



JAARVERGADERING 2019

Jaarverslag 2018

landwaarts

BOCHOLT DORPERVELD





1	ORGANISATIE	pag 3
2	BOUWACTIVITEITEN	pag 9
3	LENINGEN EN VERKOPEN	pag 21
4	GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP EN RESERVES	pag 29
5	NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING	pag 33
6	INSCHRIJVINGSREGISTERS	pag 37
7	GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS	pag 41
8	NIEUW ADMINISTRATIEF KANTOOR TE GENK	pag 45
9	BALANS EN RESULTATENREKENING	pag 49
10	BIJLAGEN	pag 65

landwaarts

HECHTEL-EKSEL LANGVOOR



1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de bijzondere algemene vergadering van 20 mei 2019 over het boekjaar 2018.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2018 en u in kennis te stellen van de jaarrekening, omvatende de balans, de resultatenrekening en de verwerking van het resultaat.

ORGANISATIE

De sociale huisvestingsmaatschappij Landwaarts is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, die onder de benaming Noorderkempen werd opgericht bij onderhandse akte van 26 maart 1937. Zij werd erkend door de Nationale Landmaatschappij op 26 maart 1937 en door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991 onder nummer 976.

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd te 3910 Pelt, Heerstraat 28. Daarnaast heeft de maatschappij ook nog vestigingen in 3600 Genk, Diep-laan 57-59 en 3680 Maaseik-Neeroeten, Scholtisplein 11.

De maatschappij werd in het register van de Burgerlijke Vennootschappen ingeschreven onder de vorm van een handelsvennootschap te Hasselt onder nummer 6, met als ondernemingsnummer BE 401.334.134.

Haar missie is om zoveel mogelijk woningen met een bepaalde kwaliteitsstandaard zo goedkoop mogelijk aan te bieden aan de mensen met een beperkt inkomen om hen over de eigendomsdrempel te helpen.

De huisvestingsmaatschappij Landwaarts is tevens grootste aandeelhouder in de sociale kredietmaatschappij Landwaarts Sociaal Woonkrediet NV, die complementair aan de gesubsidieerde sociale leningen van de VMSW, niet-gesubsidieerde sociale kredieten aanbiedt aan de wettelijke doelgroep. De huisvestingsmaatschappij en de kredietmaatschappij zijn samen aandeelhouder van Landwaarts Verzekeringen CVBA dat hoofdzakelijk aan de ontlener van beide maatschappijen schuldsaldo- en brandverzekeringen aanbiedt. Deze drie maatschappijen werken via een eengemaakte frontoffice op de drie kantoren. Het organogram vindt men in bijlage.

Landwaarts CVBA telt 6,60 VTE bedienden en 0,15 VTE arbeiders. Het werkgebied van Landwaarts omvat 15 gemeenten: As, Bocholt, Bree, Diepenbeek, Dilsen-Stokkem, Genk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Oudsbergen, Peer, Pelt en Zutendaal.

SAMENSTELLING DIRECTIERAAD

SAMENSTELLING DIRECTIERAAD:

Voorzitter: Jan Creemers (*stad Maaseik*) ter voltooiing van het mandaat van ontslagnemend voorzitter **Theo Kelchtermans** (*voorzitter Raad van Bestuur 07/06/2007-29/09/2018*)

Ontslagnemend ondervoorzitter: Lambert Kelchtermans (*voorzitter Raad van Bestuur 22/06/1966 - 07/06/2007 en ondervoorzitter Raad van Bestuur 07/06/2007 - 29/09/2018*)

LEDEN:

- **Buntinx Koen** (*ondervoorzitter van de Raad van Bestuur – OCMW Genk*)
- **Lavreysen Jean** (*stad Lommel*)
- **Melotte Roger** (*stad Peer*)
- **Schrijvers Jan** (*gemeente Bocholt*)
- **Schuermans Theo** (*stad Hamont-Achel*)
- **Spreeuwens Benny** (*gemeente Oudsbergen*)
- **Verheyen Inge** (*gemeente Pelt*)

VERGADERDATA :

De Directieraad vergaderde in 2018 achtmaal, m.n. op 17 januari, 14 februari, 28 februari, 25 april, 30 mei, 12 juli, 26 september en 28 november.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter: Jan Creemers (stad Maaseik) ter voltooiing van het mandaat van ontslagnemend voorzitter Theo Kelchtermans (particulier)

Ondervoorzitters: Koen Buntinx (OCMW Genk - 2022) Lambert Kelchtermans (ontslagnemend - particulier)

LEDEN:

NAAM		MANDAATGEVER	EINDE MANDAAT
Bollen Marcel	Bestuurder	Stad Genk	2021
Cucchiara Alessandro	Bestuurder	Stad Genk	2020
Claes Marcus	Bestuurder	Particulier	2020
Creemers Jan	Bestuurder	Stad Maaseik	2021
Feyen Kurt	Bestuurder	Gemeente Meeuwen-Gruitrode	2021
Fransen Jaak	Bestuurder	Gemeente Overpelt	2019
Hornikx Cor	Bestuurder	Gemeente Kinrooi	2024
Indemans Pieter	Bestuurder	Stad Dilsen-Stokkem	2019
Lavreysen Jean	Bestuurder	Stad Lommel	2020
Lenaerts Paul	Bestuurder	Particulier	2022
Thijs Heidi	Bestuurder	Gemeente Zutendaal	2023
Melotte Roger	Bestuurder	Stad Peer	2022
Schrijvers Jan	Bestuurder	Gemeente Bocholt	2022
Schuurmans Theo	Bestuurder	Stad Hamont-Achel	2023
Spreeuwens Benny	Bestuurder	Gemeente Opglabbeek	2024
Steegmans Nele	Bestuurder	Gemeente As	2024
Van Baelen Gilbert	Bestuurder	Provincie Limburg	2019
Vanderheyden Franki	Bestuurder	Gemeente Hechtel-Eksel	2023
Verheyen Inge	Bestuurder	Gemeente Neerpelt	2024

BEDRIJFSREVISOR

Van Havermaet Groenweghe

Diepenbekerweg 65

3500 Hasselt

Vertegenwoordigd door
mevr. Bogaerts Nathalie

Van Havermaet Groenweghe werd door de algemene vergadering op 16 juni 2016 ingevolge een onderhandelings-procedure aangesteld voor de boekjaren 2016 t.e.m. 2018.

VERGADERDATA :

De Raad van bestuur vergaderde in 2018 vijfmaal, op 6 februari, 27 maart, 7 juni, 28 augustus en 30 oktober.

LIJST AANDEELHOUDERS

LEDEN:

	Naam aandeelhouder	Aantal
01	Vlaams Gewest	280
02	Provincie Limburg	280
03	Stad Lommel	112
04	Gemeente Overpelt	112
05	Gemeente Neerpelt	120
06	Gemeente Bocholt	80
07	Stad Peer	224
08	Gemeente Hechtel-Eksel	48
09	Stad Hamont-Achel	80
10	Stad Genk	299
11	Gemeente Zutendaal	60
12	Gemeente As	24
13	Stad Maaseik	36
14	Stad Bilzen	7
15	Stad Dilsen-Stokkem	150
16	Gemeente Opglabbeek	120
17	Gemeente Kinrooi	7
18	Gemeente Meeuwen-Gruitrode	80
19	OCMW Bocholt	40

20	OCMW Hamont-Achel	8
21	OCMW Genk	29
22	Erfgenamen Berghs	8
23	Creemers Jan	60
24	Claes Marc	7
25	Lenaerts Paul	7
26	Erfgenamen Dezeure	1
27	Erfgenamen Martens Gerard	44
28	Erfgenamen Noben	1
		2.324

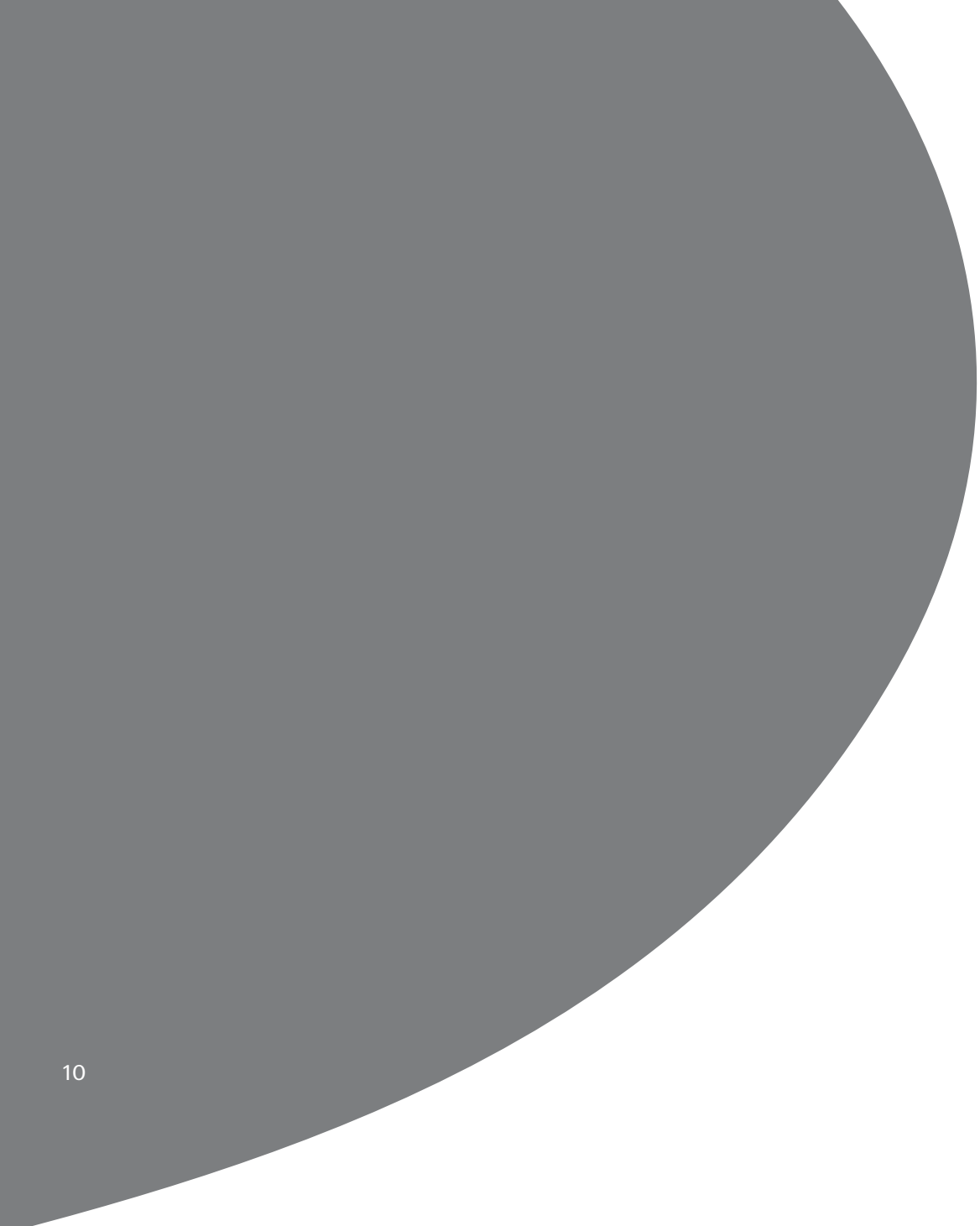
✓	Vlaams Gewest	280 aandelen
✓	Provincie Limburg	280 aandelen
✓	Steden en gemeenten	1.559 aandelen
✓	OCMW's	77 aandelen
✓	Private	128 aandelen







2 BOUWACTIVITEITEN



2

BOUW- ACTIVITEITEN

BOUWPROGRAMMATIE 2018

Sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 dienen vanaf 1 januari 2014 de sociale bouwprojecten besproken te worden op een beoordelingscommissie (BeCo).

De beoordelingscommissie beslist minstens drie keer per jaar over de programmatie van sociale woonprojecten. Ze programmeert projecten op de meerjarenplanning en op de korte termijnplanning.

Om financiering voor een project te kunnen krijgen, moet dit project dus geprogrammeerd worden. De stappen in de programmatie sluiten aan bij de verschillende stappen in het ontwerpproces en de opname op een programma geschiedt ook in functie van het beschikbare budget.

Wanneer een project een gunstig advies op het voorontwerp krijgt van de VMSW en dit tenminste 45 kalenderdagen voor de bijeenkomst van de BeCo, dan komt het in aanmerking om opgenomen te worden op de Meerjarenplanning (MJP). In principe garandeert de overheid de nodige financiering voor dit project in een termijn van 3 jaar, afhankelijk van het beschikbare budget en prioriteiten.

Wanneer een project een gunstig advies op het uitvoeringsdossier krijgt van de VMSW en dit tenminste 45 kalenderdagen voor de bijeenkomst van de BeCo, dan komt het in aanmerking om opgenomen te worden op de Korte Termijnplanning (KTP). Na opname op de KTP heeft de initiatiefnemer 8 maanden de tijd om tot een bestelling over te gaan. Binnen die termijn is het budget voor dat project in principe gereserveerd.

Zelfs indien het project niet gesubsidieerd wordt en integraal met eigen middelen gefinancierd, moet heel de voornoemde programmatieprocedure doorlopen worden.

In 2018 vonden er 3 gewone samenkomsten plaats van de beoordelingscommissie (BeCo). Deze gingen door op 8 maart, 13 juli en 6 november.

De finaliteit van het procedurebesluit was bij de opzet ervan om een procedure uit te schrijven hoe projectsubsidies konden bekomen worden voor sociale woonprojecten.

Daarom heeft de VLEM (koepel van de koopmaatschappijen) altijd expliciet gevraagd dat er rekening zou gehouden worden met de

stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen inzake de programmatie. Het beleid heeft met deze vraag van de sector echter geen rekening gehouden.

Er is nochtans geen enkele reden om sociale koopprojecten die met eigen middelen (zonder marktconforme lening) worden gefinancierd, heel de procedure te laten doorlopen. Het houdt geen steek om te argumenteren dat dit zou zijn omwille van het toekennen van een sociale lening vermits er geen enkele garantie is dat er een gesubsidieerde lening zal kunnen worden gegeven.

