

JAARVERSLAG 2014



de voorkempen-b.e.

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

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



GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP



vennootschap	CVBA DE VOORKEMPEN – H.E. erkend door de VMSW 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	Weemaes & Co bedrijfsrevisoren Turnhoutsebaan 621 2110 Wijnegem
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 7 mei 2015 m.b.t. het boekjaar 2014 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 2014;
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 2014;
7. Benoemingen of herbenoemingen te doen n.a.v. de vervallen mandaten (periode 2009 – 2015):
 - Provinciebestuur Antwerpen vertegenwoordigd door mevr. An Vanalme
 - Gemeente Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Bart Brughmans
 - OCMW Zoersel, vertegenwoordigd door dhr. Paul Van Wesenbeeck

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

Wettelijke vermelding:

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



de voorkempen-b.e.

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

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



nr. 131

VOORWOORD

Geachte aandeelhouders,

Namens de raad van bestuur van cvba De Voorkempen – H.E. heb ik de eer verslag uit te brengen aan de 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 2014 dat u een beeld geeft van de werking van De Voorkempen – H.E. De balans van het dienstjaar 2014, 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.

Ik maak hierbij van de gelegenheid gebruik om even stil te staan en terug te kijken op 2014. Het was een bewogen jaar met heel wat bedrijvigheid, zowel wat betreft het bouwen van nieuwe sociale woningen als de renovatie van ons bestaande patrimonium. Ook beleidsmatig werd er niet stil gezeten. Onze verkoopactiviteiten kregen een boost met de 15 koopwoningen in de Aerdenlei - Watertoren en de 3 koopappartementen van de Peter Benoitlei te Brasschaat. Meer informatie over onze activiteiten kan u terugvinden op de volgende bladzijden

Net zoals bij de wijnen kunnen we spreken over een uitzonderlijk jaar. 2014 zal ons blijven als het jaar van de kwantiteit en de kwaliteit. Er zijn tal van impressies die spontaan op ons afkomen en die de werking van De Voorkempen – H.E. karakteriseren zoals daar zijn: dynamisch, fris en krachtig.

Beleidsmatig werden er meerdere besluiten op de sociale huisvestingssector losgelaten. Zo werden de koopsubsidies (ook voor verwerving en infrastructuur) afgeschaft. Dit brengt met zich mee dat enkel het realiseren van koopwoningen of koopkavels op strategische gronden nog financieel haalbaar is. De afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO wordt hervormd en zal een onderdeel worden van Wonen Vlaanderen. De beleidsnota Sociaal Wonen werd ook gepubliceerd. Daarin wordt aangekondigd dat alle besluiten m.b.t. sociale huisvesting zullen worden herwerkt. 2015 wordt een evaluatiejaar voor het kaderbesluit, het financieringsbesluit en het programmatiebesluit.

Het is een algemeen en welbekend feit dat de wachtlijsten in de sociale huisvestingssector lang zijn. Ons woningaanbod is hierdoor ontoereikend. Dit weerhoudt ons niet om continu te blijven werken aan onze doelstellingen en we kunnen met trots vaststellen dat we de nodige inspanningen leveren om het door de overheid opgelegde Bindend Sociaal Objectief (BSO) te behalen. Zoals u zelf kan vaststellen in dit jaarverslag heeft De Voorkempen – H.E. in 2014 meer dan een tandje bijgestoken.

Deze inspanningen kosten natuurlijk geld en de wettelijk vastgelegde huurinkomsten zijn ontoereikend om al onze plannen te kunnen realiseren. De cijfers bevestigen dit. Het is dankzij onze reserves (in het verleden aangekochte gronden) en de koopprojecten (zowel de verkoop van woningen als kavels) dat we meer opbrengsten halen. Een verhoogde verkoopactiviteit is nodig om de realisatie van de sociale huurwoningen mogelijk te maken. De raad van bestuur heeft daarom begin 2015 de beslissing genomen om jaarlijks een tiental bestaande woningen openbaar te verkopen.



de voorkempen-h.e.

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

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



nr. 131

VOORWOORD

Meer en meer evolueren we van een bouwmaatschappij naar een woonmaatschappij waar we werk maken van een thuis voor vele gezinnen. De zorg voor leefbaarheid is een belangrijke kerntaak. In 2014 hebben we versterking gezocht en gevonden voor onze sociale dienst. Maatschappelijk werker Olivier De Boel zorgt er nu samen met collega Eline Van Herck en de gemeenten van ons werkingsgebied voor dat onze huurders van hun huis een thuis kunnen maken.

De Voorkempen – H.E. kiest er uitdrukkelijk voor om samen met de gemeenten de vooropgestelde doelstellingen van het Bindend Sociaal Objectief te behalen. We zijn hiervoor op de goede weg maar we dienen waakzaam te blijven wat de financiële haalbaarheid betreft. Het resultaat van 2014 zorgt in dit geval voor een bittere afdrank. Een jaar langer rijpen en dan kunnen we mogelijk spreken van een 'Grand Cru'.

Voor 2015 wensen we met alle betrokkenen op een constructieve manier te werken aan de verdere uitbouw en ontwikkeling van De Voorkempen – H.E.

Jo Casaer,
Voorzitter



de voorkempen-h.e.

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

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



nr. 131

GRONDRESERVES

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

Gemeente Brasschaat

Nieuwe verwervingen in 2014:

Onbebouwd perceel Het Leeg – De Rietbeemden	7 350m ²
---	---------------------

Grondreserve:

Onbebouwd perceel Kortestraat	6 741m ²
Bebouwd perceel Prins Kavelhof, Centrum	3 857m ²
Onbebouwd perceel, Martouginlei	2 168m ²

Totale grondreserve	20 116m²
----------------------------	----------------------------

Gemeente Brecht:

Nieuwe verwervingen in 2014:

Onbebouwd perceel De Leeuwerik	8 453m ²
Onbebouwd perceel Molenstraat	23 539m ²
Onbebouwd perceel Lichtenberg	1 866m ²

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	105 443m²
----------------------------	-----------------------------

Gemeente Schilde:

Grondreserve:

Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat	3 430m ²
Kerkelei 39 – 41 (erfpacht)	524m ²
Kerkelei 44	2 129m ²

Totale grondreserve	6 083m²
----------------------------	---------------------------



de voorkampen-b.e.

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

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



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

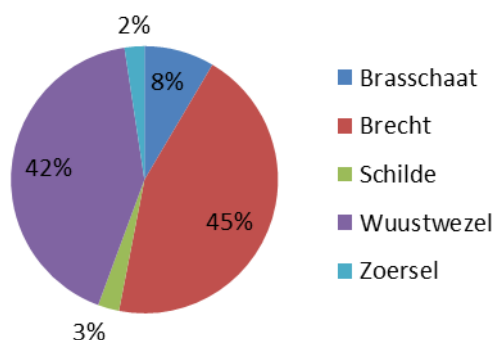
Gemeente Zoersel

Nieuwe verwervingen in 2014:

Bebouwd perceel Dorp 30	305m ²
-------------------------	-------------------

Grondreserve:

Bebouwd perceel Hoge Dreef 102, Halle	1 452m ²
Onbebouwd perceel Smissestraat 17, Centrum	3 930m ²
Totale grondreserve	5 687m²

**Grondreserves in
2014**

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

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN BRASSCHAAT

situatie op 31 december 2014

Het huidig patrimonium in Brasschaat bestaat uit 384 woningen en appartementen

Aantal lopende werven: 6

- Aerdenlei (Watertoren): 20 huurwoningen en -appartementen en 15 koopwoningen
- Boskapellei (Galgehoeveplein): 18 huurwoningen en -appartementen
- Pauwelslei: 52 huurwoningen en -appartementen
- Eikendreef: 32 huurappartementen
- Bredabaan: 6 huurappartementen
- P. Benoitlei: 4 koopappartementen

Nieuwbouw: aantal nieuwe woningen en appartementen gebouwd en opgeleverd: 70

- Aerdenlei (Watertoren): 20 huurwoningen en -appartementen en 15 koopwoningen
- Boskapellei (Galgehoeveplein): 18 huurwoningen en -appartementen
- Eikendreef: 32 huurappartementen

Renovaties: aantal woningen en appartementen gerenoveerd en opgeleverd: 6

- Bredabaan: 6 huurappartementen

Aantal nog op te starten projecten: 2

- Prins Kavelhof: 40 à 60 woningen / appartementen
- Het Leeg - Rietbeemden: 20 kavels

Aantal projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase: 6

- Hoge Kaart, Rozenhof: 5 huurappartementen
- Martouginlei 12 huurappartementen
- Kortestraat: 10 huurwoningen / appartementen, 6 koopwoningen / appartementen
- Eikendreef: vervangen van cv – ketels in 65 appartementen
- Het Leeg – Rietbeemden: vervangen van daken bij 31 woningen
- Het Leeg – Rietbeemden: vervangen van cv-ketels in 25 woningen

CBO – projecten:

- Kapellei 13 – 15: 11 woningen / appartementen
- Beemdenstraat - De Tomermaat: 32 appartementen



de voorkampen-b.e.

