



De Voorkempen – h.e.

Jaarverslag 2016

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@devoorkempen-he.be W www.devoorkempen-he.be
bedrijfsrevisor	Weemaes & Co bedrijfsrevisoren Turnhoutsebaan 621 2110 Wijnegem
werkgebied	Brasschaat Brecht Schilde Wuustwezel Zoersel



AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Tijdens de algemene vergadering der aandeelhouders van donderdag 4 mei 2017 m.b.t. het boekjaar 2016 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 2016;
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 2016;
7. Benoemingen of herbenoemingen te doen n.a.v. de vervallen mandaten (periode 2010-2016):
 - Gemeente Wuustwezel, vertegenwoordigd door mevr. Mai Van Thillo
 - OCMW Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Sven Van Dongen
8. Benoeming van nieuwe bestuurder voor het mandaat van de gemeente Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Niels de Kort
9. De aanstelling en benoeming te doen van de commissaris voor de boekjaren 2017 tot en met 2019

Namens de vennootschap,
Peter van Hoffelen, directeur en Jef Wouters, 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,...



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 2016 dat u een beeld geeft van de werking van De Voorkempen-H.E. De balans van het dienstjaar 2016, 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 als bijlage aan dit verslag toegevoegd. Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht van alle projecten die werden gerealiseerd en of die nu en in de nabije toekomst worden gerealiseerd.

In 2016 heb ik de fakkel als voorzitter overgenomen van Jo Casaer. Jo heeft zich als voorzitter jarenlang ingespannen voor De Voorkempen en we wensen hem daar uitdrukkelijk voor te bedanken. Het werk voor Jo zit er nog niet op. In de raad van bestuur zet hij zich nog altijd actief in om de werking en uitbouw van de Maatschappij mee te kunnen garanderen.

2016 was een positief jaar op diverse vlakken.

Positief boekhoudkundig resultaat

We realiseerden een positief boekhoudkundig resultaat. Dit komt voornamelijk door de inkomsten die we genereren uit de verkoop van woningen en gronden. Ook gronden/panden (bv. Smissestraat) die we niet meer zelf kunnen ontwikkelen worden verkocht. De koopdienst draait op volle toeren en daar dragen we nu de vruchten van.

Visitatie

In juni 2016 mochten we als laatste maatschappij de visitatie meemaken.

Vooreerst willen we onze waardering uitdrukken voor het werk dat de visitatiecommissie leverde. De gesprekken waren aangenaam en leerrijk. Deze wederzijdse communicatie heeft, volgens ons, geleid tot een evenwichtig rapport, waarin zowel de sterke als de minder sterke punten van onze maatschappij op een correcte en gemotiveerde wijze worden weergegeven.

De maatschappij heeft hier ook veel uit geleerd. De activiteiten van onze maatschappij werden vanuit diverse invalshoeken bekeken en geanalyseerd. Dit vormde een gelegenheid voor zowel de raad van bestuur als de directeur en het personeel om bij de werking van de maatschappij stil te staan en 'in team' hierover na te denken. Niet enkel het resultaat van dit rapport werd als zinvol beschouwd. Ook het proces naar dit rapport is van groot belang geweest in onze maatschappij, door de dynamiek die het proces op gang bracht.

In het rapport hebben we met genoeg kunnen vaststellen dat we voor bijna alle operationele doelstellingen een beoordeling 'goed' hebben verkregen. Enkel voor de operationele doelstellingen



O.D.5.1. 'de SHM is financieel leefbaar' en O.D.5.6. 'de maatschappij beschikt over een goed systeem van interne controle' werd de beoordeling 'voor verbetering vatbaar' gegeven.

Aan alle aanbevelingen, suggesties en opmerkingen die door de visitatieraad zijn aangebracht wordt gevolg gegeven. Dit positieve rapport is voor onze medewerkers een beloning voor het harde werk dat zij leveren. De raad van bestuur dankt hiervoor oprecht de inzet van het personeel maar ook de huidige en vorige bestuurders. Zonder hen was dit niet mogelijk geweest.

Voor de maatschappij is dit de bevestiging dat zowel het personeel als het bestuur goed werk levert en wenst dit in de toekomst verder te zetten.

Personeel

Op advies van de visitatiecommissie heeft de Voorkempen een reorganisatie doorgevoerd:

De organisatie bestaat nu uit 4 diensten, huur, koop, technisch en administratie. Er werd een personeelsdienst opgericht om meer vorm en inhoud te geven aan het personeelsbeleid. Ten allen tijde willen we de slagkracht van de organisatie behouden, soms met externe hulp, omwille van de hoge personeelskost en de kwaliteit van de ondersteuning, maar vooral door proactief zorg te dragen voor de bezetting van sleutelposities. Daarom werd de boekhouding na het vertrek van dhr. Guy Elst overgedragen aan het boekhoudkantoor SBB.

De personeelsdienst werd ondergebracht onder de dienst administratie waar mevr. Tine Peeters verantwoordelijk voor was. Tine heeft ondertussen de Voorkempen verlaten maar heeft er voor gezorgd dat een waardige vervangster, Veronique Radermacher, in de plaats is gekomen.

We willen Tine bedanken voor de inzet tijdens de afgelopen 7 jaren. In tijden van nood was ze een rots in de branding.

Bijkomend kunnen we melden dat vanaf 3/10/2016 mevr. Brigitte Malherbe als diensthoofd technische dienst werd aangesteld.

Externen Ivan Cuyt en Fons Peeters die instonden voor werfopvolging zullen nog een tijd meedraaien om de overgang zo vlot mogelijk te maken.



Projecten

In 2016 werden de volgende projecten opgeleverd en in gebruik genomen. Hierbij willen we vermelden dat deze werken werden opgestart in 2015 en nog geen jaar later opgeleverd.

Martouginlei (Koningsakker) te Brasschaat

Dit betreft een project i.s.m. vzw Openluchtopvoeding (OLO) waar de Voorkempen 12 appartementen heeft gebouwd voor een specifieke doelgroep.

Onze dank voor aannemer Wienen uit Zutendaal en architect De Jong Bierwerts en medewerker Fons Peeters voor de vlotte afhandeling van dit project.

Bosduinstraat – De Vennekens (De Perelaar) bouwen van 18 woningen

De realisatie van 18 huurwoningen is mogelijk gemaakt door de goede zorgen van aannemer Jos De Jongh en architecten Cools & Anthonissen uit Wuustwezel.

Juridische geschillen

De Voorkempen wordt geconfronteerd met een groot aantal juridische geschillen. In eerste instantie trachten we een gerechtelijke procedure te vermijden in de optiek 'beter voorkomen dan genezen'.

De klassieke huurdersgeschillen zijn bijna allemaal vorderingen in ons voordeel. Deze dossiers wegen minder op onze organisatie omdat de betrokken advocaat met zijn knowhow en expertise daadkrachtig kan optreden.

De andere geschillen, waarvan sommige meer dan 10 jaar aanslepen, wegen wel op de organisatie omdat verwacht wordt dat wij, als sociale huisvestingsmaatschappij, deze geschillen actief mee opvolgen. Huurders of eigenaars van koopappartementen informeren regelmatig naar de stand van zaken inzake het juridische geschil. Deze onopgeloste problemen zorgen voor heel wat frustraties bij alle betrokken partijen. Daarenboven is onze aanwezigheid steeds vereist bij plaats bezoeken, herstellingen, expertises.

Om het gerechtelijk dossier te vervolledigen en 'up to date' te houden wordt dus van ons heel veel verwacht op korte termijn. Het betreft vooral technische en financiële informatie.

Een overzicht :

1.1. Zaak t/Nys-Driessen uit Dessel en architect J. Blockx uit Hoogstraten

Het bouwen van 31 appartementen en 3 winkels te Loenhout, Kapelstraat en Tienpondstraat – dossier is al meer dan 5 jaar lopende

Definitieve oplevering is geweigerd, een aantal verrekeningen zijn niet betaald omwille van bouwkundige problemen (waterinsijpeling in de kelder, riolering, brandmeldcentrale, noodgroep, enz...)



1.2. Faillissement BBO+ - dossier is al meer dan 10 jaar oud

Borg van de aannemer werd na diens faillissement opgevraagd; Hof van Beroep heeft geoordeeld dat dit terecht was, maar dit vonnis is intussen vernietigd door het Hof van Cassatie.

Ingevolge dit arrest moesten wij het oorspronkelijke bedrag (194 199.03 euro), te verhogen met intresten (10 129.85 euro) en gerechtskosten (1 279.17 euro) terug betalen.

1.3. Electrabel

In samenwerking met de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen deden we een groepsaانبesteding voor de aankoop van gas en elektriciteit. De procedure voor groepsaانبesteding is stil gelegd omdat het Vlaams Energiebedrijf ook een interessant contract konden aanbieden. Zij deden aanvankelijk niet mee in de groepsaانبesteding. De Voorkempen heeft zich samen met vele andere maatschappijen aangesloten bij het Vlaams Energiebedrijf.

Electrabel heeft ons gedagvaard omdat zij de goedkoopste partij was in de aanbesteding en ze buiten spel is gezet. Merkwaardig genoeg heeft Electrabel enkel onze vennootschap gedagvaard en wil haar kosten die tot dan toe gemaakt werden op ons verhalen.

Bedrag van de vordering = 4800,53 euro

1.4. Tewerkstellingssubsidies – dit dossier loopt al meer dan 10 jaar

Het betreft de discussie over de subsidiezaak van 45.000.000 BEF tegen de Vlaamse overheid waar de VHM mee tussen zit. De subsidies werden destijds niet uitbetaald. Tijdens de renovatiewerken (waar de huurders bleven wonen) ging de aannemer failliet. Omwille van winterperikelen heeft de Voorkempen een andere aannemer de werken laten verderzetten omdat de huurders zonder verwarming zaten. Voor de overheid was dit voldoende om niet over te gaan tot betaling van de subsidies.