Volgende projecten voor onze maatschappij werden op de programmatie 2018 opgenomen:

MEERJARENPLANNING

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Hamont-Achel**
12 sociale koopwoningen - **Klein Bien reeks A** (BeCo 01/06/2015)
- **Pelt**
12 sociale koopwoningen - **Heikant reeks A** (BeCo 01/06/2016)
- **Lommel**
10 sociale koopwoningen - **Kleermakersweg reeks A** (BeCo 01/06/2016)
- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - **Damburg reeks A** (BeCo 25/06/2015)
- **Oudsbergen**
12 sociale koopwoningen - **Hogerhof reeks A** (BeCo 25/06/2015)
- **Dilsen-Stokkem**
13 sociale koopwoningen - **Achter de Secretarisoning reeks D** (BeCo 13/07/2018)
- **Pelt**
22 sociale koopwoningen - **Bolackers reeks D** (BeCo 05/07/2017)
- **Maaseik**
16 sociale koopwoningen - **Groot Root reeks G** (BeCo 13/07/2018)

SSI-SUBSIDIE SLOOP EN INFRASTRUCTUUR

- **Bocholt**
infrastructuurwerken - **Damburg** (BeCo 29/06/2016)
- **Oudsbergen**
infrastructuurwerken - **Langveld fase 2** (BeCo 13/07/2018)

KORTE TERMIJNPLANNING (KTP)

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - **Dorperveld reeks J** (BeCo 29/06/2016)
- **Genk**
17 sociale koopwoningen - **Schemmersberg reeks I** (BeCo 05/07/2017)
- **Hamont**
13 sociale koopwoningen - **Heideveld reeks A** (BeCo 13/11/2017)
- **Pelt**
22 sociale koopwoningen - **Bolackers reeks F** (BeCo 13/11/2017)
- **Peer**
8 sociale koopwoningen - **Panhoven reeks D** (BeCo 13/11/2017)
- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - **Damburg reeks A** (BeCo 13/07/2018)
- **Maaseik**
16 sociale koopwoningen - **Groot Root reeks G** (BeCo 06/11/2018)
- **Dilsen-Stokkem**
13 sociale koopwoningen - **Achter de Secretariswoning reeks D** (BeCo 06/11/2018)

SSI-SUBSIDIE SLOOP EN INFRASTRUCTUUR

- **Pelt**
infrastructuurwerken - **Bolackers fase 2** (BeCo 03/05/2018)
- **Oudsbergen**
infrastructuurwerken - **Langveld fase 2** (BeCo 05/10/2018)

AANBESTEDINGEN

Pelt - Bolakkers reeks F

22 koopwoningen
24 november 2017
Aannemer: THV Vandekerkhof nv-Jan Nullens
Architect: PCp uit Genk
Gunningsbedrag: € 2.357.500,36 excl. BTW

Peer - Panhoven reeks D

8 koopwoningen
24 november 2017
Aannemer: Janssen nv uit Mopertingen
Architect: PCp uit Genk
Gunningsbedrag: € 836.184,58 excl. BTW

Genk - Mosselerlaan

Sloop
22 januari 2018
Aannemer: Croes bvba uit Geetbets
Architect: architect-nburo Vandekerkhof uit Bree
Gunningsbedrag: € 40.373,66 excl. BTW

Genk - Schemmersberg reeks I

17 koopwoningen
23 februari 2018
Aannemer: Janssen nv uit Mopertingen
Architect: PCp uit Genk
Gunningsbedrag: € 1.916.193,53 excl. BTW

Pelt - Bolakkers - wegenisinfrastructuur

22 mei 2018
Aannemer: Roos Groep nv uit Arendonk
Studiebureau: Antea Group uit Hasselt
Gunningsbedrag: € 321.006,69 excl. BTW

Oudsbergen - Langveld - omgevingswerken

22 augustus 2018
Aannemer: Peeters Dries nv uit Kortesseem
Studiebureau: Geotec uit Bilzen
Gunningsbedrag: € 93.884,00 excl. BTW

Bocholt - Damburg reeks A

12 koopwoningen
6 september 2018
Aannemer: TV WL Construct bvba - Vanwynsberghe nv
Architect: Univ architecten uit Pelt
Gunningsbedrag: € 1.376.375,85 excl. BTW

Maaseik - Neeroeteren - Groot Root reeks G

16 koopwoningen
17 september 2018
Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem
Architect: architect-nburo Vandekerkhof uit Bree
Gunningsbedrag: € 1.797.054,21 excl. BTW

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Oudsbergen - Langveld reeks H

12 koopwoningen
17 mei 2018
Aannemer: Margema bvba
Architect: architect-nburo Vandekerkhof uit Bree
Eindbedrag: € 1.367.760,04 excl. BTW

Bocholt - Damburg

Wegenisinfrastructuur
7 september 2018
Aannemer: Goijens Wegenbouw uit Bree
Studiebureau: Sweco uit Hasselt
Eindbedrag: € 1.080.650,39 excl. BTW

Bocholt - Dorperveld reeks J

12 koopwoningen
18 september 2018
Aannemer: THV WL Construct bvba-Vanwynsberghe NV
Architect: Univ architecten uit Pelt
Eindbedrag: € 1.392.570,15 excl. BTW

Kinrooi - Meytersveld reeks B

12 koopwoningen
17 oktober 2018
Aannemer: Janssen nv uit Mopertingen
Architect: architect-nburo uit Bree
Eindbedrag: € 1.333.538,80 excl. BTW

Hechtel-Eksel - Langvoor reeks G

10 koopwoningen
22 november 2018
Aannemer: Linea architectuur uit Scherpenheuvel-Zichem
Architect: THV WL Construct bvba-Vanwynsberghe NV
Eindbedrag: € 1.126.498,54 excl. BTW

landwaarts

KINROOI MEYTERSVELD





DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Genk - Sledderlo

7 (+ 44 huur) koopwoningen
20 juni 2018
Aannemer: THV Dethier nv - Keulen nv
Architect: Lava-Zed uit Leuven

Hechtel-Eksel - Langvoor reeks F

12 koopwoningen
27 augustus 2018
Aannemer: Hemar Construct uit Borgloon
Architect: FCS uit Hasselt

Kinrooi - Meytersveld reeks A

12 koopwoningen
4 september 2018
Aannemer: Vandekerkhof nv uit Bocholt
Architect: Linea architectuur uit Scherpenheuvel-Zichem

Maaseik-Neeroeteren Groot Root

Infrastructuur
15 maart 2018
Aannemer: Ronny Beuten bvba uit Maaseik
Studiebureau: Evolta uit Gent

Zutendaal-Wiemesmeer Oude School

Infrastructuur
10 december 2018
Aannemer: Crommen Willy bvba uit Hoeselt
Studiebureau: Antea Group uit Hasselt



landwaarts

GENK WELZIJNSCAMPUS

GENK – POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS EINDELIJK VAN START

Het dossier Poort van de welzijns-campus waartoe in 2004 een eerste aanzet werd gegeven door het OCMW, Nieuw Dak en Landwaarts, was in de loop der jaren uitgegroeid tot een groot ambitieus project. In zijn finale versie voorziet het - nadat eerder het voormalige St-Jansziekenhuis en enkele aanpalende woningen werden gesloopt - de bouw van :

- 66 sociale koopappartementen en 3 commerciële ruimtes, verdeeld over 4 blokken
 - 42 sociale huurappartementen (sociale assistentiewoningen voor senioren en appartementen voor personen met een beperking) met een polyvalente ruimte en 1 studio voor kortverblijf
 - een multifunctioneel kantoorgebouw met dienstverlenende functies
 - een ondergrondse parkeergarage met 565 parkeerplaatsen plus de omgevingsaanleg rondom deze gebouwen.
- Daarnaast wordt ook voorzien in de aanleg van een ringweg samen met de omgevingsaanleg rond de aanpalende bestaande en de nog nieuw op te richten gebouwen.

Zoals reeds in het jaarverslag van 2017 vermeld liep het dossier ondanks het feit dat alle nodige gunstige adviezen van de VMSW tijdig waren gekomen voor het architectuur- en voor het infrastructuurgedeelte, aanzienlijke vertraging op door het feit dat de regering out of the blue en in tegenspraak met het regeerakkoord beslist had de subsidies voor de bouw in de eigenheidssector (SBE) te halveren. Pas tijdens de BeCo van 31 oktober 2017 werd er groen licht gegeven voor alle betoelagingen voor dit project. Hierdoor verloor Landwaarts op basis van de

raming ca. € 1.250.000 en op basis van de aanbesteding zelfs € 1.265.875. Dit verlies kon in overleg met de andere partners grotendeels geneutraliseerd worden via de verrekening van de grondaandelen.

Inmiddels was op 18 augustus 2017 de Europese aanbesteding van het project door Landwaarts mede namens AGB Genk, OCWM Genk en Nieuw Dak gepubliceerd. Uit de aanbestedingsprocedure bleek THV Artes-Rogiers - Artes-Depret de laagste regelmatige inschrijver te zijn. Op 5 maart 2018 werd dit bedrijf de opdracht betekend voor een bedrag van € 31.376.251,80. De aanvangsdatum werd bepaald op 16 april 2018 met een uitvoeringstermijn van 1.300 kalenderdagen. In tegenstelling tot de voorbereiding en opmaak van het dossier die in velerlei opzichten gelijkenissen vertoonden met een processie van Echter-nach, vorderen de bouwwerken zelf voorlopig goed. Landwaarts coördineert de uitvoering voor heel de realisatie.

In het vorig jaarverslag gaven we reeds aan dat, door het feit dat gedurende bijna anderhalf jaar absolute voorrang diende gegeven te worden aan dit project, de behandeling van de andere projectdossiers in ons werkgebied duidelijk vertragingen opliepen. Om deze "achterstand" weg te werken werd inmiddels een bijkomend personeelslid aangeworven. Oorspronkelijk werd gezocht naar een bachelor bouw, maar de enige kandidaat die we op dat ogenblik konden vinden via een interimbureau, bleek achteraf niet te voldoen. Per 3 januari 2019 kon een architect met jarenlange ervaring aangeworven worden.

VERPLICHTE RSZ-MELDING VOOR SOCIALE KOOP

Einde 2016 kreeg één van de koopmaatschappijen de opmerking van de inspecteurs van de RSZ dat sociale huisvestingsmaatschappijen die koopwoningen bouwen, op basis van artikelen 30bis en 30ter van de wet van 27 juni 1969, zoals gewijzigd bij wet van 29 maart 2012, de aangifte bij de RSZ zouden moeten doen zowel van de werf als van de aanwezigheidsregistratie op de werf. Tot dan was niemand in de sector op de hoogte van deze strikte interpretatie van de regelgeving. Deze stelt een sociale huisvestingsmaatschappij die bouwt of laat bouwen om te verkopen, gelijk met een aannemer.

Noodgedwongen besliste de VMSW om een addendum toe te voegen aan hun administratief bestek. Aan de hand van dit addendum droeg de maatschappij de werfmelding en de aanwezigheidsregistratie over aan de aannemer.

Er werd geruime tijd overlegd met de administrateur-generaal van de RSZ. Deze had begrip voor het standpunt van de sector maar moest uiteindelijk stellen dat er binnen de bestaande regelgeving geen oplossing mogelijk was voor de SHM's. Het finale standpunt van de RSZ was dan ook dat de wet de wet is en dat sociale huisvestingsmaatschappijen ook onder de meldingsplicht, werfregistratie en controle van de schulden vallen.

Een sociale koopmaatschappij kan bijgevolg de verplichting van de werfmelding niet verschuiven en dient hier zelf voor in te staan. De aanwezigheidsregistratie kan wel blijven gebeuren door de aannemer.

Op het niet voldoen aan de werfmelding staat een boete van 5% van het bestelbedrag.

Landwaarts heeft dan ook vanaf 1 december 2018 de bijkomende taak van de werfmelding van de lopende werven en de nieuwe werven op zich genomen. De RSZ heeft hiervoor de lopende werven overgezet van de aannemers naar Landwaarts. Vanaf dan dienen wij de RSZ op de hoogte te brengen van iedere aannemer, iedere onderaannemer, iedere onderaannemer van de onderaannemers, ... die werkzaam is op onze werven. Dit is een vrij arbeidsintensieve opdracht.

De VMSW heeft inmiddels haar modelbestek aangepast aan deze nieuwe realiteit.

landwaarts

OPGLABBEEK LANGVELD







3 LENINGEN & VERKOOP



3

LENINGEN & VERKOPEN

LENINGSPROGRAMMA

Voor 2018 keurde de Vlaamse Regering voor gans Vlaanderen een VMSW-leningsprogramma goed van € 252.784.000,00 voor aankoop, renovatie en behoud van een private woning en € 200.000.000,00 voor de aankoop van sociale koopwoningen.

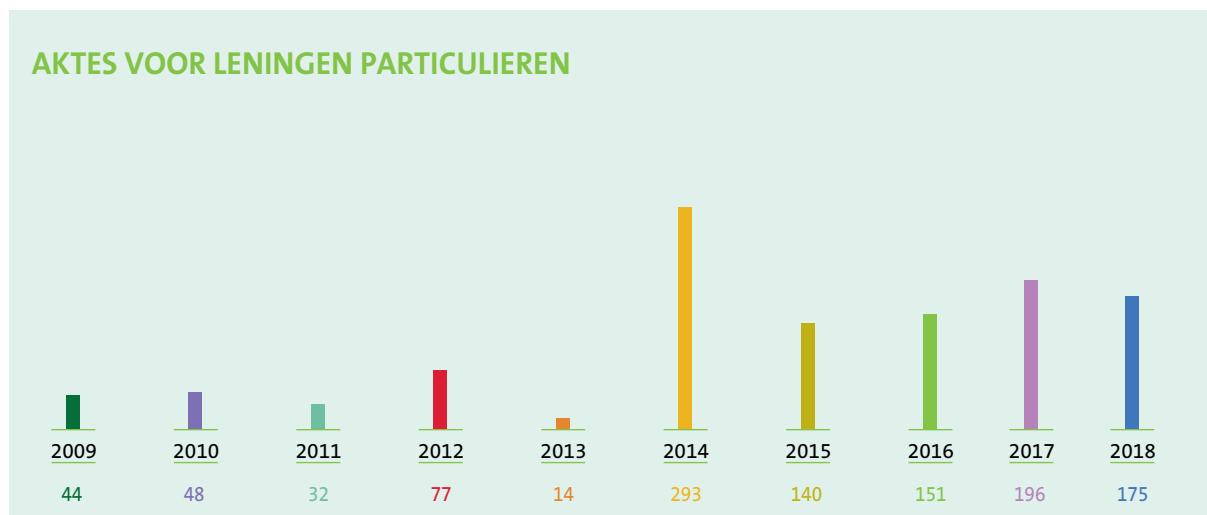
LENINGEN VOOR verrichtingen OP DE PRIVATE MARKT

In 2018 kon Landwaarts **175 aktes** voor leningen aan particulieren voor individuele verrichtingen laten verlijden:

- 45 voor aankoop van een private woning (incl. 2 aankoop op plan)
- 114 voor aankoop van een private woning met renovatie
- 11 voor renovatie van de eigen woning (incl. 8 wederopnames)
- 5 voor overname onverdeelde helft

Samen vertegenwoordigen deze leningen een bedrag van **€ 29.973.087,00**.

AKTES VOOR LENINGEN PARTICULIEREN



landwaarts

BOCHOLT DORPERVELD



LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN PRIVATE WONING

In 2018 werden **45** leningsaktes voor de loutere aankoop van een woning op de private markt verleden (incl. 2 aankoop op plan), goed voor een totale som van **€ 8.051.850,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
As	1
Bree	2
Dilsen-Stokkem	3
Genk	13
Hamont-Achel	1
Hasselt	1
Kinrooi	2
Lommel	4
Maaseik	3
Oudsbergen	1
Peer	2
Pelt	2
Zutendaal	1
Heusden-Zolder	1
Houthalen-Helchteren	2
Maasmechelen	6
TOTAAL	45

LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN WONING OP DE PRIVATE MARKT MET RENOVATIE

In 2018 werden **114** leningsaktes voor de aankoop van een woning op de private markt en het renoveren ervan verleden, goed voor een totale som van **€ 21.488.765,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
As	1
Bree	2
Diepenbeek	4
Dilsen-Stokkem	10
Genk	27
Hamont-Achel	3
Hechtel-Eksel	4
Kinrooi	1
Lommel	3
Maaseik	11
Oudsbergen	5
Peer	1
Pelt	4
Zutendaal	1
Bilzen	3
Geel	1
Hasselt	3
Houthalen-Helchteren	6
Lanaken	2
Maasmechelen	13
Moerbeke-Waas	1
Schinnen (Nederland)	1
Temse	2
Tessenderlo	1
Wellen	1
Wijnandsrade (Nederland)	1
Zonhoven	2
TOTAAL	114

RENOVATIELENINGEN (INCL. WEDEROPNAMES)

In 2018 werden **11** leningsaktes voor de renovatie van de eigen woning verleden, goed voor een totale som van **€ 162.166,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
Diepenbeek	1
Genk	5
Hamont-Achel	1
Hechtel-Eksel	2
Pelt	1
Maasmechelen	1
TOTAAL	11

OVERNAME ONVERDEELDE HELFT

In 2018 werden **5** leningsaktes voor de overname van de onverdeelde helft verleden, goed voor **€ 270.306,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

Gemeente	Aantal
Hechtel-Eksel	1
Oudsbergen	1
Peer	1
Pelt	1
Glabbeek	1
TOTAAL	5

VERKOPEN VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2018 werden in totaal **47** aktes verleden voor de verkoop van een sociale koopwoning:

Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van **€ 9.335.137,70**.

