 STUDIO'S



Op 1 februari 2012 ondertekende De Voorkempen – H.E. de akte voor de aankoop van dit fraaie appartementsgebouw in de Hofstraat 25 – 27 te Brecht. Het pand werd aangekocht via de formule 'aankoop goede woning' van de VMSW, voor een bedrag van € 1 025 000,00.

Het gebouw ligt midden in het centrum van Brecht en bestaat uit 5 appartementen en 3 studio's. Achteraan zijn er 7 garages en een fietsenberging. Het gebouw werd altijd zeer goed onderhouden en de appartementen zijn dan ook in uitstekende staat. Dit zorgde ervoor dat kort na de aankoop de eerste huurders hun intrek al konden nemen in hun nieuwe woonst.



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

KERKELEI 44



onbebouwd perceel | 2 129m²

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

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.

Op 26 juni 2012 ondertekenden de gemeente en De Voorkempen – H.E. de akte en werd onze maatschappij eigenaar van de grond voor het bedrag van € 497 562,50.

Op de grond is er ruimte voor 10 woningen. In 2013 zal er op zoek worden gegaan naar een architect.



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

KERKELEI 39 – 41



bebouwd perceel | 524m²

Het OCMW van Schilde was vragende partij om de panden in de Kerkelei 39 en 41 in erfpacht aan De Voorkempen – H.E. te geven. Het gaat om een stuk grond van 524m² in totaal waarop nog 2 oude woningen staan. De bedoeling is om de bestaande woningen af te breken en een vervangingsbouw te realiseren.

Na verschillende besprekingen met het OCMW en de gemeente volgde de ondertekening van de erfpachtaakte op 16 oktober 2012. In de erfpachtaakte is overeengekomen dat er minstens 4 en maximum 8 sociale appartementen op de grond zullen worden gebouwd. De aanbesteding voor de afbraak van de woningen staat gepland voor januari 2013.



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 Lindendepark 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.

VERWERVINGEN

KASTEELDREEF | VERWERFING VAN 4 WONINGEN



De vzw Pegode wil 4 nieuwbouwwoningen 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.

De woningen werden eind 2012 voorlopig opgeleverd. Ondertussen werd er een schattingsverslag aangevraagd en opgemaakt en bracht de sectorarchitecte van de VMSW een bezoek aan de nieuwe woningen. Zowel De Voorkempen – H.E. als Pegode wilden de akte voor de verwerving ondertekenen in 2012, maar omdat de grond waarop de woningen zijn gebouwd via erfpacht behoort aan de gemeente, was dit niet zo eenvoudig. We zoeken samen met Pegode en de gemeente naar een oplossing voor de verwerving.



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 VOORONTWERPFASE

GOOREIND NOORD – OOST | BOUWEN VAN 140 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel | 44 907m² | 140 woongelegenheden
 Open & JDW Architecten | Coppenolstraat 3 | 2000 Antwerpen

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 ongeveer 140 wooneenheden (zowel huur als koop). 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 werden geëvalueerd o.b.v. vooropgestelde criteria: de kwaliteit van het ontwerp, de kostprijs van het ontwerp en de factoren duurzaamheid, ecologie en energie. In januari 2012 werd de opdracht uiteindelijk toegewezen aan Open Architecten & Johan De Wachter Architecten uit Antwerpen. Eind 2012 dienden de architecten hun voorontwerp in bij de VMSW, die op haar beurt haar aanbevelingen hierover formuleerde. Rekening houdend met deze aanbevelingen werken de architecten hun ontwerp nu verder uit. Op vraag van de gemeente zal er ook een mobiliteitsplan worden opgemaakt.



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 VOORONTWERPFASE

BOSDUINSTRAT – DE VENNEKENS | BOUWEN VAN 18 WOONGELEGENHEDEN



bebouwd perceel | 3 438,69m² | 18 woongelegenheden

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 groepswooningbouw. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de huidige norm en zullen gesloopt worden.

Op onze drie percelen zal een nieuw project komen bestaande uit 18 woongelegenheden. Hiervoor werd in 2010 een architectuuropdracht uitgeschreven. De kandidaten voor de opdracht brachten hun voorstellen binnen op 13 april 2010 en architecten Joris Cools & Gert Anthonissen uit Wuustwezel kwamen als beste 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. Het voorontwerp van het project kreeg in juli 2012 de goedkeuring van de VMSW. Eind december 2012 werd de bouwaanvraag ingediend bij de gemeente.