De Rechtbank van Eerste Aanleg en het Hof van Beroep hebben geoordeeld dat de zaak verjaard is. De verjaring is toe te schrijven aan het advocatenkantoor Lexeco (= meester Van Passel). Zijn verzekeringsmaatschappij heeft al rechtsplegingsvergoedingen terug betaald maar lijkt niet van plan om het volledige bedrag terug te betalen omdat zij het niet bewezen achten dat wij de zaak ook effectief zouden gewonnen hebben.

Een dagvaarding van de verzekeringsmaatschappij door de Voorkempen hangt in de lucht.

1.5. De Beckker – De Vennekens 2

Dhr. De Beckker wilde zijn sociale woning als zittende duurder aankopen. Hij ondertekende de akte niet omdat hij een deel van het aanpalende domein mee wil aankopen. Intussen eist hij voor de rechtbank de uitvoering. (Er werd geen compromis gesloten maar wel een eenzijdige belofte van aankoop).



- 1.6. Faillissement Bouwcentrale modern – borg (+/- 100.000 euro) definitieve oplevering nog vrij te geven
De definitieve oplevering heeft nog niet plaatsgevonden. Er zijn nog heel wat hangende problemen die een oplossing vragen.

1.7. Watertoren 6

De kandidaat kopers blijken hun woning niet te kunnen kopen. De notaris is erachter gekomen dat ze handelingsonbekwaam zijn. Volgens de kandidaat kopers betreft dit een euvel dat direct kan worden opgelost. Na een aantal maanden heeft de Voorkempen beslist om te verkopen aan de volgende op de wachtlijst.

De eerste kandidaat kopers hebben ons gedagvaard om een schadevergoeding te bekomen.

1.8. Aaprog – architecten Smissestraat

Omwille van stopzetting van het project is de samenwerking met de architecten beëindigd.

De architecten gaan niet akkoord met de afrekening.

ABR – polis : oplossing voor de bouwkundige problemen (projecten)

Technische problemen, gebrekkige installaties, faillissementen zijn vaak de oorzaak van heel wat discussies waarbij aannemer, architect, bewoner, buurman en -vrouw en bouwheer lijnrecht tegenover elkaar staan. Als de verzekeringen van de betrokkenen alles op hun tempo willen afhandelen dan komen daar problemen van.

Daarom heeft de Voorkempen geparticipeerd aan de groepsaankoop ABR polis. Op dinsdag 28 juni 2016 organiseerde de VVH, samen met De Ideale Woning, WoninGent en Woonhaven Antwerpen, een informatiesessie over de groepsaankoop verzekering ABR = Alle Bouwplaats-risico's. Deze sessie werd gehouden door Van Breda. Van Breda organiseerde reeds eerder de groepsaankopen verzekeringen voor de huisvestingsmaatschappijen.

We verwijzen naar de beslissing van de raad van bestuur van 30/6/2016 waarin is beslist om mee te doen aan de groepsaankoop ABR polis. Op die manier kunnen we met gerust hart de resterende projecten realiseren.

BSO – stand van zaken – voortgangstoets

Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen de gemeentes leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Daarnaast meet Wonen-Vlaanderen elk jaar –ook in de jaren waarin geen voortgangstoets plaatsvindt – het sociaal woonaanbod.



Resultaten voortgangstoets 2016

Op 12 juli 2016 bracht Wonen-Vlaanderen de gemeenten op de hoogte van de voorlopige indeling in categorieën in het kader van de voortgangstoets 2016. Voor gemeenten in categorie 1 was de voortgangstoets ten einde. Gemeenten in categorie 2 kregen drie maanden de tijd om een plan van aanpak te bezorgen waarin ze aantoonde dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Wonen-Vlaanderen beoordeelde de plannen van aanpak conform de voorwaarden en criteria van het Monitoringbesluit van 10 november 2011. Op basis van die beoordeling werden gemeenten ondergebracht in een categorie 2a en een categorie 2b.

Op 23 december 2016 stelde de minister van Wonen de lijst vast met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën:

- 206 gemeenten volgen het groeipad sociale huur: zij komen terecht in categorie 1 waaronder Brasschaat, Brecht en Wuustwezel
- 66 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken: zij komen terecht in categorie 2a waaronder Schilde en Zoersel
- 36 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet en leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken: zij komen terecht in categorie 2b .



Gewestelijke sociale correctie (GSC)

We verwijzen naar het schrijven van de VMSW van 21 december 2016 inzake de berekening van de gewestelijke sociale correctie (GSC) voor referentiejaar 2015 en het voorschot voor referentiejaar 2016. Deze afrekening bedraagt als volgt:

Totaal inkomsten 2015	€ 4 694 912,97
Totaal uitgaven 2015	€ 5 004 847,56
Negatief saldo 2015 te verrekenen in 2016	€ 0,00
Voorschot op GSC 2015 ontvangen in 2015	€ 211 957,38
Definitieve GSC 2015	€ 309 934,59
Afrekening GSC 2015	€ 97 977,21
Correctie voorgaande jaren	€ 6 286,57
Voorschot op GSC 2016	€ 27 894,11
Te ontvangen in 2016	€ 132 157,89

Er werd dus in 2016 heel hard gewerkt om de doelstellingen te realiseren en de maatschappij leefbaar te houden. Zonder de inspanningen die in het verleden werden geleverd, hadden we dit positieve resultaat niet kunnen realiseren. De toekomst kunnen we niet voorspellen maar we kunnen wel beloven dat we dagdagelijks ons beste beentje gaan voorzetten om onze missie te realiseren. Dit doen we door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale en bescheiden woningen, appartementen (huur/koop) en kavels, met aandacht voor de individuele integratie in de lokale woonstructuur en de woonkwaliteit van samen leven van maatschappelijk kwetsbare doelgroepen te verbeteren.

Jef Wouters,
Voorzitter



GRONDRESERVES

Onze huisvestingsmaatschappij beschikt over aanzienlijke grondreserves om nieuwe projecten op korte of middellange termijn te realiseren.

Gemeente Brasschaat

Onbebouwd perceel Het Leeg – De Rietbeemden	7 350m ²
Onbebouwd perceel Kortestraat	6 741m ²
Bebouwd perceel Prins Kavelhof, Centrum	3 857m ²
Totale grondreserve	17 948m²

Gemeente Brecht

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

Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat	3 430m ²
Kerkelei 39 – 41 (erfpacht)	524m ²
Kerkelei 44	2 129m ²
Totale grondreserve	6 083m²

Gemeente Wuustwezel

Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	47 202m ²
Onbebouwd perceel Hagelkruisakker	6 040m ²
Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	44 907m ²
Totale grondreserve	98 149m²

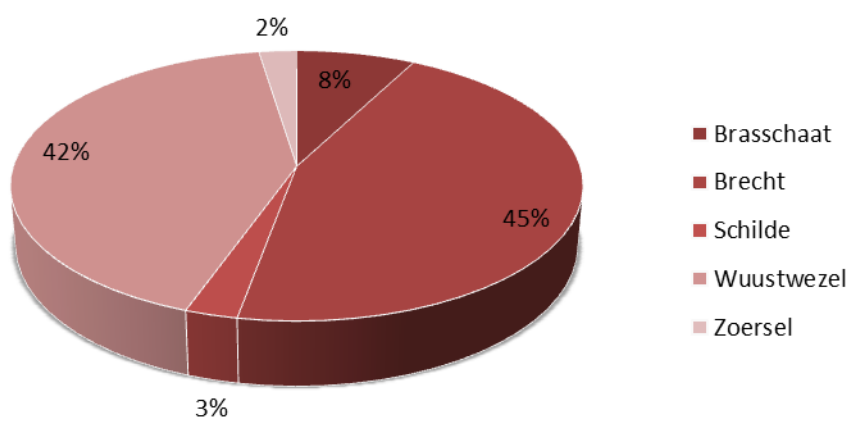
Gemeente Zoersel

Bebouwd perceel Dorp 30	305m ²
Bebouwd perceel Hoge Dreef 102, Halle	1 452m ²
Onbebouwd perceel Smissestraat 17, Centrum	3 930m ²
Totale grondreserve	5 687m²



GRONDRESERVES

Procentueel overzicht van de grondreserves per gemeente:



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN BRASSCHAAT

situatie op 31 december 2016

Het huidige patrimonium in Brasschaat bestaat uit 394 woningen en appartementen

Nog op te starten projecten:

- Prins Kavelhof: 60 appartementen
- Beemdenstraat - De Tomermaat: 32 appartementen (CBO-project)
- Het Leeg - Rietbeemden: 20 koopkavels (2 kavels al opgestart in 2015)

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Hoge Kaart, Rozenhof: 5 huurappartementen
- Kortestraat: 10 huurwoningen, 6 koopwoningen
- Kapellei 13-15: 11 woningen/appartementen (CBO-project)

Lopende werven:

- Pauwelslei: 52 huurwoningen en –appartementen

Nieuwbouw: woningen en appartementen gebouwd en opgeleverd:

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

Renovaties: woningen en appartementen gerenoveerd en opgeleverd:

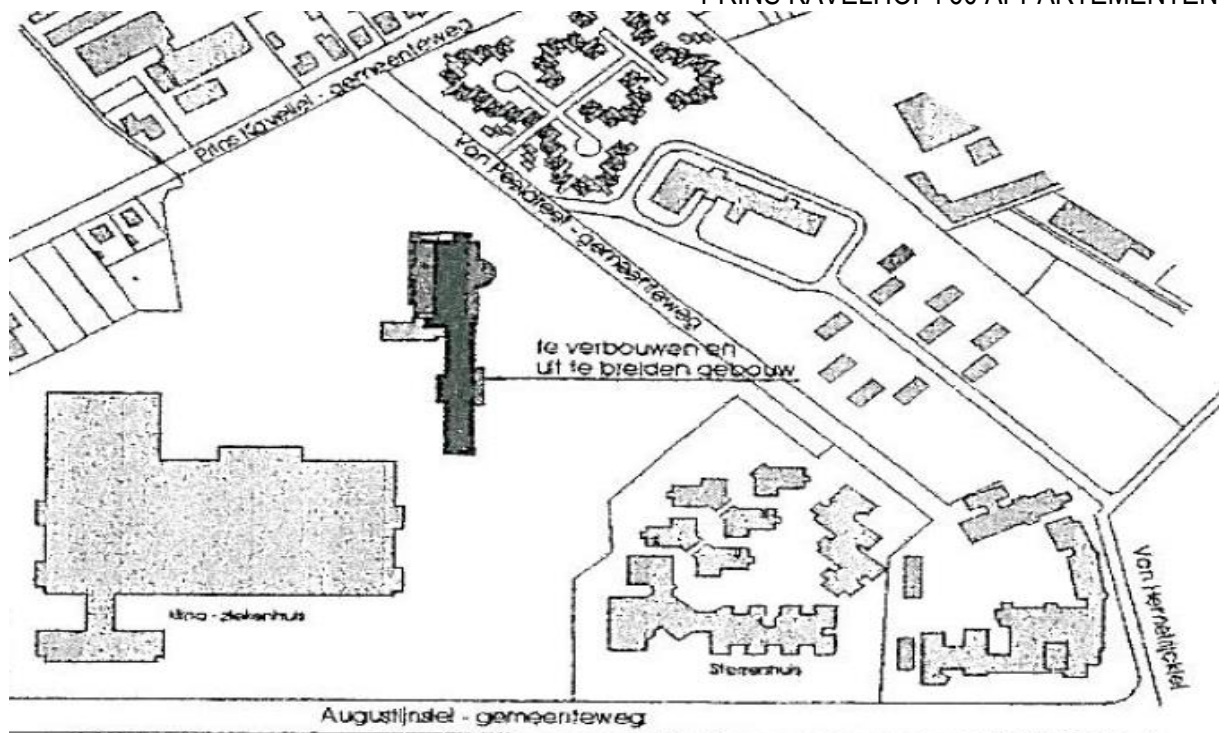
- Bredabaan: 6 huurappartementen



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

PRINS KAVELHOF | 60 APPARTEMENTEN



Bebouwd perceel in erfpacht
Aantal geplande woningen
Fase

3 857m²
60 huurappartementen
Nog te starten – architect De Jongh & Bierwerts
aangesteld in 2016



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

BEEMDENSTRAAT / DE TOMERMAAT | 32 APPARTEMENTEN | CBO-PROJECT



Bebouwd perceel in erfpacht
Aantal geplande woningen
Fase

Grond wordt verworven i.k.v. CBO
32 appartementen
CBO-dossier niet toegelaten tot 3^e fase van CBO nr. 9.
Project staat op CBO-reservelijst



HET LEEG – DE RIETBEEMDEN | 20 KAVELS



Onbebouwd perceel
Aantal geplande kavels
Fase

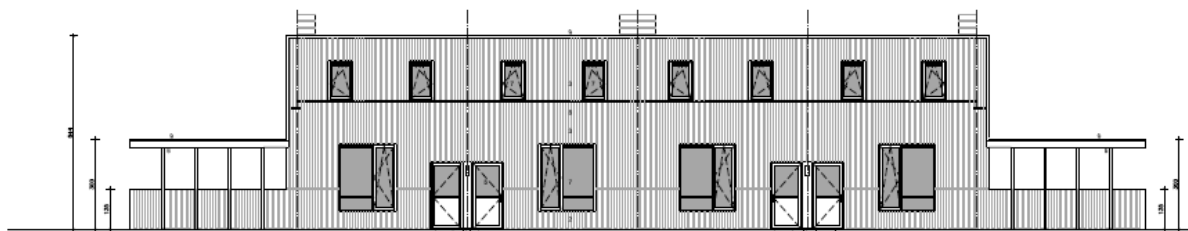
7 350m²
20 koopkavels (sociale en bescheiden)
Nog te starten. Grond gekocht op 1 december 2014
In 2015: 2 kavels aan een uitgeruste weg die verkocht worden als middelgrote kavel
In 2016: wachten op verkavelingsvergunning



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

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



voorgevel	
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
Definitief ontwerp goedgekeurd	Mei 2015
Voorontwerp wegen goedgekeurd	December 2015 (via VMSW)
Aanbesteding gebouwen	2016 (heraanbesteding december 2016)

ROZENHOF | RENOVEREN VAN RUSTHUIS TOT 8 APPARTEMENTEN



Bebouwd perceel	1 756m ²
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 BRASSCHAAT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KAPELLEI 13-15 | 11 WOONGELEGENHEDEN | CBO-PROJECT



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Fase

Grond wordt verworven i.k.v. CBO nr. 9
11 huurwoningen / appartementen
CBO-dossier goedgekeurd door VMSW op 14 juli 2015
Indiening uitvoeringsdossier bij VMSW in februari 2016



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

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
Aanbesteding infrastructuur	April 2015 – in opdracht van VMSW
Aannemer infrastructuur	Adams NV uit Merksplas – in opdracht van VMSW
Start werken infrastructuur	November 2015 – in opdracht van VMSW
Voorlopige oplevering infrastr.	November 2016

In het project zijn 10 appartementen rolstoeltoegankelijk



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

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

Aantal huurwoningen	31 huurwoningen
Aanbesteding	Mei 2013
Aannemer daken	Menda dakwerken
Aannemer verwarming	Jespers BVBA uit Baarle-Hertog
Start werken	Daken: 30 maart 2015, verwarmingsketels: 6 mei 2015
Uitvoeringstermijn	100 kalenderdagen
Voorlopige oplevering daken	Mei 2016
Voorlopige oplevering verwarming	Juni 2016

BREDABAAN 1029 – 1033 | RENOVATIE VAN 6 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen	6 huurappartementen
Aanbesteding	April 2013
Aannemer	Arus BVBA uit Gent
Bestelbedrag	€ 123 144,62
Start werken	Maart 2014
Voorlopige oplevering	September 2014
Definitieve oplevering	-

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

EIKENDREEF | RENOVATIE: VERVANGEN VAN 65 VERWARMINGSKETELS



Aantal huurwoningen	65 huurappartementen
Aanbesteding	April 2013
Aannemer	Jespers BVBA uit Baarle – Hertog
Bestelbedrag	€ 183 128,50
Start werken	September 2015
Uitvoeringstermijn	195 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	Oktober 2015
Definitieve oplevering	-

EIKENDREEF | BOUWEN VAN 32 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen	32 huurappartementen met 1 en 2 slaapkamers
Architect	Binnemans uit Wilrijk
Voorontwerp goedgekeurd	Juli 2006
Bouwvergunning goedgekeurd	Mei 2010
Aanbesteding	Februari en september 2011
Aannemer	NV Bouwcentrale Modern uit Kaprijke
Bestelbedrag	€ 4 108 586,69
Start werken	Mei 2012
Voorlopige oplevering	Augustus 2014
Definitieve oplevering	-

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
Definitieve oplevering	-

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

MARTOUGINLEI (KONINGSAKKER) | BOUWEN VAN 12 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel	2 168m ²
Aantal huurwoningen	12 huurappartementen met 1 slaapkamer
Architect	De Jongh Bierwerths uit Brasschaat
Voorontwerp goedgekeurd	Juni 2013
Bouwvergunning goedgekeurd	Januari 2014
Aanbesteding	Januari 2015
Aannemer	Bouwbedrijf Wienen uit Zutendaal
Bestelbedrag	€ 1 197 876,19
Start werken	15 juni 2015
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	Augustus 2016
Project i.s.m. vzw Openluchtopvoeding (OLO) en het Centrum voor Beschut Wonen en Psychiatische Zorg aan Huis "De Sprong" (sociale werkplaats, arbeidszorgproject)	



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN BRECHT

situatie op 31 december 2016

Het huidige patrimonium in Brecht bestaat uit 218 woningen en appartementen

Nog op te starten projecten:

- Pothoek fase 2: 12 huurwoningen
- Molenstraat: huur- en koopwoningen, -appartementen en kavels ???

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Vaartkant links: 28 huurappartementen (CBO-project)
- Leeuwerik Zandblok: 20 huurwoongelegenheden
- Leeuwerik Klaverheide: 16 huurwoningen
- Lochtenberg: 10 koopappartementen
- Kapelakker: 36 huur- en 18 koopwoningen
- Molenstraat: 28 huurappartementen en 21 koopwoningen
- Pothoek fase 1: 19 appartementen
- Campus OCMW Brecht: 24 huurappartementen
- Molenstraat (Laarweg): 50 woongelegenheden (CBO-project)
- Molenakker: 14 woongelegenheden koop (CBO-project)



PROJECTEN IN BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

POTHOEK FASE 2 | BOUWEN VAN 12 WONINGEN

Onbebouwd perceel deel van 8 865m²
 Aantal huurwoningen Fase 2: 12 woningen met
 2, 3 of 4 slaapkamers



