



# JAARVERGADERING 2020

## Jaarverslag 2019





|    |                                                  |        |
|----|--------------------------------------------------|--------|
| 1  | ORGANISATIE                                      | pag 3  |
| 2  | BOUWACTIVITEITEN                                 | pag 9  |
| 3  | KREDIETBEMIDDELING                               | pag 17 |
| 4  | VERKOPEN                                         | pag 25 |
| 5  | GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP EN RESERVES           | pag 31 |
| 6  | NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING | pag 37 |
| 7  | INSCHRIJVINGSREGISTERS                           | pag 41 |
| 8  | TEVREDENHEIDSENQUÊTE                             | pag 45 |
| 9  | BALANS EN RESULTATENREKENING                     | pag 49 |
| 10 | BIJLAGEN                                         | pag 65 |



landwaarts

GENK SCHEMMERSBERG







# 1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de bijzondere algemene vergadering van 27 augustus 2020 over het boekjaar 2019.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2019 en u in kennis te stellen van de jaarrekening, omvattende 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, Dieplaan 57-59 en 3680 Maaseik-Neeroeteren, 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-ge-subsidieerde sociale kredieten aanbiedt aan de wettelijke doelgroep. De huisvestingsmaatschappij en de kredietmaatschappij zijn samen aandeelhouder van Landwaarts Verzekeringen CVBA dat hoofdzakelijk aan de ontleners 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 6,90 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.

In vergadering van 12 september 2019 besliste de raad van bestuur over te gaan tot wederinkoop van in totaal 54 aandelen van de vroegere private aandeelhouders erfgenamen Berghs, Dezeure, Martens en Noben en tot een overdracht van de gestorte sommen op deze aandelen aan de Deposito- en Consignatiekas. Zij reageerden sinds meerdere jaren op geen enkele briefwisseling meer.



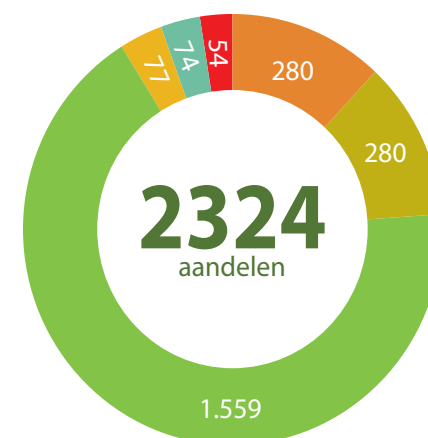


## LIJST AANDEELHOUDERS

|    | Naam aandeelhouder     | Aantal |
|----|------------------------|--------|
| 01 | Vlaams Gewest          | 280    |
| 02 | Provincie Limburg      | 280    |
| 03 | Stad Lommel            | 112    |
| 04 | Gemeente Pelt          | 232    |
| 05 | Gemeente Bocholt       | 80     |
| 06 | Stad Peer              | 224    |
| 07 | Gemeente Hechtel-Eksel | 48     |
| 08 | Stad Hamont-Achel      | 80     |
| 09 | Stad Genk              | 299    |
| 10 | Gemeente Zutendaal     | 60     |
| 11 | Gemeente As            | 24     |
| 12 | Stad Maaseik           | 36     |
| 13 | Stad Bilzen            | 7      |
| 14 | Stad Dilsen-Stokkem    | 150    |
| 15 | Gemeente Oudsbergen    | 200    |
| 16 | Gemeente Kinrooi       | 7      |
| 17 | OCMW Bocholt           | 40     |
| 18 | OCMW Hamont-Achel      | 8      |
| 19 | OCMW Genk              | 29     |

|    |                |       |
|----|----------------|-------|
| 20 | Creemers Jan   | 60    |
| 21 | Claes Marc     | 7     |
| 22 | Lenaerts Paul  | 7     |
| 23 | Eigen aandelen | 54    |
|    |                | 2.324 |

|   |                            |                |
|---|----------------------------|----------------|
| ✓ | <b>Vlaams Gewest</b>       | 280 aandelen   |
| ✓ | <b>Provincie Limburg</b>   | 280 aandelen   |
| ✓ | <b>Steden en gemeenten</b> | 1.559 aandelen |
| ✓ | <b>OCMW's</b>              | 77 aandelen    |
| ✓ | <b>Private</b>             | 74 aandelen    |
| ✓ | <b>Eigen aandelen</b>      | 54 aandelen    |



## SAMENSTELLING DIRECTIERAAD

### SAMENSTELLING DIRECTIERAAD (tot 20 mei 2019)

| NAAM             | MANDAAT         | MANDAATGEVER        |
|------------------|-----------------|---------------------|
| Jan Creemers     | Voorzitter      | Particulieren       |
| Koen Buntinx     | Ondervoorzitter | OCMW Genk           |
| Jean Lavreysen   | Bestuurder      | Stad Lommel         |
| Roger Melotte    | Bestuurder      | Stad Peer           |
| Jan Schrijvers   | Bestuurder      | Gemeente Bocholt    |
| Theo Schuurmans  | Bestuurder      | Stad Hamont-Achel   |
| Benny Spreeuwers | Bestuurder      | Gemeente Oudsbergen |
| Verheyen Inge    | Bestuurder      | Gemeente Pelt       |

#### VERGADERDATA :

De Directieraad vergaderde in 2019 driemaal, m.n. op 27 februari, 24 april en 30 april. Na de bijzondere algemene vergadering van 20 mei 2019 werd de directieraad opgeheven.

## SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

| NAAM               | MANDAAT         | MANDAATGEVER           |
|--------------------|-----------------|------------------------|
| Jan Creemers       | Voorzitter      | Particulieren          |
| Koen Buntinx       | Ondervoorzitter | Stad Genk              |
| Boonen Mathieu     | Bestuurder      | Stad Dilsen-Stokkem    |
| Bleys Nancy        | Bestuurder      | Stad Lommel            |
| Cardinaels Leo     | Bestuurder      | Gemeente Bocholt       |
| Cornelissen Sigrid | Bestuurder      | Stad Peer              |
| Drieskens Raf      | Bestuurder      | Gemeente Pelt          |
| Kerkhofs Karen     | Bestuurder      | Gemeente Hechtel-Eksel |
| Spreeuwers Benny   | Bestuurder      | Gemeente Oudsbergen    |

#### VERGADERDATA :

De Raad van Bestuur vergaderde in 2019 tienmaal, m.n. op 29 januari, 26 maart, 20 mei, 29 mei, 4 juli, 22 augustus, 12 september, 10 oktober, 14 november en 12 december.

## BEDRIJFSREVISOR

#### PFK – VMB Bedrijfsrevisoren

Leopoldlaan 100  
3900 Pelt

Vertegenwoordigd door  
Mevr. Ingrid Vosch

PFK – VMB Bedrijfsrevisoren werd door de bijzondere algemene vergadering op 20 mei 2019 ingevolge een onderhandelingsprocedure aangesteld voor de boekjaren 2019 t.e.m. 2021.

landwaarts

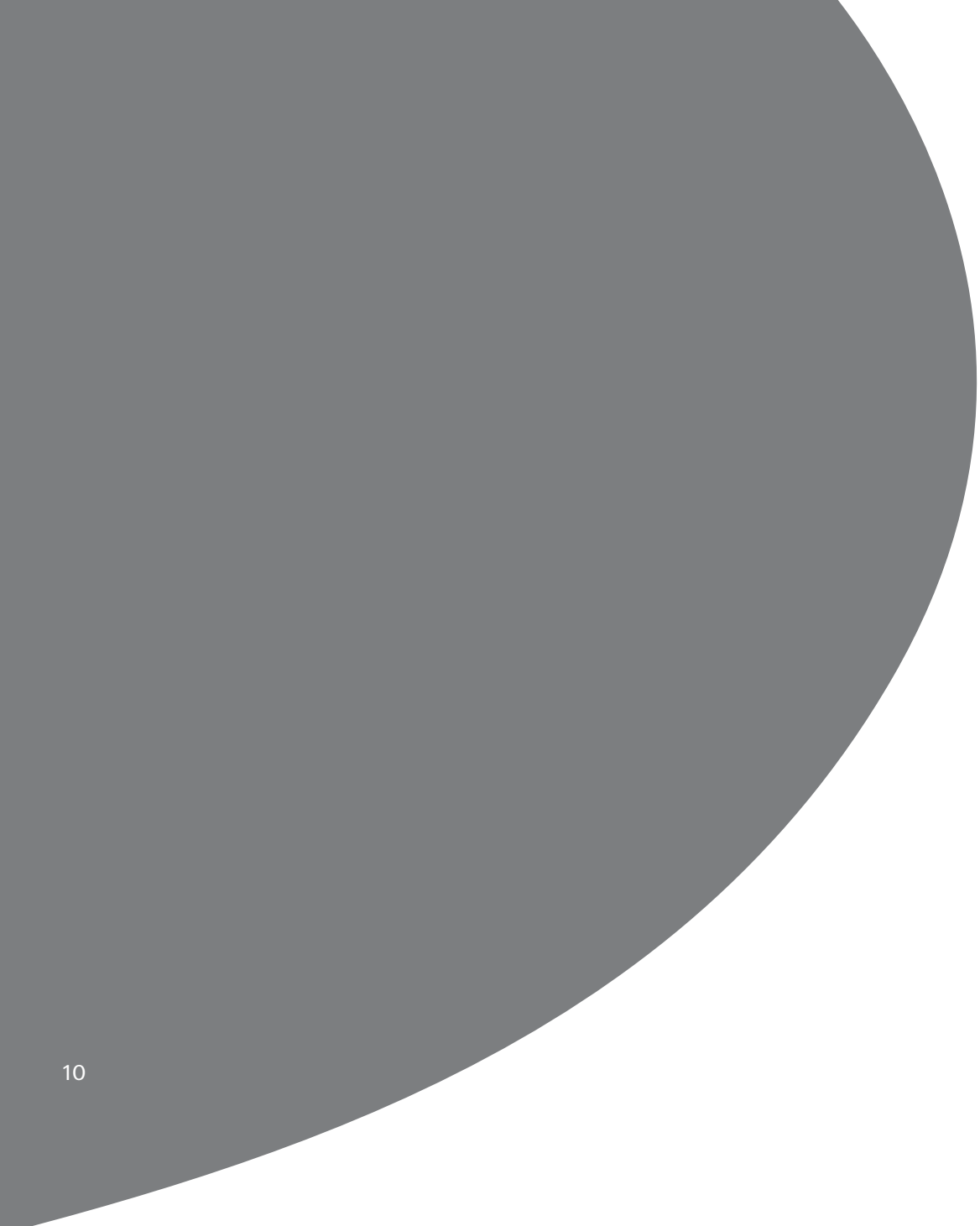
GENK WELZIJNSCAMPUS





## 2 BOUWACTIVITEITEN





---

2

---

## BOUW- ACTIVITEITEN

---

## PROGRAMMATIE

---

De afschaffing van de projectsubsidies voor sociale koopprojecten deed vragen rijzen over de opportuniteit van de programmatie zoals voorzien in het Procedurebesluit van 14 juli 2017. Zelfs indien het project niet gesubsidiëerd wordt en integraal met eigen middelen gefinancierd, moet heel de programmatieprocedure doorlopen worden. Dit is puur tijdsverlies. 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.

Met ingang van 1 september 2019 werden uiteindelijk toch een aantal bepalingen in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 gewijzigd met het oog op de deregulering van de koopsector. Bouw- of investeringsverrichtingen van sociale koopwoningen komen automatisch op de korte termijnplanning (KTP) als de verrichtingen van het project principieel vatbaar zijn voor programmatie. Dit betekent dat de verrichtingen voor sociale koopwoningen automatisch op de KTP komen als de projectfiche de relevante beleidstoetsen doorloopt en op de projectenlijst staat.

