

BOUWMAATSCHAPPIJ DE MANDEL



Botermarkt 30
tel (051) 20 12 83

8800 Roeselare
fax (051) 24 42 17

PERSCONFERENTIE 27 april 2010

1. Algemene Vergadering der aandeelhouders

Zoals elke vennootschap dient De Mandel haar jaarverslag en jaarrekening aan de aandeelhouders ter goedkeuring voor te leggen. Zo ook bij De Mandel.

Deze worden vanavond in de Algemene Vergadering voorgelegd en goedgekeurd.

2. Opmerkelijke vaststellingen

a. Complexe regelgeving rond verhuur

Net zoals de andere sociale huisvestingsmaatschappijen was De Mandel op 1 januari 2008 geconfronteerd met een nieuw besluit van de Vlaamse Regering van oktober 2007, dat de sociale huurwetgeving regelde. In zijn korte bestaan is het al 5 keer gewijzigd, namelijk op 14 maart

2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008, 6 februari 2009 en 10 september 2009. Uiteraard bevat het kaderbesluit veel positieve elementen. Maar veel onderdelen zijn tegenstrijdig met andere onderdelen of zijn moeilijk realiseerbaar. En veel andere zaken in dit 'kaderbesluit' zijn dermate detaillistisch dat gebruiken die reeds jarenlang gangbaar waren, nu niet meer kunnen.

Vlaams Minister van Wonen Freya VandenBossche heeft alvast een evaluatie beloofd met daarna aanpassingen om de regelgeving te verbeteren.

b. Leegstand ondanks wachtlijsten

In Vlaanderen staan ongeveer 144.000 sociale huurwoningen en bevinden zich bijna 70.000 gezinnen op 'de' wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Over de noodzaak naar meer sociale woningen bestaat geen discussie. Toch staan er bij elke sociale huisvestingsmaatschappij verschillende woningen leeg.

Ook De Mandel kent leegstand in haar verhuurpatrimonium. Op 15 november 2009 bleven 130 huurwoningen onverhuurd leeg staan. In grote lijnen zijn er vier redenen van leegstand binnen De Mandel:

- *bij renovatieprojecten heeft De Mandel – in tegenstelling tot de private sector - de herhuisvestingsplicht. De huurder heeft het recht om een voorkeur aan te geven van het soort woning of de ligging waar hij naartoe wil verhuizen. Hierdoor kan het zijn dat een woning vrij vroeg leeg komt.*
- *Bij renovatieprojecten dient De Mandel lang te wachten op bepaalde beslissingen van de overheid. Zowel bouwvergunningen, technische goedkeuringen als goedkeuringen van subsidies of van andere financiering kunnen lang aanslepen.*
- *De Mandel krijgt ook steeds meer te maken met langdurige leegstand als gevolg van onbeheerde nalatenschappen bij het overlijden van een huurder. Officieel dient De Mandel dan te wachten totdat de rechtbank een curator heeft aangesteld en totdat deze curator de*

woning heeft vrijgegeven.

• Bij vrijwillige of gedwongen verhuisbewegingen uit een huurwoning, stelt De Mandel ook steeds meer aanzienlijke huurschade vast. Op dat moment is het onmenselijk en onrechtvaardig om een nieuwe huurder op te zadelen met de last die een vroegere huurder heeft veroorzaakt.

Bijkomend is ook de vaststelling dat het steeds moeilijker wordt om overheidsbeslissingen te verkrijgen, of om ze uitvoerbaar te krijgen. Zo heeft De Mandel in de maart en april 2010 voor het eerst sedert jaren juridische procedures lopen voor bouw dossiers :

- Sint-Hubrechtstraat te Roeselare, tegen de tweevoudige weigering van de stedenbouwkundige vergunning voornamelijk op basis van een advies mbt zogenaamd bouwkundig erfgoed
- Knokuilstraat te Rumbeke. Een vraag van een buur om de toegekende stedenbouwkundige vergunning te schorsen en te vernietigen. Naast een administratief-procedureel element, is er ook een groot Nimby-gehalte in de klacht.
- Ieperstraat te Staden, een stilzwijgende weigering van de bouwvergunning. Ook hier een combinatie van een negatief advies wegens zogenaamd bouwkundig erfgoed en administratieve procedures.
- Kattenstraat te Roeselare, een aannemer betwist de gunning aan een andere aannemer.