MOLENSTRAAT | HUUR- EN KOOPWONINGEN EN KOOPKAVELS



Onbebouwd perceel
 Fase

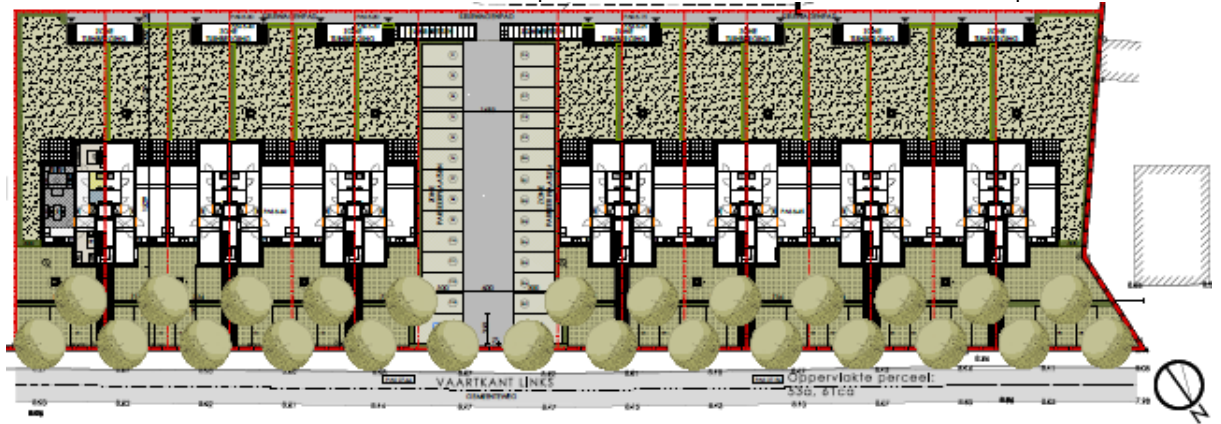
23 539m²
 Nog op te starten. Grond verworven in april 2014
 Zowel huur- en koopwoningen en koopkavels
 Landmeter Koyen aangesteld voor opmaak verkavelingsplan
 met het oog op de verkoop van sociale kavels



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

VAARTKANT LINKS | BOUWEN VAN 28 APPARTEMENTEN | CBO-PROJECT



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Fase

Grond wordt aangekocht in het kader van CBO nr. 9
28 huurappartementen
CBO-dossier goedgekeurd door VMSW op 14 juli 2015
Bouwaanvraag ingediend eind 2015
Indiening uitvoeringsdossier bij VMSW in februari 2016

LEEUEWERIK ZANDBLOK | BOUWEN VAN 20 WOONGELEGENHEDEN



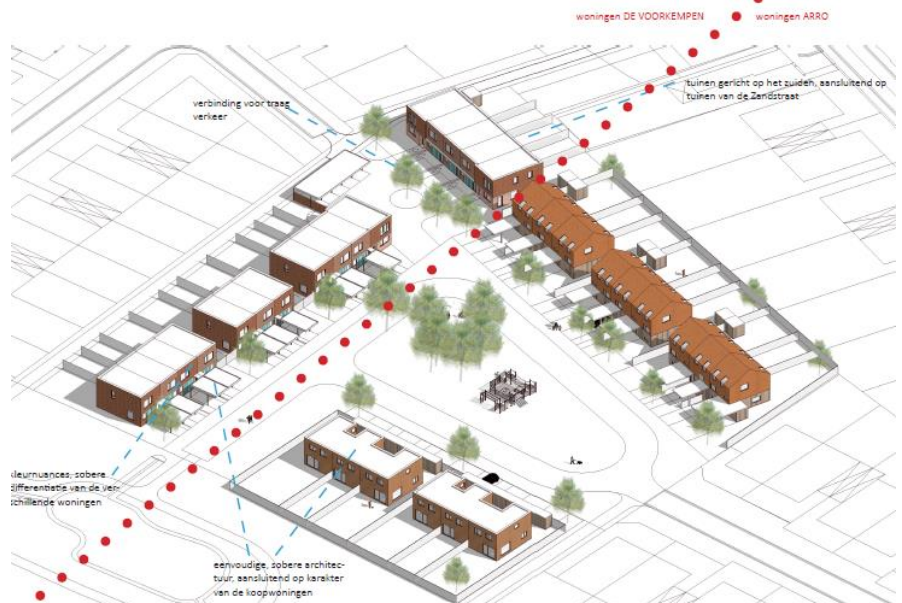
Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwaanvraag goedgekeurd
Architect infrastructuur

8 453m²
Zandblok: 20 huurwoongelegenheden
Zandblok: E. Binnemans uit Wilrijk
December 2015
Augustus 2016
Land bvba uit Antwerpen via VMSW

PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

LEEUEWERIK KLAVERHEIDE | BOUWEN VAN 16 WONINGEN



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Architect
Voorontwerp
Architect infrastructuur

8 453m²
Klaverheide: 16 huurwoningen
Klaverheide: DMT architecten uit Antwerpen
In opmaak
Land bvba uit Antwerpen via VMSW

LOCHTENBERG | BOUWEN VAN 10 KOOPAPPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Architect
Voorontwerp

1 866m²
10 koopappartementen
Cools & Anthonissen uit Wuustwezel
In opmaak



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KAPELAKKER | BOUWEN VAN 54 WOONGELEGENHEDEN



Aantal huurwoningen

Fase 1: 24 huurwoningen met 3 en 4 slaapkamers

Aantal koopwoningen

Fase 2: 12 huurwoningen

Architect

Fase 2: 18 koopwoningen

Voorontwerp goedgekeurd

Binnemans uit Wilrijk

Bouwvergunning goedgekeurd

Januari 2014

Bijzonderheden

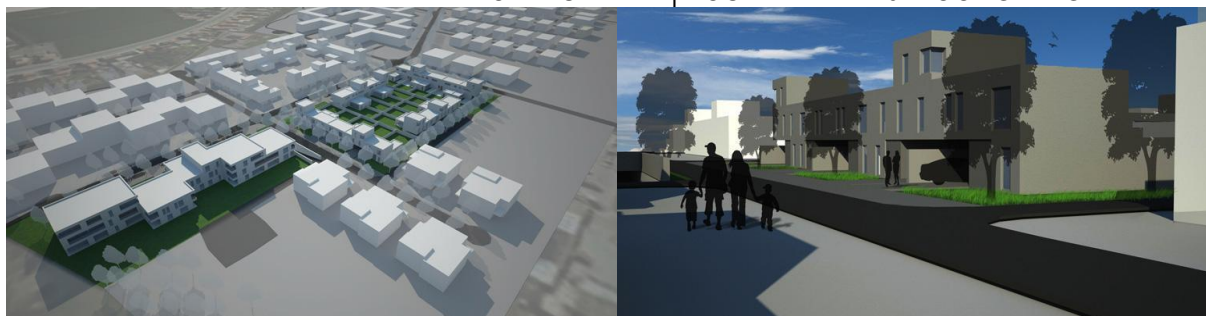
September 2014

Aanbesteding

Archeologisch onderzoek in 2014 en 2015

December 2016

MOLENSTRAAT | BOUWEN VAN 49 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel

32 802m²

Aantal huurwoningen

28 huurappartementen met 1 en 2 slaapkamers

Aantal koopwoningen

21 koopwoningen met 3 of 4 slaapkamers

Architect

De Jongh – Bierwerts uit Brasschaat

Voorontwerp goedgekeurd

Juli 2013

Omgevingswerken

Groep Infrabo, aangesteld via de VMSW in 2014

Bouwaanvraag

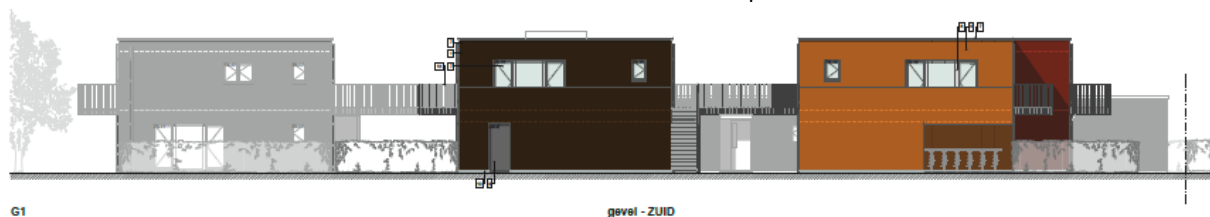
Goedgekeurd maart 2016



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

POTHOEK FASE 1 | BOUWEN VAN 19 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwaanvraag
Omgevingswerken
Bijzonderheden

Fase 1: 19 appartementen met 1 slaapkamer
Binnemans uit Wilrijk
November 2014
Goedgekeurd maart 2016
Antea uit Antwerpen via VMSW
Gemeenschappelijke overdekte binnenruimte
Archeologisch onderzoek in 2015-2016

CAMPUS OCMW | BOUWEN VAN 24 DIO- EN AANLEUNWONINGEN



Aantal huurwoningen

Architect

Voorontwerp

Bouwaanvraag

Bijzonderheden

14 appartementen (DIO-woningen)
10 appartementen (aanleunwoningen)

De Jong & Bierwerts uit Brasschaat

In opmaak

Goedgekeurd april 2016

Project i.s.m. het OCMW van Brecht. DIO-woningen zijn
'Diensten Inclusieve Ondersteuning'-woningen

Archeologisch onderzoek vereist in 2016



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

MOLENSTRAAT (LAARWEG) | BOUWEN VAN 50 WOONGELEGENHEDEN | CBO-PROJECT



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Fase

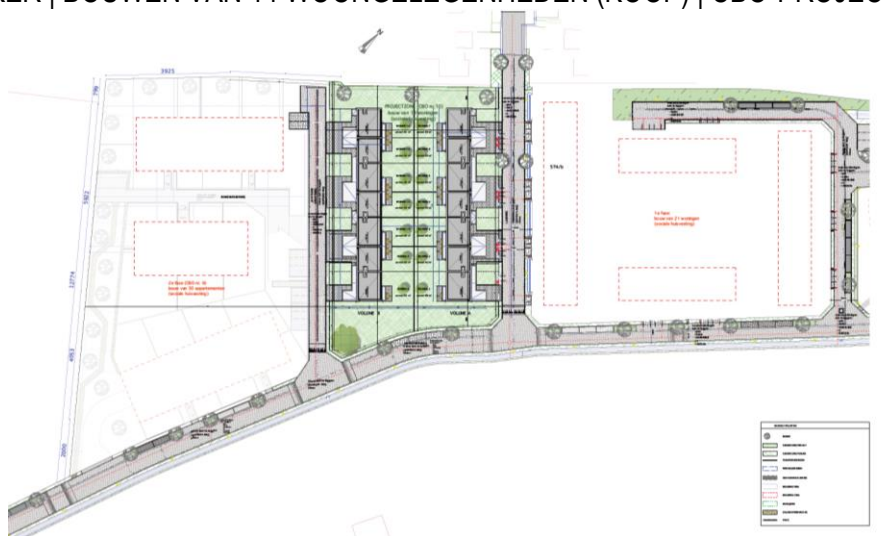
Grond wordt aangekocht in het kader van CBO nr. 9
50 woongelegenheden
CBO-dossier goedgekeurd door VMSW op 14 juli 2015
Bouwaanvraag ingediend eind 2015
Indiening uitvoeringsdossier bij VMSW in februari 2016
September 2016 opmaak mobiliteitsstudie, daarna
opnieuw indienen bouwaanvraag



