



De Voorkempen – h.e.

Jaarverslag 2017



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 3 mei 2018 m.b.t. het boekjaar 2017 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 2017;
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 2017;
7. Benoemingen of herbenoemingen te doen n.a.v. de vervallen mandaten (periode 2011-2017):
 - OCMW Wuustwezel, vertegenwoordigd door dhr. Wilfried Van Aert
 - Jef Wouters, Particulier
 - Jo Casaer, Particulier
8. Benoeming van nieuwe bestuurder voor het mandaat van de OCMW Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Philip Cools.

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 2017 dat u een beeld geeft van de werking van De Voorkempen-H.E., de balans van het dienstjaar 2017, 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. Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht van alle projecten die werden gerealiseerd of die nu en in de nabije toekomst worden gerealiseerd.

Voor 2017 kunnen we een positief resultaat voorleggen op diverse vlakken.

Het positief boekhoudkundig resultaat komt vooral door de inkomsten die we genereren uit de verkoop van woningen en gronden. Hierdoor kan ons gedaalde reserve terug aangevuld worden. In 2017 heeft onze dienst koop een extra gewaardeerde inspanning geleverd met een positief resultaat tot gevolg.

Overzicht verkoop huurwoningen in 2017 :

- 1)Hoge Dreef te Zoersel
- 2)KerkhovenakkerlaanC10 te Brecht
- 3)René Van Ostaeyenlaan25 te Brecht
- 4)René Van Ostaeyenlaan1 te Brecht
- 5)KerkhovenakkerlaanB10 te Brecht
- 6)Klein Hoefblad 10 te Brasschaat
- 7)Klein Hoefblad 19 te Brasschaat
- 8)Vlaanderenstraat 7 te Wuustwezel
- 9)Jan Breydelstraat 36 te Wuustwezel
- 10)Rijsvennestraat71 te Wuustwezel
- 11)Bosduinstraat 44 te Wuustwezel
- 12)Bosduinstraat 64 te Wuustwezel

In de toekomst gaan de verkoop van bestaande woningen minderen. Het blijft wel noodzakelijk om financieel gezond te blijven. Buiten de sociale koopwoningen zullen we streven om een equivalent van 6 bestaande woningen te verkopen per jaar.

BSO – stand van zaken – voortgangstoets

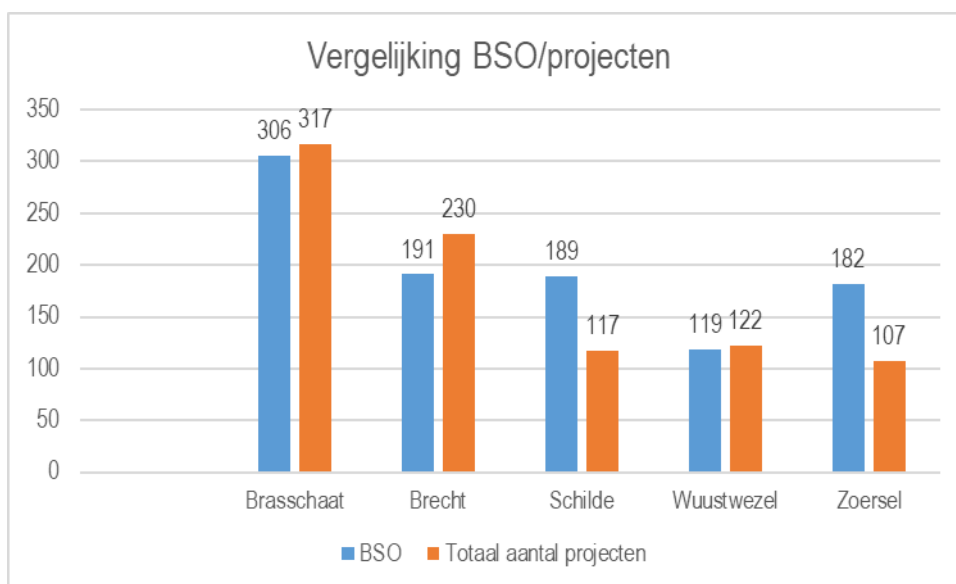
Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen de gemeentes leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen meet elk jaar – ook in de jaren waarin geen voortgangstoets plaatsvindt – het sociaal woonaanbod.



Op basis van de resultaten van de laatste voortgangstoets en rekening houdend met onze gerealiseerde projecten plus de projecten in uitvoering en in planningsfase komen we tot de volgende vergelijking per gemeente (excl. de woningen van het SVK).

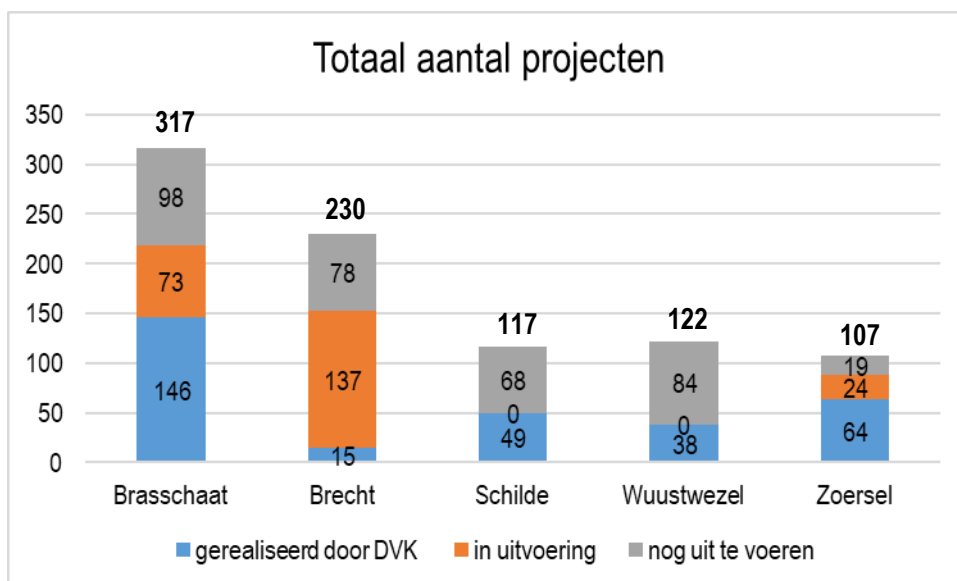
Het bindend sociaal objectief (sociale huur)

Gemeente	BSO	gerealiseerd door DVK	in uitvoering	nog uit te voeren	totaal aantal projecten
Brasschaat	306	146	73	98	317
Brecht	191	15	137	78	230
Schilde	189	49	0	68	117
Wuustwezel	119	38	0	84	122
Zoersel	182	64	24	19	107



Op voorwaarde dat de geplande projecten ook uitvoering kennen.





Personeel

Wat betreft het personeel zijn er geen structurele wijzigingen in de organisatie te melden. Er is wel nieuws te melden m.b.t. het Paritair Comité 339. Eind 2017 is er een einde gekomen aan de impasse van het PC 339.

Op 5 december 2017 werden drie CAO's ter griffie neergelegd die de sociale partners op 5 december 2017 ondertekenden.

- 1° CAO Syndicale delegatie
- 2° CAO Minimumloon
- 3° CAO Indexmechanisme

Het zijn de eerste CAO's die in PC 339 - voor de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen - getekend werden. En mogelijk ook de laatste, aangezien ter zitting PC 339 ook de oprichting van autonome Paritaire Subcomités heeft voorgesteld aan de Koning.

Concreet wil dit dus zeggen dat de CAO's vanaf 5 december 2017 voor de leden van VVH en VLEM bindend zijn.

Visitatie in 2021

In Juni 2016 mochten we als laatste maatschappij de visitatie meemaken. De dynamiek die de visitatie op gang heeft gebracht wordt als van groot belang ervaren. In 2017 hebben we verder gewerkt aan onze minder sterke punten. De samenwerking met SBB en de reorganisatie van het personeel werpt zijn vruchten af.