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 AANBESTEDINGSFASE

HAGELKRUISAKKER | BOUWEN VAN 24 WOONGELEGENHEDEN



architect Binnemans Architectenbureau | Pieter van Passenstraat 41 | 2610 Wilrijk
 raming € 2 366 745,31

Op dit onbebouwd perceel van 6 040m² worden 24 woongelegenheden 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 werd opgedeeld in 4 loten en vond plaats in juni 2012. In september werden de werken toegewezen als volgt:

- Lot 1 – algemene aanneming: Bouwcentrale Modern uit Kaprijke
- Lot 2 – sanitair – CV – ventilatie: Lauwerysen – Driesen uit Merksplas
- Lot 4 – liften: Technilift NV uit Merchtem

Voor het 3^e lot (elektriciteit) dienden we omwille van tegenstrijdigheden in het bestek opnieuw een aanbesteding te organiseren. In december 2012 werd dit lot toegewezen aan de laagst regelmatige bidder, m.n. Elektriciteit Campe bvba uit Deurne.

Oorspronkelijk was voor het 1^e lot het Kempisch Bouwbedrijf de laagste bidder. Deze aannemer beschikte echter niet over de vereiste klasse. We deden navraag bij de FOD Economie, die ons bevestigde dat er door het bedrijf evenmin een klassenverhoging werd aangevraagd. Dit noopte ons er toe om de werken te bestellen bij de eerstvolgende regelmatige bidder, Bouwcentrale Modern. Deze aannemer diende een offerte in met een bestelbedrag dat hoger ligt dan de raming. Omwille van dit hogere bestelbedrag zijn we samen met de ontwerper op zoek gegaan naar besparingen in hun offerte, dewelke we ook hebben gevonden. Deze besparingen hebben we doorgestuurd naar de VMSW met de vraag om de financiering voor het project te herbekijken.



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 UITVOERING

DE VENNEKENS | RENOVATIE VAN 49 WOONGELEGENHEDEN



architect Alfons Peeters en Guy Elst | Huikvenweg 11 | 2990 Wuustwezel
 aannemer Bouwbedrijf Floré | Schaarbeekstraat 21 | 9120 Melsele
 bestelbedrag € 3 789 470,97

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 ééngezinshuizen en 10 bejaardenwoningen. Deze laatste zullen afgebroken worden (zie het project Bosduinstraat – De Vennekens). Verder zijn er nog 49 eengezinshuizen in eigendom die gerenoveerd zullen worden.

De binneninrichting wordt gemoderniseerd door het plaatsen van nieuwe keukens en badkamers. De centrale verwarming wordt ook vernieuwd en er wordt er veel aandacht besteed aan vernieuwde isolatie en ventilatie. De gevels zullen een eigentijds karakter krijgen. Het voorontwerp werd ingediend in februari 2009. De bouwaanvraag werd ingediend en goedgekeurd in juli 2010.

Het definitief ontwerp werd door de VMSW goedgekeurd in november 2011. De aanbesteding volgde in maart 2012 en in juni konden de werken worden besteld bij bouwbedrijf Floré uit Melsele. De werken gingen van start in november 2012. De werken worden uitgevoerd in verschillende fasen (een fase per woninggroep). De huurders kunnen tijdens de werken in hun woning blijven wonen. Tegen het einde van het jaar was aannemer Floré bezig met het schrijnwerk en het sanitair van de woningen die in de eerste fase worden gerenoveerd.



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

TIENPONDSTRAAT | INFRASTRUCTUURWERKEN



Architect Mebumar | Koningsstraat 270 | 1210 Brussel
Aannemer Hens NV | Bredabaan 54 | 2990 Wuustwezel

Aan de achterzijde van ons appartementsgebouw in de Kapelstraat te Loenhout is men in 2012 gestart met de wegen-, riolerings- en omgevingswerken. De opdrachtgever van dit project is de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW. Samen met de aanleg van de nieuwe riolering en de heraanleg van de weg in de Tienpondstraat wordt ook het plein achter onze appartementen aangelegd.



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 WUUSTWEZEL

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

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 voorlopige oplevering van de renovatiewerken vond plaats op 19 december 2012.



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

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. In oktober 2012 kunnen de werken voorlopig worden opgeleverd en vanaf december worden de 1^e appartementen verhuurd.



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

VLAANDERENSTRAAT | DAKRENOVATIE VAN 62 WONINGEN



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

In de Vlaanderenstraat in de wijk Rijsvennen 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 en in april 2012 vond de voorlopige oplevering plaats.

De huurders van de Vlaanderenstraat kregen in 2012 naast een nieuw dak ook een nieuwe garagepoort. Aannemer Frans Vos uit Brecht plaatste in mei en juni de nieuwe poorten.