Om te vermijden dat bepaalde woningen te lang leeg staan, heeft De Mandel in een aantal gevallen beslist om de woningen openbaar te verkopen, eerder dan de renovatie af te wachten.

c. Wat wordt de impact van het Decreet grond- en pandenbeleid ?

Op 18 maart 2009 keurde het Vlaams Parlement het Decreet Ruimtelijke Ordening en het Decreet Grond- en Pandenbeleid goed. Ze traden in werking op 1 september 2009.

Beide Decreten worden van groot belang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het Decreet Grond- en Pandenbeleid wil zowel het aanbod van sociale woningen als van bescheiden woningen vergroten. Het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat er tegen 2020 in Vlaanderen 65.000 sociale woningen moeten bijkomen: 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. Voor de bouw van deze woningen wil dit decreet de private sector inschakelen. Op bepaalde verkavelings- of bouwprojecten zal een sociale last rusten. Een sociale last die bestaat in de bouw van sociale huur- of koopwoningen. Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen zullen een extra inspanning moeten leveren.

Een deel van de vastgoedsector heeft in de aanloop van het Decreet heftig weerwerk geboden tegen het onderdeel van het decreet dat bepaalt dat in nieuwe verkavelingen van minstens 10 huizen (of groter dan een halve hectare) en in appartementsblokken vanaf 50 woningen een bouwfirmagemiddeld 20% moet voorbehouden voor de bouw van sociale en/of bescheiden woningen. Onder de leuze 'een vergiftigd geschenk' voerden een 100-tal bouwpromotoren in het voorjaar van 2009 een informatiecampagne tegen het ontwerp van Decreet. Deze verenigde woningbouwers beweerden dat een gemiddelde woning in een nieuwe verkaveling op slag 12.000 tot 15.000 euro duurder zou worden. De bouwfirmas zouden de 20% 'verloren bouwruimte' immers pogen goed maken door hogere prijzen aan te rekenen.

Ondanks het heftige verzet keurde het Vlaams Parlement op 18 maart 2009 het Decreet goed. Op 27 maart 2009 keurde de Vlaamse Regering reeds 13 uitvoeringsbesluiten goed. Maar eind 2009 bleven nog veel praktische vragen onbeantwoord.

In januari 2010 had De Mandel al weet van 12 projecten, verspreid over 7 deelgemeenten, waarop normaliter een sociale last zou bepaald worden door het gemeentebestuur. In meer dan de helft van de gevallen bestond de vraag van de promotor aan het gemeentebestuur om een hoger percentage dan 20% van het project voor te behouden voor sociale woningbouw. Rekening houdend met de huidige immobielmarkt, zien veel promotoren blijkbaar in het Decreet Grond- en Pandenbeleid niet alleen maar nadelen.

Momenteel bereiden de ministers Muylers en Vandenbossche een omzendbrief voor voor de lokale besturen. Deze omzendbrief moet de steden en gemeenten helpen het decreet toe te passen. De lokale besturen hadden immers kritiek dat het decreet te ingewikkeld was.

3. Bouwactiviteit

Een permanente taak van De Mandel bestaat in de bouwactiviteit. Die bouwactiviteit heeft twee pijlers :

a. bouwen van woningen

De Mandel heeft in 2009 156 nieuwe sociale woningen opgeleverd : dat zijn 132 huurwoningen, 24 koopwoningen en 18 garages.

In gans Vlaanderen zijn over 2009 1304 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Met de 132 nieuwe huurwoningen die in 2009 zijn opgeleverd, zorgt De Mandel bijgevolg voor 10,12% van de nieuwe huurwoningen van 2009.

Ook in de cijfers van de opgeleverde koopwoningen is het duidelijk dat deze branche minder beleidsaandacht in het verleden heeft gekregen. Maar haar 24 gerealiseerde koopwoningen in 2009, is De Mandel maar goed voor 4,74% van de 506 opgeleverde koopwoningen in gans Vlaanderen.