De kwalitatieve ondersteuning van SBB gedurende 2017 en de recente rapporteringen tonen duidelijk aan dat de juiste weg is ingeslagen.

Niet enkel het positief resultaat springt in het oog maar ook het rendement van de organisatie is toegenomen. De personeelskost per VTE is gedaald.

De 4 diensthoofden (huur - Ilse, koop - Kelly, technisch - Brigitte en administratie - Veronique) hebben door hun sleutelpositie en hun positieve ingesteldheid de motor van de maatschappij in een hogere versnelling laten draaien.

We zijn op het moment gekomen om deze situatie veilig te stellen. 2018 zijn we dan ook goed gestart met een toename van toewijzingen en projecten.

De Voorkempen kijkt met geruststelling uit naar de volgende visitatie in 2021.

Projecten in 2017

Een volledig overzicht van alle projecten en de stand van zaken kan u verder aantreffen in het jaarverslag.

Hierbij een korte samenvatting van de belangrijkste wijzigingen.

In 2017 werden de volgende projecten opgeleverd :

- Klooster te Zoersel – voorlopige oplevering omwille van start infrastructuur
- Martouginlei (Koningsakker) te Brasschaat : definitieve oplevering

Opgestart :

- Korte Straat (Het Bunder) te Brasschaat
- Kapellei te Brasschaat
- Vaartkant links te Brecht
- Pothoek te Brecht
- Pauwelslei – Bosaard te Brasschaat – heropstart van de werf

In aanbesteding :

- Eikendreef te Brasschaat – aanpakken vocht en ventilatieprobleem
- Pothoek te Brecht– 28/4/2017
- Kapelakker te Brecht – 12/4/2017
- Leeuwerik te Brecht – Zandblok - 19/5/2017
- Leeuwerik te Brecht– Klaverheide – 1/12/2017
- Campus OCMW Brecht – DIO woningen – 15/12/2017



Juridische geschillen

Net als vorige jaar willen we een overzicht geven over de lopende juridische geschillen.

In eerste instantie trachten we een gerechtelijke procedure te vermijden in de optiek beter voorkomen dan genezen.

We kunnen dan ook mededelen dat 2 procedures zijn stopgezet na een gunstige uitspraak.

Beëindiging

- 1.1. Electrabel – aansluiting bij het VEB
- 1.2. Watertoren 6

Voortzetting

- 1.3. Zaak Nys-Driessen uit Dessel en architect J. Blockx uit Hoogstraten
- 1.4. Faillissement BBO+ - dossier is al meer dan 10 jaar oud
- 1.5. 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.
- 1.6. De Beckker – De Vennekens 2
- 1.7. Faillissement Bouwcentrale modern – borg (+/- 100.000 euro) definitieve oplevering nog vrij te geven
- 1.8. Aaprog – architecten Smissestraat

Nieuw

-

Gewestelijke sociale correctie (GSC)

Afrekening GSC voor 2016 en voorschot voor 2017

De Vlaamse Overheid voorziet een correctiemechanisme omdat de basisfinanciering niet toereikend is om financieel leefbaar te zijn en omdat de huurprijzen vast liggen. De berekening van de GSC is een inkomsten-en-uitgavenberekening, waarbij het negatief saldo vereffend wordt door overheid.

Afrekening GSC

Negatief saldo 2016 te verrekenen in 2017:	0,00
Voorschot op GSC 2016 ontvangen in 2016:	27.894,11
Definitieve GSC 2016:	293.783,90
Afrekening GSC 2016:	265.889,79
Correctie m.b.t. voorgaande jaren:	0,00
Voorschot op GSC 2017:	264.405,51
Te ontvangen in 2017:	530.295,29



Extra Subsidie

Eind 2017 hebben we een extra subsidie van 100.657,00 euro mogen ontvangen.

De Vlaamse Regering heeft 10 miljoen euro vrijgemaakt om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te ondersteunen. De Vlaamse Regering wil hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

Voortschrijdend inzicht

Volgens van Dale is dit een proces waarbij een bepaald inzicht wordt bijgesteld onder invloed van nieuwe ontwikkelingen. Sociale woningbouw wordt hier voortdurend mee geconfronteerd.

Voor **Vlaanderen** betekent dit vooral een wijziging in regelgeving.

Hierbij de belangrijkste wijzigingen in de regelgeving voor 2017.

Het kaderbesluit sociale huur wijzigt.

De wijzigingen in het kaderbesluit sociale huur zijn de volgende:

- *de invoering van de tijdelijke contracten: alle contracten die vanaf 1 maart 2017 worden ondertekend, zullen tijdelijk zijn en een duur hebben van 9 jaar*
- *de mogelijkheden voor de aanpak van onderbezetting*
- *wijziging fraudebestrijding bij domiciliefraude*
- *verstrenging eigendomsvoorwaarde*

Het Overdrachtenbesluit wijzigt:

- *kandidaat-kopers die een sociale lening aangaan, zullen maximum € 200 000,00 mogen lenen*
- *SHM's mogen zelf de verkoopprijs van koopwoningen mee bepalen zodat zij een bepaalde winstmarge kunnen halen*

Overgangslijst sociale koop :

In uitvoering van het Regeerakkoord zijn de klassieke subsidies ter ondersteuning van de bouw van sociale koopwoningen en de inrichting van sociale kavels opgeheven. Er is een overgangsregeling voorzien voor lopende projecten. De Vlaamse Regering wijzigt in dit verband principieel twee besluiten over het Rollend Grondfonds en over het stopzetten van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels.

Wijziging decreet Vlaamse Wooncode: taalkennisvereiste

Na advies van de Raad van State wijzigt de Vlaamse Regering definitief artikels 92, 93, 95 en 98 van het decreet over de Vlaamse Wooncode. De huidige verplichting aan huurders van sociale woningen om aan te tonen dat ze bereid zijn om Nederlands te leren, blijkt te vrijblijvend en leidt niet altijd tot een basiskennis van het Nederlands. Met dit ontwerp van wijzigingsdecreet wordt in uitvoering van het Regeerakkoord de taalbereidheidsvereiste omgebogen naar een taalkennisvereiste. De sociale huurder zal na een termijn die de Vlaamse Regering zal bepalen, nadat hij huurder is geworden, moeten beschikken over een basistaalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A.1. van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.



Het procedurebesluit :

Dit besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 legt een aantal accenten houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten:

- *versterking regisseursrol van het lokaal bestuur (lokale woontoets)*
- *meer autonomie van de initiatiefnemers*
- *kwaliteit van sociale woonprojecten, zowel bij nieuwbouw, vervangingsbouw als renovaties*
- *snellere doorloop van de procedure door minder uitzonderingen en prioriteiten*
- *integratie van initiatieven van de private actoren om een sociaal woonaanbod te realiseren*

Voor **de lokale besturen** betekent het voortschrijdend inzicht soms de oorspronkelijke koers laten varen of bijstellen als gevolg van veranderende omstandigheden en nieuw verworven kennis.

Al doende leert men om vervolgens tot de conclusie te komen dat iets anders moet dan eerder was voorgenomen. Eigenlijk is daar niets mis mee als men dit ziet als iets positief en in het algemeen belang. We mogen dit echter niet verwarren met besluiteloosheid maar met gezond verstand.

Het voortschrijdend inzicht is van alle dagen en niet te vermijden maar de financiële gevolgen voor onze maatschappij dienen te worden beperkt.

Ook **de Voorkempen** leert al doende. De fouten die we in het verleden maakten, leren ons om weldoordacht te handelen en om ons te beschermen tegen alle mogelijke risico's maar ook om nieuwe pistes risicoloos te bewandelen. Op die manier kunnen we op hetzelfde elan voorwaarts marcheren met nieuwe inzichten.

Alternatieve procedures zoals de CBO-procedure en de procedure aankoop goede woning geven de maatschappij garanties naar ontwikkeling en de afname van kwaliteitsvolle woningen zonder financieel risico.