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

J. BREYDELSTRAAT | RENOVATIE KEUKENS BIJ 7 WONINGEN

aannemer keukens Q Build | Onderzeel 5 | 2920 Kalmthout
 bestelbedrag € 24 335,50

In dezelfde wijk werden in de Jan Breydelstraat de keukens van 4 bejaardenwoningen vernieuwd. Aannemer Q Build uit Kalmthout begon met de renovatie op 26 november 2012 en nog voor het einde van het jaar konden de werken 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-voorkempers.woonnet.be



PROJECTEN TE WUUSTWEZEL

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

GASTHUISSTRAAT & GROTSTRAAT | DAKRENOVATIE VAN 25 WONINGEN



aannemer Dakwerken Crabbé NV | Ossengewegstraat 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 werken zijn effectief gestart in januari 2012. In februari was de 1e laag roofing overal geplaatst en was de aannemer bezig met de 2e laag roofing. Daarna werden de dakranden geplaatst en op 15 mei 2012 kon de voorlopige oplevering plaats vinden.

VOORLOPIG AANVAARDE PROJECTEN

HET LOOIKE | RENOVATIE BUITENSCHRIJNWERK 5 WONINGEN



aannemer Van Pellicom NV | Rijksweg 15A | 2880 Bornem
 bestelbedrag € 37 512,30

In Het Looike in de wijk Rijsvennen was het buitenschrijnwerk van 5 woningen aan vervanging toe. De aanbesteding voor deze werken vond plaats op 2 februari 2012. De werken werden toegewezen aan aannemer van Pellicom NV uit Bornem, die van start ging op 6 juli 2012. De werken verliepen uitstekend en een maand later konden we de werken opleveren.



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 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 gemeente heeft voorgesteld om de grond aan te kopen. De Voorkempen – H.E. dient als sociale huisvestingsmaatschappij steeds een schatting te laten opmaken van het onroerend goed dat zij wenst te verkopen. Voor de grond in de Smissestraat komt de waarde zoals bepaald in het schattingsverslag echter niet overeen met de boekhoudkundige waarde van de grond (deze ligt hoger dan de waarde in het schattingsverslag). In een overleg met het nieuwe gemeentebestuur wordt er verder besproken wat de definitieve bestemming wordt van de grond.



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

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 eengezinswoningen werd reeds goedgekeurd op 29 januari 2009. Het project is opgedeeld in 6 verschillende groepen woningen 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 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 in goede banen te leiden. In september 2010 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, hiervoor aangesteld. Op dit vervolgonderzoek was het even wachten, maar in november 2011 begonnen de archeologen opnieuw met hun speurwerk.

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 werd afgerond, konden de aannemers in april 2012 beginnen met de eigenlijke bouwwerken. Tegen eind 2012 waren de woningen uitgerust met sanitair en elektriciteit en waren de vloeren overal gelegd. Bij de appartementen was men bezig met het afdekken van de 2^e verdieping en waren de timmerwerken voor het dak in uitvoering.



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 gingen van start op 7 oktober 2009. Na afbraak bleek de bestaande constructie niet meer in goede staat, waardoor er aanpassingen moesten gebeuren aan het concept en de stabiliteitsstudie. Dit bracht echter zeer hoge verrekeringen met zich mee. De werken werden stilgelegd tot duidelijk was welke kosten er nog zouden volgen.

Gezien de architect niet meteen te winnen was voor een herziening van het concept en de stabiliteitsstudie – 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 hadden aangepast op basis van een nieuwe stabiliteitsstudie, kon er in november 2011 opnieuw worden gestart met de werken.

Een jaar later is men bezig met de afwerking binnen (plaatsing van het sanitair en de vloertegels) en legt de aannemer buiten de laatste hand aan het pleisterwerk. Het einde van de werken is gepland voor april 2013, maar door de lange en strenge winter van 2012 – 2013 zal dit vermoedelijk wat later zijn.



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



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 definitieve oplevering vond plaats op 23 maart 2013.



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 2011	December 2012
Brasschaat	2 949	3 443
Brecht	585	698
Schilde	119	138
Wuustwezel	646	858
Zoersel	439	510
Totaal:	4 738	5 647

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 geldige kandidaat – huurders op 31 december 2012 bedroeg 1 279.

TOEGEWEZEN WONINGEN IN 2012

Het aantal toegewezen woningen in 2012 bedroeg 51.



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

	2011	2012	Vershil
Gekocht/erfpacht	80	89	9
Gebouwd	1037	1042	+5
Afgebroken/verbouwd	-62	-62	0
Omgebouwd	157	157	0
Verkocht/BA2	-102	-102	0
Verkocht/huurwoningen	-101	-104	-3
Totaal	1009	1020	11

SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

	December 2012	In %
Brasschaat	294	28,92
Brecht	224	21,96
Schilde	13	1,27
Wuustwezel	437	42,85
Zoersel	51	5,00
Totaal	1020	100

VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

	December 2012	In %
Aantal woningen	597	58,53
Aantal appartementen	423	41,47
Totaal	1020	100

AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN

	December 2012	In %
Aantal verhuurd	980	96,08
Toevallige leegstand	11	1,08
Leegstand renovatie	23	2,84
Leegstand infrastructuur	0	0
Totaal	1020	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 2012 waren er 980 verhuurde woningen.