Volgende projecten voor onze maatschappij werden door de beoordelingscommissie (BeCo) op de programmatie 2019 opgenomen:

## MEERJARENPLANNING

---

- **Hamont-Achel**  
12 sociale koopwoningen - Achel - Klein Bien reeks A  
(BeCo 01/06/2015)
- **Pelt**  
12 sociale koopwoningen - Heikant reeks A  
(BeCo 01/06/2016)
- **Oudsbergen**  
12 sociale koopwoningen - Hogerhof reeks A  
(BeCo 01/06/2016)
- **Lommel**  
10 sociale koopwoningen - Kleermakersweg reeks A  
(BeCo 01/06/2016)

## KORTE TERMIJNPLANNING (KTP)

---

### BP-BOUWPROGRAMMA

- **Bocholt**  
12 sociale koopwoningen - Damburg reeks B  
(BeCo 08/11/2016)
- **Hamont-Achel**  
12 sociale koopwoningen - Hamont - Heideveld reeks A  
(BeCo 13/11/2017)
- **Dilsen-Stokkem**  
13 sociale koopwoningen - Lanklaar-Achter de Secretarishoning reeks D  
(BeCo 06/11/2018)
- **Oudsbergen**  
12 sociale koopwoningen - Meeuwen-Hogerhof reeks A  
(BeCo 01/09/2019)
- **Pelt**  
12 sociale koopwoningen - St-Huibrechts-Lille - Heikant reeks A  
(BeCo 01/09/2019)
- **Lommel**  
10 sociale koopwoningen - Kleermakersweg reeks A  
(BeCo 01/09/2019)

## AANBESTEDINGEN

---

In 2019 werden volgende openbare aanbestedingen georganiseerd :

### Dilsen-Lanklaar

#### Achter de Secretarishoning reeks D

11 maart 2019

13 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv - Mopertingen

Architect: Jean Verlaak - Kinrooi

Gunningsbedrag: € 1.641.360,97 excl. BTW

### Genk - Mosselerlaan

12 april 2019

Kantoorgebouw (loten 1+4)

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: PCp uit Genk

Gunningsbedrag: € 1.625.475,29 excl. BTW

### Genk - Mosselerlaan

7 mei 2019

Kantoorgebouw (lot 2)

Aannemer: Berings Elektro - Halen

Studiebureau: Poelmans - Lummen

Gunningsbedrag: € 263.022,80 excl. BTW

### Genk - Mosselerlaan

7 mei 2019

Kantoorgebouw (lot 3)

Aannemer: IVV Technieken - Genk

Studiebureau: Poelmans - Lummen

Gunningsbedrag: € 637.261,02 excl. BTW

### Genk - Mosselerlaan

7 mei 2019

Kantoorgebouw (lot 7)

Aannemer: Coopman liften - Waregem

Studiebureau: Poelmans - Lummen

Gunningsbedrag: € 41.617,95 excl. BTW

### Bocholt - Damburg reeks B

17 oktober 2019

12 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: Landarchitecten - Landen

Gunningsbedrag: € 1.493.170,75 excl. BTW

### Hamont - Heideveld

2 december 2019

Infrastructuurwerken

Aannemer: Huijbregts Infra nv - Arendonk

Studiebureau: Hosbur - Scherpenheuvel

Gunningsbedrag: € 465.527,01 excl. BTW

In 2019 werden volgende onderhandelingsprocedures zonder voorafgaande bekendmaking voor werken gevoerd :

### Opglabbeek - Centrum

4 juni 2019

Sloop 10 panden

Aannemer: Henri De Coster - Peer

Architect: Architect-nburo - Bree

Eindbedrag: € 125.000 (74.440 LW + 50.560 gemeente) excl. BTW

### Hamont - Heideveld

26 augustus 2019

Archeologie

Aannemer: VEC bvba - Brugge

Eindbedrag: € 42.400 excl. BTW

## VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

---

In 2019 werden volgende werken voorlopig opgeleverd:

### **Lanklaar – Achter de Se-cretariswoning reeks C**

14 februari 2019

10 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: LAND architecten - Landen

Eindbedrag: € 1.304.186,84 excl. BTW

### **Peer – Panhoven reeks D**

4 april 2019

8 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv - Mopertingen

Architect: PCp - Genk

Eindbedrag: € 857.187,19 excl. BTW

### **Oudsbergen - Opplabbeek Langveld**

10 april 2019

omgevingswerken

Aannemer: Peeters Dries nv - Kortesseem

Studiebureau: Geotec - Bilzen

Eindbedrag: € 49.510,88 excl. BTW

### **Genk - Schemmersberg reeks I**

7 november 2019

17 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv - Mopertingen

Architect: PCp - Genk

Eindbedrag: € 1.961.906,45 excl. BTW

## DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

---

In 2019 werd de rondgang georganiseerd met het oog op volgende definitieve opleveringen :

### **Bocholt - Dorperveld reeks J**

6 november 2019

12 koopwoningen

Aannemer: THV WLConstruct - Vanwijnsberghe

Architect: UNIV-architecten uit Pelt

### **Oudsbergen – Opplabbeek Langveld reeks H**

17 juni 2019

12 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem

Architect: Architect-nburo uit Bree

### **Kinrooi - Meytersveld reeks B**

20 november 2019

12 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv uit Mopertingen

Architect: Architect-nburo uit Bree





## GENK – POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS EN NIEUW KANTOOR IN VOLLE OPBOUW

---

### Poort tot de welzijnsampus

Op 16 april 2018 werd onder coördinatie van Landwaarts gestart met 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 integrale 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

Deze werken vorderden in de loop van 2019 zeer goed, zelfs in die mate dat de aannemer zijn belofte om de werken reeds te kunnen opleveren in de periode september-oktober 2020 leek te kunnen waarmaken. De contractuele uitvoeringstermijn belooft 1300 kalenderdagen.