Gemeente - Werf	Aantal
Bocholt Dorperveld – reeks J	12
Eksel Langvoor – reeks G	10
Genk – Sledderlo	1
Kinrooi Meytersveld – reeks B	12
Oudsbergen Langveld – reeks H	12
TOTAAL	47

In 2018 werden er in heel Vlaanderen 2419 aktes voor leningen van de VMSW verleden voor in totaal een bedrag van € 404.306.759,88. Landwaarts realiseerde hierbij opnieuw het tweede hoogste aantal verleden aktes voor gesubsidieerde sociale leningen. We verleden in **totaal 221 aktes** voor een totaal bedrag van **€ 39.258.092,88**. Op de eerste plaats, net als het jaar voordien, staat de sociale koopmaatschappij voor het arrondissement Antwerpen, met 362 verleden leningsaktes voor een totaal bedrag van € 59.133.044,00. Het aantal inwoners van het werkgebied van deze maatschappij is ruimschoots het dubbele van ons werkgebied en bovendien wonen ca. 580.000 inwoners

van dat werkgebied in een kernstad, waardoor daar soepelere eigendomsvoorwaarden gelden evenals hogere ontleeningsbedragen.

Indien men de totale productie deelt over de 23 kredietbemiddelende maatschappijen dan zou de gemiddelde maatschappij vorig jaar 105 leningen bemiddeld moeten hebben voor een gemiddeld bedrag van € 17.578.554,78.

AKTES VOOR VERKOOP GROEPSBOUW WONING

✓ Bocholt	Dorperveld – reeks J
✓ Eksel	Langvoor – reeks G
✓ Genk	Sledderlo
✓ Kinrooi	Meytersveld – reeks B
✓ Oudsbergen	Langveld – reeks H



LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

Van de 47 kopers van een woning van Landwaarts gingen **46** kopers een lening aan bij de VMSW, opgedeeld als volgt :

Gemeente - Werf	Aantal
Bocholt Dorperveld – reeks J	11
Eksel Langvoor – reeks G	10
Genk – Sledderlo	1
Kinrooi Meytersveld – reeks B	12
Oudsbergen Langveld – reeks H	12
TOTAAL	46

Het totale leningsvolume enkel voor de aankoop bedraagt: **€ 2.728.130,00** of gemiddeld **€ 181.875,33**.

Van de 46 kopers die leenden bij de VMSW voor de aankoop van een sociale koopwoning, deden 31 kopers ook beroep op een lening voor afwerking, goed voor een bedrag van **€ 6.556.875,88** of gemiddeld **€ 211.512,13**

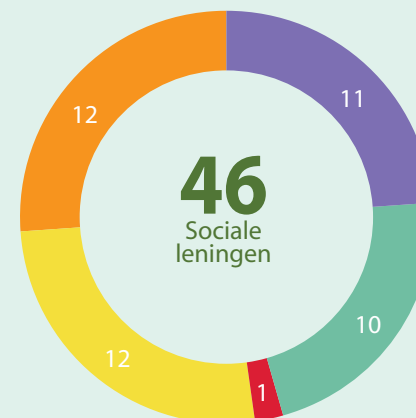
Hierdoor beloopt het gemiddeld ontleend bedrag per koopwoning **€ 201.847,95**.

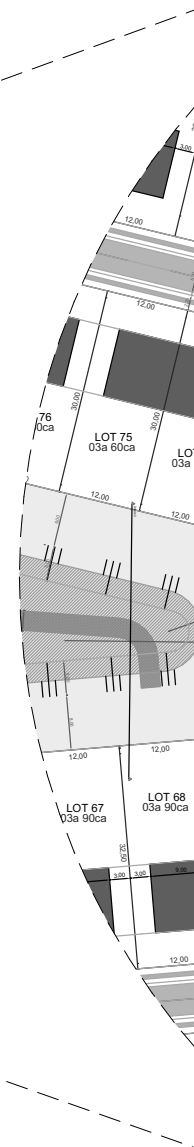
VERKOOP (MIDDELGROTE) SOCIALE KAVELS

In 2018 heeft Landwaarts 1 middelgrote kavel van 635 m² verkocht in Lommel voor **€ 111.500,00**

AKTES VOOR LENING AANKOOP GROEPSBOUW WONING

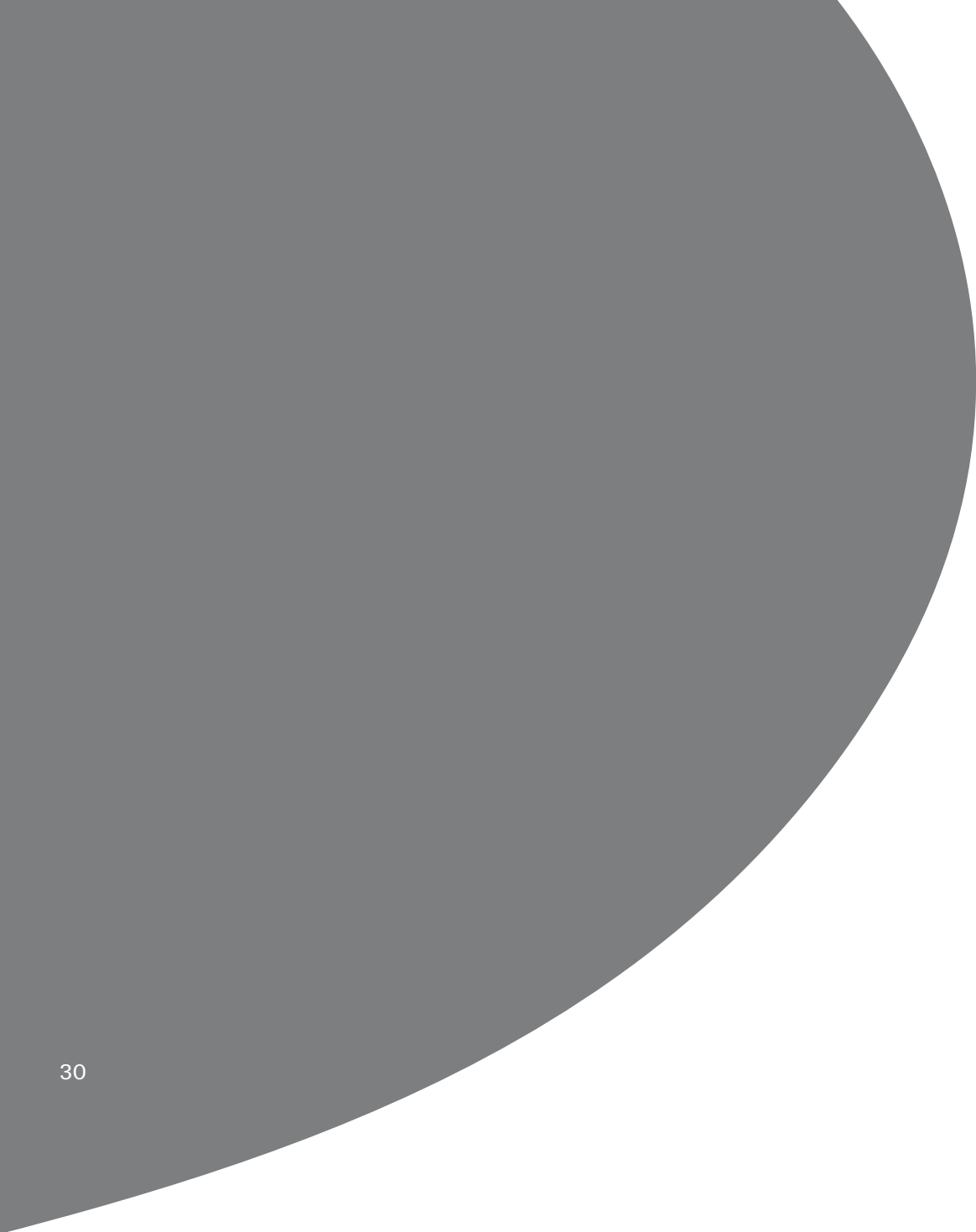
✓ Bocholt	Dorperveld – reeks J
✓ Eksel	Langvoor – reeks G
✓ Genk	Sledderlo
✓ Kinrooi	Meytersveld – reeks B
✓ Oudsbergen	Langveld – reeks H







4 GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES



4

GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

VERKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	AARD	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Bocholt	Dorperveld J	Koopwoningen	43a 90ca	05/07/2018	€ 504.850,00
Dilsen-Stokkem	Reselt	grondruil	10a 28ca	17/12/2018	€ 15.420,00
Genk	Welzijns-campus	grondaandelen		17/09/2018	€ 2.195.000,00
Genk	Welzijns-campus	Bouwgrond	9a 58ca	02/07/2018	€ 105.000,00
Hechtel-Eksel	Langvoor	Koopwoningen	43a 02ca	12/12/2018	€ 494.730,00
Kinrooi	Meytersveld	Koopwoningen	52a 64ca	14/11/2018	€ 605.360,00
Opglabbeek	Langveld	Bouwgrond	12a 95ca	21/11/2018	€ 774.870,00
Opglabbeek	Langveld H	Koopwoningen	51a 25ca	05/07/2018	€ 589.375,00
Peer	Kleine Brogel	Restgrond	65ca	23/03/2018	€ 650,00
Peer	Kleine Brogel	Restgrond	87ca	23/03/2018	€ 1.740,00
Genk	Sledderlo	Koopwoning	1a 66ca	05/01/2018	€ 19.920,00
Lommel	Barrier	Bouwgrond	6a 35ca	16/02/2018	€ 111.500,00
Totaal			2ha 33a 15ca		€ 5.418.415,00

AANKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Bocholt		1ha 03a 51ca	29/08/2018	€ 425.160,00
Dilsen-Stokkem	Centrum Zuid	1ha 71a 78ca	30/05/2018	€ 152.290,00
Dilsen-Stokkem	Centrum Zuid	1ha 26a 23ca	06/06/2018	€ 179.420,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	3a 23ca	24/07/2018	€ 4.845,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	3a 68ca	05/10/2018	€ 5.520,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	30a 79ca	17/12/2018	€ 46.185,00
Dilsen-Stokkem	Treselt	8a 40ca	20/11/2018	€ 12.600,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	21a 53ca	17/12/2018	€ 32.295,00
Kinrooi	Dikke Linde	75a 08ca	18/12/2018	€ 112.620,00
Kinrooi	Ophoven	1ha 03a 18ca	23/10/2018	€ 154.770,00
Kinrooi	Ophoven	75a 08ca	18/12/2018	€ 112.620,00
Kinrooi	Dikke Linde	26a 60ca	14/12/2018	€ 39.900,00
Maaseik	Op de Egde	92a 18ca	15/05/2018	€ 111.720,00
Maaseik	Op de Egde	69a 21ca	14/12/2018	€ 103.815,00
Maaseik	Op de Egde	69a 21ca	14/12/2018	€ 103.815,00
Maaseik	Op de Egde	61a 90ca	14/12/2018	€ 92.850,00
Maaseik	Aen Vogels	4ha 15a 49ca	14/12/2018	€ 422.000,00
Opglabbeek	Stegereinde	5a 62ca	10/01/2018	€ 17.000,00
Opglabbeek	Stegereinde	36a 60ca	28/08/2018	€ 54.900,00
Opglabbeek	Dorpsstraat	15a 95ca	21/11/2018	€ 450.000,00
Opglabbeek	Langveld	12a 95ca	21/11/2018	€ 98.000,00
Zutendaal	Geerkensveld	08a 28ca	09/11/2018	€ 12.420,00
Totaal		15ha 36a 48ca		€ 2.744.745,00

RESERVES

GEMEENTE	TOTALE OPPERVLAKTE
As	1ha 10a 67ca
Bocholt	15ha 03a 52ca
Bree	3ha 77a 95ca
Diepenbeek	9ha 08a 53ca
Dilsen-Stokkem	7ha 03a 55ca
Genk	5ha 96a 46ca
Hamont-Achel	2ha 51a 40ca
Hechtel-Eksel	2ha 02a 42ca
Kinrooi	10ha 14a 03ca
Lommel	36a 35ca
Maaseik	9ha 76a 72ca
Meeuwen-Gruitrode	2ha 66a 17ca
Neerpelt	4ha 04a 11ca
Opglabbeek	2ha 60a 70ca
Overpelt	2ha 66a 56ca
Peer	7ha 46a 87ca
Zutendaal	5ha 19a 38ca
Totaal	91ha 45a 39ca

Hierdoor bedraagt de totale ontwikkelbare grondreserve einde 2018 in eigendom 91ha 45a 39ca.

Tevens bezit de maatschappij ontwikkelingsovereenkomsten waardoor zij gronden die nog niet tot haar patrimonium behoren, bouwrijp kan maken en verwerven.

Het betreft:

- 1ha 30a 81ca te Neerpelt

- 54a 64ca en 2ha 25a 59ca te Hamont-Achel

Hierdoor bedraagt de totale bruto ontwikkelbare oppervlakte **95ha 56a 43ca**.

“Betonstop” en woonuitbreidingsgebieden

Op dit ogenblik en dit sinds 2009 zijn gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen op basis van art. 5.6.6., § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aansnijdbaar, behoudens een aantal decretale manifeste uitzonderingsvoorwaarden, en dit ongeacht de bepalingen van het structuurplan.

In het kader van de aangekondigde “betonstop” keurde de Vlaamse regering op 20 juli 2018 een voorontwerp van wijzigingsdecreet goed i.v.m. de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden dat een einde moest stellen aan deze wettelijke bepaling. Er werd letterlijk in het vooruitzicht gesteld dat deze bepaling enkel gold voor de gronden die de huisvestingsmaatschappij op 1 januari 2019 al in eigendom had. De raad van bestuur besliste in vergadering van 28 augustus 2018 dan ook in versneld tempo nog de mogelijke verwervingen van woonuitbreidingsgebieden te realiseren waarvan de aankoopaktes nog konden verleden worden voor de jaarwisseling.

Vrij snel bleek in de media dat er politiek geen consensus was over dit voorontwerp. In november stelden enkele parlementairen dat dit decreet nooit voor de jaarwisseling zou goedgekeurd geraken en dat de kans zelfs zeer reëel was dat deze legislatuur er geen decreetswijziging meer door het parlement zou geraken.

Daarom was iedereen verrast dat op 14 december 2018 de Vlaamse regering toch een tweede principiële goedkeuring verleende aan dit voorontwerp van decreet, ditmaal

met het oog op de inwinning van het advies van de Raad van State. Hiervan kregen we pas kennis op 19 december ingevolge een telexbericht van de VMSW. De betrokken timing was in de tweede versie aangepast in die zin dat de bepaling dat de gronden op 1 januari 2019 al in eigendom moesten zijn van de sociale woonorganisatie werd aangevuld met “met dien verstande dat een eventuele aankoopakte uiterlijk op 31 maart 2019 verleden is”.

Redelijkerwijze zou men deze passage interpreteren als : de verkoopovereenkomst moet afgesloten zijn voor 1 januari 2019 en de aankoopakte uiterlijk verleden op 31 maart 2019.