Mogelijk dienen we in de toekomst enkel tot verwerving op vraag van de gemeente over te gaan bij afgifte van de omgevingsvergunning. Bij het niet verlenen van de omgevingsvergunning zou de gemeente borg dienen te staan voor de gemaakte kosten (erelonen architecten, e.d.) om alle financiële risico's te beperken. Het spreekt voor zich dat de gemeente eveneens voorwaarden kan opleggen zoals bvb. timing van het project.

Met het voortschrijdend inzicht als positieve wijsheid willen we 2017 afsluiten en willen we 2018 inzetten met goede moed om onze missie te realiseren.

Ten slotte willen we de personeelsleden, de bestuurders, de aandeelhouders, de gemeenten en de OCMW's van ons werkingsgebied bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in 2017.

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
Bebouwd perceel Prins Kavelhof, Centrum	3 857m ²
Totale grondreserve	11 207m²

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
Totale grondreserve	75 525m²

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

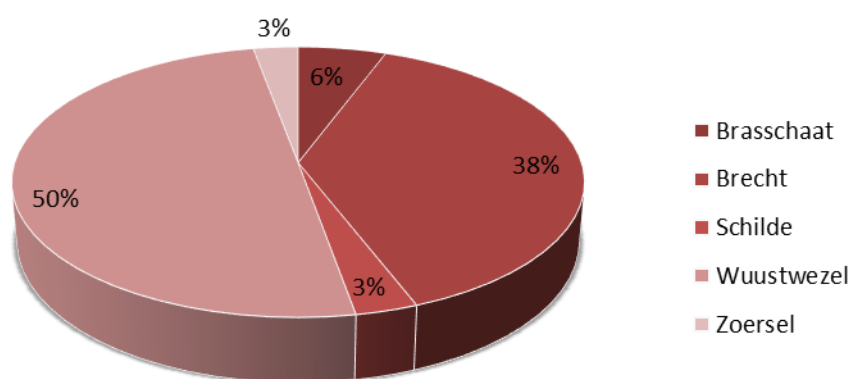
Gemeente Zoersel

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 2017

Het huidige patrimonium in Brasschaat bestaat uit 392 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 verkocht in 2016)

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Hoge Kaart, Rozenhof: 5 huurappartementen

Lopende werken:

- Pauwelslei: 52 huurwoningen en –appartementen
- Kortestraat: 10 huurwoningen, 6 koopwoningen
- Kapellei 13-15: 11 woningen/appartementen (CBO-project)

Nieuwbouw: woningen en appartementen gebouwd en opgeleverd:

- Eikendreef: 32 appartementen
- Aerdenlei: 35 woongelegenheden
- Martouginlei (Koningsakker): 12 appartementen

Renovaties: projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Eikendreef: Injecteren en herstellen binnen- en buitenafwerking (voorgevel)
- Prins Kavelhof: Vernieuwen dakgoten

Renovaties: woningen en appartementen gebouwd en opgeleverd

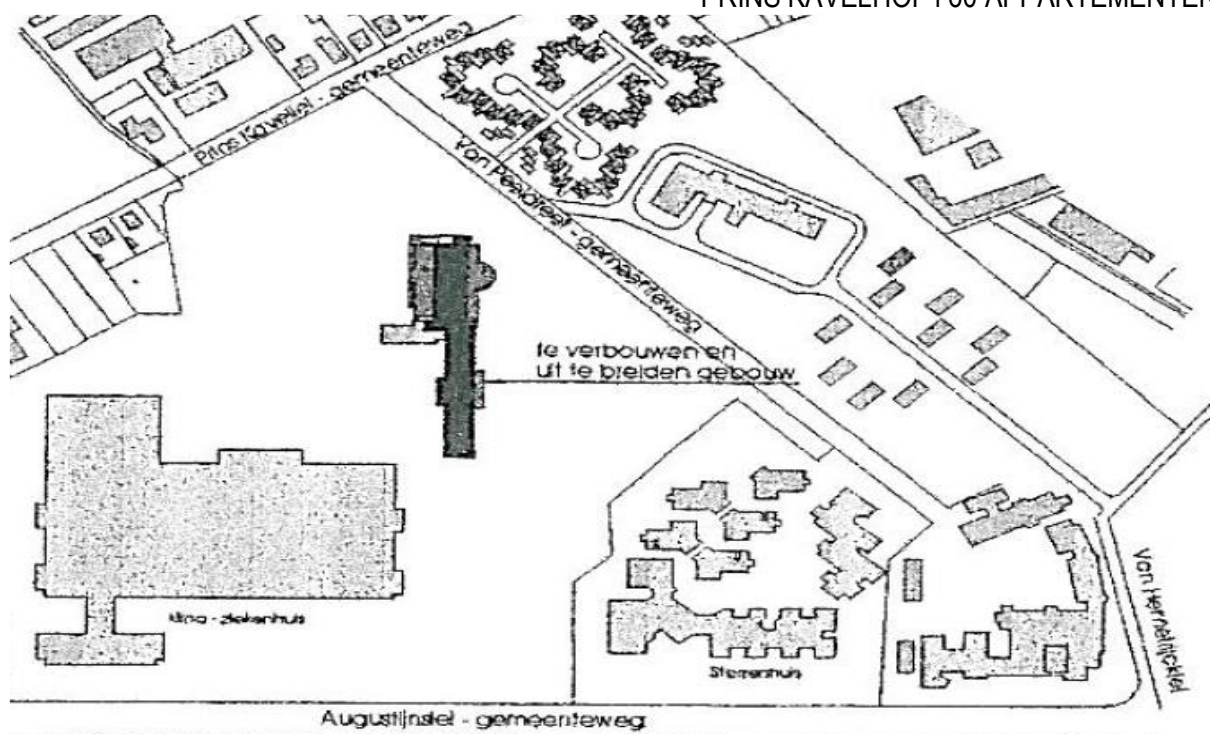
- Het Leeg-Rietbeemden: Renoveren van 31 daken en vervangen van 25 verwarmingsketels
- Bredabaan 1029-1033: Renovatie van 6 appartementen
- Eikendreef: Vervangen van 65 verwarmingsketels



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

PRINS KAVELHOF I 60 APPARTEMENTEN



Bebouwd perceel in erfpacht

3 857m²

Aantal geplande woningen

60 huurappartementen

Fase

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 2016: wachten op verkavelingsvergunning

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

ROZENHOF | RENOVEREN VAN RUSTHUIS TOT 8 APPARTEMENTEN



Bebouwd perceel
Aantal huurwoningen

1 756m²
1 ééngezinswoning met 8 kamers, ontworpen voor een specifieke doelgroep

Architect

Kris Rovens uit Schilde

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



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

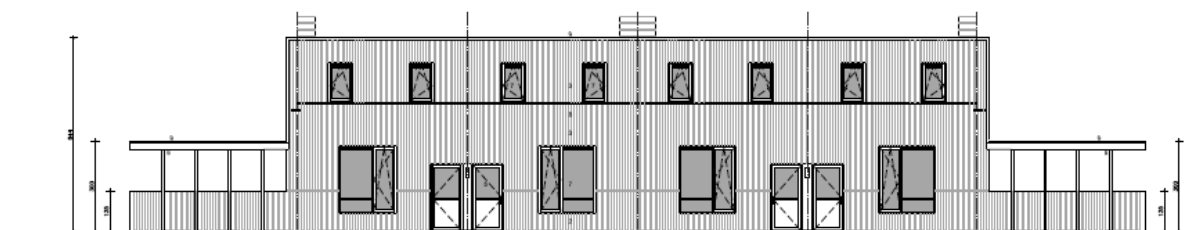
In het project zijn 10 appartementen rolstoeltoegankelijk



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN UITVOERING

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 bouw	2016 (heraanbesteding december 2016)
Aannemer	Sogiaf NV
Bestelbedrag	€ 1.921.652,16 excl. BTW
Start werken	20/03/2017
Gedeeltelijke oplevering	13/06/2018 met uitgestelde werken
Definitieve oplevering	-