De koopappartementen zijn nagenoeg af en de afwerking van de huurappartementen vordert vlot. Het gros van de werken vindt nog plaats in het kantoorgebouw voor het OCMW en aan de ringweg met de bijhorende omgevingsaanleg.

Op dat ogenblik was er natuurlijk nog geen sprake van de coronacrisis, maar voorlopig ziet het ernaar uit dat indien er vertraging zal zijn, deze beperkt zal blijven.

### Nieuw kantoor in de Mosselerlaan

Op het terrein met een oppervlakte van 61a werd de voormalige woning met dokterspraktijk gesloopt, waarbij de bestaande bomen bewaard bleven. In deze groene omgeving ontwierp architectenbureau PCp een luchtig gebouw, waarin ingenieur Poelmans op energievak ambitieuze installaties voorziet. Er wordt gestreefd naar een BEN-kantoor.

Op 3 juni 2019 startte Bouwbedrijf Margema als pilootaanneemer de bouwwerken voor het nieuwe administratief kantoor te Genk.

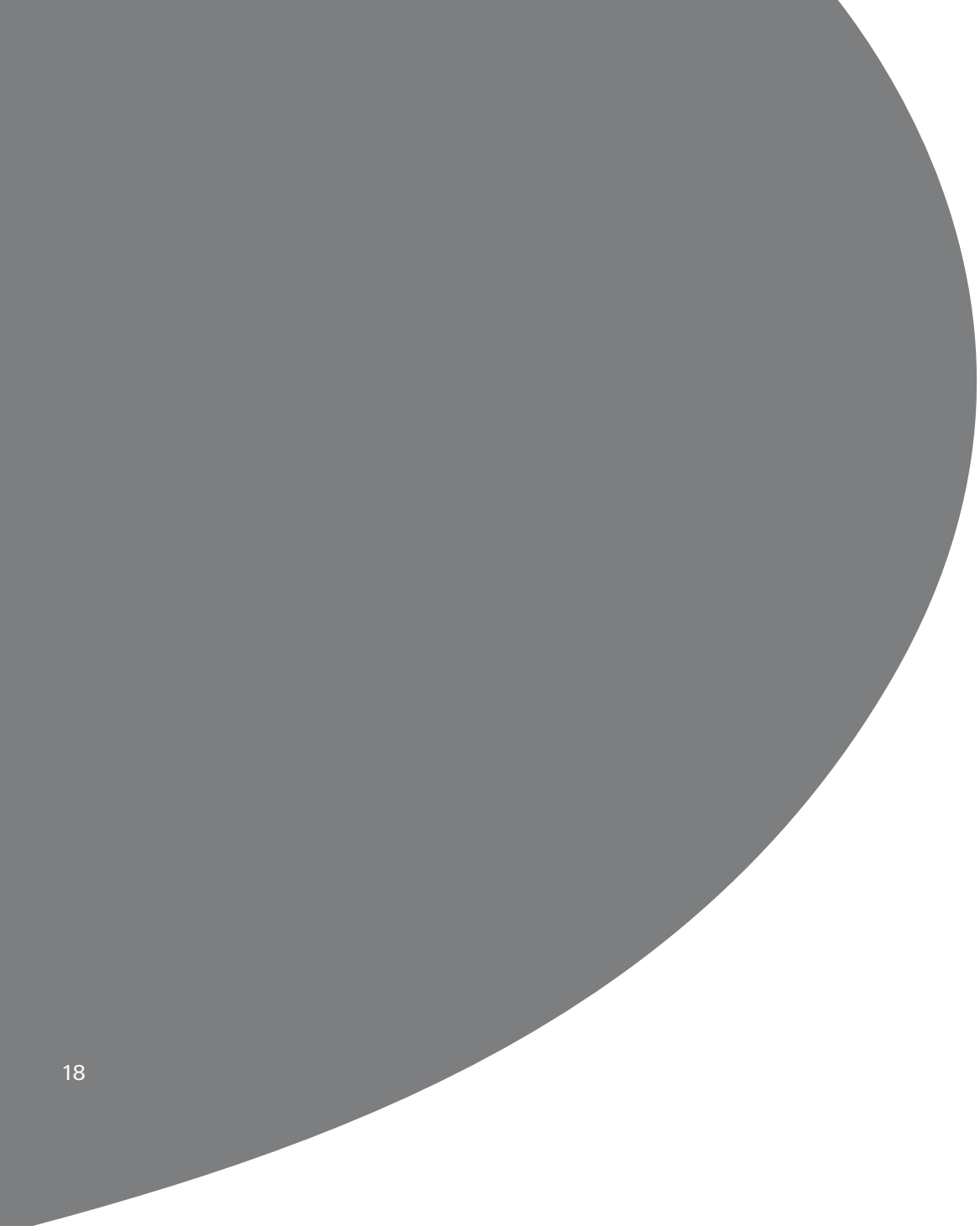
De werken verlopen volgens planning, waardoor de gelijklopende aannemingen van architectuur en technieken normalerwijze in september 2020 klaar kunnen zijn, waarna de buitenaanleg nog dient voltooid te worden. Zonder onvoorziene omstandigheden wordt verwacht dat het gebouw nog voor het jaareinde 2020 gebruiksklaar zal zijn.







### 3 KREDIET- BEMIDDELING



---

3

---

## KREDIET- BEMIDDELING

---

## LENINGSPROGRAMMA

Voor 2019 keurde de Vlaamse Regering voor gans Vlaanderen een VMSW-leningsprogramma goed van:

- € 247.580.000,00 voor aankoop, renovatie en behoud van een private woning en
- € 200.000.000,00 voor de aankoop van sociale koopwoningen.