Maar het telexbericht van de VMSW d.d. 19 december gaf er een beduidend andere invulling aan : het volstond niet dat een koop-verkoopbelofte werd afgesloten voor 1 januari 2019 ; het moest gaan om een koopovereenkomst waarbij de eigendomsoverdracht reeds gebeurde bij ondertekening. Dit is niet de gangbare methodiek bij grondverwervingen, want dit houdt eigenlijk in dat de eigendom reeds overgaat naar de koper terwijl de verkoper nog een aantal maanden op zijn betaling moet wachten. De VMSW stelde in deze telex voor om dit “probleem” op te lossen door alsnog een addendum te laten toevoegen aan de verkoopovereenkomst, waarin gestipuleerd werd dat de volle eigendom en het genot van het verkochte goed reeds overgingen bij het ondertekenen van de overeenkomst. De gesuggereerde piste van een addendum werd evenwel niet opportuun geacht. Hierdoor riskeerde de maatschappij

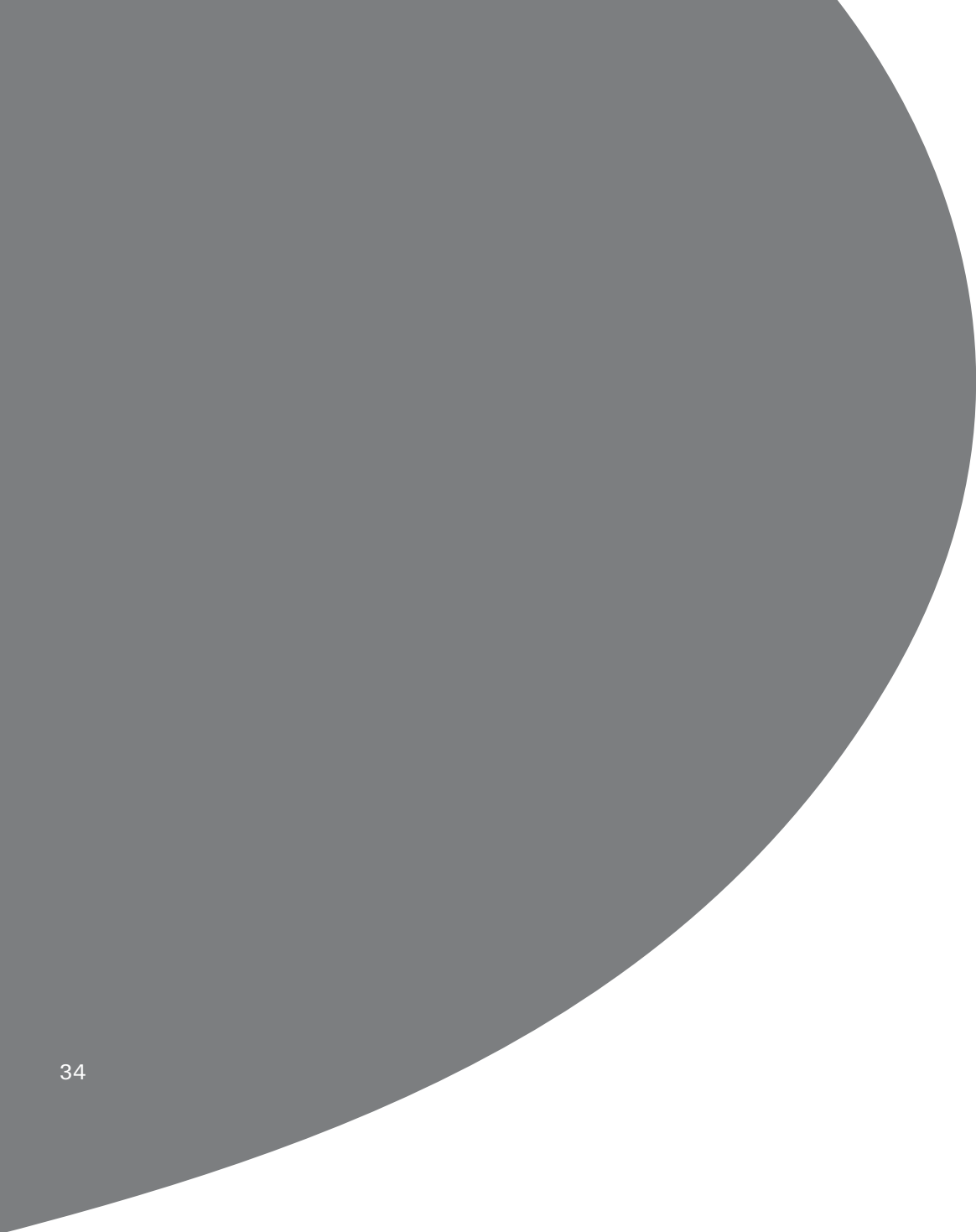
meer problemen te veroorzaken dan op te lossen, aangezien de betrokken eigenaars op die wijze nodeloos argwanend zouden gemaakt worden. Bovendien was deze piste niet uitvoerbaar voor de transacties met gemeentebesturen, omdat dit een nieuwe gemeenteraadsbeslissing vereiste, iets wat op dat ogenblik materieel niet meer haalbaar was. Niet alleen onze grondaankopers hebben in verhoogd tempo moeten werken door deze aangekondigde wijzigingen van wetgeving. Ook onze notaris heeft einde 2018 heel wat aankoopaktes van Landwaarts moeten verlijden. In totaal kochten we in 2018 15 ha 36 a 48 ca, hetgeen ruim een drievoud is van het normale volume.

Uiteindelijk is gebleken dat al dit kunst- en vliegwerk niet echt nodig was, want op vrijdag 1 maart liet de Vlaamse regering weten dat ze o.m. voornoemd ontwerp van wijzigingsdecreet niet meer definitief kon goedkeuren. Dit decreet was politiek gekoppeld aan drie andere decreten (Instrumentendecreet, decreet bestemmingsneutraliteit, decreet rond kwetsbare bossen) en de Raad van State had enkele juridische bezwaren opgeworpen. Bijgevolg konden deze vier decreten niet meer ingediend worden in het Vlaams Parlement voor de verkiezingen.

Inmiddels hebben onze medewerkers nog verder gronden in woonuitbreidingsgebied aangekocht.



5 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGS- VERPLICHTING



5

NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWO- NINGSVERPLICHTING

BEWONINGSVERPLICHTING

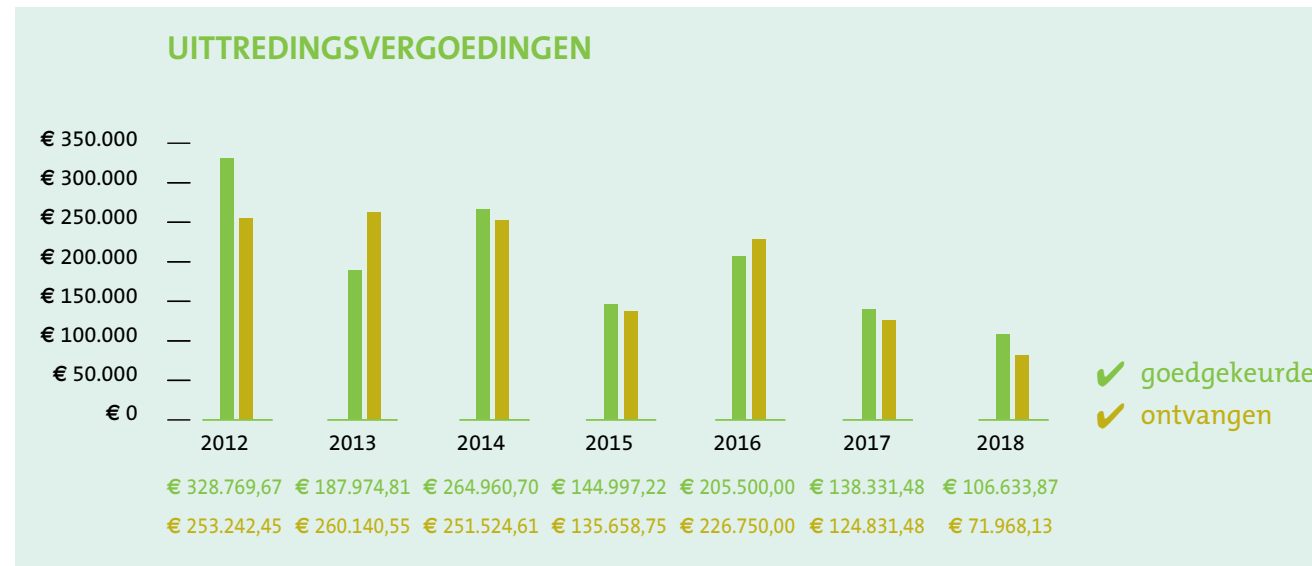
Indien de koper van een sociale koopwoning de persoonlijke bewoningsverplichting als volledige volle eigenaar gedurende de eerste 20 jaar na aankoop niet nakomt, kan de maatschappij gebruik maken van het recht van wederinkoop op basis van art. 84, § 1 van de Vlaamse Wooncode dan wel beslissen gebruik te maken van de schadevergoeding (uittredingsvergoeding of niet-afgeschreven overheidsinvestering).

In 2018 werden slechts 4 toestemmingen tot wederverkoop dan wel verhuur verleend, mits toepassing van de schadevergoeding. Het recht van wederinkoop werd niet toegepast.

Eén niet-afgeschreven overheidsinvestering werd pas in 2019 betaald.

Het totaal aan ontvangen vergoedingen beloopt € 71.968,13. Dit bedrag omvat de betaling van twee verkopen die goedgekeurd werden in 2017, maar waarvan de vergoeding pas in 2018 plaatsvond.

De maatschappij betaalde ook op eigen initiatief één uittredingsvergoeding ten belope van € 9.915,74 terug aan de oorspronkelijke kopers die eerder op eigen verzoek de uittredingsvergoeding betaalden om de woning te herfinancieren bij externe financiers met een dubieuze reputatie. Dit werd door de Minister gevraagd in de beslissing waarbij zij op 18 januari 2013 de maatschappij in haar gelijk stelde in een beroepschrift over uittredingsvergoedingen.







6 INSCHRIJVINGS- REGISTERS ³⁷



6

INSCHRIJVINGS- REGISTERS

In 2018 werd het nieuwe softwarepakket Vlareko geïmplementeerd ter vervanging van het verouderde Regilena. Deze nieuwe software die gebruikt wordt voor de digitale inschrijvingen op de wachtregisters, wordt aangestuurd door één centrale server bij de VMSW te Brussel.

In 2018 werd een globale herstructurering van de wachtregisters doorgevoerd, m.n. aparte gemeentelijke lijsten voor sociale kavels en aparte gemeentelijke lijsten voor sociale koopwoningen waar deze nog niet bestonden. De lijsten voor middelgrote kavels werd opgeheven. Voor deelgemeenten of projectzones werden de lijsten maximaal samengevoegd tot het gemeentelijk niveau.

Op 31 december 2018 stonden **762** kandidaten ingeschreven op onze geherstructureerde wachtregisters.

WACHTREGISTERS	AANTAL
AS	15
AS/SOCIALE KAVELS	1
BOCHOLT	27
BOCHOLT/SOCIALE KAVELS	0
BREE	7
BREE/SOCIALE KAVELS	0
DIEPENBEEK	79
DIEPENBEEK/SOCIALE KAVELS	0
DILSEN-STOKKEM	23
DILSEN-STOKKEM/SOCIALE KAVELS	0
GENK	151
GENK/SCHEMMERSBERG	98
GENK/SOCIALE KAVELS	9
HAMONT-ACHEL	18
HAMONT-ACHEL/SOCIALE KAVELS	1
HECHTEL-EKSEL	12
HECHTEL-EKSEL/SOCIALE KAVELS	0
KINROOI	11
KINROOI/SOCIALE KAVELS	0
LANKLAAR/ACHTER DE SECRETARISWONING	41
LOMMEL	21
LOMMEL/SOCIALE KAVELS	0
MAASEIK	39
MAASEIK/SOCIALE KAVELS	0
MEEUWEN-GRUITRODE	6
MEEUWEN-GRUITRODE/SOCIALE KAVELS	0
NEERPELT	57
NEERPELT/SOCIALE KAVELS	1
OPGLABBEEK	28
OPGLABBEEK /SOCIALE KAVELS	1
OVERPELT	54
OVERPELT/SOCIALE KAVELS	1
PEER	31
PEER/SOCIALE KAVELS	1
ZUTENDAAL	28
ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS	1







GDPR

7 GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS



7

GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS

Vanaf 25 mei 2018 geldt de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dat is de nieuwe regelgeving voor de bescherming van persoonsgegevens die de bestaande Belgische privacywet vervangt. Ze geeft aan op welke manier we moeten omgaan met de verwerking van persoonsgegevens, wat onze plichten zijn en wat de rechten van de klant zijn. Deze verordening is van toepassing op zowel de private als de publieke sector waardoor dit een impact heeft op onze maatschappij. We moeten namelijk kunnen bewijzen dat de verwerking van persoonsgegevens volgens de verordening gebeurt. Om hieraan tegemoet te komen, heeft onze maatschappij een data-register opgesteld waarin o.a. de verwerker, de verwerkingsdoeleinden, de machtigingen en bewaartermijnen zijn opgenomen. Daarnaast werden er privacyverklaringen opgesteld voor zowel de kopers als de ontleners en zijn er verwerkersovereenkomsten in het leven geroepen voor vertrouwde partners. Geheimhoudingsverklaringen werden ondertekend door de bestuurders en er werden procedures opgesteld voor datalekken en voor de rechten van de betrokkene.

De nieuwe privacywetgeving vereist voor een SHM dat zij een functionaris voor gegevensbescherming aanwijst, wiens kerntaak bestaat uit het regelmatig en stelselmatig observeren van het naleven van de gegevensbeschermingsprincipes. Vanuit de VMSW werd er een raamcontract voorgesteld om een gezamenlijke functionaris aan te stellen voor de SHM's via de firma Infosentry. Onze maatschappij heeft hiervoor ingetekend.







8 EEN NIEUW ADMINISTRATIEF KANTOOR TE GENK



8

EEN NIEUW ADMINISTRATIEF KANTOOR TE GENK

Een nieuw administratief kantoor te Genk.

Het huidige kantoor te Genk dateert van 1979 en werd “geërfd” op het ogenblik dat de toenmalige maatschappij Noorderkempem uit Neerpelt de maatschappij Landwaarts uit Genk overnam. Bij de fusie in 1994 werd op uitdrukkelijke vraag van de stad Genk afgesproken dat het kantoor te Genk behouden zou worden.

Door de groei van de maatschappij diende het kantoor in 2002 gerenoveerd en uitgebreid te worden door de incorporatie van twee appartementen. De appartementsblok zelf was reeds geruime tijd aan een inwendige renovatie toe. Gaandeweg begonnen een aantal problemen het behoud van het kantoor op de huidige locatie te hypothekeren. Door het groeiend aantal personeelsleden was er onvoldoende parkeergelegenheid achter het kantoor. Door de uitbreiding van het betaald parkeren in de Dieplaan werden regelmatig klanten beboet. Er konden geen vervangstukken voor de in 2002 geplaatste verwarmings- en koelunit meer gevonden worden, enz. Uiteindelijk besliste de raad te opteren voor een nieuwbouw i.p.v. een zoveelste renovatie, bij voorkeur binnen de stad Genk.

Er werd gedurende bijna 2 jaar gezocht naar een alternatieve locatie voor een nieuwbouw, maar zonder veel resultaat. Uiteindelijk kon op een openbare verkoop einde 2016 een leegstaande villa (de voormalige hartkliniek) aan de Mosselerlaan samen met een achterliggende bouwgrond die uitgaat op de Reinpadstraat, aan-

gekocht worden. De gezamenlijke oppervlakte beloopt 60 a 44 ca. Dit is een vrij interessante locatie omwille van het feit dat ze op wandelafstand van het centrum ligt en bovendien voor het overgrote deel bestaat uit een park.

Vier architectenbureaus werden begin april 2017 gevraagd in het kader van een wedstrijd een schetsontwerp in te dienen voor het kantoorgebouw. Omdat er zowel tussen de juryleden als personeelsleden geen eenstemmigheid was aan welk ontwerp de voorkeur diende gegeven te worden, zou het duren tot februari 2018 alvorens de ontwerpopdracht door de raad kon gegund worden aan het bureau PCp uit Genk. Op 18 september 2018 werd de bouwvergunning afgeleverd en einde oktober werden de plannen in extenso toegelicht aan de bestuurders en het personeel. Op 7 maart 2019 werd de aanbesteding gepubliceerd voor de ruwbouw wind- en waterdicht, de natte en droge binnenaafwerking en de buitenverharding. Op 30 april besliste de directieraad deze werken te gunnen aan Margema bvba uit Dilsen-Stokkem met de intentie de werken te laten starten per 1 juni 2019.

Gedetailleerde plannen vindt men in bijlage 7.

VERGOEDINGEN BEMIDDELD UITSTAAND HYPOTHECAIR KREDIET VMSW

Typisch voor het gesubsidieerd sociaal krediet, gaande van de leningen van de Kleine Landeigendom, of de leningen van de VHM en later de bijzondere leningen van de VMSW, was dat ze één constante en storende eigenschap gemeen hadden : de budgetten waren ieder jaar na enkele maanden uitgeput. En dan moesten de kandidaat-ontleners wachten tot er weer budget vrijkwam op een volgende begroting.