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

PROJECTEN IN UITVOERING

KAPELLEI 13-15 | 11 WOONGELEGENHEDEN | CBO-PROJECT



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen

Fase

Architect

Aannemer

Start werken

Voorlopige oplevering

Definitieve oplevering

Grond verworven i.k.v. CBO nr. 9

11 appartementen, 3 met 1 slaapkamer en 8 met 2 slaapkamers

CBO-dossier goedgekeurd door VMSW op 14 juli 2015

Indiening uitvoeringsdossier bij VMSW in februari 2016

Mertens-Architecten

Van Roey

8/05/2017

Vermoedelijk begin juli 2018

-



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

RENOVATIE: IN ONTWERP- EN AANBESTEDINGSFASE

EIKENDREEF 4 T/M 14 | INJECTEREN EN HERSTELLEN BINNEN- EN BUITENAFWERKING



Aantal huurwoningen	65 appartementen
Gunning	November 2017
Aannemer	De Vochtspecialist- Argus BVBA (injecteren + binnen afwerking) De Beuckelaer Marcel NV (buitenafwerking)
Bestelbedrag werken	Injecteren: € 7.073,91 Binnen afwerking: € 7.614,67 Buiten afwerking: €8.951,53
Start werken	Voorjaar 2018



PROJECTEN IN BRASSCHAAT

RENOVATIE: IN ONTWERP- EN AANBESTEDINGSFASE

PRINS KAVELHOF I VERNIEUWEN DAKGOTEN



Aantal huurwoningen
Fase
Gunning

22 woningen
In aanbestedingsfase
Begin 2018

PROJECTEN IN BRASSCHAAT

OPGELEVERDE PROJECTEN

VOORLOPIGE OPLEVERING

HET LEEG-RIETBEEMDEN

Renoveren van 31 daken en vervangen van 25 verwarmingsketels
Voorlopige oplevering verwarming in juni 2016

BREDABAAN 1029-1033

Renovatie van 6 appartementen
Voorlopige oplevering in september 2014

EIKENDREEF

Bouwen van 32 appartementen
Voorlopige oplevering in augustus 2014

AERDENLEI

Bouwen van 35 woongelegenheden
Voorlopige oplevering in maart en augustus 2014

DEFINITIEVE OPLEVERING

MARTOUGINLEI (KONINGSAKKER)

Bouwen van 12 appartementen
Definitieve oplevering op 15 september 2017



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN BRECHT

situatie op 31 december 2017

Het huidig patrimonium in Brecht bestaat uit 214 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:

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

Lopende projecten:

- Vaartkant links: 28 huurappartementen (CBO-project)
- Pothoek fase 1: 19 appartementen

Renovatie: projecten in ontwerpfase:

- Rene Van Ostaeyenlaan: renovatie daken van 30 woningen

Renovatie: opgeleverde projecten:

- Rene Van Ostaeyenlaan 26: afbraak na woningbrand



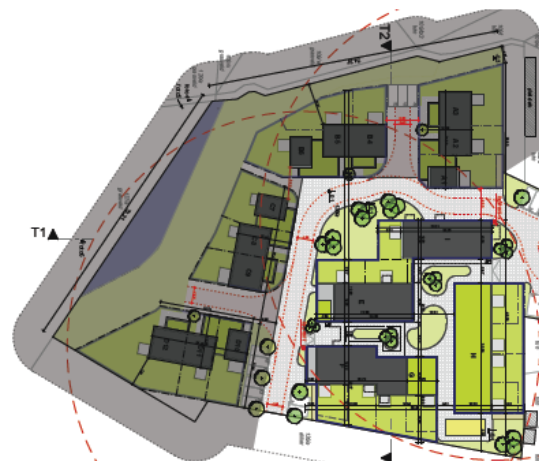
PROJECTEN IN BRECHT

NOG TE STARTEN PROJECTEN

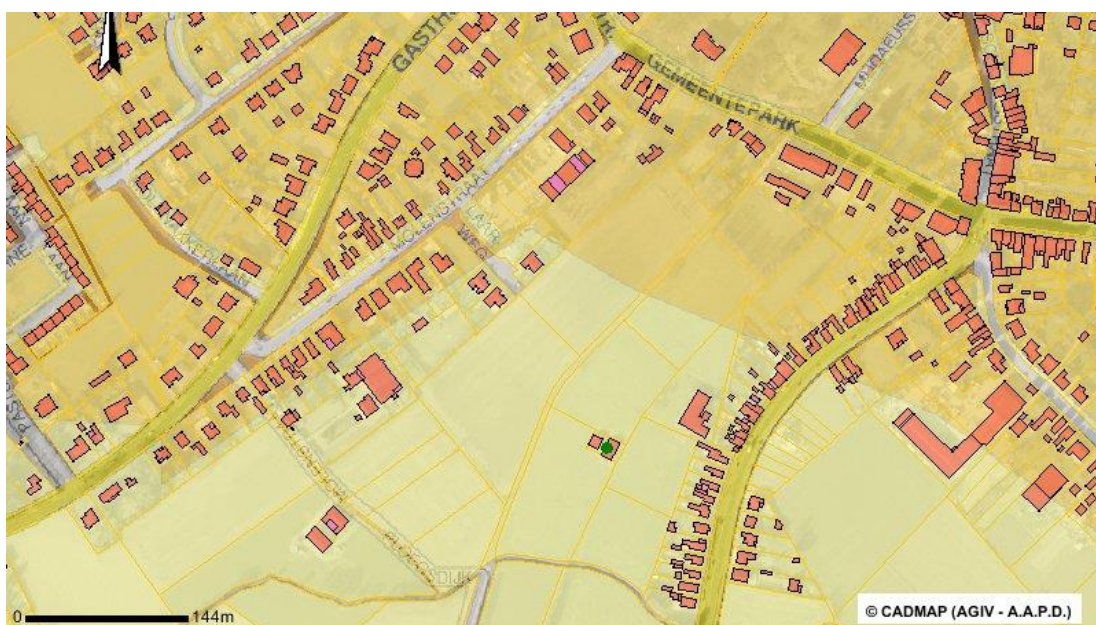
POTHOEK FASE 2 | BOUWEN VAN 12 WONINGEN

Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen

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



MOLENSTRAAT | HUUR- EN KOOPWONINGEN EN KOOPKAVELS



Onbebouwd perceel

23 539m²

Fase

Nog op te starten. Grond verworven in april 2014

Zowel huur- en koopwoningen en koopkavels

Verkavelingsvergunning

Verkavelingsaanvraag voor koopkavels ingediend 29/12/2017



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

LEEUWERIK ZANDBLOK | BOUWEN VAN 20 WOONGELEGENHEDEN



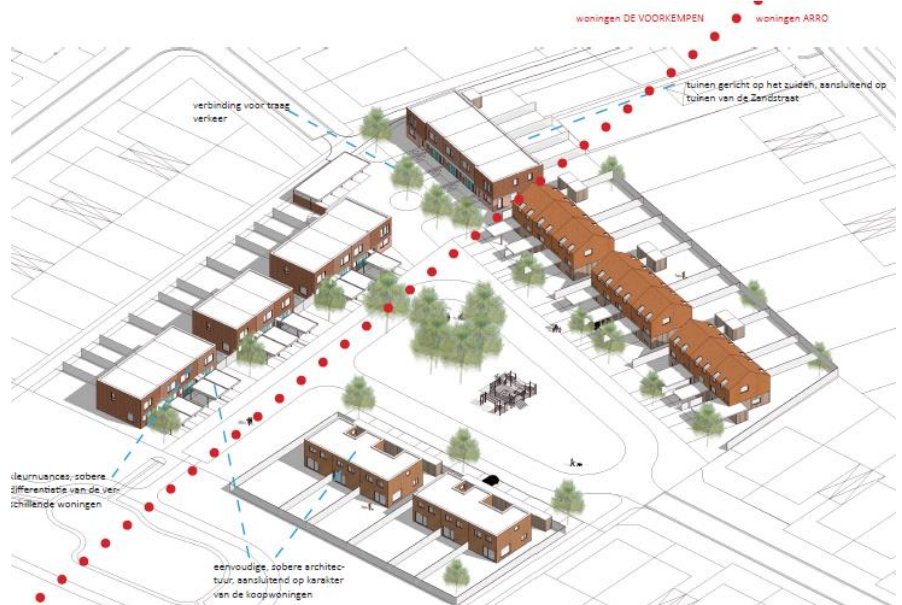
Onbebouwd perceel
 Aantal geplande woningen
 Architect
 Voorontwerp goedgekeurd
 Bouwaanvraag goedgekeurd
 Architect infrastructuur
 Aannemer
 Begin werken
 Einde werken