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

MOLENAKKER | BOUWEN VAN 14 WOONGELEGENHEDEN (KOOP) | CBO-PROJECT



Onbebouwd perceel

Aantal geplande woningen

Fase

CBO nr. 10 (Constructieve benadering van
overheidsopdrachten)

14 woongelegenheden (koop)

Einde fase 2- opstarten fase 3



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN SCHILDE

situatie op 31 december 2016

Het huidig patrimonium in Schilde bestaat uit 13 woningen en appartementen

Nog te starten projecten:

- Lindenstraat – Lindenvak

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Kerkelei 44: 16 huurappartementen
- Kerkelei 39-41: 5 huurappartementen



PROJECTEN IN SCHILDE

NOG TE STARTEN PROJECTEN

LINDENSTRAAT – LINDENPARK



Onbebouwd perceel
Bijzonderheden

3 430m²
RUP goedgekeurd door de gemeente eind 2015

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KERKELEI 44 | BOUWEN VAN 16 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Schetsontwerp
Voorontwerp

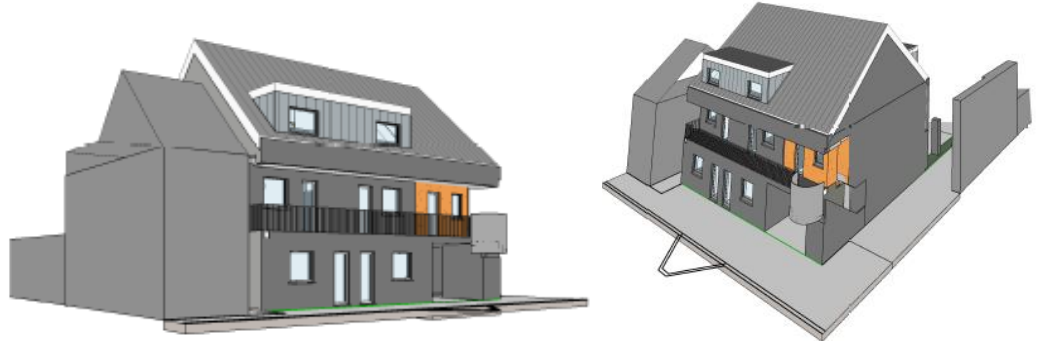
2 129m²
16 huurappartementen
Dens architecten uit Wilrijk
Goedgekeurd door DVK maart 2015
Juni 2016, aanpassingen nodig



PROJECTEN IN SCHILDE

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KERKELEI 39 – 41 | BOUWEN VAN 5 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwaanvraag
Bijzonderheden

524m² (woningen afgebroken, zie verder)
5 huurappartementen
Frank Vissers uit Brasschaat
November 2015
Ingediend december 2015
Bouwvergunning geweigerd in 2016
Grond in erfpacht van OCMW Schilde

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

situatie op 31 december 2016

Het huidig patrimonium in Wuustwezel bestaat uit 432 woningen en appartementen

Nog op te starten projecten:

- Vlaanderenstraat – Rijsvennenstraat: omgevingswerken
- Tienpondstraat 18: aanstellen architect

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Gooreind Noord – Oost: 59 huurwoningen / appartementen, 83 koopwoningen / kavels
- Kapelstraat 19-33: 3 appartementen
- Hagelkruisakker (Akkerhof): 24 huurappartementen
- De Vennekens: omgevingswerken



PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

NOG TE STARTEN PROJECTEN

VLAANDERENSTRAAT – RIJSVENNSTRAAT | OMGEVINGSWERKEN



Ontwerper infrastructuur

wordt aangesteld door de VMSW

TIENPONDSTRAAT 18 | AANSTELLEN ARCHITECT



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

Voorontwerp

In afwachting van infrastructuurdossier

Ontwerper infrastructuur

Wordt aangesteld door VMSW

Mobiliteitsstudie uitgevoerd in 2014

KAPELSTRAAT 19-33 | OMBOUWEN VAN WINKELS TOT 3 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen

3 huurappartementen met 1 slaapkamer

Architect

De Voorkempen-H.E.

Bouwvergunning goedgekeurd

Juli 2015

Opmaak bestek

2016



PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

DE VENNEKENS | OMGEVINGSWERKEN

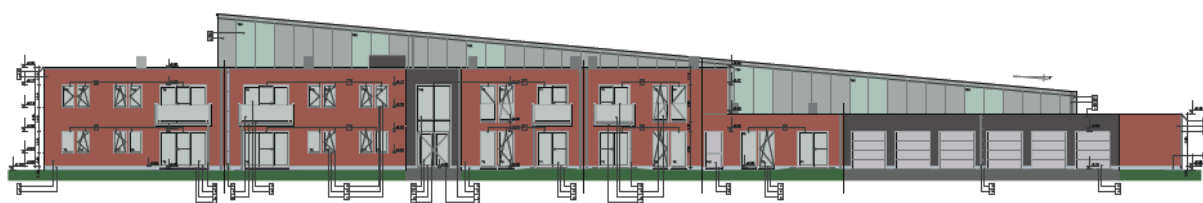


Ontwerper infrastructuur

Antea group via VMSW

PROJECTEN IN AANBESTEDINGSFASE

HAGELKRUISAKKER (AKKERHOF) | BOUWEN VAN 24 WOONGELEGENHEDEN



Onbebouwd perceel

6 040m²

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

Heraanbesteding in 2016

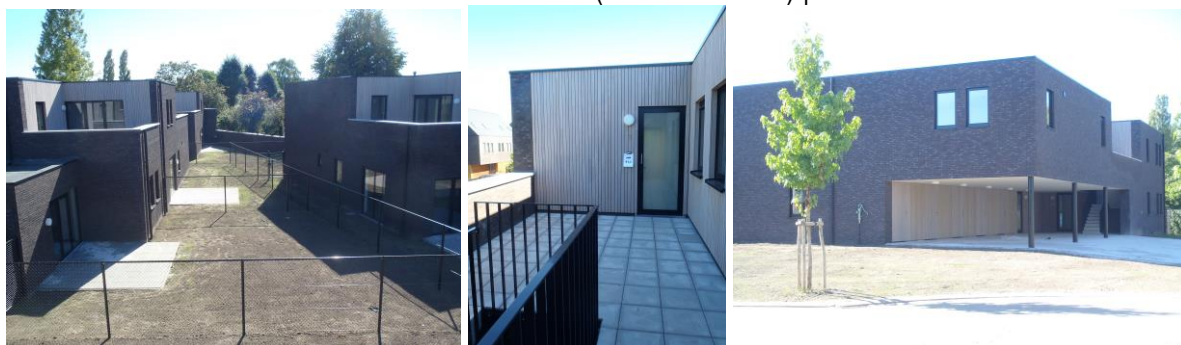
Bijzonderheden

Aandacht voor levenslang en aanpasbaar wonen:
gemeenschappelijke binnenstraat en rolstoeltoegankelijkheid

PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

VOORLOPIG OPGELEVERDE PROJECTEN

BOSDUINSTRAAT – 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
Start werken	Maart 2015
Voorlopige oplevering	Augustus 2016

DEFINITIEF OPGELEVERDE PROJECTEN

BOSDUINSTRAAT – DE VENNEKENS | AFBRAAK VAN 10 BEJAARDENWONINGEN



Aantal huurwoningen	Afbraak 10 huurwoningen
Bouwvergunning goedgekeurd	Juni 2012
Aanbesteding	December 2013
Aannemer	AGB Gagelmans uit Wuustwezel
Bestelbedrag	€ 13 373,00
Start werken	Mei 2014
Voorlopige oplevering	Januari 2015
Definitieve oplevering	April 2016



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN ZOERSEL

situatie op 31 december 2016

Het huidig patrimonium in Zoersel bestaat uit 82 woningen en appartementen

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Dorp 30: 3 huurappartementen

Projecten in uitvoering:

- Het Klooster: 13 huurwoningen



PROJECTEN IN ZOERSEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

DORP 30 | BOUWEN VAN 3 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp
Bouwaanvraag
Aanbesteding

305m² - de bestaande woning wordt afgebroken
3 huurappartementen
De Jongh & Bierwerts uit Brasschaat
September 2016
Goedgekeurd maart 2016
Dossier in opmaak



PROJECTEN IN ZOERSEL

PROJECTEN IN UITVOERING
HET KLOOSTER | BOUWEN VAN 13 WONINGEN

Aantal huurwoningen	13 huurwoningen met 3 en 4 slaapkamers
Architect	LV Architecten uit Wuustwezel
Voorontwerp goedgekeurd	Augustus 2013
Bouwvergunning goedgekeurd	Maart 2014
Aanbesteding	Mei 2015
Aannemer	Wienen uit Zutendaal
Start werken	2016
Ontwerper infrastructuur	Stramien cvba uit Antwerpen via VMSW
Bijzonderheden	Samenwerking met Arro Antwerpen (koopwoningen)