Maar De Mandel zorgt niet alleen zelf voor bouwprojecten. Sedert de economische crisis van sedert 2008, die ook de vastgoedsector hard treft, krijgt De Mandel verschillende aanbiedingen van projectontwikkelaars om niet-verkochte projecten aan te kopen. Hierdoor kocht De Mandel in de loop van 2009 ook nog 22 dergelijke nieuwe "goede woningen" verspreid over Ardoonie, Kortemark, Roeselare en Poperinge.

Er waren op 31 december 2009 20 werven bezig voor :

- 39 koopwoningen in Hoogdele, Langemark, Poperinge, Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-winkel
- 253 huurwoningen en -appartementen in Ardoonie, Diksmuide, Ledegem, Hoogdele, Koekelare, Langemark-Poelkapelle, Vleteren, Meulebeke, Poperinge, Roeselare en Torhout.

De Mandel kreeg in 2009 29 bouwvergunningen toegekend en 2 geweigerd.

Er zijn aanbestedingen geweest voor

- 105 nieuwe huurwoningen via klassieke procedures
- 155 nieuwe huurappartementen via CBO-procedures
- 15 nieuwe koopwoningen

Het bouwprogramma telt meer dan 120 projecten (inclusief renovatie). Dat gaat in totaal over meer dan 1600 woonegelegenheden.

b. renoveren en onderhouden van woningen

Woningen zijn in de loop van jaren door hun gebruik en door hun onderworpenheid aan de weersomstandigheden aan ontwaarding onderhevig, weliswaar traag maar duidelijk. Hierdoor gaan verschillende woningen vanaf een bepaalde periode ernstige comfortgebreken vertonen.

De meest voorkomende comfortgebreken zijn hierbij :

- Aanwezigheid van opstijgend grondvocht
- ontbreken van onderdak
- ontbreken van voldoende isolatie in dak, in glaspartijen en in de muren
- niet-geaarde, slecht geïsoleerde, te geringe en te lichte elektriciteitsvoorziening
- ontbreken van toilet met waterspoeling
- ontbreken van hedendaagse badkamer met warm en koud water
- ontbreken van veilige warmwatervoorziening in badkamer en keuken
- ontbreken van centrale verwarming
- te kleine woonoppervlakten

In het jaarverslag over de werking van De Mandel in 2000, werd reeds gemeld dat De Mandel een inventaris had gemaakt van alle woningen die voor 1960 gebouwd werden, met een timing om die woningen te gaan renoveren binnen de 10 jaar. Het betrof 231 woningen zijnde toen ter tijd 38% van de sociale huurwoningen in Roeselare (exclusief Rumbekke en Oekene) en 108 woningen zijnde 11% van de sociale huurwoningen buiten Roeselare.

Er zijn inmiddels 9 jaar verstreken. De resultaten zijn voorlopig te beperkt.

Er zijn 18 bestaande huurwoningen grondig gerenoveerd of gesloopt en vernieuwbouwd in 2009. Er waren op 31/12/2009 ook nog renovatiewerken bezig aan 52 huurwoningen.

De Mandel is ook bezig met om een sterk doorgedreven onderhoudsplanning te maken voor elke individuele woning.