8 453m²
 Zandblok: 20 huurwoongelegenheden
 E. Binnemans uit Wilrijk
 December 2015
 Augustus 2016
 Land bvba uit Antwerpen via VMSW
 Sogiaf
 3 april 2018
 18 augustus 2019

PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

LEEUEWERIK KLAVERHEIDE | BOUWEN VAN 16 WONINGEN



Onbebouwd perceel
 Aantal geplande woningen
 Architect
 Voorontwerp goedgekeurd
 Definitief ontwerp goedgekeurd
 Architect infrastructuur
 Aanbesteding

8 453m²
 Klaverheide : 16
 DMT architecten uit Antwerpen
 21/4/2017
 25/8/2017
 Land bvba uit Antwerpen via VMSW
 1/12/2017



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

LOCHTENBERG | BOUWEN VAN 10 KOOPAPPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel

1 866²

Aantal geplande woningen

10 koopappartementen

Architect

Cools & Anthonissen uit Wuustwezel

Voorontwerp goedgekeurd

16/11/2017

Bouwaanvraag

Ingediend 30/11/2017

PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

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

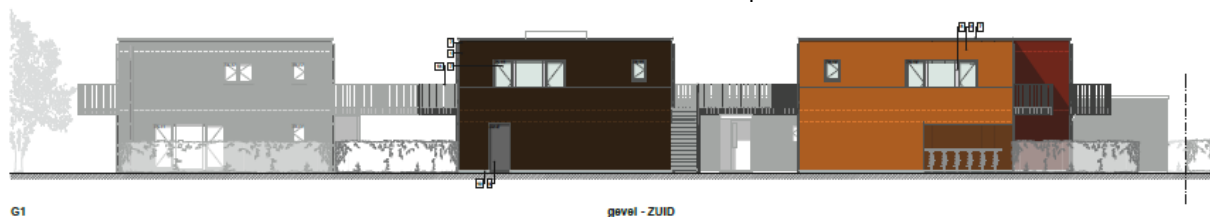
Goedgekeurd maart 2016



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

POTHOEK FASE 1 | BOUWEN VAN 19 APPARTEMENTEN



Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwaanvraag
Omgevingswerken
Bijzonderheden

Aanbesteding
Aannemer
Start der werken

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
28 april 2017
Sogiaf uit Kontich
1 december 2017

CAMPUS OCMW | BOUWEN VAN 24 DIO- EN AANLEUNWONINGEN



Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp
Bouwaanvraag
Bijzonderheden

Aanbesteding

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
15/12/2017



PROJECTEN IN BRECHT

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

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



Onbebouwd perceel
Aantal geplande woningen
Fase

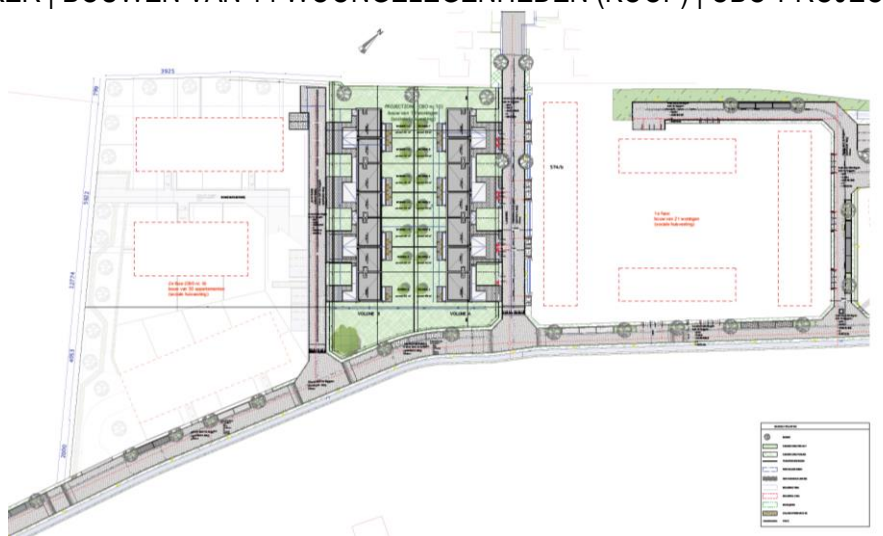
Grond wordt aangekocht in het kader van CBO nr. 9
50 woongelegenheden
CBO-dossier goedgekeurd door VMSW op 14 juli 2015
Bouwaanvraag ingediend eind 2015
Indiening uitvoeringsdossier bij VMSW in februari 2016
September 2016 opmaak mobiliteitsstudie, opnieuw
indienen bouwaanvraag 30/05/2017
Definitief ontwerp goedgekeurd VMSW 03/08/2017



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

Definitief ontwerp (fase 3) goedgekeurd door VMSW op
2/09/2017



PROJECTEN IN BRECHT

RENOVATIE: PROJECTEN IN ONTWERPFASE

RENE VAN OSTAEYENLAAN | RENOVATIE VAN 30 DAKEN



Aantal woningen
Fase

30 huurwoningen
Ontwerpfase – renovatie dakbedekking

RENOVATIE: OPGELEVERDE PROJECTEN

RENE VAN OSTAEYENLAAN 26 | AFBRAAK NA WONINGBRAND



Aantal woningen
Aannemer
Bestelbedrag
Aanvangsdatum
Datum voorlopige opl.

1 huurwoning
Guy Nooyens BVBA
€ 15.264,00 (incl BTW)
8 november 2017
4 december 2017

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN SCHILDE

situatie op 31 december 2017

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

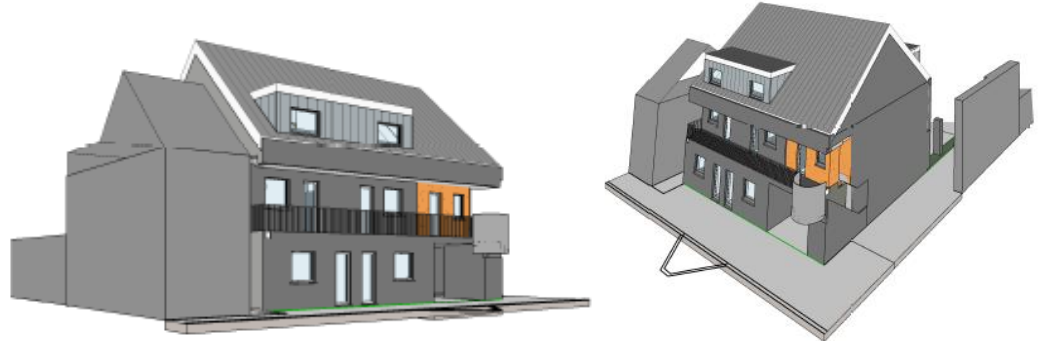
2 129m²
16 huurappartementen
Dens architecten uit Wilrijk
Goedgekeurd door DVK maart 2015
Juni 2016, aanpassingen nodig



PROJECTEN IN SCHILDE

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

KERKELEI 39 – 41 | BOUWEN VAN 5 APPARTEMENTEN



Onbebouwd perceel
Aantal huurwoningen
Architect
Voorontwerp goedgekeurd
Bouwaanvraag

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
Start nieuw schetsontwerp 4 woningen
december 2017

PATRIMONIUM & PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

situatie op 31 december 2017

Het huidig patrimonium in Wuustwezel bestaat uit 427 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