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

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



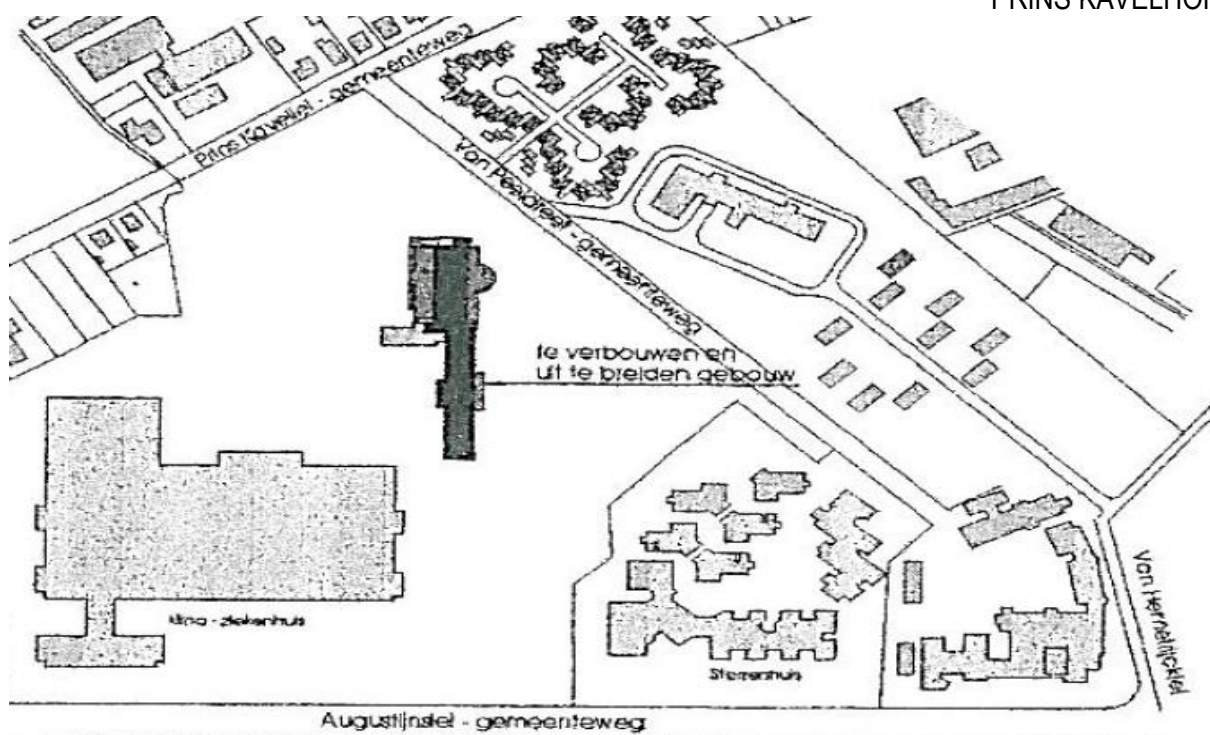
nr. 131

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

x

PRINS KAVELHOF



Bebouwd perceel in erfpacht	3 857m ²
Aantal geplande woningen	40 à 60 huurwoningen / appartementen
Fase	Nog te starten

x HET LEEG – DE RIETBEEMDEN



Onbebouwd perceel	7 350m ²
Aantal geplande kavels	20 koopkavels (sociale en bescheiden)
Fase	Nog te starten. Grond gekocht op 1 december 2014



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

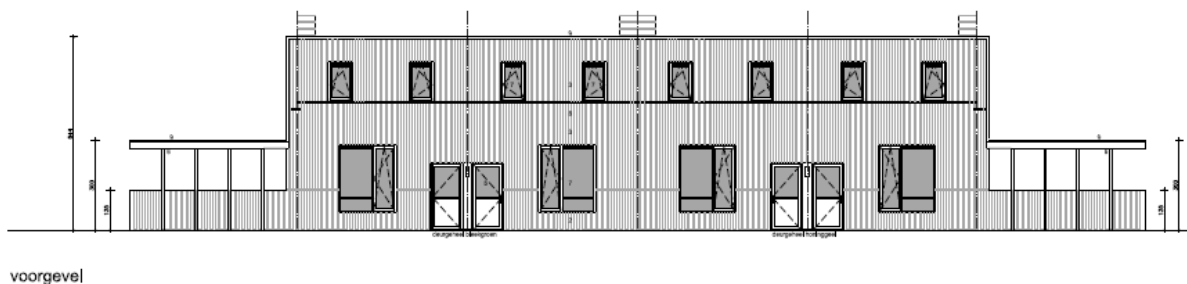


nr. 131

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

X PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KORTESTRAAT (HET BUNDER) | BOUWEN VAN 6 KOOP- EN 10 HUURWONINGEN



Onbebouwd perceel	6 741m ²
Aantal huurwoningen	10 huurwoningen met 3 slaapkamers
Aantal koopwoningen	6 koopwoningen met 3 slaapkamers
Architect	Hatrik Architecten uit Antwerpen
Voorontwerp goedgekeurd	Maart 2013
Bouwvergunning goedgekeurd	Januari 2014

MARTOUGINLEI (KONINGSAKKER) | BOUWEN VAN 12 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel	2 168m ²
Aantal huurwoningen	12 huurappartementen met 1 slaapkamer
Architect	De Jongh Bierwerts uit Brasschaat
Voorontwerp goedgekeurd	Juni 2013
Bouwvergunning goedgekeurd	Januari 2014
Aanbesteding	Januari 2015

Project i.s.m. vzw Openluchtopvoeding en het Centrum voor Beschut Wonen en Psychiatische Zorg aan Huis "De Sprong" (sociale werkplaats, arbeidszorgproject)



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 IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

ROZENHOF | RENOVEREN VAN RUSTHUIS TOT 8 APPARTEMENTEN



Bebouwd perceel

1 756m²

Aantal huurwoningen

1 ééngezinwoning met 8 kamers, ontworpen voor een specifieke doelgroep

Architect

Kris Roevens uit Schilde

Project i.s.m. Rotonde VZW (ondernemend in de zorg voor volwassenen met een beperking).

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

EIKENDREEF | RENOVATIE: VERVANGEN VAN 65 VERWARMINGSKETELS



Aantal huurwoningen

65 huurappartementen

Aanbesteding

April 2013

Aannemer

Jespers BVBA uit Baarle – Hertog

Start werken

2015



de voorkampen-b.e.

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

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

nr. 131

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

HET LEEG – RIETBEEMDEN | RENOVEREN VAN 31 DAKEN
VERVANGEN VAN 25 VERWARMINGSKETELS

Aantal huurwoningen
Aanbesteding
Aannemer daken
Aannemer verwarming
Start werken

31 huurwoningen
Mei 2013
Menda dakwerken
Jespers BVBA uit Baarle – Hertog
voorjaar 2015

PROJECTEN IN UITVOERING

PAUWELSLEI (BOSAARD EN BOSAARDPLEIN) | BOUWEN VAN 52 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen

12 huurwoningen met 3 en 4 slaapkamers,
12 huurappartementen met 1 slaapkamer,
12 huurappartementen met 2 slaapkamers,
16 huurappartementen met 3 slaapkamers

Architect

Conix Architects uit Antwerpen

Voorontwerp goedgekeurd

Oktober 2011

Bouwvergunning goedgekeurd

April 2012

Aanbesteding

Oktober 2012

Aannemer

Hooyberghs NV uit Arendonk

Bestelbedrag

€ 6 378 313,10

Start werken

Maart 2014

Uitvoeringstermijn

750 kalenderdagen

In het project zijn 10 appartementen rolstoeltoegankelijk



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 IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

BREDABAAN 1029 – 1033 | RENOVATIE VAN 6 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen
Aanbesteding
Aannemer
Bestelbedrag
Start werken
Voorlopige oplevering

6 huurappartementen
April 2013
Arus BVBA uit Gent
€ 123 144,62
Maart 2014
September 2014

PETER BENOITEL | BOUWEN VAN 4 KOOPAPPARTEMENTEN



Aantal koopwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwvergunning goedgekeurd
Aanbesteding
Aannemer
Bestelbedrag
Start werken
Voorlopige oplevering

4 koopappartementen met 1 en 2 slaapkamers
Frank Vissers uit Brasschaat
Juni 2011
September 2010
September 2012
Moonen NV uit Arendonk
€ 491 658,49
Mei 2013
September 2014



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 IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

BOSKAPELLEI (GALGEHOEVEPLEIN) | RENOVEREN VAN KASTEEL TOT 18 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen	16 huurappartementen met 1 slaapkamer 2 huurwoningen met 3 slaapkamers
Architect	Binnemans uit Wilrijk
Voorontwerp goedgekeurd	Oktober 2011
Bouwvergunning goedgekeurd	Mei 2010
Aanbesteding	April 2012
Aannemer	Hooyberghs NV uit Arendonk
Bestelbedrag	€ 2 459 947,78
Start werken	September 2012
Voorlopige oplevering	April 2014

Het oude kasteel 'Van den Weyngaert' uit 1899 werd omgebouwd en gerenoveerd tot sociaal woonproject.