GEZINSTYPE

	2011 – in aantal	2011 – in %	2012 – in aantal	2012 – in %
Alleenstaanden	414	42,43	436	44,49
Eenoudergezinnen	213	21,82	213	21,73
Paren zonder kinderen	193	19,77	186	18,98
Paren met kinderen	156	15,98	145	14,80
Totaal	976	100	980	100

PERSONEN TEN LASTE

	2011 – in aantal	2011 – in %	2012 – in aantal	2012 – in %
Niemand ten laste	493	50,52	505	51,52
1 persoon ten laste	258	26,43	263	26,84
2 – 4 pers. ten laste	215	22,03	204	20,82
Vanaf 5 pers. ten laste	10	1,02	8	0,82
Totaal	976	100	980	980

REËLE HUURPRIJS

	2011 – in aantal	2011 – in %	2012 – in aantal	2012 – in %
Minder dan € 125,00	18	1,85	10	1,02
Van € 125 tot € 250	441	45,18	435	44,39
Van € 251 tot € 475	388	39,75	382	38,98
Meer dan € 475	129	13,22	153	15,61
Totaal	976	100	980	100

GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS

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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€ 273,61	€ 285,74	€ 298,96	€ 303,60	€ 310,88	€ 310,91	€ 325,35



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 aantal	2011 – in %
Minder dan € 6 000	79	8,06
Van € 6 001 tot € 13 000	285	29,08
Van € 13 001 tot € 19 000	317	32,35
Meer dan € 19 000	299	30,51
Totaal	980	100

NATIONALITEIT VAN DE HOOFDHUURDER

	Belg	Europees	Andere
Gemeente Brasschaat	266	13	4
Gemeente Brecht	207	16	1
Gemeente Schilde	13	0	0
Gemeente Wuustwezel	373	25	12
Gemeente Zoersel	47	2	1
Totaal	906	56	18



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 2 mei 2013. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de benoeming of herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

- Particulier aandeelhouder Rudi Van Loon
- Particulier aandeelhouder Ludo De Roover

RAAD VAN BESTUUR

In 2012 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 op 31 december 2012 uit als volgt:

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, tot 3 mei 2012
Alexander Segers	OCMW Wuustwezel, vanaf 3 mei 2012
Wilfried Van Aert	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
Rudi 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 de maand samen.

Het directiecomité is op 31 december 2012 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 te ondersteunen tijdens het werkjaar 2012.

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is niet meer weg te denken en staat overal op de agenda. Iedereen in de huisvestingssector werkt actief mee om de doelstellingen van het bindend sociaal objectief te kunnen 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 aan het sociaal woonbeleid kunnen meewerken, samen met andere partners. We zijn dan ook dankbaar dat we dit voor hen mogen doen.

De Voorkempen – H.E. heeft zich in 2012 opnieuw met hart en ziel ingezet om het patrimonium uit te breiden en de doelstellingen van de maatschappij te kunnen realiseren. We staan weer een belangrijke stap dicht bij het behalen van het sociaal objectief, hetgeen enkel mogelijk is dank zij de steun en inzet van iedereen die bij onze maatschappij betrokken is.

Ook in 2013 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.

In 2013 zullen we de eerste vruchten plukken van het vele werk dat we tot nu toe hebben verricht. Wie zaait, die oogst!

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

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2012

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2012, alsook de resultatenrekeningen vindt u achteraan bijgevoegd na dit verslag. De resultatenrekening toont een voordelig saldo van €774 675,49. Dit saldo wordt toegevoegd aan de bijzondere reserves.

BOEKJAAR 2012

RESULTAAT

*Resultaat van het boekjaar***winst van het boekjaar****774.675,49 euro****resultaat verkopen**

woning Kerkhovenakkerlaan B18, A14, A45 (Brecht)

grond Jan Breydelstraat (Wuustwezel)

450.184,76 euro

Koopappartementen Loenhout (Wuustwezel)

29.236,30 euro

Bredabaan 1029 – 1033 (Brasschaat)

- 105.397,85 euro

Totaal verkoop

374.023,21 euro

- regularisatie GSC 2011

386.378,70 euro

- provisie GSC 2012

566.437,73 euro

Totaal GSC

952.816,43 euro

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (BS 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 8 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 4 juni 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2012 onder het nummer 12118450;

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2012 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 8 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, de werkingskosten en de 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