## BEMIDDELDE LENINGEN - AKTES

Opgedeeld naar gemeente van herkomst en de aard van de verrichting, kon Landwaarts volgende leningsaktes verlijden in 2019 :

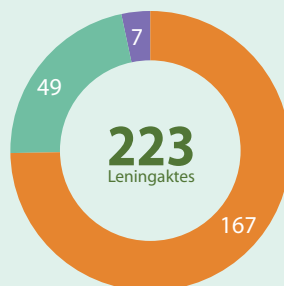
| GEMEENTE             | AANKOOP PRIVATE WONING | AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE | RENOVATIE EIGEN WONING | OVERNAME ONVER-DEEL-DE HELFT | AANKOOP SOCIALE WONING | TOTAAL |
|----------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|--------|
| Antwerpen            |                        | 1                                    |                        |                              |                        | 1      |
| As                   | 1                      | 2                                    |                        |                              | 1                      | 4      |
| Beringen             | 2                      | 3                                    |                        |                              |                        | 5      |
| Bilzen               | 2                      | 2                                    |                        |                              | 1                      | 5      |
| Bocholt              | 1                      | 4                                    | 2                      |                              | 2                      | 9      |
| Bree                 | 4                      | 3                                    | 1                      |                              |                        | 8      |
| Brugge               |                        | 1                                    |                        |                              |                        | 1      |
| Dilsen-Stokkem       | 3                      | 6                                    | 4                      |                              | 6                      | 19     |
| Geetbets             | 1                      |                                      |                        |                              |                        | 1      |
| Gelderop (NL)        |                        | 1                                    |                        |                              |                        | 1      |
| Genk                 | 18                     | 27                                   | 9                      |                              | 14                     | 68     |
| Hamont-Achel         |                        | 5                                    | 1                      |                              |                        | 6      |
| Hasselt              |                        | 2                                    |                        | 1                            |                        | 3      |
| Hechtel-Eksel        |                        | 2                                    | 1                      |                              |                        | 3      |
| Houthalen-Helchteren | 2                      | 2                                    |                        | 1                            | 1                      | 6      |
| Kinrooi              | 1                      | 3                                    |                        |                              |                        | 4      |
| Lanaken              |                        | 4                                    | 1                      |                              |                        | 5      |



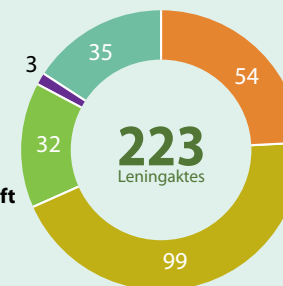
| GEMEENTE      | AANKOOP PRIVATE WONING | AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE | RENOVATIE EIGEN WONING | OVERNAME ONVERDEELDE HELFT | AANKOOP SOCIALE WONING | TOTAAL              |
|---------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| Lommel        | 3                      | 2                                    |                        |                            |                        | 5                   |
| Maaseik       | 1                      | 6                                    | 1                      | 1                          | 1                      | 10                  |
| Maasmechelen  | 5                      | 7                                    | 4                      |                            | 3                      | 19                  |
| Merksem       |                        | 1                                    |                        |                            |                        | 1                   |
| Merksplas     |                        | 1                                    |                        |                            |                        | 1                   |
| Oudsbergen    | 1                      | 1                                    | 1                      |                            | 1                      | 4                   |
| Paal          |                        |                                      | 1                      |                            |                        | 1                   |
| Peer          | 5                      | 2                                    | 1                      |                            | 5                      | 13                  |
| Pelt          | 4                      | 6                                    | 3                      |                            |                        | 13                  |
| Tessenderlo   |                        | 3                                    |                        |                            |                        | 3                   |
| Weert (NL)    |                        | 1                                    |                        |                            |                        | 1                   |
| Zonhoven      |                        | 1                                    | 1                      |                            |                        | 2                   |
| Zutendaal     |                        |                                      | 1                      |                            |                        | 1                   |
| <b>Aantal</b> | <b>54</b>              | <b>99</b>                            | <b>32</b>              | <b>3</b>                   | <b>35</b>              | <b>223</b>          |
| <b>Bedrag</b> | <b>€ 9.847.847,00</b>  | <b>€ 18.749.129,00</b>               | <b>€ 386.113,00</b>    | <b>€ 27.000,00</b>         | <b>€ 7.024.120</b>     | <b>€ 36.034.209</b> |

#### DIT RESULTEERT IN:

- ✓ 167 in het werkgebied
- ✓ 49 in de rest van Limburg
- ✓ 7 buiten Limburg



- ✓ 54 Aankoop private woning
- ✓ 99 Aankoop private woning met renovatie
- ✓ 32 Renovatie eigen woning
- ✓ 3 Overname onverdeelde helft
- ✓ 35 Aankoop sociale woning



In 2019 werden er in heel Vlaanderen 2.204 aktes voor leningen van de VMSW verleden voor in totaal een bedrag van € 373.701.843. Dit is een daling van 205 aktes en € 30.604.916 t.o.v. 2018. Deze daling hangt onmiskenbaar samen met het feit dat de rentevoeten bij de banken historisch laag zijn en zelfs aanzienlijk goedkoper dan de rentevoet van de gesubsidieerde sociale leningen van de VMSW.

Ook de productie van Landwaarts was aan deze daling onderhevig, maar wel in mindere mate. Zo slaagde de maatschappij met 223 verleden aktes zelfs nog net iets beter te doen dan de 221 aktes van het jaar voordien. Het totale bedrag van de bemiddelde leningen liep evenwel terug van € 39.258.092,88 in 2018 naar € 36.034.209 in 2019. Landwaarts realiseerde hierbij opnieuw het tweede hoogste aantal verleden aktes voor gesubsidieerde sociale leningen in Vlaanderen.

Indien men de totale productie deelt door de 24 kredietbemiddelende maatschappijen, dan zou de gemiddelde maatschappij 92 leningen bemiddeld moeten hebben voor een gemiddeld bedrag van € 15.570.910,13.