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 IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

AERDENLEI (WATERTOREN) | BOUWEN VAN 35 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen	12 huurwoningen met 2 en 3 slaapkamers, 8 huurappartementen met 1, 2 en 4 slaapkamers
Aantal koopwoningen	15 koopwoningen met 3 en 4 slaapkamers
Architect	Lootens & Poponcini uit Antwerpen
Voorontwerp goedgekeurd	2006
Bouwvergunning goedgekeurd	September 2008
Aanbesteding bouw	September 2011
Aannemer algemene bouw	DCA NV uit Beerse
HVAC & sanitair	Vermaelen NV uit Stabroek
Elektriciteit	BVBA Campe uit Deurne
Parkingventilatie	NV S. Air uit Ranst
Liften	Kone NV uit Kontich
Bestelbedrag	€ 7 340 571,78
Start werken	April 2012
Voorlopige oplevering	Maart en augustus 2014



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 IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

EIKENDREEF | BOUWEN VAN 32 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen

Architect

Voorontwerp goedgekeurd

Bouwvergunning goedgekeurd

Aanbesteding

Aannemer

Bestelbedrag

Start werken

Voorlopige oplevering

32 huurappartementen met 1 en 2 slaapkamers

Binnemans uit Wilrijk

Juli 2006

Mei 2010

Februari en september 2011

NV Bouwcentrale Modern uit Kaprijke

€ 4 108 586,69

Mei 2012

Augustus 2014



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 IN BRASSCHAAT

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

DE AARD | BOUWEN VAN 21 APPARTEMENTEN | CBO – PROJECT



Aantal huurwoningen
 Architect
 Voorontwerp goedgekeurd
 Aannemer
 Bestelbedrag
 Start werken
 Voorlopige oplevering

21 huurappartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers
 Mertens Architecten uit Stabroek
 December 2010
 Brebuild NV uit Antwerpen
 € 1 928 512,43
 April 2012
 Oktober 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

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

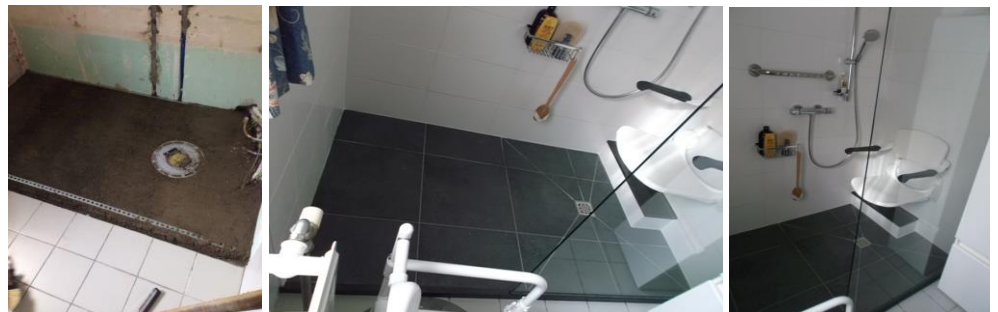
DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

EIKENDREEF | PLAATSEN VAN INDIVIDUELE WATERMETERS



Aantal huurwoningen	65 huurappartementen
Aanbesteding	Januari 2013
Aannemer	Jespers BVBA Baarle – Hertog
Bedrag	€ 18 891,34
Start werken	Augustus 2013
Voorlopige oplevering	Augustus 2013
Definitieve oplevering	Augustus 2014

EIKENDREEF | RENOVATIE BADKAMER



Aantal huurwoningen	1 huurappartement
Aanbesteding op	April 2013
Aannemer	Jespers BVBA Baarle – Hertog
Bedrag	€ 4 235,01
Start werken	Juli 2013
Voorlopige oplevering	Augustus 2013
Definitieve oplevering	Augustus 2014



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



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN BRECHT

situatie op 31 december 2014

Het huidig patrimonium in Brecht bestaat uit 223 woningen en appartementen

Aantal nog op te starten projecten: 5

- Pothoek fase 2: 12 huurwoningen / appartementen
- Leeuwerik fase 1: 23 huurwoningen / appartementen
- Leeuwerik fase 2: 16 huurwoningen / appartementen
- Molenstraat: aantal woningen en appartementen en huur / koop nog te bepalen
- Lichtenberg: 10 koopwoningen

Aantal projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase: 3

- Pothoek fase 1: bouwen van 19 huurwoningen / appartementen
- Kapelakker: bouwen van 36 huur- en 18 koopwoningen / appartementen
- Molenstraat: bouwen van 39 huur- en 10 koopwoningen / appartementen

CBO – projecten: 3

- Boogschutterlaan – Bergsebaan: 18 appartementen en 2 woningen
- Molenstraat: 50 woonegelegenheden
- Vaartkant links: 28 woonegelegenheden



de voorkampen-b.e.

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

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



nr. 131

PROJECTEN IN BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

LEEUEWERIK | BOUWEN VAN 39 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen

8 453m²
Fase 1: 23 huurwoningen
Fase 2: 16 huurwoningen
Fase 1: Binnemans uit Wilrijk
Nog op te starten. Grond verworven in oktober 2014

Architect
Fase

LOCHTENBERG | BOUWEN VAN 10 KOOPWOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Fase

1 866m²
10 koopwoningen of appartementen
Nog op te starten. Grond verworven in augustus 2014



de voorkampen-b.e.

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

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



nr. 131

PROJECTEN IN BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

MOLENSTRAAT

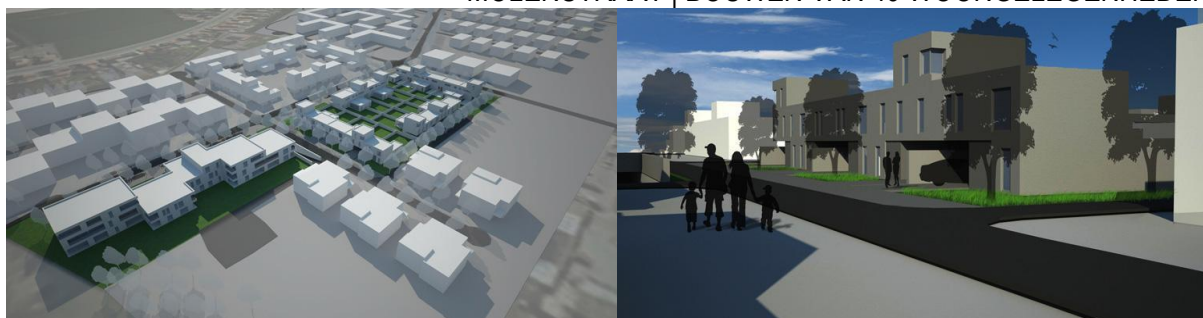


Onbebouwd perceel
Fase

23 539m²
Nog op te starten. Grond verworven in april 2014

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

MOLENSTRAAT | BOUWEN VAN 49 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Aantal koopwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Omgevingswerken

32 802m²
39 huurwoningen / appartementen
10 koopwoningen met 3 of 4 slaapkamers
De Jongh – Bierwerts uit Brasschaat
Juli 2013
Infrabo, aangesteld via de VMSW in 2014



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 IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KAPELAKKER | BOUWEN VAN 54 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen

Fase 1: 24 woningen met 3 en 4 slaapkamers

Aantal koopwoningen

Fase 2: 12 huurwoningen

Fase 2: 18 koopwoningen

Architect

Binnemans uit Wilrijk

Voorontwerp goedgekeurd

Januari 2014

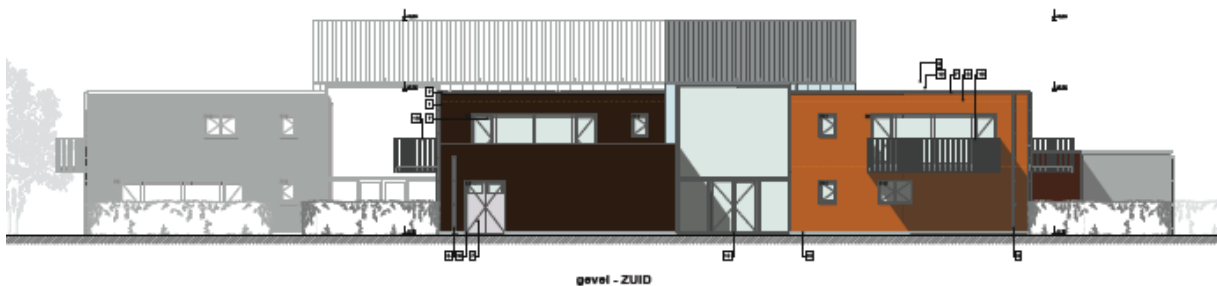
Bouwvergunning goedgekeurd

September 2014

Bijzonderheden

Archeologisch onderzoek in 2014 en 2015

POTHOEK | BOUWEN VAN 31 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen

Fase 1: 19 appartementen met 1 slaapkamer

Fase 2: 12 woningen met 2,3 of 4 slaapkamers

Architect

Binnemans uit Wilrijk

Voorontwerp goedgekeurd

November 2014

Bijzonderheden

Gemeenschappelijke overdekte binnenruimte



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 IN BRECHT

OPGELEVERDE PROJECTEN

KAPELAKKER | 7 SOCIALE KAVELS EN 1 MIDDELGROTE KAVEL

VHM De Voorkempen
verkavelingsvoorstel 3 "Kapelakker"
1/500



Onbebouwd perceel	4 000m ²
Aantal kavels	7 sociale kavels, 1 middelgrote kavel
Verkavelingsvergunning	8 oktober 2012
Het laatste perceel werd verkocht op in februari 2014	

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

WIJK MOLENAKKER | VERVANGEN VAN 20 VERWARMINGSKETELS



Aantal huurwoningen	20 huurwoningen
Aanbesteding	November 2012
Aannemer	Jespers BVBA uit Baarle – Hertog
Bestelbedrag	€ 38 689,18
Start werken	Mei 2013
Voorlopige oplevering	Augustus 2013
Definitieve oplevering	Augustus 2014



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

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN SCHILDE

situatie op 31 december 2014

Het huidig patrimonium in Schilde bestaat uit 13 woningen en appartementen

Aantal nog te starten projecten: 1

- Lindenstraat – Lindenpark

Aantal projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase: 2

- Kerkelei 44: 20 huurappartementen
- Kerkelei 39 – 41: 5 huurwoningen / appartementen



de voorkempen-h.e.

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

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



nr. 131

PROJECTEN IN SCHILDE

NOG TE STARTEN PROJECTEN

LINDESTRAAT – LINDEPARK



Onbebouwd perceel
RUP in opmaak

3 430m²

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KERKELEI 44 | BOUWEN VAN 16 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd

2 129m²
16 huurappartementen
Dens architecten uit Wilrijk
2015



de voorkempen-b.e.

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

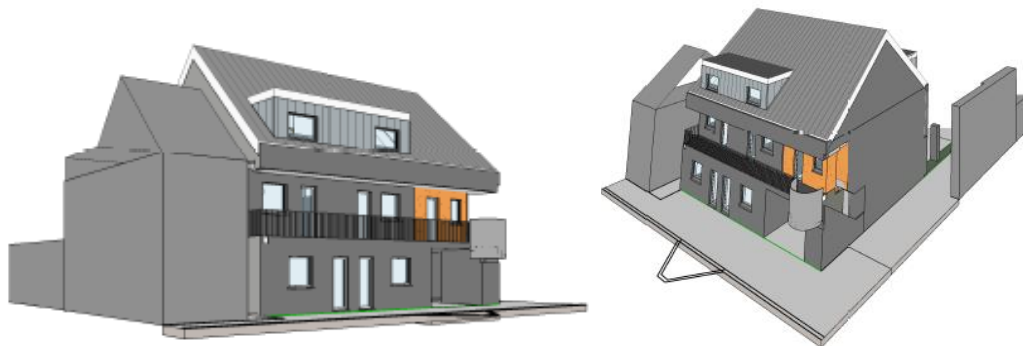
T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



PROJECTEN IN SCHILDE

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KERKELEI 39 – 41 | BOUWEN VAN 5 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bijzonderheden

524m² (woningen afgebroken, zie verder)
5 huurappartementen
Frank Vissers uit Brasschaat
2015
Grond in erfpacht van OCMW Schilde

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

KERKELEI 39 – 41 | AFBRAAK VAN 2 OUDE WONINGEN



Bebouwd perceel
Aanbesteding afbraak
Aannemer afbraak
Bestelbedrag afbraak
Start werken afbraak
Voorlopige oplevering afbraak
Definitieve oplevering afbraak
Bijzonderheden

524m²
Januari 2013
AAG Nys uit Dessel
€ 15 612,32
April 2013
Juli 2013
Juli 2014
Grond in erfpacht van OCMW Schilde



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

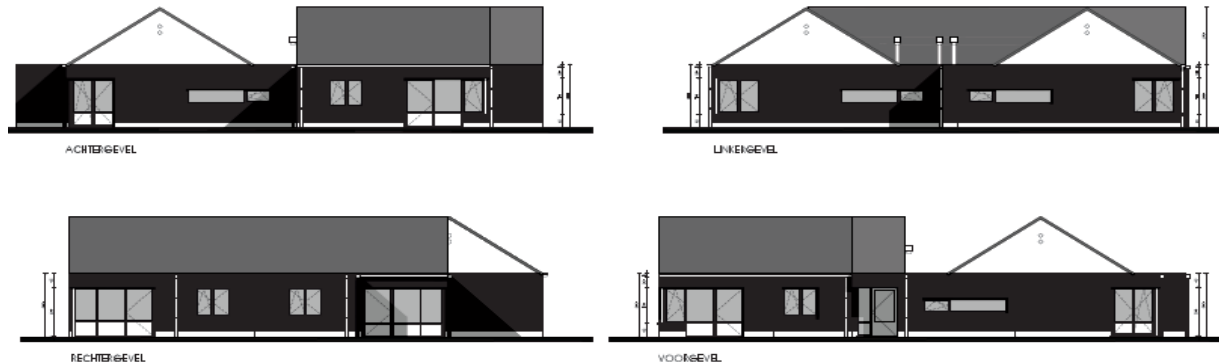


nr. 131

PROJECTEN IN SCHILDE

VERWERVINGEN

KASTEELDREEF | VERWERVING VAN 4 WONINGEN



Aantal huurwoningen
Bijzonderheden

4 woningen voor personen met woonbegeleiding
Woningen worden overgenomen van de vzw Pegode volgens de procedure 'aankoop nieuwe woning' of via erfpachtformule. 0.

KERKELEI & MOLENSTRAAT (OCMW – WONINGEN)



Aantal huurwoningen

Kerkelei 63 en 65: 4 appartementen
Molenstraat 61-67: 25 bejaardenwoningen
Molenstraat 71-73: 12 appartementen
De woningen worden overgenomen van het OCMW Schilde.

Bijzonderheden



de voorkampen-b.e.

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

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



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

situatie op 31 december 2014

Het huidige patrimonium in Wuustwezel bestaat uit 421 woningen en appartementen

Aantal lopende werven: 3

- De Vennekens: renovatie van 48 huurwoningen
- De Perelaar (Bosduinstraat – Vennekens): afbraak van 10 bejaardenwoningen
- Gasthuisstraat – Grotstraat – J. Renierstraat: vervangen van verwarmingsketels in 46 woningen

Aantal woningen / appartementen gerenoveerd en opgeleverd: 95

- De Vennekens: renovatie van 48 huurwoningen
- Gasthuisstraat – Grotstraat – J. Renierstraat: vervangen van verwarmingsketels in 46 woningen
- Vlaanderenstraat 5: renovatie woning

Aantal projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase: 3

- Hagelkruisakker (Akkerhof): 24 huurappartementen
- De Perelaar (Bosduinstraat – Vennekens): 18 huurwoningen
- Gooreind Noord – Oost: 59 huurwoningen / appartementen, 83 koopwoningen / kavels



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 IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

GOOREIND NOORD – OOST (BOTERWIJK) | BOUWEN VAN 142 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel

44 907m²

Aantal geplande woningen

59 huurwoningen / appartementen

83 koopwoningen / kavels

Architect

Open & JDW Architecten uit Antwerpen

Fase

Voorontwerp in opmaak

Mobiliteitsstudie uitgevoerd in 2014



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 IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