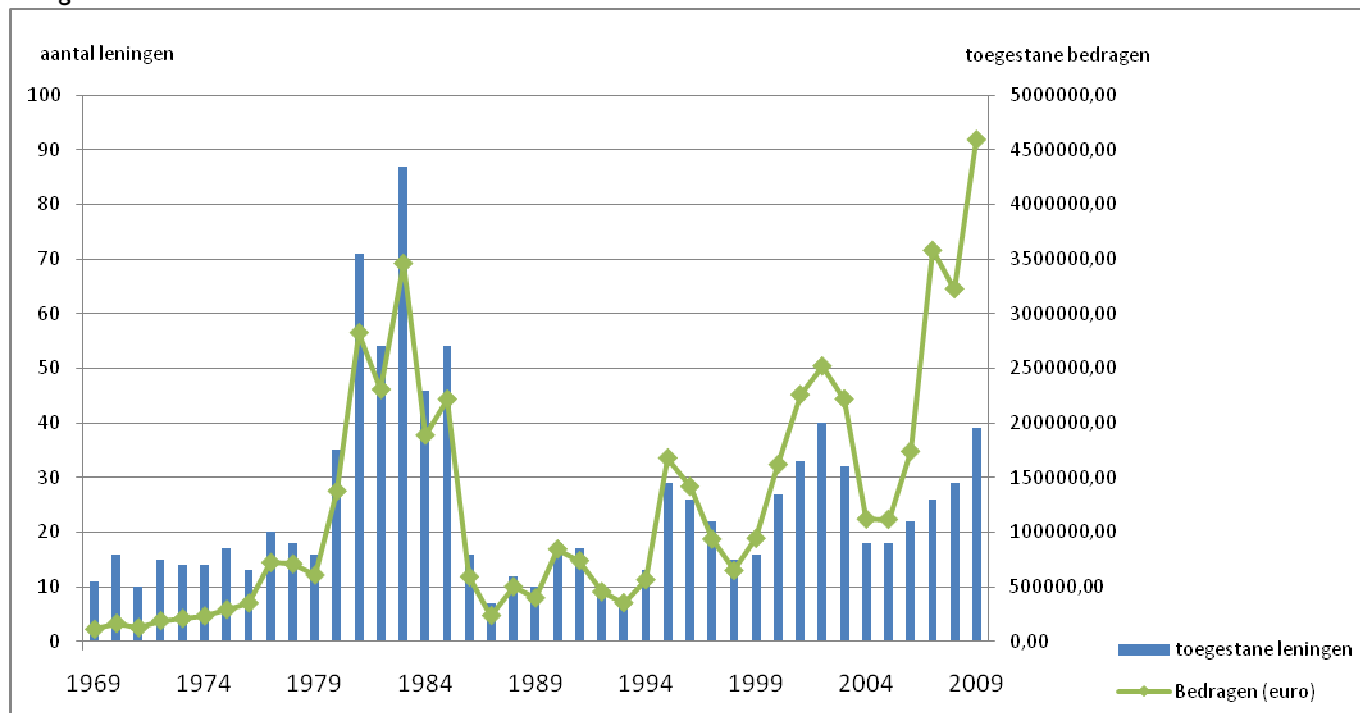
De lange wachttijden waarmee huurders geconfronteerd werden voor herstellingen, zorgde voor wrevel. Uit alle enquetes kwam naar voor dat daar het belangrijkste pijnpunt in de werking van De Mandel gesitueerd was. Een nieuw diensthoofd en nieuwe informatica moet zorgen dat deze pijnpunten weggewerkt geraken.

4. Kredietverlening

De Mandel beleefde in 2009 een absoluut topjaar in haar taak als bemiddelaar van sociale hypothecaire leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Voor het jaar 2009 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 39 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 4.591.012

Er werden 27 leningen aangevraagd voor aankoop en renovatie, 10 leningen voor renovatie en 2 lening voor de overname onverdeelde helft.



De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 2,16%, de mediaan ligt op 1,80%.

Verder waren er ook nog 17 dossiers goedgekeurd voor leningen verbonden aan sociale koopwoningen.

5. Cijfers

In de loop van 2009 heeft De Mandel :

- 3714 panden in eigendom waarvan:
 - o 3501 woningen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel
 - o 166 leegstaande woningen
 - o 12 woningen verhuurd buiten sociaal huurstelsel (aan OCMW's en vzw's)
 - o 5 gebruikt als burelen
 - o 25 ter beschikking gesteld als 'bezetting ter bede'
 - o 3 anders dan sociale verhuur
 - o 2 handelshuur
- 24 koopwoningen verkocht. Dat is meer dan vorig jaar maar beduidend minder dan 2006 en 2007
- Amper 4 huurwoningen verkocht (2 aan de zittende huurder en 2 na openbare verkoop). Dat is een absoluut dieptepunt : het minste aantal sedert 40 jaar.
- geen bouwkvavels verkocht

- 2.506 kandidaat-huurders op 31 december 2009 waarvan 944 nieuw ingeschreven kandidaat-huurders in de loop van 2009
- 391 woningen toegewezen waarvan :
 - o 171 aan alleenstaanden en 92 aan 2-persoonshuishoudens
 - o 121 aan +60 jarigen
 - o 37 aan niet-Belgen

2762 van de 3501 huurders (79%) hebben een belastbaar gezinsinkomen dat lager ligt dan € 30.000 . 171 ervan hebben een belastbaar gezinsinkomen van minder dan € 10.000 per jaar. 717 hebben een belastbaar gezinsinkomen tussen € 10.000 en € 20.000 .