Het eengemaakt leningenbesluit van 13 september 2013 waarbij de leningsvoorwaarden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds werden gelijkgesteld, had één zeer grote verdienste. Er is sinds 2014 quasi heel het jaar voldoende budget. Om die reden heeft Landwaarts verhoogd ingezet op het hypothecair krediet. Dit heeft de maatschappij geen windeieren gelegd, hetgeen mag blijken uit volgend overzicht :

VERGOEDINGEN UITSTAAND HYPOTHECAIR KREDIET V.M.S.W.	
2008	176.253,14 €
2009	170.752,09 €
2010	175.556,05 €
2011	181.518,36 €
2012	179.543,32 €
2013	195.531,40 €
2014	232.200,63 €
2015	335.312,10 €
2016	381.513,58 €
2017	425.732,63 €
2018	471.977,71 €
2019	514.903,02 €

Men kan vaststellen dat de vergoedingen over een periode van 10 jaar verdrievoudigd zijn en vooral de laatste 5 jaar een hoge vlucht genomen hebben. De vermelding van het jaartal is misschien misleidend. 2019 vermeldt de toestand van het hypothecair krediet per 31 december 2018. Deze vergoeding werd pas in 2019 op onze rekening gestort.

Zelfs zonder bijkomende productie zijn deze vergoedingen een gegarandeerde bron van inkomsten over de volgende 30 jaar waarbij dit bedrag jaarlijks zal dalen naarmate er meer leningen afgelost zijn.



9 BALANS EN RESULTATEN- REKENING



9

BALANS EN RESULTATENREKENING



landwaarts

OPGLABBEEK LANGVELD

9.1 DE NAAKTE CIJFERS

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
VASTE ACTIVA	21/28	€ 2.184.545,28	€ 2.232.502,69
Materiële vaste activa	22/27	€ 1.677.094,00	€ 1.679.500,41
Terreinen en gebouwen	22	€ 1.585.950,72	€ 1.647.849,32
Meubilair en rollend materieel	24	€ 16.003,57	€ 31.651,09
Activa in aanbouw	27	€ 75.139,71	
Financiële vaste activa	28	€ 507.451,28	€ 553.002,28
Verbonden ondernemingen	280/1	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	280	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	284/8	€ 491.651,28	€ 537.202,28
Aandelen	284	€ 491.251,49	€ 536.802,49
Vorderingen en borgtochten in contacten	285/8	€ 399,79	€ 399,79
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	€ 45.061.058,59	€ 40.089.275,41
Vorderingen op meer dan één jaar	29	€ 41.327,94	€ 46.327,94
Overige vorderingen	291	€ 41.327,94	€ 46.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	€ 24.310.942,48	€ 20.572.858,48
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	€ 24.310.942,48	€ 20.572.858,48
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	€ 29.376,36	€ 21.182,78
Handelsvorderingen	40	€ 5.087,37	€ 9.791,23
Overige vorderingen	41	€ 24.288,99	€ 11.391,55
Liquide middelen	54/58	€ 20.679.411,81	€ 19.448.906,21
Overlopende rekeningen	490/1		
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	€ 47.245.603,87	€ 42.321.778,10

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
EIGEN VERMOGEN	10/15	€ 36.546.233,43	€ 33.942.611,53
Kapitaal	10	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Geplaatst kapitaal	100	€ 58.100,00	€ 58.100,00
Niet-opgevraagd kapitaal (-)	101	€ 43.207,84	€ 43.207,84
Reserves	13	€ 36.531.341,27	€ 33.927.719,37
Wettelijke reserve	130	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	131	€ 32.232.045,53	€ 29.628.423,63
Andere	1311	€ 32.232.045,53	€ 29.628.423,63
Belastingvrije reserves	132	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
Schulden op meer dan één jaar	17	€ 0,00	€ 574.261,45
Financiële schulden	170/4	€ 0,00	€ 574.261,45
Kredietinstellingen	173	€ 0,00	€ 574.261,45
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	€ 10.699.370,44	€ 7.759.184,87
Schulden meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	€ 1.644.108,75	€ 1.522.569,21
Handelsschulden	44	€ 8.808.867,50	€ 5.738.493,69
Leveranciers	440/4	€ 8.808.867,50	€ 5.738.493,69
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	€ 116.214,67	€ 280.774,29
Belastingen	450/3	€ 51.411,40	€ 222.530,23
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	€ 64.803,27	€ 58.244,06
Overige schulden	47/48	€ 130.179,52	€ 217.347,68
OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	€ 0,00	€ 45.720,25
TOTAAL VAN DE PASSIVA	1/10/1949	€ 47.245.603,87	€ 42.321.778,10

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	€ 10.414.231,02	€ 9.657.114,00
Omzet	70	€ 8.966.380,00	€ 8.329.795,00
Andere bedrijfsopbrengsten	74	€ 1.447.851,02	€ 1.327.319,00
Bedrijfskosten	60/66A	€ 7.907.309,64	€ 7.749.263,21
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	€ 6.958.979,66	€ 6.854.042,74
Aankopen	600/8	€ 10.697.063,66	€ 8.361.399,92
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	609	€ -3.738.084,00	€ - 1.507.357,18
Diensten en diverse goederen	61	€ 304.681,92	€ 233.506,62
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	€ 545.719,78	€ 587.409,17
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	630	€ 77.471,08	€ 83.904,24
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		€ 0,0	€ -30.000,00
Andere bedrijfskosten	640/8	€ 20.457,20	€ 20.400,44
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	€ 2.506.921,38	€ 1.907.850,79
Financiële opbrengsten	75/76B	€ 254.239,08	€ 26.475,95
Recurrente financiële opbrengsten	75	€ 24.790,08	€ 26.475,95
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	€ 12.939,67	€ 15.188,05
Opbrengsten uit vlottende activa	751	€ 8.769,66	€ 7.908,22
Andere financiële opbrengsten	752/9	€ 3.080,75	€ 3.379,68
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	€ 229.449,00	
Financiële kosten	65/66B	€ 22.441,76	€ 26.823,96
Recurrente financiële kosten	65	€ 22.441,76	€ 26.823,96
Kosten van schulden	650	€ 22.441,76	€ 26.823,96
Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)	9903	€ 2.738.718,70	€ 1.907.502,78
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	€ 134.501,15	€ 94.981,48
Belastingen	670/3	€ 134.501,15	€ 94.981,48
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	€ 2.604.217,55	€ 1.812.521,30
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	€ 2.604.217,55	€ 1.812.521,30

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	€ 2.604.217,55	€ 1.812.521,30
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(-9905)	€ 2.604.217,55	€ 1.812.521,30
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	€ 2.603.621,90	€ 1.811.925,65
Aan de overige reserves	6921	€ 2.603.621,90	€ 1.811.925,65
Uit te keren winst	694/7	€ 595,65	€ 595,65
Vergoeding van het kapitaal	694	€ 595,65	€ 595,65

9.2 BESPREKING VAN DE CIJFERS

ACTIVA

ASTE ACTIVA (20/28)	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Materiële vaste activa	€ 1.677.094,00	€ 1.679.500,41
Terreinen en gebouwen	€ 1.585.950,72	€ 1.647.849,32
Meubilair en rollend materieel	€ 16.003,57	€ 31.651,09
Activa in aanbouw	€ 75.139,71	
Financiële vaste activa	€ 507.451,28	€ 553.002,28
Verbonden ondernemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	€ 491.651,28	€ 537.202,28
Aandelen	€ 491.251,49	€ 536.802,49
Vorderingen en borgtochten in contacten	€ 399,79	€ 399,79
TOTAAL	€ 2.184.545,28	€ 2.232.502,69

Het bedrag van € 1.585.950,72 terreinen en gebouwen omvat de gronden en kantoren van de maatschappij te Pelt (Heerstraat 28) en Genk (Dieplaan 55-59 en het nieuw te bouwen kantoor aan de Mosselerlaan). Het bedrag van € 75.139,71 activa in aanbouw omvat de reeds gedane kosten voor het nieuw te bouwen kantoor aan de Mosselerlaan te Genk.

De totale aanschafwaarde van de gronden bij deze kantoren bedraagt € 1.051.003,61. De gronden worden niet afgeschreven. De gebouwen worden afgeschreven op 25 jaar. Momenteel staan deze nog geboekt aan een waarde van € 534.947,11. De totale kostprijs omvat de kosten van aankoop en renovatie en beloopt in totaal € 1.554.666,10, waarvan inmiddels € 1.019.718,99 werd afgeschreven, € 56.726,21 hiervan in het boekjaar 2018.

Het rollend materieel en kantoomaterieel wordt afgeschreven over een termijn van 5 jaar, het informaticamaterieel over 3 jaar.

De voornaamste posten hierbij zijn de restwaarde van de bedrijfswagen van de ingenieur-architect ten belope van € 7.819,59 en het informaticamaterieel voor een bedrag van € 3.070,66. Het meubilair en het kantoomaterieel vertegenwoordigen samen nog een boekwaarde van € 3.963,91.

De financiële vaste activa vertegenwoordigen de aandelen van Landwaarts in andere vennootschappen. De post verbonden ondernemingen slaat op de oprichtingskosten die Landwaarts maakte om samen met de sociale kredietmaatschappij Landwaarts Sociaal Woonkrediet de verzekeringsmaatschappij Landwaarts Verzekeringen op te richten. Hierin werd in 2002 € 15.800 geïnvesteerd.

In 2007 betaalde Landwaarts € 536.802,49 voor de overname van aandelen in 5 sociale kredietvennootschappen. Dit jaar hebben wij de aandelen van Indomi met een zeer grote winst verkocht.

Landwaarts verwierf noodgedwongen in 2007 van de provincie Limburg 2.200 aandelen in deze kredietmaatschappij voor een bedrag van € 45.551,00 en verkocht deze in 2018 voor € 275.000,00. Na schrapping van deze aandelen blijft nog een bedrag van € 491.251,49 over zijnde de aanschaffingswaarde van de aandelen van de overige 4 kredietvennootschappen. De boekhoudkundige waarde van de deelnemingen van de 4 resterende kredietvennootschappen beliep einde 2018 in totaal € 8.405.427,88. Dit is een toename van bijna € 105.314,88 t.o.v. verleden jaar.

VLOTTENDE ACTIVA (29/58)	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Vorderingen op meer dan één jaar	€ 41.327,94	€ 46.327,94
Overige vorderingen	€ 41.327,94	€ 46.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	€ 24.310.942,48	€ 20.572.858,48
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	€ 24.310.942,48	€ 20.572.858,48
Vorderingen op ten hoogste één jaar	€ 29.376,36	€ 21.182,78
Handelsvorderingen	€ 5.087,37	€ 9.791,23
Overige vorderingen	€ 24.288,99	€ 11.391,55
Liquide middelen	€ 20.679.411,81	€ 19.448.906,21
TOTAAL	€ 45.061.058,59	€ 40.089.275,41

De vordering op meer dan één jaar betreft de lening die Landwaarts ter beschikking stelde van de verzekeringsmaatschappij voor de overname van de verzekeringsportefeuille van de Voorzienigheid in 2008. Deze lening levert de bouwmaatschappij een rente op van 6 %.

De post "voorraden en bestellingen in uitvoering" omvatten enerzijds € 18.660.861,97 voor de grondreserve en € 5.650.080,51 voor de werven. Beide staan gewaardeerd aan aanschafwaarde en betaalde kosten. De grondreserve van 91ha 45a 39ca die Landwaarts einde 2018 in patrimonium heeft, staat bruto gemiddeld geboekt aan € 20,40/m². Hierin zijn de bruto-kosten voor de infrastructuurwerken, schrijfgeld, verkavelingskosten inbegrepen. Een groot deel van deze kost wordt gerecupereerd via subsidies. In oppervlakte is de reserve toegenomen doordat in 2018 15ha 36a 48ca werd aangekocht terwijl 2ha 33a 15 ca grond werd verkocht. Een detail van deze aan- en verkopen vindt men onder luik 4.

De kostprijs van de werven in uitvoering beloopt € 5.650.080,51. Dit is een stijging met € 2.044.717,86 en voornamelijk door het feit dat het project Welzijnscampus gestart is en de bouwwerken goed opschieten.

De voorraad grond stijgt met € 1.693.366,14. Dit is te verklaren door het feit dat er voor € 2.494.366,14 aan aankopen grond werd ingeboekt voor onder andere aankopen grond, schrijfgeld grond, infrastructuurwerken, verkavelingskosten e.d. en € 801.000,00 verkochte grond werd uitgeboekt.

Het bedrag van € 24.288,99 overige vorderingen op ten hoogste één jaar wordt voor het overgrote deel verklaard door een saldo terug te vorderen belastingen inkomsten 2018 en terug te vorderen BTW en het vervallen kapitaal van de lening van Landwaarts Verzekeringen t.b.v. € 5.000,00.

LIQUIDE MIDDELEN	2018	2017
Rekening courant VMSW	€ 19.858.934,26	€ 19.086.183,96
Belfius	€ 365.707,45	€ 186.813,84
Post	€ 453.442,00	€ 175.054,57
Kasgeld	€ 1.328,10	€ 853,84
TOTAAL	€ 20.679.411,81	€ 19.448.906,21

De liquide middelen, zijnde de som van de inlagen op de financiële rekeningen van de maatschappij, zijn gestegen met € 1.230.505,60.

ging van ondermeer de liquide middelen en de vlottende activa.

De stijging van het balanstotaal met bijna € 4.923.826,00 is een gevolg van de stij-

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN (10/15)	2018	2017
Kapitaal	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Geplaatst kapitaal	€ 58.100,00	€ 58.100,00
Niet-opgevraagd kapitaal (-)	€ 43.207,84	€ 43.207,84
Reserves	€ 36.531.341,27	€ 33.927.719,37
Wettelijke reserve	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	€ 32.232.045,53	€ 29.628.423,63
Andere	€ 32.232.045,53	€ 29.628.423,63
Belastingvrije reserves	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
TOTAAL	€ 36.546.233,43	€ 33.942.611,53

Het geplaatst kapitaal van de maatschappij bedraagt € 58.100,00, samengesteld uit 2.324 aandelen met een nominale waarde van € 25,00. Hiervan werd € 43.207,84 niet opgevraagd.

De wettelijke reserve moet jaarlijks aangevuld worden totdat ze gelijk is aan 10% van het kapitaal, in casu € 5.810. Van zodra dit maximum is bereikt, mag de winst bij de andere reserves gevoegd worden.

De onbeschikbare reserve is de reserve die ontstaat door de jaarlijkse toevoeging van de winst van het afgelopen jaar, vermindert met de dividenden.

De belastingvrije reserves zijn reserves die in het ver verleden werden opgebouwd, maar waarop destijds geen belastingen verschuldigd waren.

SCHULDEN (17/49)	2018	2017
Schulden op meer dan één jaar	€ 0,00	€ 574.261,45
Financiële schulden	€ 0,00	€ 574.261,45
Kredietinstellingen	€ 0,00	€ 574.261,45
Schulden op ten hoogste één jaar	€ 10.699.370,44	€ 7.759.184,87
Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	€ 1.644.108,75	€ 1.522.569,21
Handelsschulden	€ 8.808.867,50	€ 5.738.493,69
Leveranciers	€ 8.808.867,50	€ 5.738.493,69
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	€ 116.214,67	€ 280.774,29
Belastingen	€ 51.411,40	€ 222.530,23
Bezoldigingen en sociale lasten	€ 64.803,27	€ 58.244,06
Overige schulden	€ 130.179,52	€ 217.347,68
Overlopende rek.	€ 0,0	€ 45.720,25
TOTAAL	€ 10.699.370,44	€ 8.379.166,57

Het bedrag van € 1.644.108,75 onder de rubriek Kredietinstellingen en schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, betreft een lening die werd aangegaan voor de financiering van het project Welzijnscampus te Genk. Strikt genomen waren de liquide middelen ruim toereikend, maar de lening werd aangegaan enkel vanuit het oogpunt van transparantie naar de andere partners (stad, OCMW, Nieuw Dak). Ondertussen werd deze lening reeds vervroegd terugbetaald.

De rubriek handelsschulden – leveranciers ten belope van € 8.808.867,50 omvat de op 31 december 2018 nog openstaande leveranciersschulden, de nog te ontvangen facturen en de nog toe te wijzen ontvangen subsidies. De hoogte van dit bedrag wordt in belangrijke mate

gedetermineerd door het aantal facturen dat werd ontvangen in de maanden november en december.