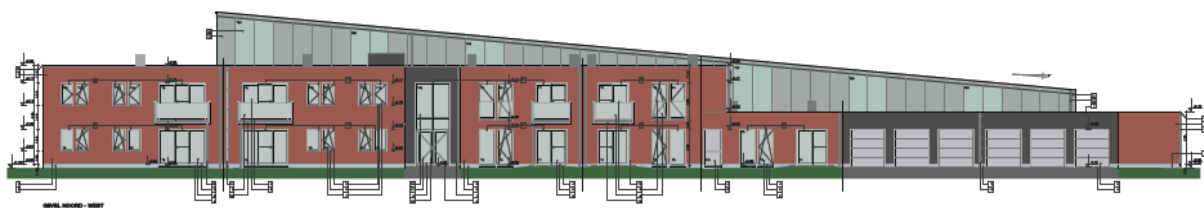
BOSDUINSTRAT – DE VENNEKENS (DE PERELAAR) | BOUWEN VAN 18 WONINGEN



Onbebouwd perceel	3 438,69m ²
Aantal huurwoningen	18 huurwoningen
Architect	Cools & Anthonissen uit Wuustwezel
Voorontwerp goedgekeurd	Juli 2012
Bouwvergunning goedgekeurd	April 2013
Aanbesteding	September 2014
Aannemer	Jos De Jongh uit Kalmthout
Bestelbedrag	€ 1 962 325,71

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

HAGELKRUISAKKER (AKKERHOF) | BOUWEN VAN 24 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel	6 040m ²
Aantal huurwoningen	20 huurwoningen met 1 slaapkamer 4 huurwoningen met 3 slaapkamers
Architect	Binnemans uit Wilrijk
Voorontwerp goedgekeurd	Januari 2012
Bouwvergunning goedgekeurd	Augustus 2011
Aanbesteding	Juni 2012
Aannemer algemene werken	Bouwcentrale Modern uit Kaprijke
Aannemer sanitair, CV, ventilatie	Lauwerysen – Driesen uit Merksplas
Aannemer elektriciteit	Elektriciteit Campe bvba uit Deurne
Aannemer liften	Technilift NV uit Merchtem
Bijzonderheden	Aandacht voor levenslang en aanpasbaar wonen: gemeenschappelijke binnenstraat en rolstoeltoegankelijkheid



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 IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN UITVOERING

BOSDUINSTRAAT – DE VENNEKENS | AFBRAAK VAN 10 BEJAARDENWONINGEN



Aantal huurwoningen
 Bouwvergunning goedgekeurd
 Aanbesteding
 Aannemer
 Bestelbedrag
 Start werken

Afbraak 10 huurwoningen
 Juni 2012
 December 2013
 AGB Gagelmans uit Wuustwezel
 € 13 373,00
 Mei 2014

OPGELEVERDE PROJECTEN

GASTHUIS-, GROT- & J. REYNIERSTRAAT | VERVANGEN VAN 46 VERWARMINGSKETELS



Aantal huurwoningen
 Aanbesteding op
 Aannemer
 Bestelbedrag
 Start werken
 Voorlopige oplevering

46 huurwoningen – vervangen van cv - ketels
 April 2013
 Heyndrickx BVBA uit Zwijndrecht.
 € 114 970,00
 Februari 2014
 Juni 2014



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 IN WUUSTWEZEL

OPGELEVERDE PROJECTEN

DE VENNEKENS | RENOVATIE VAN 48 WONINGEN



Aantal huurwoningen

49 huurwoningen: renovatie keuken, badkamer, verwarming, ventilatie en isolatie

Architect

Peeters en Elst uit Wuustwezel

Voorontwerp goedgekeurd

Oktober 2011

Bouwvergunning goedgekeurd

Juli 2010

Aanbesteding

Maart 2012

Aannemer

Bouwbedrijf Floré uit Melsele

Bestelbedrag

€ 3 789 470,97

Start werken

November 2012

Voorlopige oplevering

Juni 2014

OPGELEVERDE PROJECTEN

VLAANDERENSTRAAT 5 | RENOVATIE NA VERHUIS



Aantal huurwoningen

1 huurwoning: renovatie badkamer en keuken

Aanbesteding

Oktober 2013

Aannemer

Jespers BVBA uit Baarle – Hertog

Bestelbedrag

€ 9 865,63

Start werken

November 2013

Voorlopige oplevering

Januari 2014



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 IN WUUSTWEZEL

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

RIJSVENNEN | RENOVATIE VAN 19 WONINGEN



Aantal huurwoningen

19 huurwoningen: renovatie keuken, badkamer, elektriciteit, verwarming, dak, schrijnwerk, riolering en isolatie

Architect

Kris Roevens uit Schilde

Bouwvergunning goedgekeurd

April 2010

Aanbesteding

Mei 2011

Aannemer

Bouwbedrijf Floré NV uit Melsele

Bestelbedrag

€ 1 523 784,17

Start werken

Oktober 2011

Voorlopige oplevering

December 2012

Definitieve oplevering

Augustus 2014

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

P. VAN HORENBEECKSTRAAT 7 | RENOVATIE NA VERHUIS



Aantal huurwoningen

Renovatie van 1 huurwoning

Aanbesteding

Januari 2013

Aannemer

Q – Build uit Kalmthout

Bestelbedrag

€ 23 955,50

Start werken

3 september 2013

Uitvoeringstermijn

21 kalenderdagen

Voorlopige oplevering

November 2013

Definitieve oplevering

November 2014



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 IN WUUSTWEZEL

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

JAN BREYDELSTRAAT | VERVANGEN VAN 9 BADKAMERS

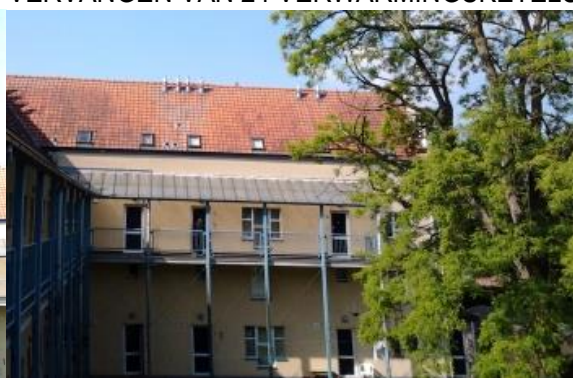


Aantal huurwoningen
Aanbesteding
Aannemer
Bestelbedrag
Start werken
Voorlopige oplevering
Definitieve oplevering

9 huurwoningen: vervangen van bad door douche
Februari 2013
Jespers BVBA uit Baarle – Hertog
€ 67 645,90
Augustus 2013
December 2013
December 2014

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

GASTHUISSTRAAT 9 | VERVANGEN VAN 24 VERWARMINGSKETELS



Aantal huurwoningen
Aanbesteding
Aannemer
Bestelbedrag
Start werken
Voorlopige oplevering
Definitieve oplevering

24 appartementen: plaatsen nieuwe verwarmingsketels
Januari 2013
Jansens BVBA uit Lille
€ 59 703,75
Mei 2013
September 2013
September 2014



de voorkampen-b.e.

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

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



nr. 131

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN ZOERSEL

situatie op 31 december 2014

Het huidig patrimonium in Zoersel bestaat uit 83 woningen en appartementen

Aantal projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase: 2

- Het Klooster: 13 huurwoningen
- Dorp 30: 3 huurappartementen



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 IN ZOERSEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

HET KLOOSTER | BOUWEN VAN 13 WONINGEN



Aantal huurwoningen
 Architect
 Voorontwerp goedgekeurd
 Bouwvergunning goedgekeurd
 Aanbesteding
 Bijzonderheden

13 huurwoningen met 3 en 4 slaapkamers
 LV Architecten uit Wuustwezel
 Augustus 2013
 Maart 2014
 2015
 Samenwerking met Arro Antwerpen



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 IN ZOERSEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

DORP 30 | BOUWEN VAN 3 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect

305m² - de bestaande woning werd afgebroken
3 huurappartementen
De Jongh & Bierwerts uit Brasschaat



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 IN ZOERSEL

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

SALPHENSEBAAN | BOUWEN VAN 22 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen	18 huurappartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers 4 huurwoningen met 4 slaapkamers
Architect	Binnemans uit Wilrijk
Aannemer algemene werken	Nys – Driesen uit Dessel
Aannemer technieken	Jansens bvba uit Lille
Aannemer elektriciteit	Electro Geukens NV uit Ham
Bestelbedrag	€ 2 841 486,62
Start werken	April 2012
Voorlopige oplevering	Oktober – november 2013
Definitieve oplevering	Oktober – november 2014