KANDIDAAT-HUURDERS EN HUURDERS

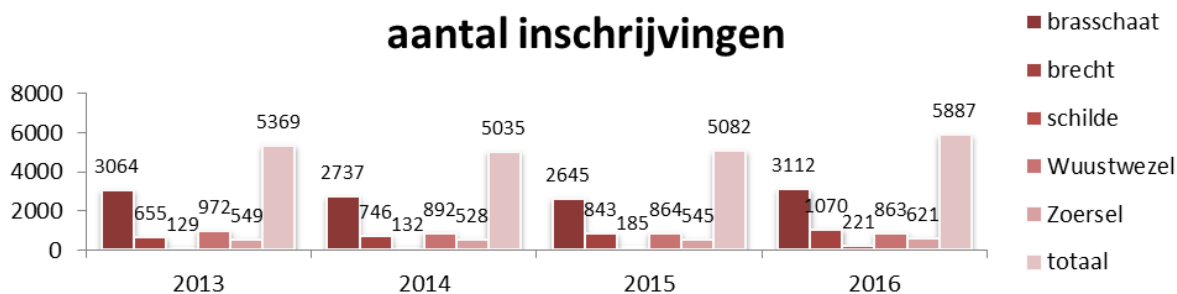
situatie op 31 december 2016

KANDIDAAT-HUURDERS

TOTAAL AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-HUURDERS

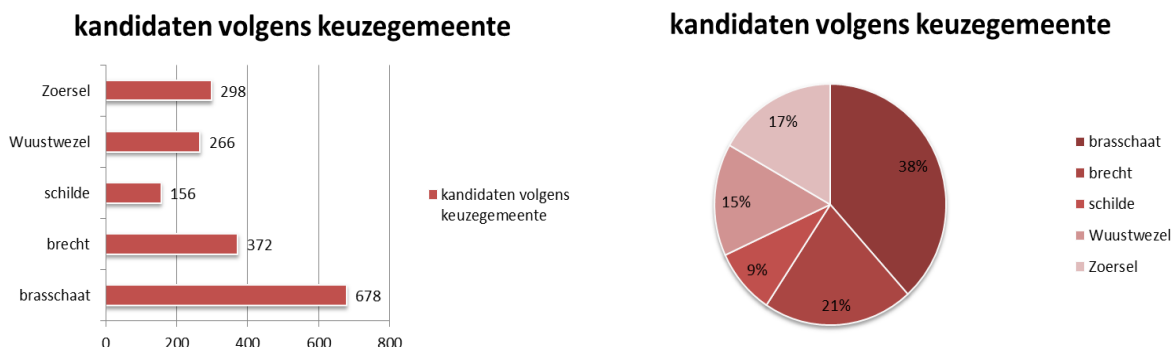
Een kandidaat-huurder kan zich in principe voor de vijf gemeenten laten inschrijven. Tevens bestaat de mogelijkheid om zich binnen eenzelfde gemeente voor meerdere woningtypes te laten registreren. Eén en dezelfde kandidaat-huurder kan dus verschillende inschrijvingen op zijn of haar naam hebben. Dit geeft de volgende resultaten voor het aantal inschrijvingen:

Gemeente	December 2015	December 2016
Brasschaat	2 645	3112
Brecht	843	1070
Schilde	185	221
Wuustwezel	864	863
Zoersel	545	621
Totaal	5 082	5887



KANDIDAAT-HUURDERS

Wanneer we de kandidaat-huurders sorteren enkel op basis van hun keuzegemeente, bedraagt het aantal enkele geldige kandidaat-huurders 1770 op 31 december 2016, met de volgende verdeling:



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 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 Het Sas 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 nieuwe woonmogelijkheden en de daarbij horende nieuwe kandidatenregisters worden overwogen.

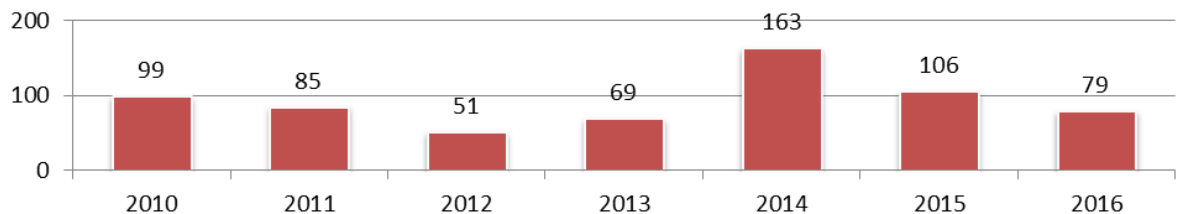


KANDIDAAT-HUURDERS

TOEGEWEZEN WONINGEN IN 2016

Het aantal toegewezen woningen in 2016 bedroeg 79.

aantal toegewezen woningen



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

1. 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
2. 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?



LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

De gemeenten Brasschaat en Wuustwezel hebben in 2014 en 2015 hun lokaal toewijzingsreglement voltooid. Beide reglementen werden goedgekeurd door de bevoegde minister van Wonen en vonden hun uitwerking via ons intern huurreglement.

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Brasschaat werd goedgekeurd op 28 november 2014. De gemeente Brasschaat duidt de volgende doelgroepen aan in het toewijzingsreglement:

- *senioren*
Personen vanaf de leeftijd van 75 jaar. Bij paren volstaat het dat één van beide partners 75 jaar is. Bij gebrek hieraan wordt vervolgens toegewezen aan personen vanaf 70 jaar en daarna vanaf 65 jaar.
- *personen met een handicap*
Personen die beschikken over een positieve beslissing van het VAPH om in te stappen in het stelsel van begeleid wonen of beschermd/geïntegreerd wonen (Dienst Inclusieve Ondersteuning) en die begeleid worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst.

Brasschaat kiest er voor om het standaardluik lokale binding uit te breiden met de volgende bindingsfactoren: gedurende de laatste 15 jaar, minstens 5 jaar wonen of gewoond hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Wuustwezel werd goedgekeurd op 25 september 2015. De gemeente Wuustwezel duidt de volgende doelgroepen aan in het toewijzingsreglement:

- *ouderen*
Alleenstaanden of koppels vanaf de leeftijd van 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 65 jaar is of meer.
- *personen met een beperking*
Personen met een vermoeden van handicap (rechtstreeks toegankelijk) die een beperkte ondersteuning krijgen én personen met een handicap die op basis van een zwaardere zorgnood (niet rechtstreeks toegankelijk) instappen in het flexibel aanbod meerderjarigen (FAM) en hierbij ook begeleiding krijgen vanuit een daartoe erkende VAPH voorziening of dienst.

Wuustwezel kiest er voor om de bestaande voorrangsregel van de lokale binding aan te scherpen. Het gemeentebestuur voegt daarom een voorrangsregel toe:

- de personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente wonen of hebben gewoond (bestaande voorrangsregel)
- vervolgens de personen die ooit 10 jaar in de gemeente hebben gewoond (nieuwe regel).

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Brecht werd op 3 maart 2016 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen.

De gemeente Brecht duidt de volgende doelgroepen aan in het toewijzingsreglement:

- *ouderen:*



alleenstaanden of samenwonende partners vanaf de leeftijd van 70 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 70 jaar is of meer. personen met een beperking

- jongeren met een beperking in een project begeleid wonen, dit zijn:
 - personen met een beperking met een leeftijd 18-25 jaar;
 - die over een Persoonlijk Assistentie Budget van het VAPH beschikken (of een andere vorm van persoonsvolgende financiering);
 - die behoren tot de doelgroep 'stelsel van begeleid wonen, beschermd/ geïntegreerd wonen of tehuis werkenden';
 - waarbij de zorgvrager overdag een dagbesteding heeft of gaat werken;
 - waarbij de dagelijkse ondersteuning eerder een toezichhoudend karakter heeft die zich richt op het bijsturen en activeren van de zorgvrager;
 - de begeleid wensen de worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst, zoals OC Clara Fey
- personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood, dit zijn:
 - personen ouder dan 40 maar jonger dan zeventig jaar met een toegekend Persoonlijk Assistentie Budget (of andere vorm van persoonsvolgende financiering);
 - personen met een locomotorische en/of andere lichamelijke beperkingen ten gevolge van ongeval, ziekte of letsels opgelopen tijdens de levensloop die niet meer (voldoende) revalideerbaar of zelfs degeneratief zijn;
 - personen waarvan de actuele (huur) woning niet of onvoldoende aangepast is aan de hoger genoemde beperkingen;
 - betrokkenen moeten – om zo autonoom mogelijk te kunnen blijven wonen – permanent beroep kunnen doen op hulp van derden (thuisverpleging, gezinszorg, poetshulp, verstrekking van warme maaltijden, aansluiting op oproepsysteem, enz. ...
- Brecht formuleert de voorrangsregel voor de lokale binding als volgt: er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond.