## AANGEPAST LENINGENBESLUIT NADELIG VOOR LANDWAARTS

Op 24 mei 2019 heeft de Vlaamse regering het eengemaakt leningenbesluit gewijzigd. Deze wijziging heeft de spelregels waaronder kandidaat-ontleners beroep kunnen doen op een gesubsidieerde sociale lening fundamenteel gewijzigd.

De Vlaamse gemeenten worden in de toekomst opgedeeld in drie clusters, waarbij deze gehanteerd worden als kapstok om verschillende maximale verkoopwaarden, inkomensgrenzen en rentevoetberekeningen te hanteren.

Schematisch voorgesteld leidt dit rudimentair tot volgende effecten voor leningsaanvragen voor aankoop al dan niet met verbetering van een bestaande woning in de private sector :

| CRITERIA                  | CLUSTER 0                                   | CLUSTER 1                                   | CLUSTER 2                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                           | /                                           | 10%                                         | 20%                                         |
| <b>Max. verkoopwaarde</b> | € 222.000                                   | € 244.200                                   | € 266.400                                   |
|                           | + € 11.100 (pp. vanaf 3e persoon ten laste) | + € 12.300 (pp. vanaf 3e persoon ten laste) | + € 13.300 (pp. vanaf 3e persoon ten laste) |
|                           | Gewone grens                                | Verhoogde grens                             | Verhoogde grens                             |
| <b>Inkomensgrens</b>      | Alleenstaande : € 38.146                    | Alleenstaande : € 39.962                    | Alleenstaande : € 39.962                    |
|                           | Anderen : € 57.213                          | Anderen : € 59.936                          | Anderen : € 59.936                          |
|                           | Per persoon ten laste :<br>+ € 3.809        | Per persoon ten laste :<br>+ € 3.991        | Per persoon ten laste :<br>+ € 3.991        |
| <b>Rentevoet</b>          | /                                           | Referentierente – 5 %                       | Referentierente – 5 %                       |

In het werkgebied van Landwaarts worden alle gemeenten ondergebracht in cluster 0. Zelfs de stad Genk, waar de verkoopwaarden en de inkomensgrenzen in het verleden 10 % hoger lagen in het kader van de kernsteden, verliest – behoudens een beperkte overgangsregeling – deze bevoorrechte positie. Hasselt daarentegen behoudt haar voordelen als kernstad.

Een algemene vaststelling is dat vooral in Limburg en West-Vlaanderen zich de gemeenten situeren in de laagste

cluster. Elders in Vlaanderen wordt de maximaal beleenbare verkoopwaarde met 10 of zelfs 20% verhoogd. Vooral de gemeenten binnen de Vlaamse ruit worden door deze wijzigingen zwaar bevoordeeld. Dit negatief effect wordt nog bijkomend verzwaard door het feit dat in dezelfde regio's (clusters 1 en 2) ook hogere inkomensgrenzen worden gehanteerd en lagere rentevoeten. Dit is een driedubbele benadeling van ons werkgebied.



## VLAAMS WONINGFONDS ALS TOEKOMSTIGE PARTNER VOOR DE LENINGEN

Het Vlaams regeerakkoord stipuleert dat de backoffice van de gesubsidieerde sociale leningen zal geconcentreerd worden bij het Vlaams Woningfonds waarbij de VMSW deze opdracht moet afstoten. Maar vooral de passage waar gesteld wordt de vergoeding die de SHM's ontvangen voor het bemiddelen van deze leningen zal herbekeken worden in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk, voorspelt weinig goeds.

Dit is geen goed nieuws voor Landwaarts, dat voor de bemiddeling van de leningen in 2019 een vergoeding ontving van € 540.615,16. Voor heel de sector samen bedroeg de totale vergoeding net geen 6 mio.

Het kabinet heeft laten weten dat ze de vergoedingen uit het verleden wenst stop te zetten en dat de sector de toekomstige vergoeding dient te onderhandelen met het kabinet van de Minister. De totale jaarlijkse vergoeding voor de sector zou niet meer dan 5 mio mogen bedragen. De vergoeding zou marktconform gemaakt worden. De vraag is evenwel wat "marktconform" betekent voor een niet-marktconform product.

De stopzetting van de vroegere historische vergoeding zou voor Landwaarts een zwaar inkomstenverlies betekenen voor de volgende dertig jaar. Het niet nakomen van de afspraken uit het verleden zou een verlies van meerdere miljoenen euro's betekenen. De vraag rijst of het juridisch wel mogelijk is om de vergoedingen uit het verleden gewoon stop te zetten.

| Jaar uitbetaling | Vergoedingen uitstaand hypothecair krediet. |
|------------------|---------------------------------------------|
| 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                                |
| 2020             | € 540.615,16                                |