OOSTMALLEBAAN 8 | RENOVATIE EN BOUWEN VAN 6 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen	6 huurappartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers
Architect	Architecten Moors uit Brecht
Aannemer algemene werken	Noordbouw NV uit Herentals
Aannemer technieken	Jespers BVBA uit Baarle - Hertog
Bestelbedrag	€ 692 189,50
Start werken	november 2011
Voorlopige oplevering	Juni 2013
Definitieve oplevering	Juni 2014



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

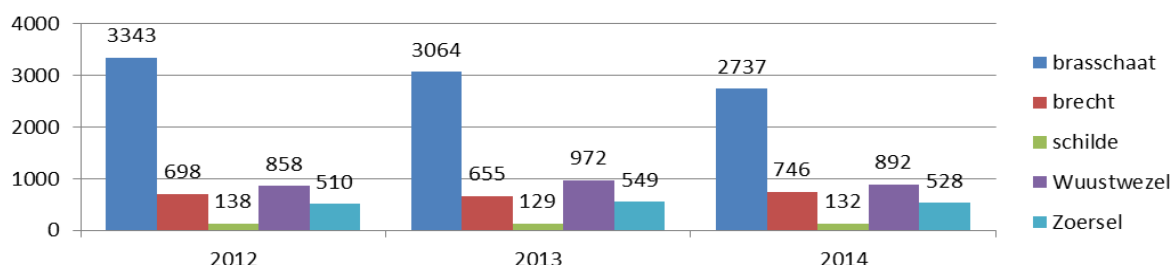
KANDIDAAT – HUURDERS EN HUURDERS situatie op 31 december 2014

KANDIDAAT – HUURDERS

TOTAAL AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT – HUURDERS

Gemeente	December 2013	December 2014
Brasschaat	3 064	2 737
Brecht	655	746
Schilde	129	132
Wuustwezel	972	892
Zoersel	549	528
Totaal:	5 369	5 035

aantal inschrijvingen



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. Eén en dezelfde kandidaat – huurder kan dus verschillende inschrijvingen op zijn of haar naam hebben. Bij de toewijzing is er prioriteit voor de inwoners van de gemeente en gelden de regels inzake de rationele bezetting.

Het aantal enkele geldige kandidaat – huurders op 31 december 2014 bedroeg 1224.

Wie zich kandidaat wil stellen voor het huren van een sociale woning bij De Voorkempen – H.E., wordt door de medewerkers van onze huurdienst persoonlijk op kantoor geholpen om zo snel mogelijk tot een concrete, volledige en correcte inschrijving te komen. Door deze persoonlijke aanpak beogen we de kandidaten goed te informeren en te peilen wat hun concrete noden en wensen zijn voor een woning om zo hun inschrijving te optimaliseren.

Elke maandag-, dinsdag- en donderdagvoormiddag kunnen kandidaten vrijblijvend langskomen om zich in te schrijven. Wie zich overdag moeilijk kan vrijmaken, kan een afspraak maken voor ons inschrijfmoment op maandagavond. We hebben 2 spreekkamers voor inschrijvingen, zo kunnen we op de drukke momenten sneller werken en benutten we onze tijd maximaal om mensen te kunnen ontvangen voor inschrijvingen (kandidaat – huurders en kandidaat – kopers), maar ook voor toewijzingsgesprekken, gesprekken met huurders en medewerkers van de sociale of technische dienst.



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

KANDIDAAT – HUURDERS

De medewerkers van de huurdienst begeleiden de kandidaten grondig bij het maken van hun woonkeuzes. Er wordt nagegaan welke wachtlijsten het snelst resultaat geven in functie van de gezinssamenstelling en welke woningen het meest geschikt zijn, bijvoorbeeld in geval van een medische problematiek of wanneer er sprake is van een huisdier.

Ook kandidaten die kans maken op een huursubsidie via bv. het sociaal verhuurkantoor en die in het werkgebied van De Voorkempen – H.E. willen gaan wonen, worden ingeschreven wanneer dit één van de voorwaarden is om de huursubsidie te bekomen.

De Voorkempen – H.E. deelt het kantoorgebouw met sociaal verhuurkantoor Het Sas. Dankzij deze unieke combinatie kunnen veel kandidaten zich op 1 dag zowel bij de huisvestingsmaatschappij als bij het sociaal verhuurkantoor inschrijven. Wanneer uit het gesprek met de kandidaat blijkt dat deze zich best ook bij het SVK inschrijft, verwijzen de medewerkers van onze huurdienst de kandidaat dan ook meteen door naar de collega's van het SVK.

Regelmatig stemt de huurdienst de noden naar verschillende woonvormen vanwege de kandidaat – huurders af met de technische dienst. Op basis van de gegevens uit de wachtlijsten kunnen er eventuele nieuwe woonmogelijkheden en de daarbij horende nieuwe kandidatenregisters worden overwogen.

TOEGEWEZEN WONINGEN IN 2014

Het aantal toegewezen woningen in 2014 bedroeg 163, een opmerkelijke stijging!



De toewijzingsprocedure van de huurdienst van De Voorkempen – H.E. gaat als volgt:

De interne voorbereiding:

- Kan het vrijgekomen pand onmiddellijk terug in verhuring gaan?
 - Indien nee: opvolging door de technische dienst (opfrissing of renovatie, afhankelijk van de kosten) of dienst verkoop (openbare verkoop van de woning)
 - Indien ja: afspreken met huidige huurder voor controle van de woning en opstart van de toewijzingsprocedure



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



KANDIDAAT – HUURDERS

De toewijzingsprocedure:

- Kandidaten worden in groep aangeschreven volgens de rangorde op de wachtlijst en hebben 15 kalenderdagen tijd om te reageren a.d.h.v. een invulformulier.
- Als de eerste kandidaat op de wachtlijst positief reageert wordt deze onmiddellijk uitgenodigd voor een dossierbespreking:
 - controleren van gegevens in het dossier en controle toelatingsvoorwaarden
 - peilen naar bestaande begeleiding of noodzaak aan opstart begeleiding
 - informatie verstrekken over:
 - de vrijgekomen woning
 - de voordelen van het sociaal huren (aangepaste huurprijs en in de tijd onbeperkte huur)
 - de datum inhuurname: de opvolging van de oude en nieuwe huur wordt zo georganiseerd dat de kandidaten maximum 1 maand dubbele huur betalen
 - de huurprijs: wat is wel en niet inbegrepen, zijn er extra kosten, ...
 - de huurwaarborg (verschillende mogelijkheden van betaling en afbetaling)
 - aan de kandidaat wordt uitgelegd hoe het dossier verder wordt opgevolgd indien ze het aanbod aannemen of weigeren.
 - de kandidaat mag de woning gaan bekijken en kan daarna een definitieve beslissing nemen.
- Na de reageertijd van 15 kalenderdagen worden de dossiers van de aangeschreven kandidaten nagekeken en verder opgevolgd:
 - wie reageerde positief?
 - wie heeft er niet gereageerd?
 - wie weigerde het aanbod?
 - dienen er dossiers te worden geschrapt bij een 2^e weigering?



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

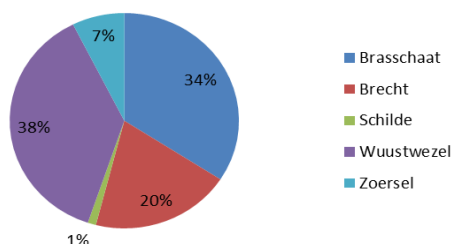
VERHUURDE WONINGEN

AANTAL WOONGELEGENHEDEN

	2013	2014	Vershil
Gekocht/erfpacht	115	115	0
Gebouwd	1070	1138	68
Afgebroken/verbouwd	-63	-73	-10
Omgebouwd	157	157	0
Verkocht/BA2	-102	-102	0
Verkocht/huurwoningen	-107	-111	-4
Totaal	1070	1124	54

SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

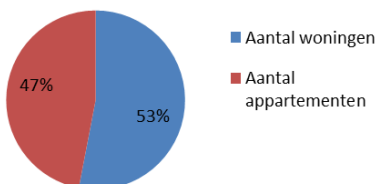
aantal woongelegenheden -
spreiding over de gemeenten



	2014	In %
Brasschaat	384	34,16
Brecht	223	19,84
Schilde	13	1,16
Wuustwezel	421	37,46
Zoersel	83	7,38
Totaal	1124	100

VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

verhouding woningen-
appartementen



	2014	In %
Aantal woningen	596	53,02
Aantal appartementen	528	46,98
Totaal	1124	100



de voorkempen-b.e.