De post schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 116.214,67 bestaat hoofdzakelijk uit te betalen belastingen inkomsten 2018, bedrijfsvoorheffing en verschuldigd vakantiegeld te betalen in het jaar 2019. De € 130.179,52 overige schulden is in belangrijke mate samengesteld uit de niet-uitgekeerde dividenden van de vorige boekjaren, het dividend van het huidige boekjaar, de door de kopers betaalde waarborgen (€ 73.609,12), de inschrijvingsgelden van de kandidaat-kopers (€ 39.671,01).

RESULTATENREKENING

OMZET (70/76A)	2018	2017
Werven	€ 6.511.400,00	€ 6.274.500,00
Gronden	€ 2.428.460,00	€ 2.028.775,00
Huuropbrengsten	€ 26.520,00	€ 26.520,00
TOTAAL	€ 8.966.380,00	€ 8.329.795,00

De omzet omvat het totaal van de verkopen van de gronden en de werven samen. We stellen hier een stijging vast bij de werven van € 236.900,00. De omzet van de gronden steeg met € 399.685. Er werd grond aan de welzijncampus verkocht en 1 middelgrote kavel in Lommel.

De huuropbrengsten zijn de vergoedingen die de krediet- en de verzekeringsmaatschappij betalen aan de SHM voor het gebruik van de kantoren in Pelt en Genk.

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (74)	2018	2017
Vergoeding leningen VMSW	€ 471.977,71	€ 425.732,63
Dossierkosten	€ 14.600,00	€ 16.475,00
Uittredingsvergoedingen	€ 71.968,13	€ 124.831,48
Saldering werven	€ 294.522,34	€ 97.450,52
Ontsluitingsvergoeding, e.d.	€ 61.767,86	€ 39.116,78
Subsidies	€ 533.014,98	€ 623.712,59
TOTAAL	€ 1.447.851,02	€ 1.327.319,00

De vergoeding leningen VMSW is de vergoeding die de VMSW ons betaalt op het uitstaand hypothecair krediet dat onze maatschappij bemiddeld heeft. Door de grote volumes, samenhangend met de ruime budgetten, is deze vergoeding gestegen. De vergoeding leningen VMSW wordt berekend op het uitstaande saldo van het vorige jaar. Het bedrag van € 471.977,71 is dus de vergoeding op het uitstaand bemiddeld hypothecair krediet einde 2017, uitbetaald in 2018.

Zoals reeds aangegeven, is het bedrag van de ontvangen vergoedingen ingevolge het niet naleven van de persoonlijke bewoningsverplichting door de kopers binnen de twintig jaar na de aankoop fors gedaald van € 260.141,00 in 2016 naar € 71.968,13. Hierna een overzicht van de laatste 6 jaren:

2013: € 260.141,00
2014: € 251.525,00
2015: € 135.659,00
2016: € 221.500,00
2017: € 124.831,00
2018: € 71.968,13

Er werden 2 ontsluitingsvergoedingen ontvangen, m.n. voor twee open bouw kavels te Bocholt Dorperveld. Een ontsluitingsvergoeding is een vergoeding die private eigenaars dienen te betalen om ontsluiting te mogen nemen via gesubsidieerde infrastructuur waardoor hun eigendom volledig bouwrijp wordt gemaakt. De basis voor deze berekening is vastgelegd in een omzendbrief van 12 maart 2003.

De saldering van de ontvangen (infrastructuur)subsidies gebeurt in functie van het aantal verkochte woningen t.o.v. het voorziene aantal woongelegenheden per verkaveling.

Bedrijfskosten (60/66A)	2018	2017
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€ 6.958.979,66	€ 6.854.042,74
Aankopen	€ 10.697.063,66	€ 8.361.399,92
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	€ -3.738.084,00	€ -1.507.357,18
Diensten en diverse goederen	€ 304.681,92	€ 233.506,62
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	€ 545.719,78	€ 587.409,17
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	€ 77.471,08	€ 83.904,24
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	€ 0,00	€ -30.000,00
Andere bedrijfskosten	€ 20.457,20	€ 20.400,44
TOTAAL	€ 7.907.309,64	€ 7.749.263,21

De kosten voor de handelsgoederen (werven en gronden) is met meer dan € 2.335.000,00 gestegen ten opzichte van verleden jaar. Dit laatste vooral doordat het project Welzijns-campus op volle kruissnelheid is.

Diensten en diverse goederen vermeerderd met € 71.000,00, dit vooral omdat de post uitzendkrachten is gestegen. Wij hebben 4 maanden een assistent projectleider ad interim in dienst gehad.

De post van de bezoldigingen daalt met € 41.000 doordat een grondaankoper op 1 april 2018 met pensioen is gegaan.

Afschrijvingen dalen lichtjes met € 6.433,00.

De financiële opbrengsten stegen met € 227.763,13 doordat wij de aandelen van Indomi met een ruime winst hebben verkocht.

De financiële kosten daalden lichtjes.

Voor de belastingen op het resultaat is er vanzelfsprekend een stijging met € 39.000 door de stijging van de winst.

Dit alles leidt tot een resultaat van € 2.604.217,55.

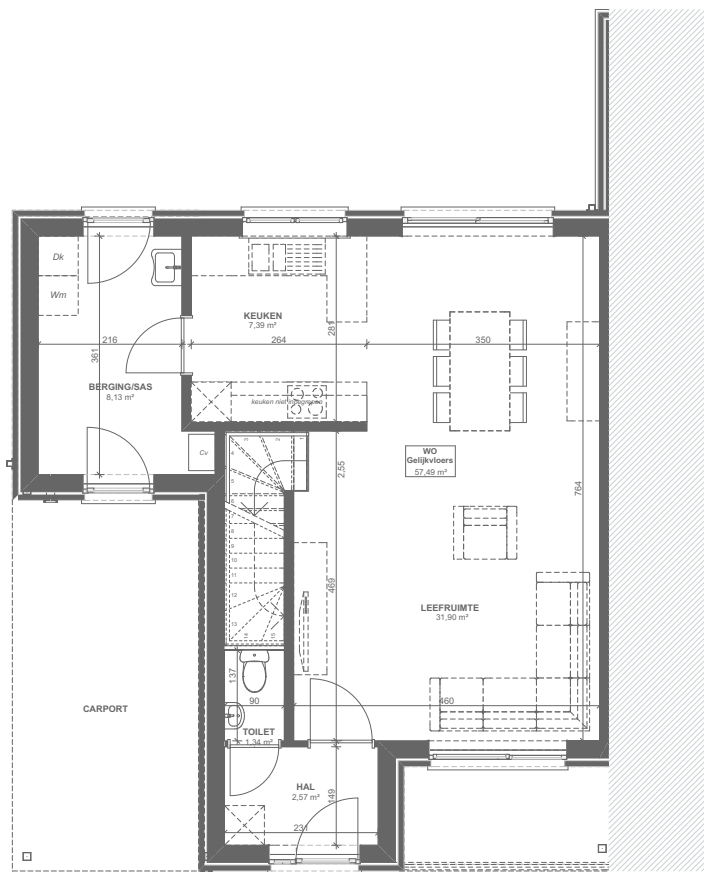
Dit is een stijging van € 791.696,25 ten opzichte van verleden jaar.

Samengevat :

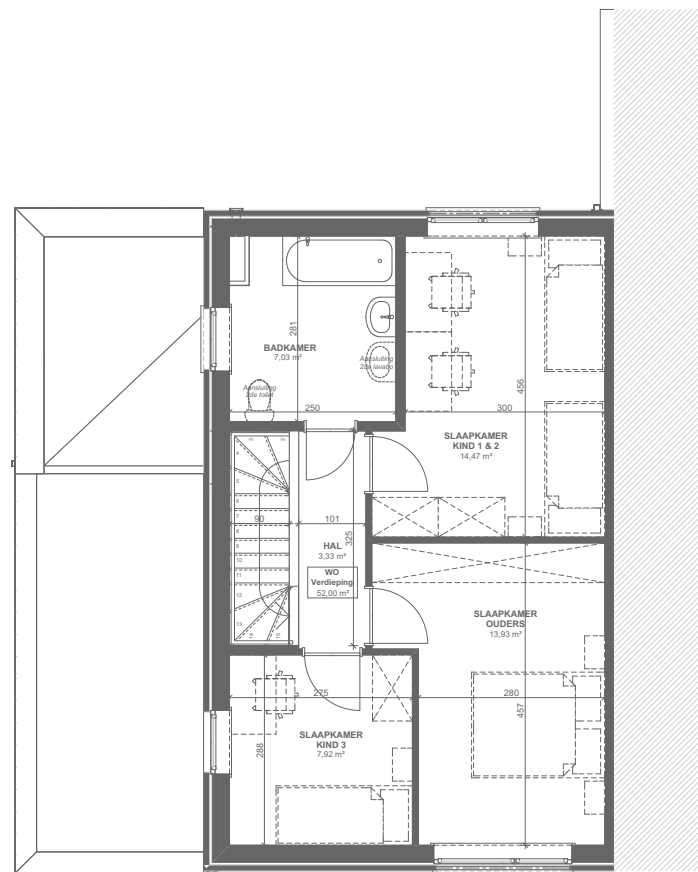
RESULTAAT	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten	€ 10.414.231,02	€ 9.657.114,00
Bedrijfskosten	€ -7.907.309,64	€ -7.749.263,21
Financiële opbrengsten	€ 254.239,08	€ 26.475,95
Financiële kosten	€ -22.441,76	€ -26.823,96
Belastingen	€ -134.501,15	€ -94.981,48
TOTAAL	€ 2.604.217,55	€ 1.812.521,30

De vergoeding van het kapitaal van 4% op het gestort kapitaal beloopt € 595,65.

Hierdoor kan € 2.603.621,90 toegevoegd worden aan de reserves waardoor deze stijgen tot € 36.531.341,27.



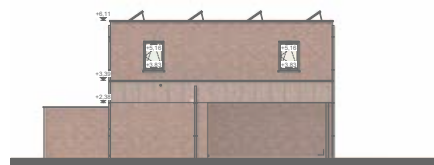
GELIJKVLOERS schaal 1/50



VERDIEPING 1 schaal 1/50



VOORGEVEL schaal 1/150



LINKER ZIJGEVEL schaal 1/150



ACHTERGEVEL schaal 1/150

Wij verklaren dat dit jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf.

Wij verklaren dat er geen belangrijke gebeurtenissen meer hebben plaatsgevonden na het einde van dit boekjaar.

Wij verklaren dat er zich geen omstandigheden hebben voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden of enig ernstig nadeel kunnen berokkenen.

Wij verklaren dat op het gebied van onderzoek en ontwikkeling in het voorbije jaar geen activiteiten werden uitgevoerd.

Wij verklaren dat er twee bijkantoren zijn, nl. gelegen te 3600 Genk, Dieplaan 57-59 en te 3680 Neeroeteren, Scholtisplein 11.

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including names like Beumer, Dillenius, and others.]





--- BIJLAGEN ---

1.

ORGANOGRAM
2.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3.

BEKNOPT VERSIE JAARVERSLAG 2018
4.

KLACHTENBEHANDELING
5.

PROFIEL VAN DE KOPERS
6.

VISUELE WEERGAVE BALANS EN
RESULTATENREKENING
7.

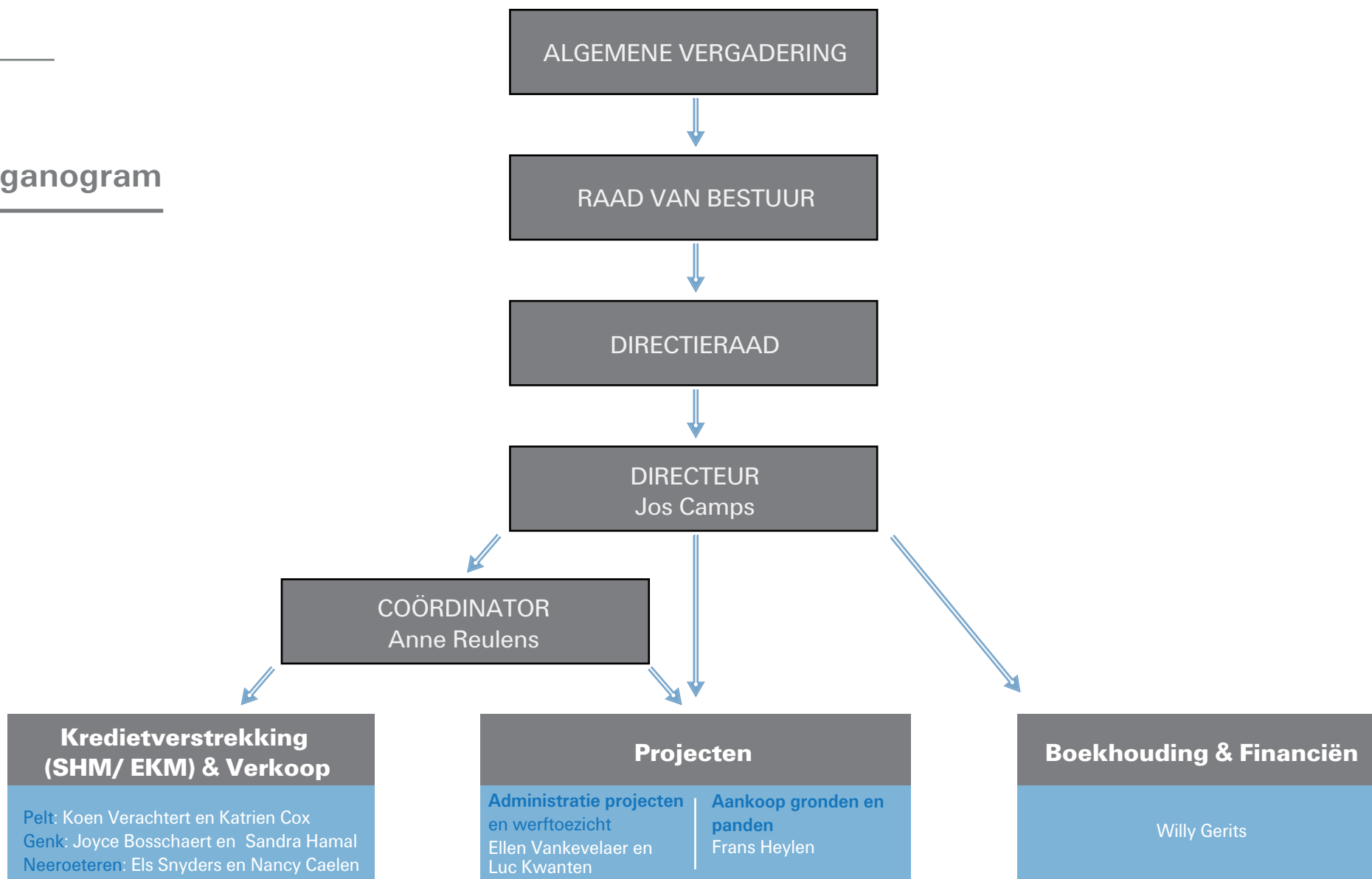
PLANNEN ADMINISTRATIEF KANTOOR

landwaarts

DILSEN-STOKKEM
ACHTER DE SECRETARIS WONING



Organogram



PS : Els Snyders is personeelslid van Landwaarts Sociaal Woonkrediet
Joyce Bosschaert en Nancy Caelen zijn personeelsleden van Landwaarts Verzekeringen.

Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Gelet op art. 661, 6°, van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen ;

Gelet op art. 8 van de statuten van de vennootschap, voor het laatst gewijzigd op 18 juni 2015 en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 juli 2015 onder nummer 15094854 ;

bevestigen de leden van de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2018 op regelmatige wijze toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk zoals in art 1 van de statuten van de maatschappij werd bepaald.

Naast de verkoop van 47 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 221 Vlaamse Woonleningen van de VMSW (€ 39.258.092,88) investeerde Landwaarts in 2018 voor een totaal bedrag van € 11.253.255,62

Deze hoge investeringskost heeft naast de investeringen voor nieuwbouw en infrastructuurwerken grotendeels te maken met het hoge volume van aankopen van projectgronden.

Er wordt slechts een bedrag van € 595,65 dividenden uitbetaald. De overige winst wordt integraal gebruikt om te investeren in het sociaal oogmerk van de vennootschap.