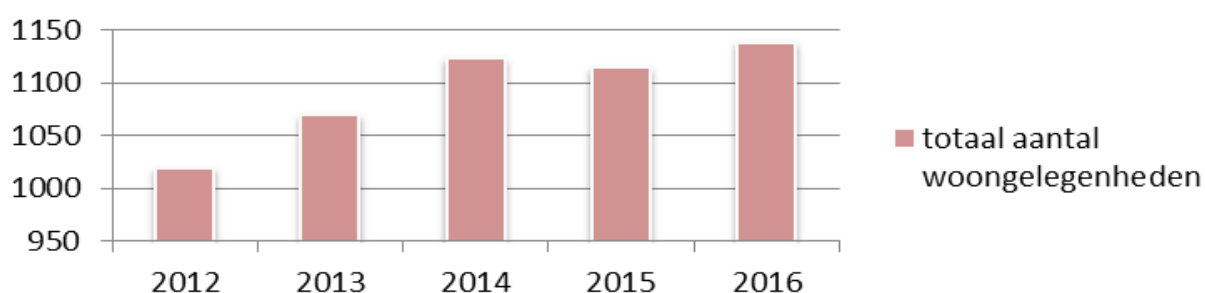


VERHUURDE WONINGEN

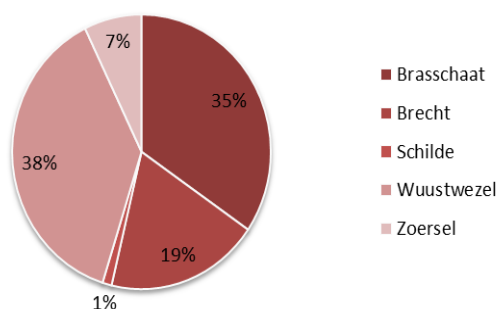
AANTAL WOONGELEGENHEDEN

	2015	2016	Vershil
Gekocht/erfpacht	115	115	0
Gebouwd	1138	1168	30
Afgebroken/verbouwd	-74	-74	0
Omgebouwd	157	157	0
Verkocht/BA2	-102	-102	0
Verkocht/huurwoningen	-119	-125	6
Totaal	1115	1139	24

totaal aantal woongelegenheden



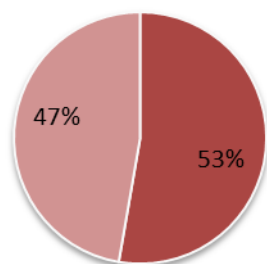
SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

aantal woongelegenheden -
spreiding over de gemeenten

	2016	In %
Brasschaat	394	35
Brecht	218	19
Schildes	13	1
Wuustwezel	432	38
Zoersel	82	7
Totaal	1139	100



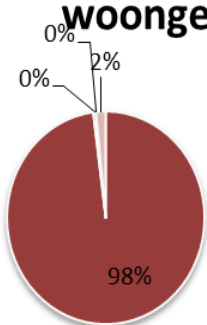
VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

verhouding woningen-
appartementen

■ Aantal woningen
■ Aantal appartementen

	2016	In %
Aantal woningen	582	51
Aantal appartementen	557	49
Totaal	1132	100

AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN EN LEEGSTAND

aantal verhuurde
woongelegenheden

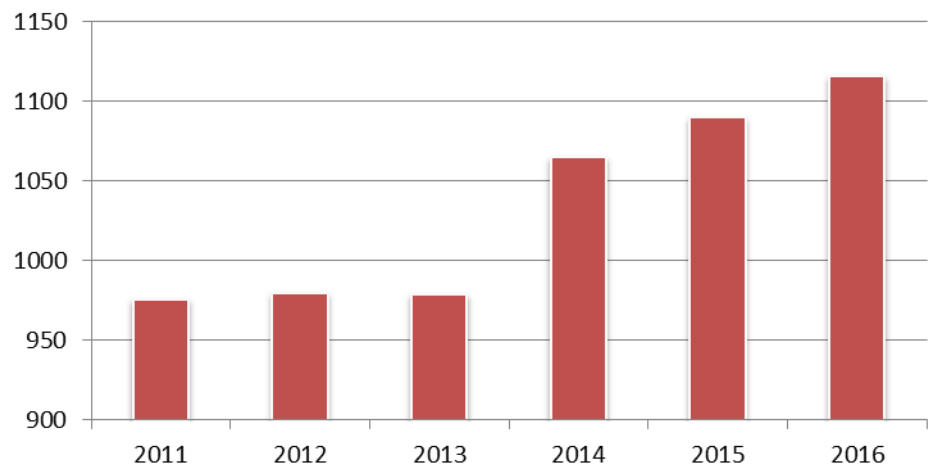
■ Aantal verhuurd
■ Toevallige leegstaand
■ Leegstaand renovatie
■ Leegstaand infrastructuur

	2016	In %
Aantal verhuurd	1116	97,98
Toevallige leegstand	5	0,44
Leegstand renovatie	0	0,00
Leegstand infrastructuur	18	1,58
Totaal	1139	100

Eind 2016 waren er 1116 verhuurde woningen.



aantal verhuurde woningen

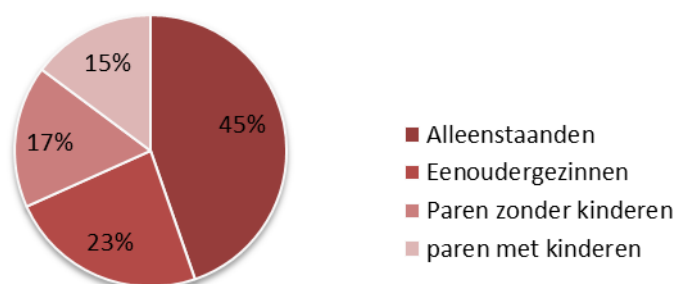


HUURDERS

GEZINSTYPE

	2016 – in aantal	2016 – in %	2015 – in aantal	2015 – in %
Alleenstaanden	499	44,71	466	42,75
Eenoudergezinnen	263	23,57	265	24,31
Paren zonder kinderen	189	16,94	195	17,89
Paren met kinderen	165	14,78	164	15,05
Totaal	1116	100,00	1090	100,00

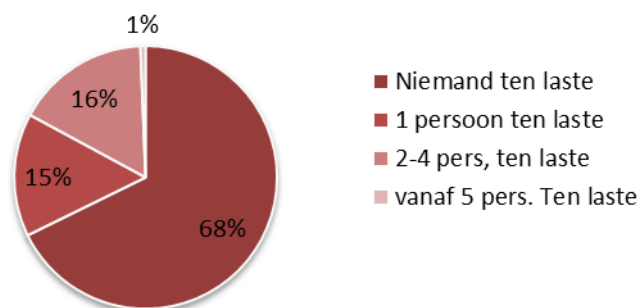
gezinstype



PERSONEN TEN LASTE

	2016 – in aantal	2016 – in %	2015 – in aantal	2015 – in %
Niemand ten laste	756	67,74	730	66,97
1 persoon ten laste	169	15,14	147	13,49
2 – 4 pers. ten laste	184	16,19	207	18,99
Vanaf 5 pers. ten laste	7	0,63	6	0,55
Totaal	1116	100,00	1090	100,00

personen ten laste

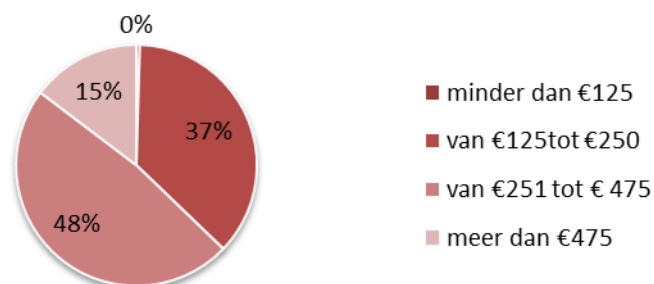


HUURDERS

REËLE HUURPRIJS

	2016 – in aantal	2016 – in %	2015 – in aantal	2015 – in %
Minder dan € 125,00	5	0,45	6	0,55
Van € 125 tot € 250	410	36,73	431	39,54
Van € 251 tot € 475	537	48,12	494	45,32
Meer dan € 475	164	14,70	159	14,59
Totaal	1116	100,00	1090	100,00

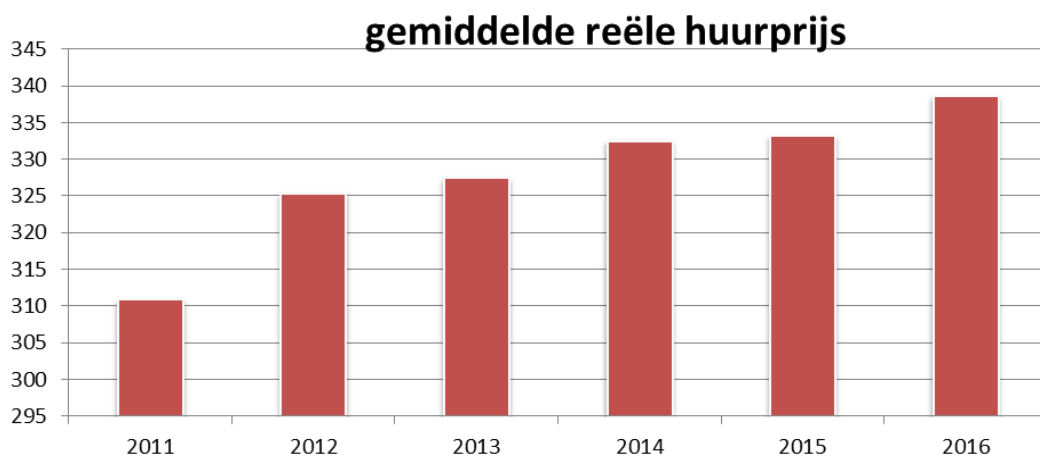
Reële huurprijs



GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS

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

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€ 310,88	€ 310,91	€ 325,35	€ 327,44	€ 332,53	€ 333,20	€ 338,59

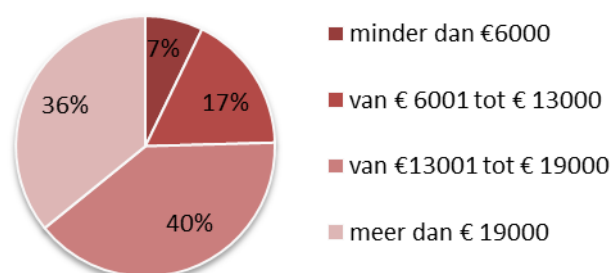


HUURDERS

GEZINSINKOMEN

Jaarlijks inkomen	2016 – in aantal	2016 – in %
Minder dan € 6 000	80	7,17
Van € 6 001 tot € 13 000	194	17,38
Van € 13 001 tot € 19 000	442	39,61
Meer dan € 19 000	400	35,84
Totaal	1116	100