In ontwerp



PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

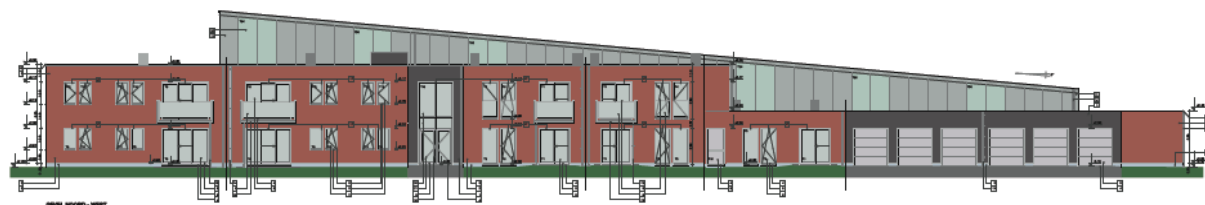
DE VENNEKENS | OMGEVINGSWERKEN



Ontwerper infrastructuur

Antea group via VMSW

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

Bijzonderheden

Heraanbesteding in 2016/ te duur

Nieuw voorontwerp

Aandacht voor levenslang en aanpasbaar wonen:
gemeenschappelijke binnenstraat en rolstoeltoegankelijkheid

15 huurappartementen met 1 slaapkamer

9 huurappartementen met 2 slaapkamers

4 huurappartementen met 3 slaapkamers



PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

PROJECTEN IN AANBESTEDING

OPGELEVERDE PROJECTEN

VOORLOPIGE OPLEVERING



PATRIMONIUM & PROJECTEN IN ZOERSEL

situatie op 31 december 2017

Het huidig patrimonium in Zoersel bestaat uit 82 woningen en appartementen

Projecten in ontwerp- en aanbestedingsfase:

- Dorp 30: 3 huurappartementen

Opgeleverde projecten:

- 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
November 2017



PROJECTEN IN ZOERSEL

OPGELEVERDE PROJECTEN

VOORLOPIGE OPLEVERING

HET KLOOSTER

Bouwen van 13 woningen

Voorlopige oplevering op 19 juni 2017



KANDIDAAT-HUURDERS EN HUURDERS

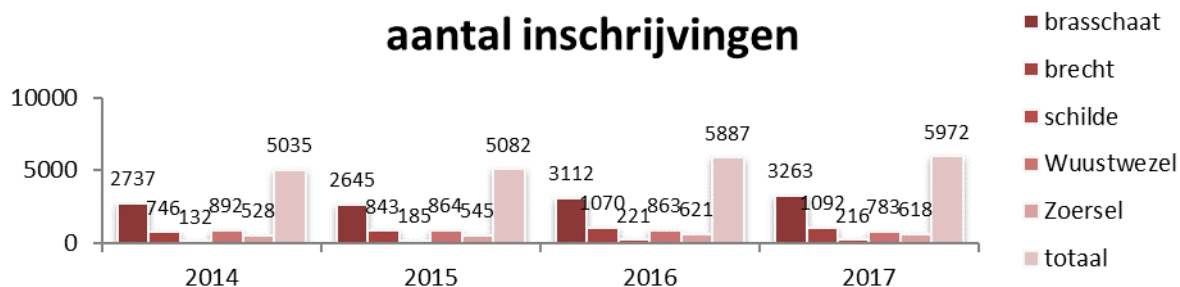
situatie op 31 december 2017

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:

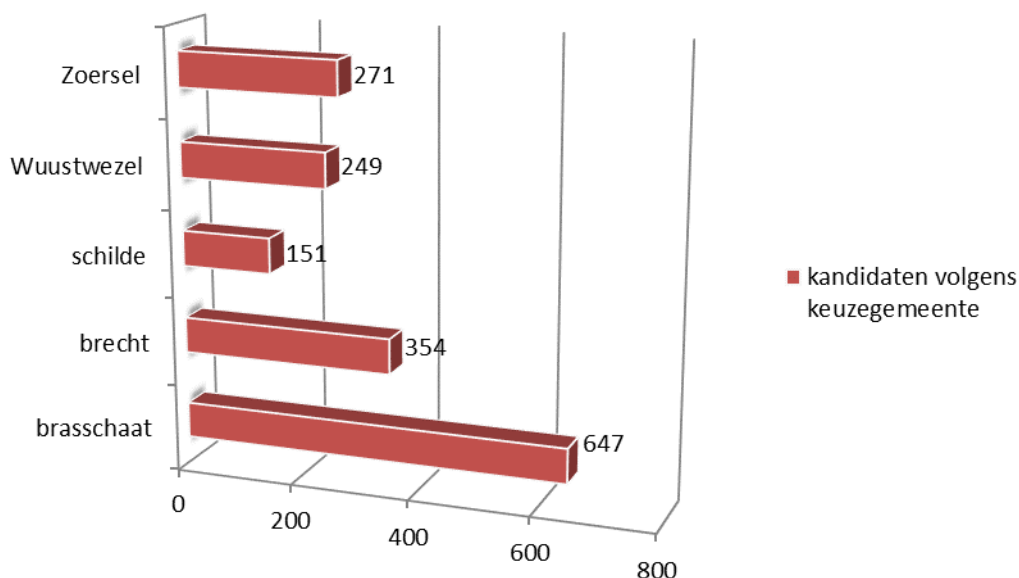
Gemeente	December 2017	December 2016
Brasschaat	3263	3112
Brecht	1092	1070
Schilde	216	221
Wuustwezel	783	863
Zoersel	618	621
Totaal	5 972	5887



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 2017, met de volgende verdeling:

kandidaten volgens keuzegemeente



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.

Om de 2 jaar worden de registers geactualiseerd. De kandidaat-huurders worden dan aangeschreven en gevraagd om hun gegevens aan te passen aan de huidige situatie. Indien ze niet reageren op de actualisatiebrief, wordt hun kandidatuur geschrapt. In 2017 was er een actualisatie. Op de eerste mailing die werd uitgestuurd op 8 mei 2017 reageerden 998 kandidaat-huurders. 379 mensen reageerden op de 2^{de} mailing. In totaal werden er 253 dossiers van kandidaat-huurders geschrapt.



ACTUALISATIE

In 2017 draaide de huurdienst op volle toeren om alle gegevens van de kandidaat-huurders te actualiseren.

Op 8 mei 2017 werd de 1^{ste} brief verstuurd. 998 kandidaat-huurders reageerden op deze brief
Op 13 juni werd de 2^{de} brief verstuurd. Hierop reageerden 379 kandidaat-huurders.

De actualisatie werd volledig afgesloten op 6 december 2017. Uiteindelijk werden er 253 kandidaat-huurders uit het register geschrapt. 167 personen die geschrapt werden, hadden niet op de brief gereageerd.

In totaal werden 724 dossiers effectief geactualiseerd.

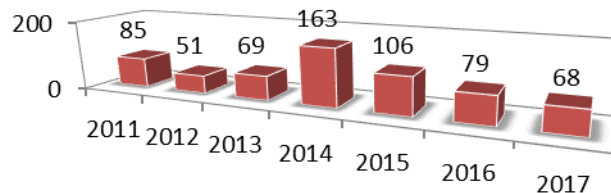


KANDIDAAT-HUURDERS

TOEGEWEZEN WONINGEN IN 2017

Het aantal toegewezen woningen in 2017 bedroeg 68.

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 wensende 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, poets hulp, 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.