Er werd op toegezien dat de werkingskosten en bezoldigingen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het maatschappelijk doel van de maatschappij, goed besteed werden. Deze kosten staan in verhouding met de opbrengsten en zijn niet buitensporig. De opbrengsten worden integraal aangewend om het sociaal oogmerk te verwezenlijken.

Na onderzoek van de rekeningen besluiten de leden van de raad van bestuur dat de uitgaven inzake de investeringen, de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De directeur

Jos Camps

De voorzitter

Jan Creemers

Beknorte versie jaarverslag 2018

NAAM CVBA MET SOCIAAL OOGMERK LANDWAARTS

Adres: Heerstraat 28
3910 Pelt

KBO-nummer 0401 334 134

JAARVERSLAG 2018

- BEKNORTE VERSIE -

1. RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING

Er werd in het boekjaar 2018 een omzet gerealiseerd van € 8.966.380,00. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.447.851,02. Het boekjaar sluit af met een winst van € 2.604.217,55.

Het balanstotaal evolueerde naar € 47.245.603,87 per 31/12/2018.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2018 draagt het eigen vermogen € 36.546.233,43 wat neerkomt op een solvabiliteit van 77,35%.

2. RISICO'S en ONZEKERHEDEN

Er zijn geen bijzondere risico's buiten de normale bedrijfsrisico's.

3. WAARDERINGSREGELS EN CONTINUÏTEIT

De waarderingsregels blijven onverminderd gehandhaafd in de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

4. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Niet van toepassing.

5. BESTAAN VAN BIJKANTOREN

Er zijn twee bijkantoren, namelijk te 3600 Genk, Dieplaan 57 en te 3680 Neeroeteren, Scholtisplein 11.

6. VOORSPELBARE ONTWIKKELING

Het afschaffen van de projectsubsidies zal een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de vennootschap.

7. WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Niet van toepassing.

8. WAARDERINGSREGELS EN GEBEURTENISSEN NA EINDE BOEKJAAR

Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen gebeurtenissen of ontwikkeling voorgedaan die een opmerkelijke invloed hebben op de balans van 31/12/2018.

9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2018 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 2.603.621,90
- Vergoeding van het kapitaal € 595,65

10. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Niet van toepassing.

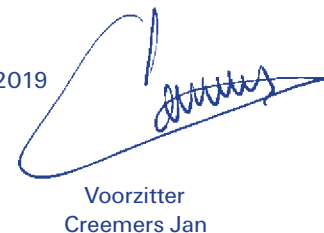
11. AUDIT COMITE

De heer Melotte Roger, bestuurder, is de interne auditor.

Wij vragen de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris.

Pelt, 20 mei 2019


Directeur
Camps Jos


Voorzitter
Creemers Jan

Klachtenbehandeling

Vragenlijst klachtenmanagement 2018

Naam van uw maatschappij: Landwaarts cvba
 Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:
 Joyce Bosschaert - info@landwaarts.be

CIJFERGEGEVENS	
AANTAL	
Totaal aantal klachten:	11
Aantal ontvankelijke klachten:	11
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID	
Gegrond/deels gegrond:	0
Ongegrond:	11
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING	
Opgelost/deels opgelost:	11
Onopgelost:	0
GESCHONDEN OMBUDSNORMEN BIJ GEGRONDE KLACHTEN	
Niet-correcte beslissing:	0
Te lange behandeltermijn:	0
Ontoereikende informatieverstrekking:	0
Onvoldoende bereikbaarheid:	0
Onheuse bejegening:	0
Andere:	0

Vlaamse Ombudsdienst

Klachtenbeeld 2018

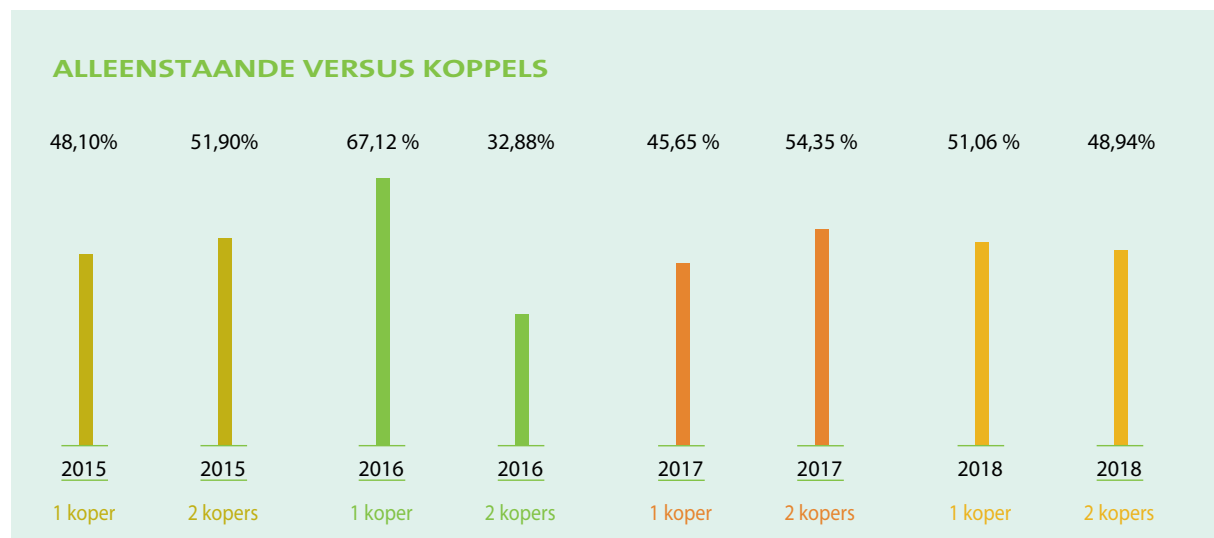
De 11 ongegronde klachten waren zeer uiteenlopend van aard en vinden doorgaans hun oorsprong in het feit dat het verwachtingspatroon van sommige klanten t.a.v. de maatschappij disproportioneel hoog is.

De ongegronde klachten handelden over:

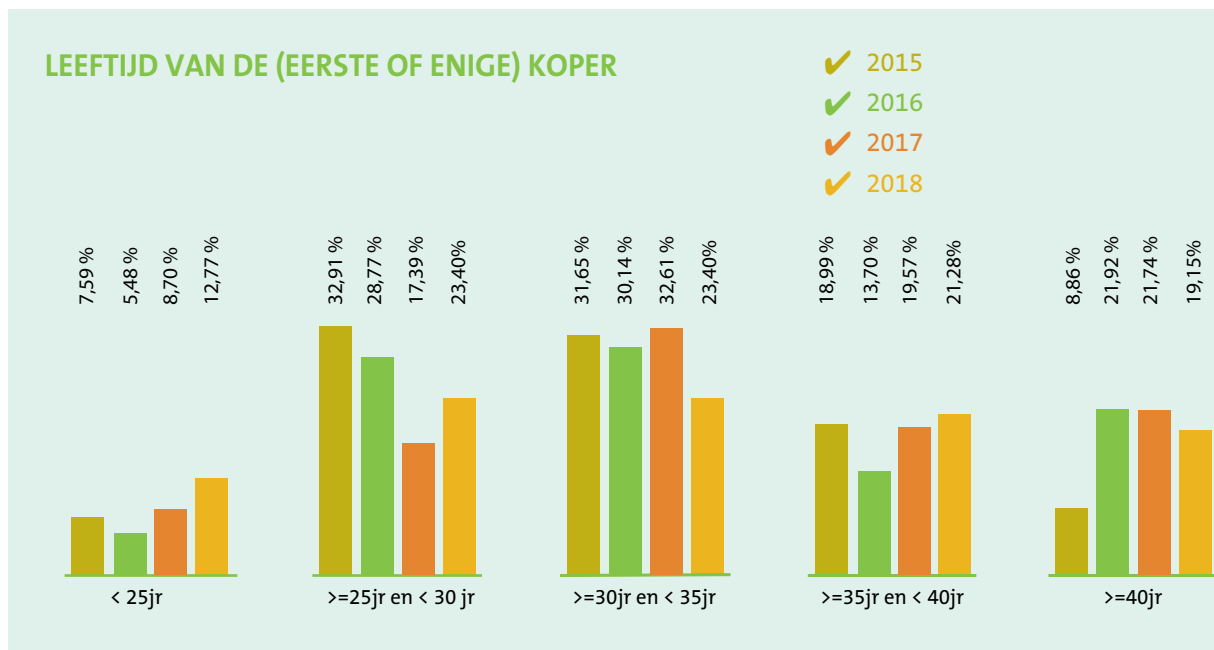
- Landwaarts plant boom in tuin van reeds aangekochte sociale koopwoning
- Gebreken sociale koopwoning
- Herstellingswerken sociale koopwoning
- Te lange wachttijd terugbetaling aktekosten
- Verlies van inschrijvingsgeld
- Niet-solvabel genoeg om sociale lening aan te vragen
- Terugstorten van betaalde waarborg en dossierkost
- Onkruid op verkaveling
- Gebarsten dakpannen sociale koopwoning aangekocht in 2006

Profiel van de kopers

Iets meer dan de helft van de verkopen (51,06%) gebeurt aan alleenstaanden. Dit is een stijging t.o.v. 2017 toen het 45,65% bedroeg.



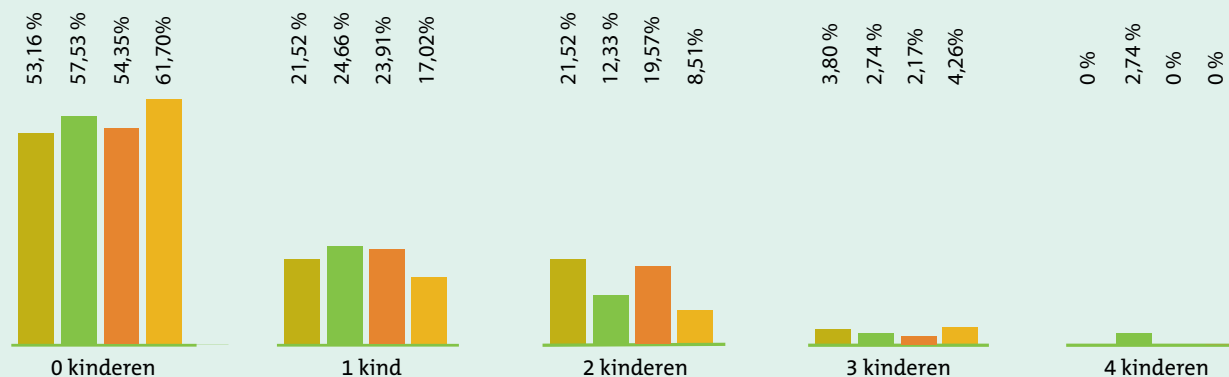
Globaal gezien blijft de groep van kopers die jonger is dan 35 jaar het grootst met 59,57% en de groep van de 40-plussers het kleinst met 19,15%.



Voor het vierde jaar op rij heeft meer dan de helft van de kopers nog geen kinderen op het ogenblik van aankoop. In 2018 is er zelfs een stijging van 61,70% t.o.v. 57,53% in 2017. Het aantal alleenstaande kopers speelt hierin een rol.

AANTAL KINDEREN

✓ 2015
✓ 2016
✓ 2017
✓ 2018



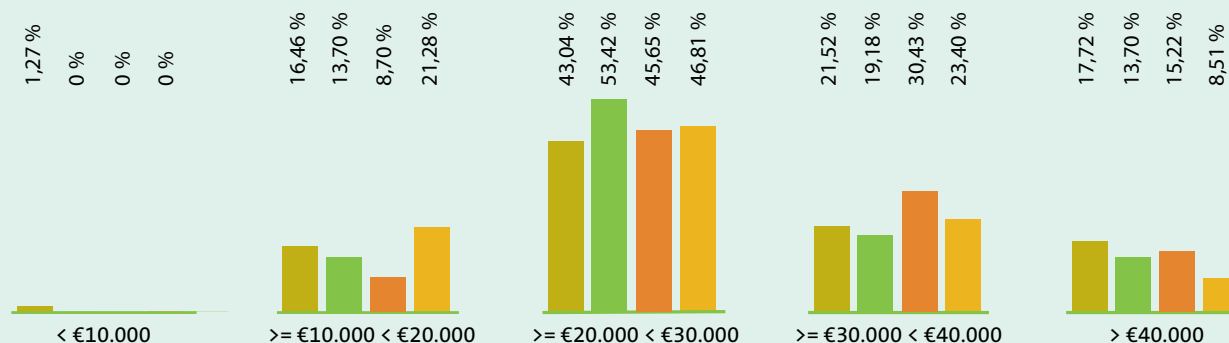
Het aandeel van de kopers met een belastbaar inkomen tussen de € 10.000 en € 30.000 is fors gestegen van 54,35% in 2017 naar 68,09% in 2018. Het percentage met een inkomen van boven de € 40.000 is dan weer fors gedaald van 15,22% naar 8,51%.

Hier wordt nogmaals bewezen dat de maatschappij goed slaagt in haar missie, m.n. vooral het laagste segment van de wettelijke doelgroep helpen.

Ruim 70% van de kopers heeft een belastbaar inkomen tussen € 20.000 en € 40.000. Dit is een lichte daling t.o.v. 76% in 2017.