De huurachterstallen werden harder aangepakt, op advies van de bedrijfsrevisor. Dat zorgde voor een daling van de huurachterstal. Maar door de vele procedures van collectieve schuldbemiddeling en oninvorderbare sommen na rechtszaken, zullen veel gelden niet meer gerecupereerd kunnen worden. De mandel heeft in het verleden niet of nauwelijks sommen van dubieuze debiteuren afgeschreven als oninbaar. Toch is het schrikwekkend om de totale som achterstal te zien. Het is al gezegd dat de overconsumptie, m.a.w. het consumptief meer uitgeven dan er beschikbaar is, de grootste oorzaak is. Maar het moet gezegd dat deze huurachterstal evenzeer bestaat bij de private verhuring als bij de sociale verhuring.

Er zijn 182 woningen vrijgekomen in de loop van 2009. Dat is merklijk meer dan de jaren ervoor toen het nog schommelde rond 110. Dit betekent dat er de rotatiegraad steeg van circa 3,1% naar 4,89 %. Een lage rotatie betekent een grote klanttevredenheid, wijst op een geringe verhuisbehoefte maar betekent tevens een langere wachttijd voor kandidaat-huurders. Het is evenwel duidelijk dat de rotatie bij appartementen veel groter is dan bij woningen. En laten appartementen nu het grootste aandeel innemen van de nieuwe bouwproductie, waardoor de rotatie ook logischerwijs gestegen is.

6. Organisatie

Door de spectaculaire groei van het aantal bouwprojecten en het aantal verhuurde panden, moest ook de organisatie meegroeien. Na een doorlichting door KPMG werd begin 2009 groen licht gegeven om de organisatiestructuur aan te passen. Het personeelsbestand, en zeker dat van de bedienden steeg aldus in 10 jaar met 300%.

Opvallend is de versterkte werking van de Huurdersadviesraad. De huurdersadviesraad heeft in 2009 aan de raad van bestuur een reeks van 15 adviezen gegeven over het herstelbeleid van De Mandel. In juni 2009 heeft de raad van bestuur over die adviezen gedebatteerd en hieromtrent conclusies gegeven. Verder werkt De Mandel met 8 nieuw aangestelde conciërges in verschillende appartementsgebouwen.

Opmerkelijk is ook dat De Mandel een van de weinige sociale huisvestingsmaatschappijen is, die in de loop van 2009 een gesubsidieerde medewerker toebedeeld kreeg uit de sociale diensteneconomie. Hij kreeg een taak om mee te werken aan de verhoogde leefbaarheid van appartementscomplexen, de aanpak van milieuproblemen en het wegwerken van negatieve gevolgen ingevolge leegstand van verouderd patrimonium.

7. Financieel

Door de vele nieuwe bouwprojecten en grondaankopen is de boekwaarde (zonder herwaarderingsmeerwaarden, want die zijn niet gebruikelijk in de sociale huisvesting) van de onroerende bezittingen gestegen met 26.119.641 euro of 15,77% , namelijk van 165,59 miljoen euro naar 191,71 miljoen euro.

Het resultaat van het boekjaar is voor het eerst sedert vele jaren (opnieuw) negatief : -143.248 euro over het boekjaar 2009 tegenover een winst van 550.662 euro in 2008.

Net zoals dat ook eind de jaren 1970 het geval was, zorgt het grote aantal bouwprojecten en investeringen voor een verzwakking van de kaspositie en voor meer uitgaven dan huurinkomsten (die over een langere periode de investeringen moeten terug verdienen).

Het bedrijfsresultaat is evenwel gestegen van 1,7 miljoen naar 1,82 miljoen euro. Het grootste deel van de daling van het jaarresultaat is evenwel te wijten aan de daling van het financieel resultaat (sterke daling van de creditrente terwijl de rente voor de leningen even hoog bleef) en een belangrijke daling van de uitzonderlijke opbrengsten (voornamelijk wegens minder verkochte huurwoningen).

Brecht Vermeulen
Directeur

Griet Coppé
Voorzitter