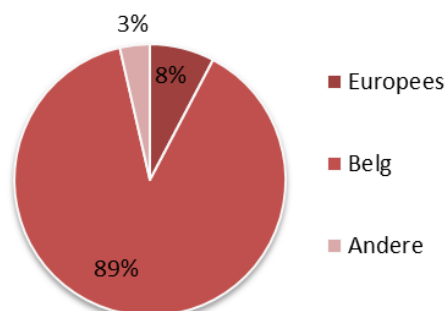
jaarlijks gezinsinkomen



NATIONALITEIT VAN DE HOOFDHUURDER

	Belg	Europees	Andere
Gemeente Brasschaat	333	27	13
Gemeente Brecht	197	20	1
Gemeente Schilde	13	0	0
Gemeente Wuustwezel	375	34	22
Gemeente Zoersel	72	5	4
Totaal	990	86	40

nationaliteit van de hoofdhuurder



KANDIDAAT – KOPERS EN KOPERS

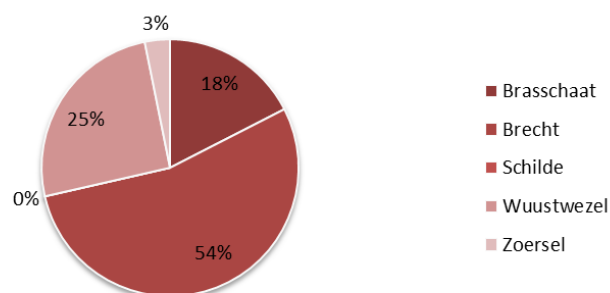
situatie op 31 december 2017

KANDIDAAT – KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT – KOPERS IN 2016

Gemeente	2016	in %
Brasschaat	11	17
Brecht	34	54
Schilde	0	0
Wuustwezel	16	25
Zoersel	2	3
Totaal	63	100

aantal inschrijvingen kandidaat-kopers 2015



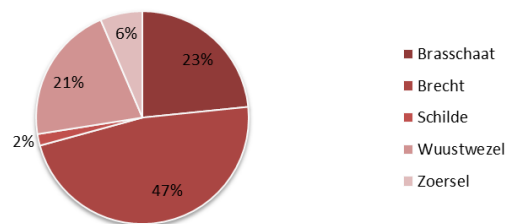
KANDIDAAT – KOPERS

TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDAAT – KOPERS

Gemeente	2016	in %
Brasschaat	40	23%
Brecht	81	47%
Schilde	3	2%
Wuustwezel	36	21%
Zoersel	11	6%
Totaal	171	100%



totaal aantal ingeschreven kandidaat - kopers 2015



KOPERS

TOEWIJZINGEN KOPERS EN ANDERE VERKOCHTE WONINGEN

Aantal toewijzingen van kandidaat – kopers en verkochte koopwoningen / appartementen: 1

- Wuustwezel-Loenhout, Kapelstraat 31/1: 1 Appartement

Aantal woningen openbaar verkocht: 2

- Brasschaat, Melde 22
- Wuustwezel-Gooreind, Gasthuisstraat 47

Aantal woningen via CoVast: 3

- Wuustwezel-Gooreind, Pastoor Van Horenbeeckstraat 25
- Wuustwezel-Gooreind, Bosduinstraat 48
- Brecht, Birsterstraat 25

Aantal woningen verkocht onder gesloten enveloppe: 1

- Zoersel, Smissestraat 17

Aantal woningen verkocht aan zittende huurders: 1

- Brecht, René Van Ostayenlaan 27



VERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS

De Voorkempen-H.E bouwde in de Watertoren in Brasschaat en de Kapelstraat in Wuustwezel naast de gangbare huurwoningen en huurappartementen, ook koopwoningen en koopappartementen. Dit zorgde ervoor dat we, door de verschillende eigenaars in eenzelfde project, met een situatie van mede-eigendom te maken kregen.

In februari 2015 werd, na een beperkte prijsvraag, de firma Annenco aangesteld als syndicus van de beide projecten.

De eerste algemene vergadering van de Watertoren en de Kapelstraat vond plaats in mei 2015. Tijdens deze vergadering werd o.a. de syndicus officieel aangesteld door de verschillende eigenaars, de vereniging van mede-eigendom (VME) samengesteld, afspraken gemaakt omtrent de boekhouding van de VME en de oplevering van het gebouw en werden de onderhoudscontracten van het gebouw in kwestie overlopen.

Dankzij een door de syndicus aangereikt intranet hebben de verschillende eigenaars een digitaal platform waar zij terecht kunnen voor nieuwsberichten, agendaberichten, allerlei documenten, deelname aan een webpoll en het versturen van berichten met de syndicus en de andere eigenaars.



SOCIALE DIENST

HUISBEZOEKEN

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.
 - 1^{ste} huisbezoek: 3 maanden na de inhuurdatum
 - 2^{de} huisbezoek: 12 maanden na de inhuurdatum
 - 3^{de} huisbezoek: 20 maanden na de inhuurdatum
 - opmaak evaluatieformulier proefperiode
- huisbezoeken in het kader van overlast en onderhoud van de woning:
 - tijdens / na de 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, indien mogelijk in tijdsplanning (elke huurder om de 3 jaar, zelfde doel als huisbezoek proefperiode + bespreking optie zittende huurder om woning te kopen of te muteren naar een meer geschikte woning qua gezinsgrootte, het advies te geven dat meerderjarige kinderen zich ook best inschrijven voor een sociale woning etc)
- huisbezoek in het kader van een vraag tot aanpassing van de woning in functie van een persoon met een handicap (rolstoelvriendelijker maken, aanpassing van een badkamer met bad naar een douche, financiering,...)

Wekelijks gemiddelde aantal bezoeken bij huurders: 10 bezoeken per maatschappelijk werker.



SOCIALE DIENST

WIJKONDERSTEUNING, HUURBEGELEIDING, BEWONERSVERGADERINGEN EN MEER

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:
 - op regelmatige basis 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 Jozefsplein 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
- overleg met externe diensten (OCMW, begeleidingsdiensten, dienstencentra ...)
- bel- en brievenbusplaatjes 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
 - Hanendreef in Brasschaat: 1 x per jaar met alle bewoners
 - Galgehoeveplein in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners
 - Prins Kavelhof in Brasschaat: 1x per jaar met alle bewoners



SOCIALE DIENST

WIJKONDERSTEUNING, HUURBEGELEIDING, BEWONERSVERGADERINGEN EN MEER

- 't Roetje in Wuustwezel: 1x per jaar met alle bewoners
- Gasthuisstraat 9 in Wuustwezel: 2 x per jaar met alle bewoners
- Kapelstraat in Wuustwezel: 2 x 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 (bijvoorbeeld project Move-it Rijsvennenstraat Wuustwezel, project woonbegeleiding in Zoersel)
- 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)
- tevredenheidsenquête voor alle zittende huurders + verwerken van de resultaten.
- Externe communicatie naar huurders (facebookpagina, kerstkaartje, ...)



KLACHTENBEHANDELING

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

In 2016 werden in totaal 16 klachten ontvangen. Alle klachten waren ontvankelijk. Hiervan bleken er 8 gegronde klachten en 5 ongegronde klachten te zijn. 3 klachten waren deels gegrond en deels ongegrond. Voor alle klachten werd een oplossing gevonden.

9 klachten hadden betrekking op een betwisting van onkostennota's die de huurders ontvangen hadden voor een reparatie. Er werden 3 klachten ingediend omwille van een technische problemen. In 3 klachten werd gevraagd of De Voorkempen een interventie kon uitvoeren. 1 klacht werd ingediend omdat de klager zich onheus behandeld voelde. Deze klacht was ongegrond.



BEHEER

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 4 mei 2017. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de benoeming of herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

- Gemeente Wuustwezel, vertegenwoordigd door mevr. Mai Van Thillo
- OCMW Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Sven Van Dongen
- Gemeente Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Niels de Kort

RAAD VAN BESTUUR

In 2016 waren er 11 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 2016 uit als volgt:

Jozef Wouters	voorzitter, lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder
Daan De Veuster	ondervoorzitter, lid van het directiecomité, gemeentebestuur Brecht
Mai Van Thillo	lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder gemeentebestuur Wuustwezel
An Vanalme	provinciebestuur Antwerpen
Bart Brughmans	gemeentebestuur Brasschaat
Hendrik Bellens	gemeentebestuur Schilde
Marc van Cleemput	gemeentebestuur Zoersel
Sven Van Dongen	OCMW Brasschaat
Annemie Van Dyck	OCMW Brecht
Walter Cautereels	OCMW Schilde
Wilfried Van Aert	OCMW Wuustwezel
Paul Van Wesenbeeck	OCMW Zoersel
Ludo De Roover	particulier aandeelhouder
Frans Cornelissens	particulier aandeelhouder
Achiel Van Ballaert	particulier aandeelhouder
Rudi Van Loon	particulier aandeelhouder
Jo Casaer	particulier aandeelhouder
Peter van Hoffelen	directeur lid van het directiecomité



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 2016 als volgt samengesteld:

Peter van Hoffelen	directeur
Jozef Wouters	voorzitter
Daan De Veuster	ondervoorzitter
Mai Van Thillo	raadslid

PERSONEEL

In 2016 bestond het voltallig personeel van De Voorkempen – H.E. uit 16 personeelsleden (12,7 VTE):

Melika Boucham
Olivier Deboel
Ann Dom
Ilse Hendrickx
Moniek Herijgers
Brigitte Malherbe
Kelly Nuytemans
Tine Peeters
Karin Pottiez
Karina Selen
Annemie Stevens
Mario Van den Bogaert
Eline Van Herck
Shelly Weyts
Gert Ysenbaardt
Peter van Hoffelen (Barema A211)



BEHEER

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2016

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2016, alsook de resultatenrekeningen vindt u in een aparte bijlage.

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 7 mei 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 mei 2015 onder het nummer 15075976;

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2016 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.