landwaarts

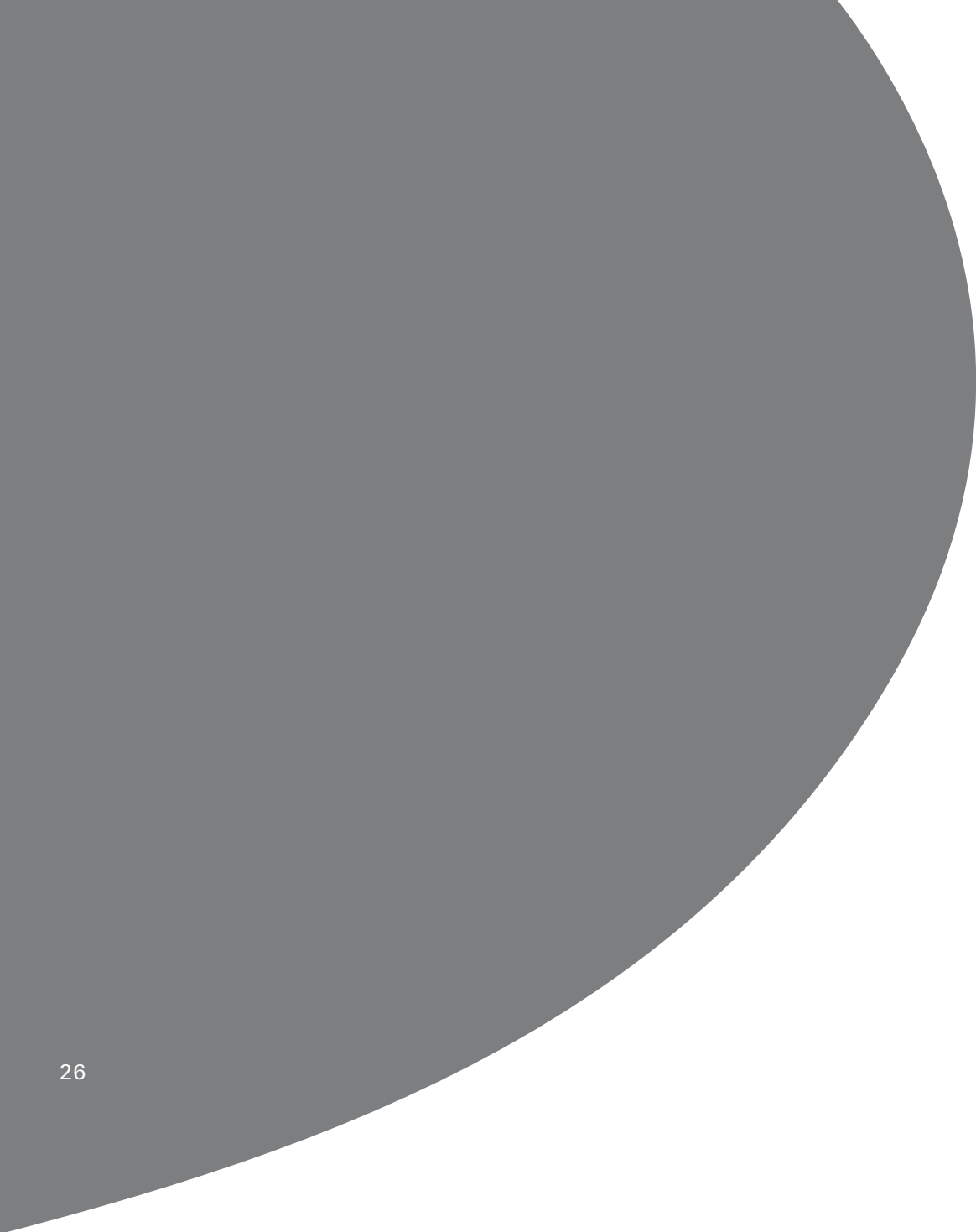
BOCHOLT DAMBURG







## 4 VERKOPEN



---

4

---

## VERKOPEN

---





## AKTES VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

---

In 2019 werden in totaal 35 aktes verleden voor de aankoop van een sociale koopwoning:

Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van € 7.152.106,03.

| Gemeente - Werf                             | Aantal    |
|---------------------------------------------|-----------|
| Lanklaar Achter de Secretariswoning reeks C | 10        |
| Genk Schemmersberg – reeks I                | 17        |
| Peer Panhoven - reeks D                     | 8         |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>35</b> |

Alle 35 kopers leenden bij de VMSW voor de aankoop van een sociale koopwoning, waarbij 20 kopers ook beroep deden op een lening voor afwerking.





9

giardino  
www.giardino-online.com

## VERKOOPPRIJZEN

---

### - LANKLAAR ACHTER DE SECRETARISWONING - REEKS C 10 KOOPWONINGEN (HOB - TYPE 3/5)

De oppervlakte van de percelen van deze werf varieert van 4a tot 5a1ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 4a38ca. Alle woningen zijn uitgerust met 18 zonnepanelen en BEN.

De totale verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen € 211.362,22 en € 224.748,72.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 216.640,29.

### - GENK SCHEMMERSBERG - REEKS I – 17 KOOPWONINGEN (6 HOB + 11 OB / 13 TYPE 3/5 + 4 TYPE 2/4)

De oppervlakte van de percelen varieert van 2a69ca tot 6a11ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 3a85ca.

De totale verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen € 177.464,10 en € 234.993,74.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 199.055,63.

### - PEER PANHOVEN - REEKS D (4 HOB + 4 GESLOTEN / 6 TYPE 3/5 + 2 TYPE 2/4)

De oppervlakte van de percelen varieert van 3a22ca tot 7a79ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 5a08ca 37 dm<sup>2</sup>.

De totale verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen € 176.336,72 en € 219.378,82.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 200.219,68.

## OOK WIJZIGING VAN HET OVERDRACHTENBESLUIT ONGUNSTIG VOOR LANDWAARTS

---

Op 24 mei 2019 werd ook het overdrachtenbesluit, dat de verkoop van sociale koopwoningen en kavels plus de verplichtingen van de kopers reglementeert, grondig aangepast. Dit was reeds de éénentwintigste wijziging sinds de eerste versie van 2006.

Een eerste belangrijke wijziging was de verstrenging van de eigendomsvoorwaarden voor alle kandidaten die zich inschrijven vanaf 1 september 2019, maar ook alle vroeger ingeschreven kandidaten zullen vanaf 1 september 2020 aan deze verstrengde voorwaarden moeten voldoen.

De regionale differentiatie die in het eengemaakt leningenbesluit wordt ingevoerd, wordt ook geïmplementeerd in het overdrachtenbesluit. De verhoogde inkomensgrenzen voor de kernsteden en de Vlaamse Rand worden vanaf 1 september 2019 ook toegepast in alle gemeenten die in de clusters 1 en 2 van de lijst van de gemeenten staan.