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

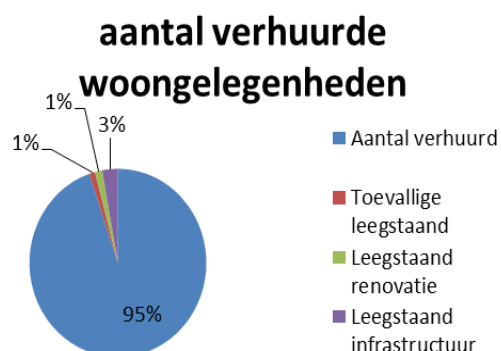
T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



nr. 131

VERHUURDE WONINGEN

AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN EN LEEGSTAND



	2014	In %
Aantal verhuurd	1 065	94,75
Toevallige leegstand	12	1,07
Leegstand renovatie	15	1,33
Leegstand infrastructuur	32	2,85
Totaal	1124	100

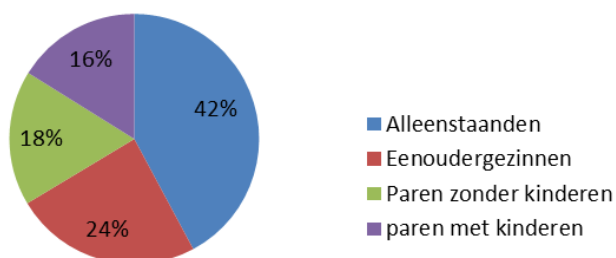
HUURDERS

Eind 2014 waren er 1065 verhuurde woningen.

GEZINSTYPE

	2013 – in aantal	2013 – in %	2014 – in aantal	2014 – in %
Alleenstaanden	440	44,94	449	42,16
Eenoudergezinnen	221	22,57	258	24,23
Paren zonder kinderen	143	14,61	186	17,46
Paren met kinderen	175	17,88	172	16,15
Totaal	979	100	1065	100,00

gezinstype



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



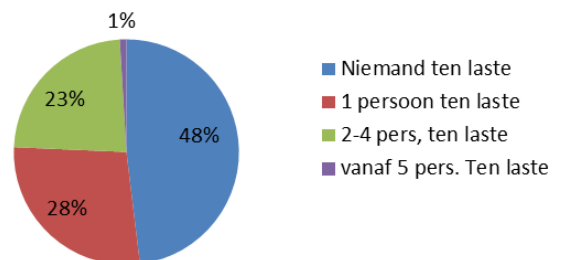
nr. 131

HUURDERS

PERSONEN TEN LASTE

	2013 – in aantal	2013 – in %	2014 – in aantal	2014 – in %
Niemand ten laste	500	51,07	512	48,07
1 persoon ten laste	259	26,46	294	27,61
2 – 4 pers. ten laste	211	21,55	249	23,38
Vanaf 5 pers. ten laste	9	0,92	10	0,94
Totaal	979	100,00	1065	100,00

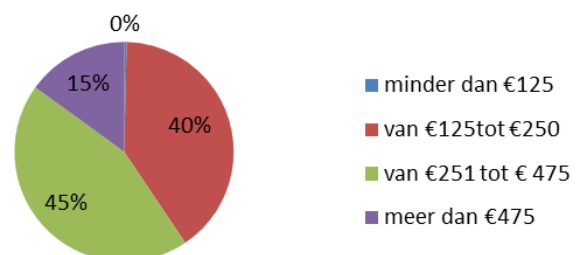
personen ten laste



REËLE HUURPRIJS

	2013 – in aantal	2013 – in %	2014 – in aantal	2014 – in %
Minder dan € 125,00	5	0,51	4	0,38
Van € 125 tot € 250	409	41,78	428	40,19
Van € 251 tot € 475	415	42,39	473	44,41
Meer dan € 475	150	15,32	160	15,02
Totaal	979	100,00	1065	100,00

Reële huurprijs



de voorkampen-b.e.

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

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

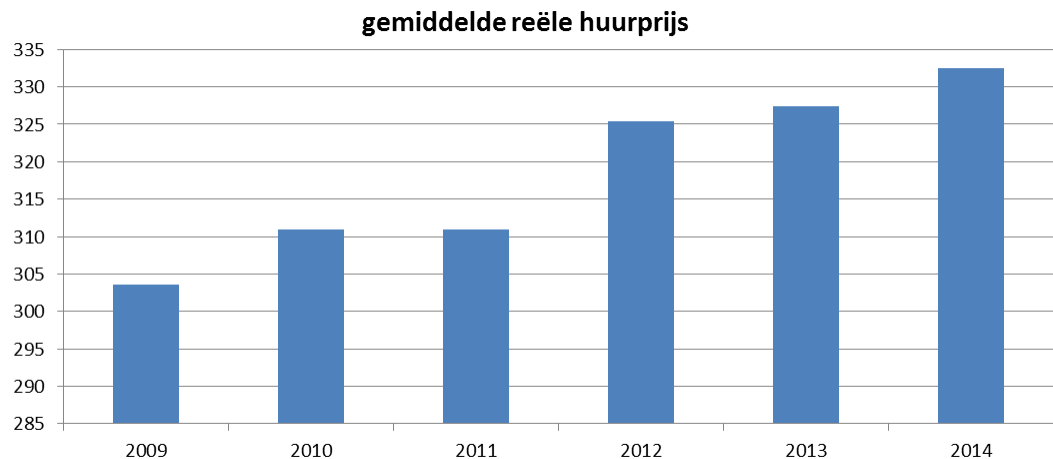


HUURDERS

GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS

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

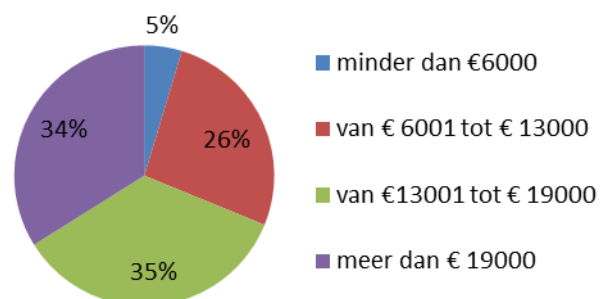
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€ 298,96	€ 303,60	€ 310,88	€ 310,91	€ 325,35	€ 327,44	€ 332,53



GEZINSINKOMEN

Jaarlijks inkomen	2014 – in aantal	2014 – in %
Minder dan € 6 000	50	4,69
Van € 6 001 tot € 13 000	282	26,48
Van € 13 001 tot € 19 000	372	34,93
Meer dan € 19 000	361	33,90
Totaal	1065	100,00

jaarlijks gezinsinkomen



de voorkempen-b.e.

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

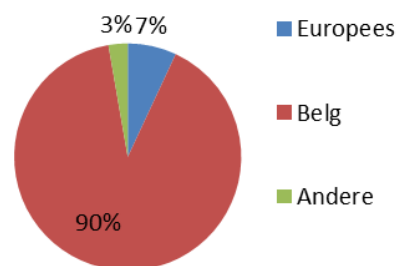
T 03 690 09 20 F 03 690 09 21 - E info@de-voorkempen.woonnet.be



HUURDERS

NATIONALITEIT VAN DE HOOFDHUURDER

	Belg	Europees	Andere
Gemeente Brasschaat	301	24	9
Gemeente Brecht	203	18	0
Gemeente Schilde	13	0	0
Gemeente Wuustwezel	374	26	16
Gemeente Zoersel	71	6	4
Totaal	962	74	29

nationaliteit van de
hoofdhuurder

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



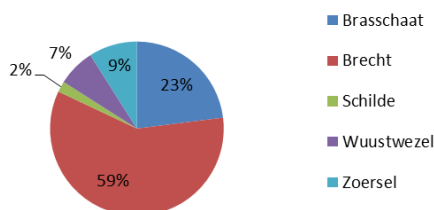
nr. 131

KANDIDAAT – KOPERS EN KOPERS situatie op 31 december 2014

KANDIDAAT – KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT – KOPERS IN 2014

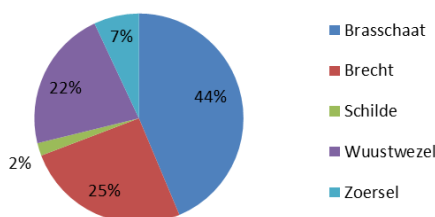
inschrijvingen kandidaat - kopers 2014



Gemeente	2014
Brasschaat	10
Brecht	26
Schilde	1
Wuustwezel	3
Zoersel	4
Totaal	44

TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDAAT – KOPERS

totaal aantal kandidaat - kopers



Gemeente	2014
Brasschaat	200
Brecht	117
Schilde	9
Wuustwezel	100
Zoersel	32
Totaal	458

TOEWIJZINGEN KOPERS EN ANDERE VERKOCHTE WONINGEN

Aantal toewijzingen van kandidaat – kopers en verkochte koopwoningen / appartementen: 11