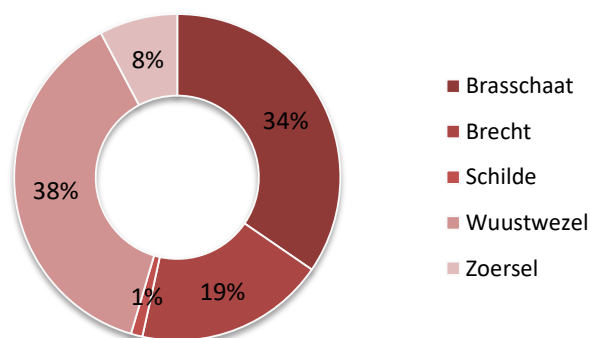
VERHUURDE WONINGEN

AANTAL WOONGELEGENHEDEN

	2016	2017	Vershil
Gekocht/erfpacht	122	122	0
Gebouwd	1168	1168	0
Afgebroken/verbouwd	-74	-74	0
Omgebouwd	157	157	0
Verkocht/BA2	-102	-102	0
Verkocht/huurwoningen	-125	-137	12
Totaal	1146	1134	12

SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

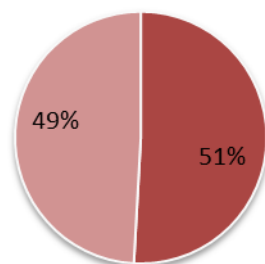
aantal woongelegenheden - spreiding over de gemeenten



	2017	In %
Brasschaat	392	34
Brecht	214	19
Schildre	13	1
Wuustwezel	427	38
Zoersel	88	8
Totaal	1134	100



VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

verhouding woningen-
appartementen

■ Aantal woningen
■ Aantal appartementen

	2017	In %
Aantal woningen	577	51
Aantal appartementen	557	49
Totaal	1134	100

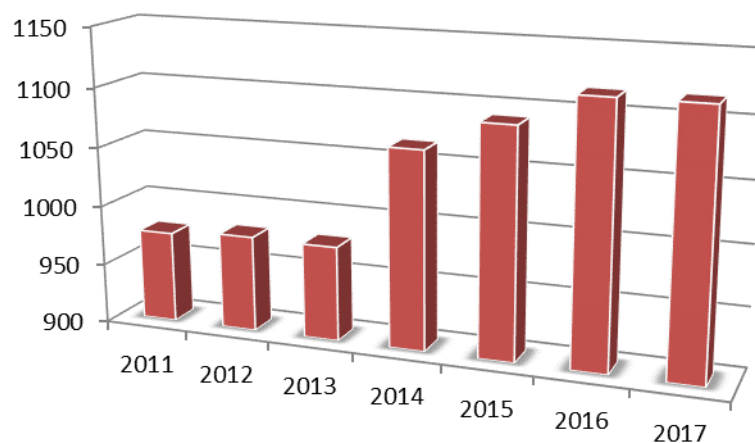
AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN EN LEEGSTAND

	2017	In %
Aantal verhuurd	1107	97,53
Toevallige leegstand	8	0,70
Leegstand renovatie	0	0,00
Leegstand infrastructuur	16	1,41
Verkoop	3	0,27
Totaal	1134	100

Eind 2017 waren er 1107 verhuurde woningen.



aantal verhuurde woningen

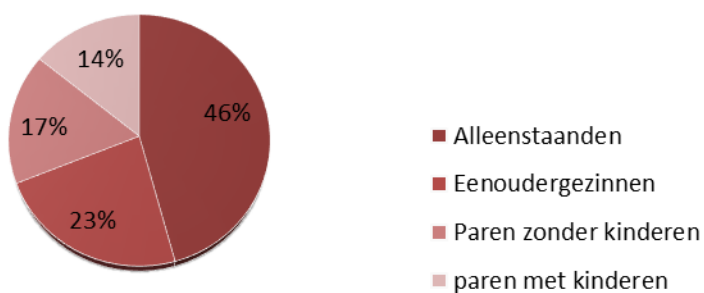


HUURDERS

GEZINSTYPE

	2017 – in aantal	2017 – in %	2016 – in aantal	2016 – in %
Alleenstaanden	502	46%	499	45%
Eenoudergezinnen	255	23%	263	24%
Paren zonder kinderen	185	17%	189	17%
Paren met kinderen	156	14%	165	15%
Totaal	1098	100%	1116	100%

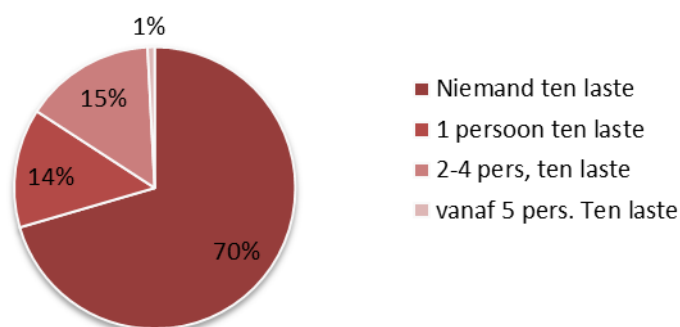
gezinstype



PERSONEN TEN LASTE

	2017 aantal	2017%	2016 aantal	2016%
Niemand ten laste	774	70%	756	68%
1 persoon ten laste	150	14%	169	15%
2 – 4 pers. ten laste	165	15%	184	16%
Vanaf 5 pers. ten laste	9	1%	7	1%
Totaal	1098	100%	1116	100%

personen ten laste

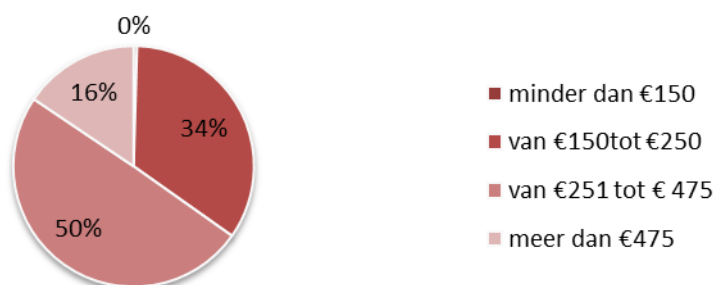


HUURDERS

REËLE HUURPRIJS

	2016 – in aantal	2016 – in %	2017 – in aantal	2017 – in %
Minder dan € 125,00	5	0,45	5	0,46%
Van € 125 tot € 250	410	36,73	377	34%
Van € 251 tot € 475	537	48,12	545	50%
Meer dan € 475	164	14,70	171	16%
Totaal	1116	100,00	1098	100%

Reële huurprijs

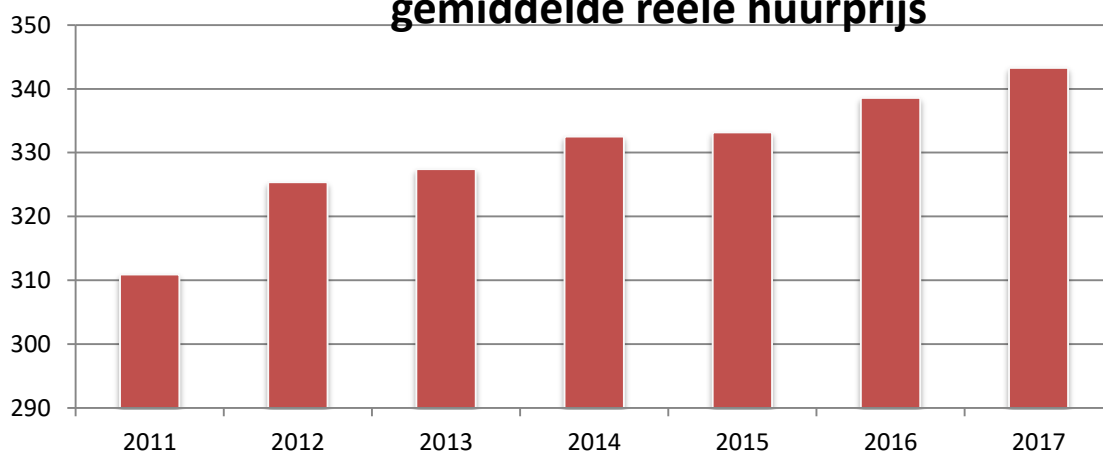


GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS

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

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
€ 310,91	€ 325,35	€ 327,44	€ 332,53	€ 333,20	€ 338,59	€ 343,29

gemiddelde reële huurprijs

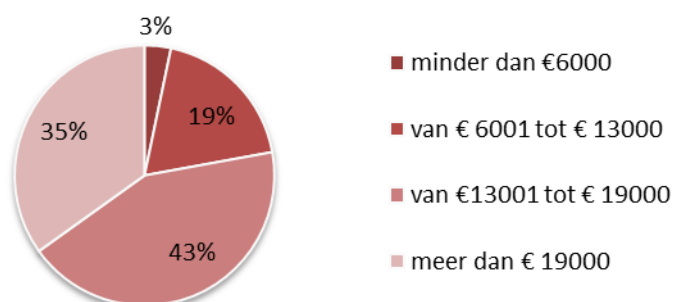


HUURDERS

GEZINSINKOMEN

Jaarlijks inkomen	2017 – in aantal	2017 – in %
Minder dan € 6 000	36	3%
Van € 6 001 tot € 13 000	207	19%
Van € 13 001 tot € 19 000	472	43%
Meer dan € 19 000	383	35%
Totaal	1098	100%