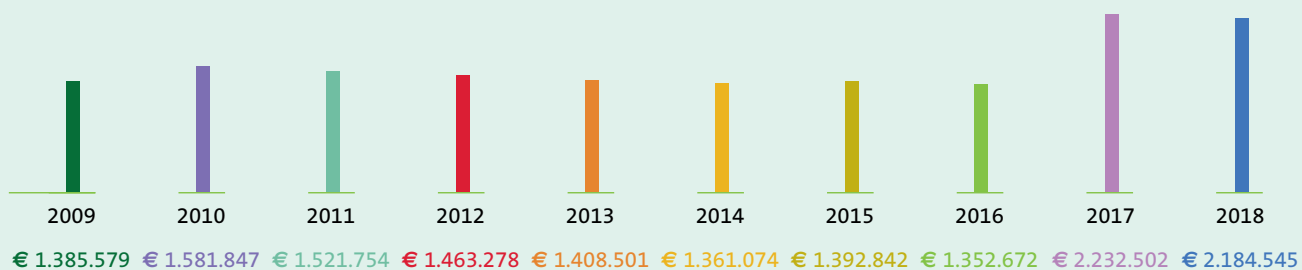
BELASTBAAR INKOMEN

✓ 2015
✓ 2016
✓ 2017
✓ 2018

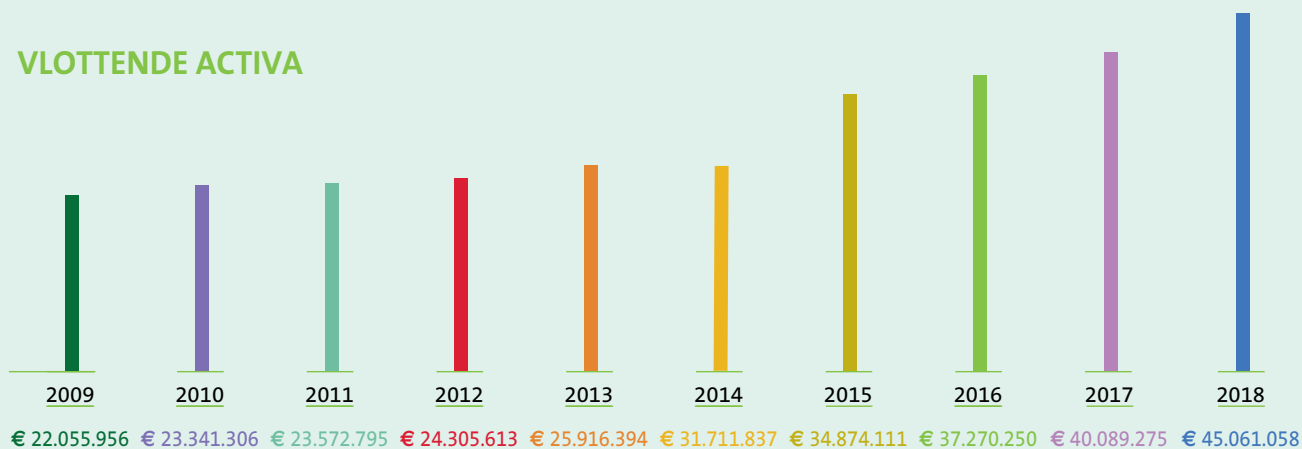


Visuele weergave balans en resultatenrekening

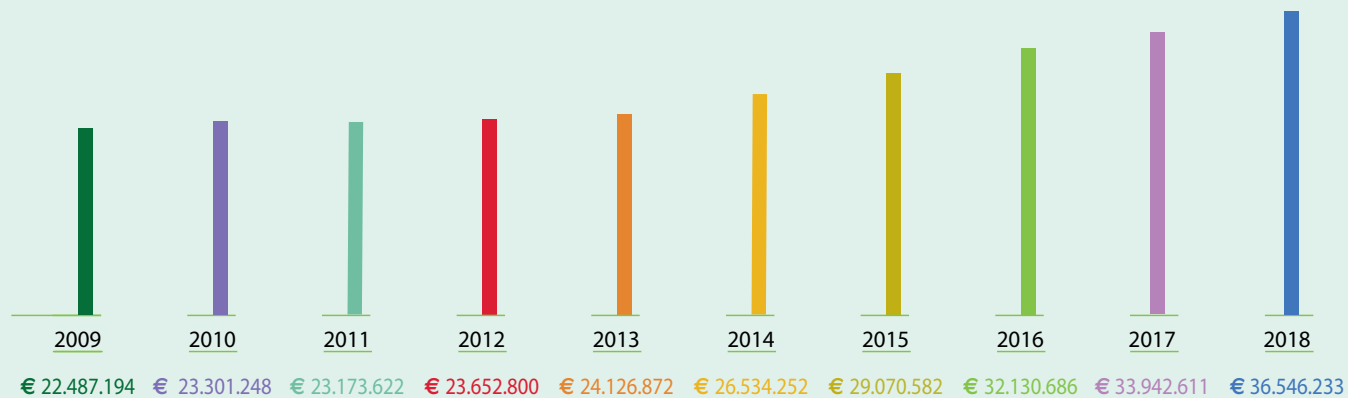
VASTE ACTIVA



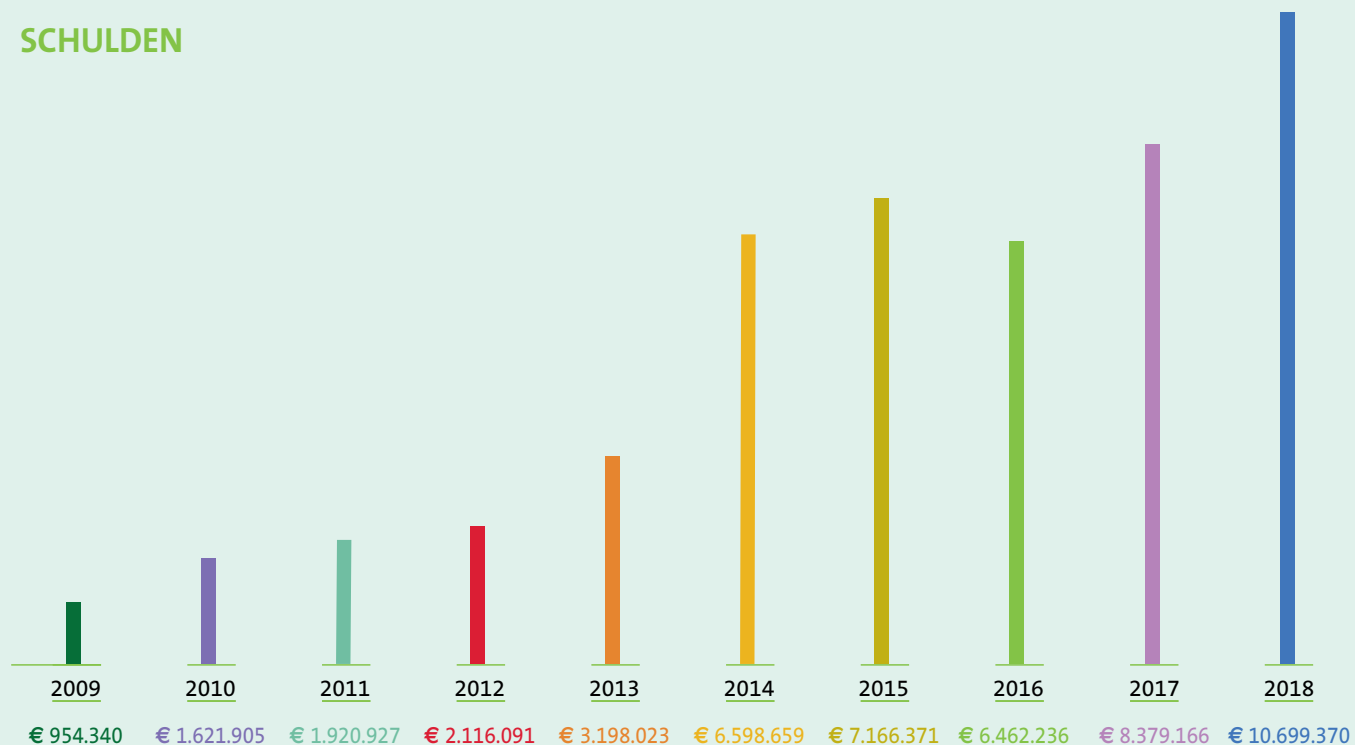
VLOTTENDE ACTIVA



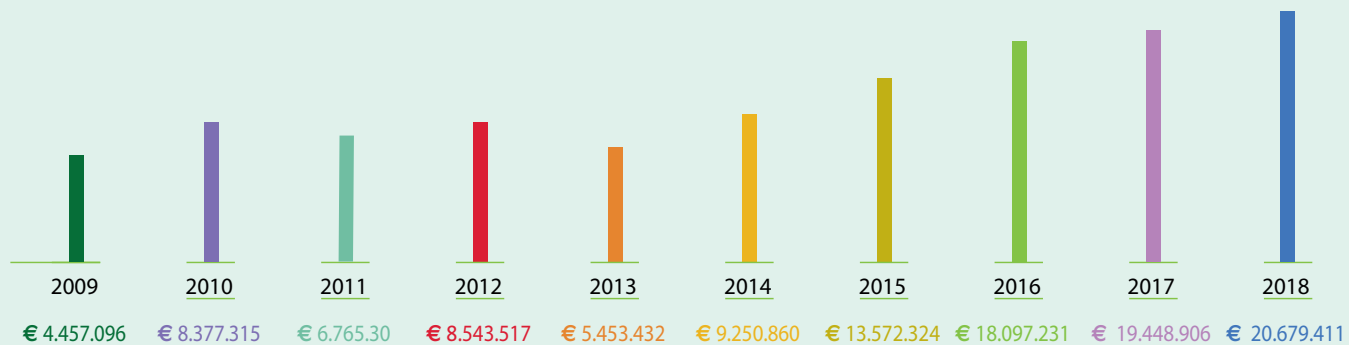
EIGEN VERMOGEN



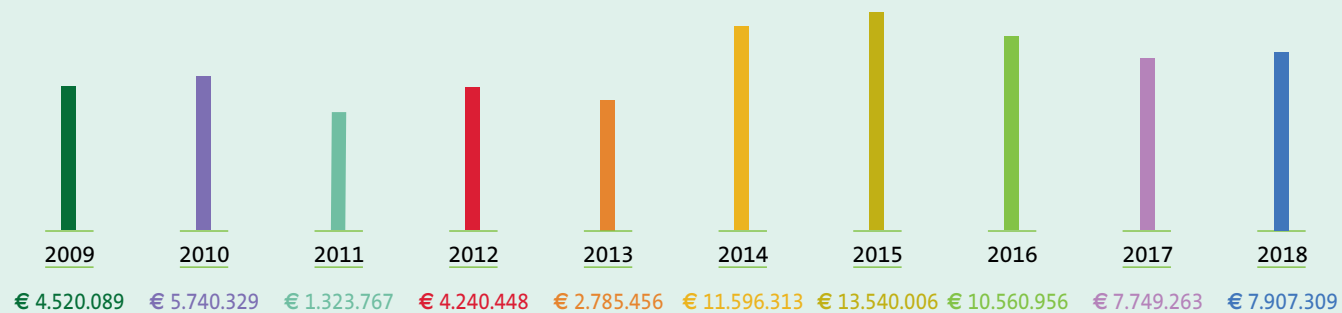
SCHULDEN



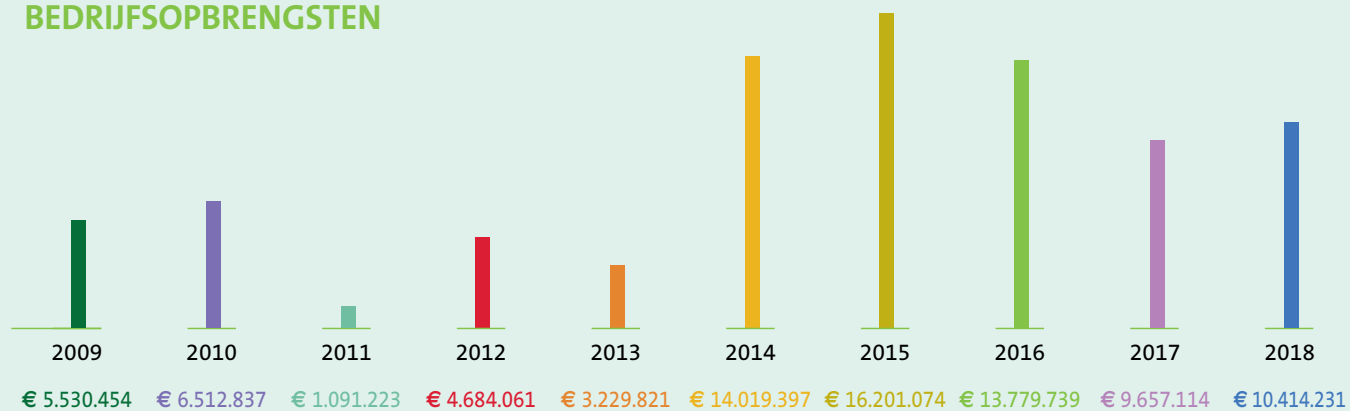
LIQUIDE MIDDELEN



BEDRIJFSKOSTEN



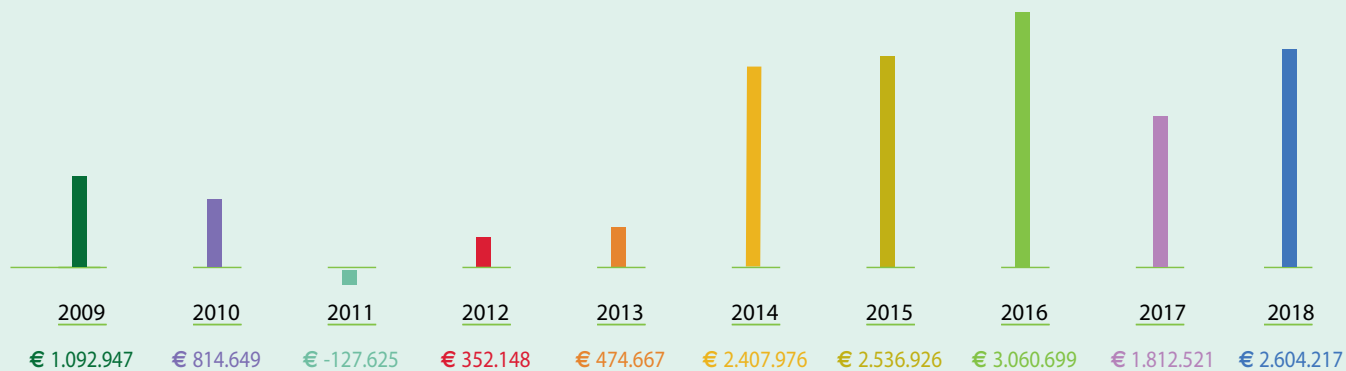
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



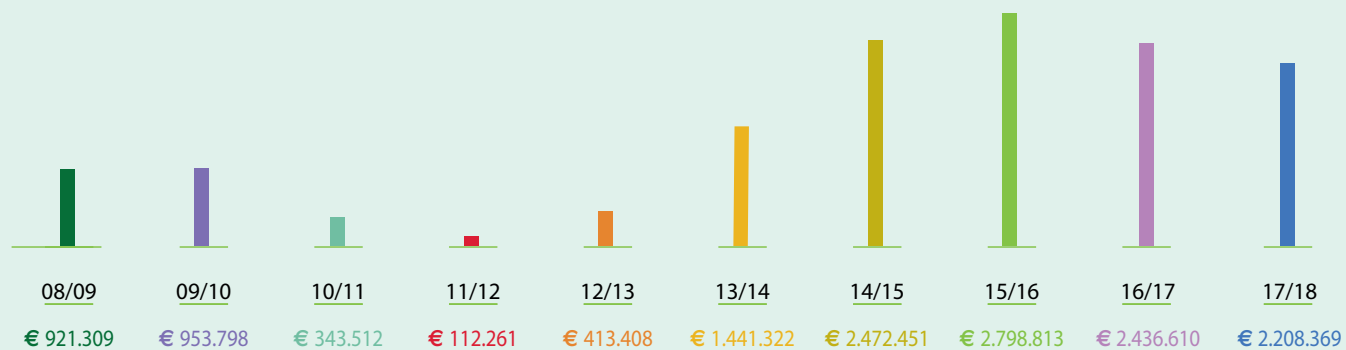
BEDRIJFSOPBRENGSTEN%=>BEDRIJFSKOSTEN 100



WINST



GEMIDDELDE WINST OVER TWEE JAAR

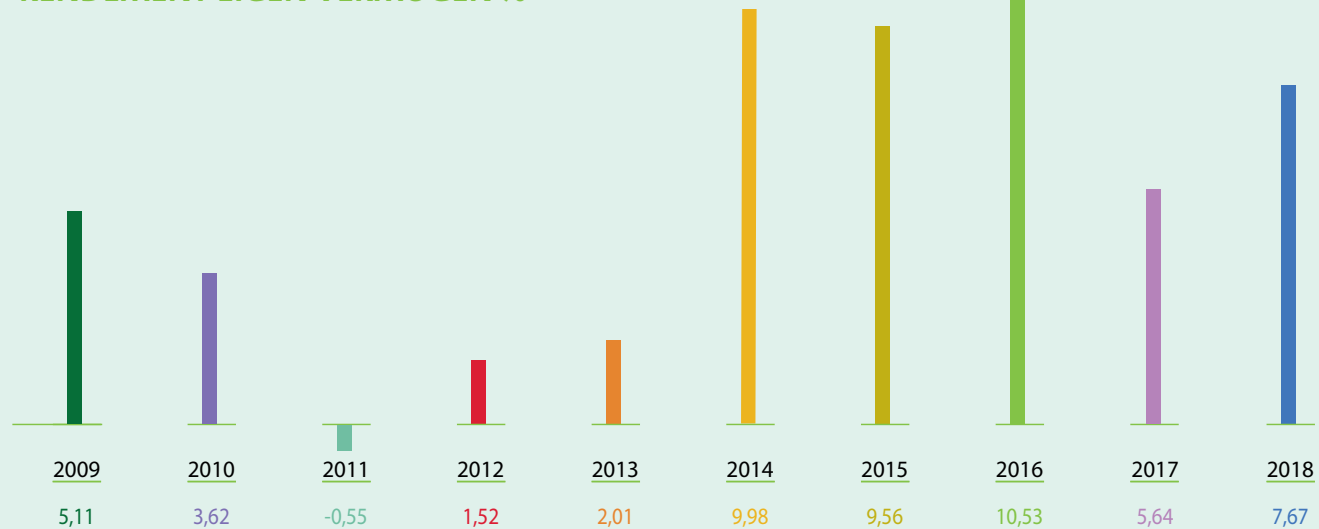


landwaarts

MAASEIK NEEROETEREN
GROOT ROOT



RENDEMENT EIGEN VERMOGEN %



SOLVABILITEITSRATIO %



Plannen nieuw administratief kantoor