- Brasschaat, P. Benoitlei: 1 appartement
- Brasschaat, Aerdenlei (Watertoren): 7 woningen
- Brecht, Stijn Streuvelsstraat (Kapelakker): 1 sociale kavel
- Wuustwezel, Kapelstraat 19-33: 2 appartementen

Aantal woningen openbaar verkocht: 1

- Wuustwezel, Lage baan 4

Aantal woningen verkocht aan zittende huurders: 2

- Brecht, René Van Ostaeyenlaan 20
- Wuustwezel, Vlaanderenstraat 32



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

SOCIALE DIENST

Onze 2 medewerkers van de sociale dienst bezoeken al onze huurders op regelmatige basis:

- huisbezoeken in het kader van de proefperiode (standaard proefperiode is 2 jaar):
 - doel: kennismaking met huurders, gegevens verzamelen i.v.m. begeleiding, poetshulp etc., onderhoud controleren, info en tips rond wonen (ventileren, groepsaankoop energie, etc.), controle gezinssamenstelling, controle huisdieren, werking De Voorkempen – H.E. uitleggen (Ziezo-boekje, brandverzekering, ...), opvolgen taal- en eigendomsvoorwaarden, eventuele technische zaken noteren en doorgeven aan de technische dienst, huurbetalingscapaciteiten navragen en ondersteuning opstarten indien nodig.
 - 1ste huisbezoek: 6 maanden na de inhuringsdatum
 - 2de huisbezoek: 20 maanden na de inhuringsdatum
 - opmaak evaluatieformulier proefperiode
- huisbezoeken in het kader van overlast en onderhoud van de woning:
 - tijdens/na proefperiode werd duidelijk dat extra opvolging noodzakelijk is.
 - bezoek van technische dienst / collega's waaruit blijkt dat opvolging nodig is
 - klachten van burens / andere diensten
 - tijdens wijkcontroles / passage aan woning
 - naar aanleiding van een op te volgen dossier
- huisbezoek in het kader van een mutatie (interne verhuis)
- standaard huisbezoeken (elke huurder om de 3 jaar, zelfde doel als huisbezoek proefperiode + bespreking optie zittende huurder om woning te kopen)

Wekelijks gemiddelde aantal bezoeken bij huurders: 30 bezoeken per maatschappelijk werker.

Verder zetten onze maatschappelijk werkers zich dagdagelijks in voor de volgende zaken:

- leefbaarheid van de wijken ondersteunen en wijkcontroles in samenwerking met de technische dienst:
 - 1 maal per jaar wijkwandeling met controle van de omgeving, voor- en achtertuinen, buitenkant van de woningen, brievenbussen, ...
 - Waar?
 - Het Leeg Rietbeemden en Prins Kavelhof in Brasschaat
 - Bristerstraat / Kerkhovenakkerlaan en Molenstraat in Brecht
 - Korte Nieuwstraat / Vrijwilligersstraat in Sint Job (Brecht)
 - De Vennekens en Sint Jozefplein in Gooreind (Wuustwezel)
 - Jan Breydelstraat / Rijsvennenstraat en 't Roetje in Wuustwezel
- begeleiding van huurders bij conflicten, overlast of andere problemen d.m.v. huisbezoeken of gesprekken met de huurders op kantoor. Indien er geen beterschap in de situatie komt zijn volgende opties mogelijk:
 - reeds bestaande begeleiding inschakelen
 - burenbemiddeling inschakelen
 - woonbegeleiding inschakelen
 - OCMW inschakelen
 - leefbaarheidscontract ondertekenen
 - uithuiszetting



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



SOCIALE DIENST

- overleg met externe diensten (OCMW, begeleidingsdiensten, dienstencentra ...)
- bel- en busplaatjes voor nieuwe bewoners
- structurele samenkomsten met de huurders:
 - bewonersvergaderingen voor grotere gebouwencomplexen:
 - Eikendreef 4-14 in Brasschaat: 1x per maand met gangverantwoordelijke en 1x per jaar met alle bewoners
 - Eikendreef 2 in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners
 - De Aard in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners
 - Galgehoeveplein in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners
 - Prins Kavelhof in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners
 - 't Roetje in Wuustwezel: 1x per 4 maanden met alle bewoners
 - Gasthuisstraat 9 in Wuustwezel: 2 x per jaar met alle bewoners
 - Kapelstraat in Wuustwezel: 1x per jaar met alle bewoners
 - huurdersbijeenkomsten om te informeren en vragen te beantwoorden in functie van:
 - het aankondigen van renovaties,
 - wijzigingen in het wonen (bijvoorbeeld nieuw afvalstelsel)
 - het openen van een nieuw gebouw, ...
 - jetonverkoop voor de wasmachines in de gemeenschappelijke wasplaatsen:
 - Handelslei 45 in Zoersel
 - Sint Jozefsplein in Wuustwezel
- sociaal onderzoek voor kandidaat huurders
- doorverwijzing van huurders naar externe diensten
- speciale projecten (moestuintjes, graffiti, ...)
- opvolgen achterstallen d.m.v. huisbezoeken en i.s.m. de huurdienst
- huisbezoeken op vraag van huurders
- ondersteuning huurdienst bij sleuteloverhandigingen, inschrijvingen en toewijzingen
- ondersteuning receptie
- doorgeven technische problemen aan technische dienst (in overleg)

KLACHTENBEHANDELING

De Voorkempen – H.E. behandelt inkomende klachten volgens het klachtendecreet.

In 2014 werden in totaal 18 klachten ontvangen. Hiervan waren er 16 ontvankelijk en 2 onontvankelijk. Van de ontvankelijk klachten bleken er 11 gegronde klachten en 5 ongegronde klachten te zijn. Al deze klachten werden opgelost.



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

BEHEER

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 7 mei 2015. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de benoeming of herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

- Provinciebestuur Antwerpen vertegenwoordigd door mevr. An Vanalme
- Gemeente Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Bart Brughmans
- OCMW Zoersel, vertegenwoordigd door dhr. Paul Van Wesenbeeck

RAAD VAN BESTUUR

In 2014 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 2014 uit als volgt:

Jo Casaer	voorzitter, lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder
Daan De Veuster	ondervoorzitter, lid van het directiecomité, gemeentebestuur Brecht
Jozef Wouters	lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder
An Vanalme	provinciebestuur Antwerpen
Bart Brughmans	gemeentebestuur Brasschaat
Hendrik Bellens	gemeentebestuur Schilde
Mai Van Thillo	gemeentebestuur Wuustwezel
Christiaan Janssens	gemeentebestuur Zoersel – tot 30 september 2014
Marc van Cleemput	gemeentebestuur Zoersel – vanaf 1 oktober 2014
Sven Van Dongen	OCMW Brasschaat
Annemie Van Dyck	OCMW Brecht
Bart Van Eeckhoven	OCMW Schilde – tot 30 september 2014
Walter Cautereels	OCMW Schilde – vanaf 1 oktober 2014
Wilfried Van Aert	OCMW Wuustwezel
Paul Van Wesenbeeck	OCMW Zoersel
Ludo De Roover	particulier aandeelhouder
Frans Cornelissens	particulier aandeelhouder
August Hendrickx	particulier aandeelhouder – tot 8 mei 2014
Achiel Van Ballaert	particulier aandeelhouder – vanaf 8 mei 2014
Rudi Van Loon	particulier aandeelhouder
Peter van Hoffelen	directeur lid van het directiecomité



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

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 2014 als volgt samengesteld:

Peter van Hoffelen	directeur
Jo Casaer	voorzitter
Daan De Veuster	ondervoorzitter
Jozef Wouters	raadslid

PERSENEEL

In 2014 bestond het voltallig personeel van De Voorkempen – H.E. uit 17 personeelsleden (11 VTE):

Melika Boucham
Olivier Deboel
Ann Dom
Guy Elst
Ilse Hendrickx
Moniek Herijgers
Kelly Nuytemans
Tine Peeters
Karin Pottiez
Karina Selen
Annemie Stevens
Mario Van den Bogaert (interim)
Eline Van Herck
Peter van Hoffelen
Dorien Van Noten
Shelly Weyts
Gert Ysenbaardt



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 2014

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2014, alsook de resultatenrekeningen vindt u achteraan in dit verslag. De resultatenrekening toont een verlies van 651 603,92. Dit saldo wordt afgenomen van de bijzondere reserves.

Resultaat van het boekjaar**verlies van het boekjaar****631.490,65 euro**

resultaat verkopen

winst verkoop sociale koopwoningen en kavels

135 934,23 euro

winst verkoop sociale huurwoningen

397 346,96 euro

Totale winst verkoop

533 281,19 euro

verlies zonder verkopen

1.164.771,84 euro

GSC huidig boekjaar

311 924,30 euro

Verlies zonder verkopen en zonder GSC

1.476.696,14 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 2014 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



nr. 131