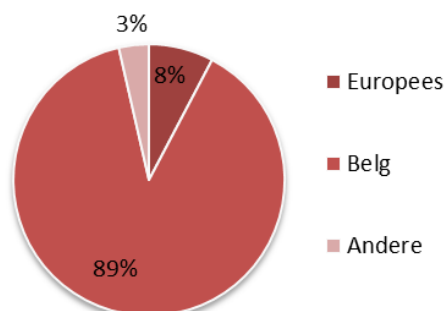
jaarlijks gezinsinkomen



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

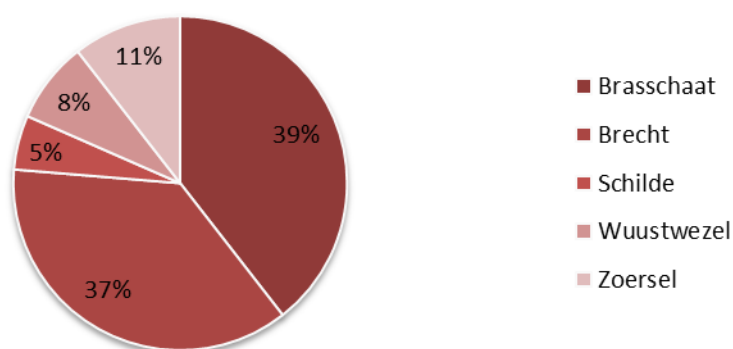
situatie op 31 december 2017

KANDIDAAT – KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT – KOPERS IN 2017

Gemeente	2017	in %
Brasschaat	15	39
Brecht	14	37
Schilde	2	5
Wuustwezel	3	8
Zoersel	4	11
Totaal	38	100

aantal inschrijvingen kandidaat- kopers 2017



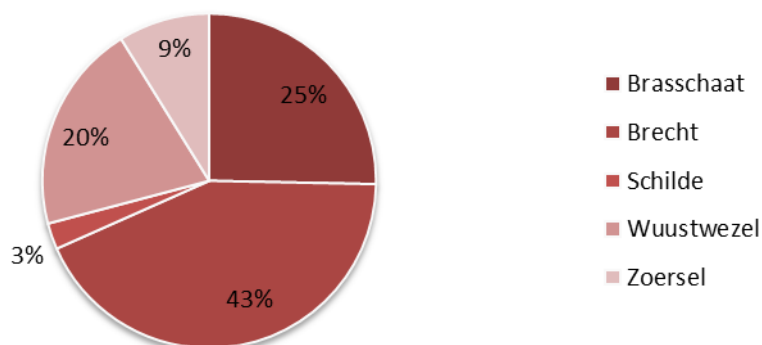
KANDIDAAT – KOPERS

TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDAAT – KOPERS

Gemeente	2017	in %
Brasschaat	40	26%
Brecht	68	43%
Schilde	4	3%
Wuustwezel	32	21%
Zoersel	14	9%
Totaal	158	100%



totaal aantal ingeschreven kandidaat - kopers 2017



KOPERS

TOEWIJZINGEN KOPERS EN ANDERE VERKOCHTE WONINGEN

Aantal toewijzingen van kandidaat – kopers en verkochte koopwoningen / gronden: 3

- Brasschaat – centrum : Watertoren 6 koopwoning
- Brasschaat middelgrote kavels: 2 loten

Aantal woningen openbaar verkocht: 11

- Wuustwezel, Jan Breydelstraat 36
- Wuustwezel, Vlaanderenstraat 7
- Wuustwezel, Rijsvennenstraat 71
- Wuustwezel, Bosduinstraat 44
- Wuustwezel, Bosduinstraat 64
- Brecht, Kerkhovenakkerlaan C10
- Brecht, Kerkhovenakkerlaan B10
- René Van Ostaeyenlaan 1
- René Van Ostaeyenlaan 25
- Brasschaat, Klein Hoefblad 10
- Brasschaat, Klein Hoefblad 19

Aantal woningen via CoVast: 1

- Zoersel - Hoge Dreef



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
- Lage baan in Wuustwezel
- 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, project buurtvervlochten met de gemeente Brasschaat)
- 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)
- Opstart van een huurderskrant
- Externe communicatie naar huurders (facebookpagina, kerstkaartje, ...)



KLACHTENBEHANDELING

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

In 2017 werden in totaal 5 klachten ontvangen. Alle klachten waren ontvankelijk en gegrond. Voor alle klachten werd een oplossing gevonden.

° Huurder heeft een klacht geuit m.b.t. de onleefbaarheid in hun appartementsgebouw. Er zouden eveneens vochtproblemen in het appartement zijn. De onleefbaarheid blijkt over een conflict te gaan tussen boven- en onderbuur. De Voorkempen wenst, ondanks alle bemiddelingspogingen, niet verder op te treden als bemiddelaar. Voor de vochtproblemen werden al verschillende offertes opgevraagd. De werken zouden binnenkort opstarten.

° Huurder uit een klacht over de loodgieter waarmee De Voorkempen een contract afsloot. De Voorkempen heeft een gesprek gehad met de loodgieter om de samenwerking te bespreken en te verbeteren, daar waar nodig.

° Huurder heeft een klacht over een muur in zijn appartement die vochtig is. Het vocht zou komen van het dak. Ondertussen werd het dak hersteld.

° Huurder vraagt vermindering van de huishuur omdat de dochter niet meer bij haar inwoonde. Het was niet helemaal duidelijk of de dochter nog op het adres ingeschreven stond, omdat de dochter nooit op het nieuwe adres gedomicilieerd is geraakt. Na een brand is de dochter opnieuw bij haar moeder gaan wonen. Na vertoning van de nodige documenten zijn de huurdienst en de huurder tot een akkoord gekomen.

° Huurder wenst verschillende klachten te uiten over de staat van de woning. Er zou een probleem zijn met het raam, de deur, ... De technische meldingen worden behandeld. De huurder wenst de woning binnenkort aan te kopen als zittende huurder.



BEHEER

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 3 mei 2018. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de benoeming of herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

- OCMW Wuustwezel, vertegenwoordigd door dhr. Wilfried Van Aert
- Jef Wouters, Particulier
- Jo Casaer, Particulier
- OCMW Brasschaat, vertegenwoordigd door dhr. Philip Cools

RAAD VAN BESTUUR

In 2017 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 2017 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
Niels de Kort	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 2017 als volgt samengesteld:

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

PERSONEEL

In 2017 bestond het voltallig personeel van De Voorkempen – H.E. uit 16 personeelsleden (12,4 VTE):

Melika Boucham
Olivier Deboel
Ann Dom
Ilse Hendrickx
Moniek Herijgers
Brigitte Malherbe
Kelly Nuytemans
Veronique Radermacher
Karin Pottiez
Karina Selen
Annemie Stevens
Mario Van den Bogaert
Eline Van Herck
Shelly Weyts
Gert Ysenbaardt
Peter van Hoffelen (Barema A212)



BEHEER

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2017

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2017, 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 2017 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.