Genk, waar men voorheen nog aanspraak kon maken op verhoogde inkomensgrenzen vanwege het statuut van kernstad, wordt ondergebracht in het laagste cluster, waardoor de verhoogde inkomensgrenzen daar niet meer zullen gelden. Er is wel een overgangsregeling voorzien voor de kandidaten die zich inschreven voor 1 september 2019 : zij kunnen blijven aanspraak maken op de verhoogde inkomensgrenzen.

De combinatie met de verlaging van de maximale verkoopwaarde voor de gesubsidieerde sociale leningen in Genk, zal de verkoop van sociale koopwoningen in deze stad niet ten goede komen.

Landwaarts is de enige maatschappij in Vlaanderen die door deze wijziging er effectief op achteruit gaat.









## **5 GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES**



---

5

---

## GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

---

## VERKOPEN

| GEMEENTE       | LOCATIE                       | AARD              | OPPERVLAKTE         | AKTEDATUM  | PRIJS                 |
|----------------|-------------------------------|-------------------|---------------------|------------|-----------------------|
| Dilsen-Stokkem | Achter de Secretaris-woning C | Koopwoningen      | 43a 77ca            | 05/04/2019 | € 544.028,13          |
| Genk           | Schemmersberg I               | Koopwoningen      | 65a 46ca            | 23/12/2019 | € 785.520,00          |
| Hamont-Achel   | Emmelenhoek                   | Ruil met opleg    | 17a 87ca            | 21/03/2019 | € 73.000              |
| Hamont-Achel   | Klein Bien                    | Ruil met opleg    | 10a 93ca            | 13/06/2019 | € 14.147,79           |
| Neerpelt       | St.-Huibrechts-Lille          | Ruil zonder opleg | 13a 00ca            | 28/03/2019 | /                     |
| Peer           | Panhoven D                    | Koopwoningen      | 37a 72ca            | 17/05/2019 | € 439.915,00          |
| <b>Totaal</b>  |                               |                   | <b>1ha 88a 75ca</b> |            | <b>€ 1.856.610,92</b> |

## AANKOPEN

Op 19 december 2018 liet de VMSW in een telexbericht weten dat de bevoorrechte mogelijkheid van de woonorganisaties om woon-uitbreidingsgebied aan te snijden los van de bepalingen van structuurplannen enkel nog zou gelden voor de gronden die ze op 1 januari 2019 in eigendom hadden. Op 1 maart 2019 liet de Vlaamse

regering weten dat het ontwerp van het betrokken wijzigingsdecreet niet meer definitief zou goedgekeurd geraken. Bijgevolg bleef de bevoorrechte positie van de sociale huisvestingsmaatschappijen inzake het aansnijden van woonuitbreidingsgebied overeind. Om die reden werd het aankoopbeleid verdergezet.

| GEMEENTE       | LOCATIE                 | OPPERVLAKTE          | AKTEDATUM  | PRIJS                 |
|----------------|-------------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| Dilsen-Stokkem | voetbalterrein Lanklaar | 1ha 74a 33ca         | 02/08/2019 | € 345.020,00          |
| Dilsen-Stokkem | Heikamp                 | 1ha 35a 08ca         | 22/03/2019 | € 202.620,00          |
| Dilsen-Stokkem | Treselt                 | 7a 21ca              | 22/03/2019 | € 10.815,00           |
| Hamont-Achel   | Klein Bien              | 55a 62ca             | 28/03/2019 | € 83.430,00           |
| Hamont-Achel   | Klein Bien              | 2ha 18a 74ca         | 13/06/2019 | € 283.050,00          |
| Hamont-Achel   | Op de Smeele/Heiderveld | 1ha 87a 31ca         | 21/03/2019 | € 280.965,00          |
| Hamont-Achel   | Loo het Gehucht         | 2ha 34a 70ca         | 22/03/2019 | € 352.050,00          |
| Maaseik        | Ophoven h Gehucht       | 25a 80ca             | 22/03/2019 | € 38.700,00           |
| Maaseik        | Ophoven het Gehucht     | 1ha 16a 70ca         | 29/03/2019 | € 175.050,00          |
| Maaseik        | Op de Egde              | 95a 80ca             | 22/03/2019 | € 43.700,00           |
| Maaseik        | Op de Egde              | 2ha 06a 50ca         | 22/03/2019 | € 309.750,00          |
| Maaseik        | Op de Egde              | 52a 00ca             | 22/03/2019 | € 78.000,00           |
| Maaseik        | Op de Egde              | 21a 80ca             | 22/03/2019 | € 32.700,00           |
| Maaseik        | Op de Egde              | 15a 70ca             | 22/03/2019 | € 23.550,00           |
| Pelt           | Heikant het Gehucht     | 47a 58ca             | 28/03/2019 | Ruiling               |
| Kinrooi        | Ophoverveld             | 1ha 05a 67ca         | 20/03/2019 | € 150.580,00          |
| Kinrooi        | Ophoverveld             | 62a 26ca             | 20/03/2019 | € 93.390,00           |
| Kinrooi        | Ophoverveld             | 1ha 25a 05ca         | 27/03/2019 | € 178.196,00          |
| <b>Totaal</b>  |                         | <b>18ha 87a 85ca</b> |            | <b>€ 2.681.566,00</b> |









## RESERVES PER 31 DECEMBER 2019

| GEMEENTE       | TOTALE OPPERVLAKE     |
|----------------|-----------------------|
| As             | 1ha 10a 67ca          |
| Bocholt        | 15ha 03a 52ca         |
| Bree           | 3ha 77a 95ca          |
| Diepenbeek     | 9ha 08a 53ca          |
| Dilsen-Stokkem | 9ha 76a 40ca          |
| Genk           | 5ha 31a 00ca          |
| Hamont-Achel   | 11ha 24a 15ca         |
| Hechtel-Eksel  | 2ha 02a 42ca          |
| Kinrooi        | 13ha 07a 01ca         |
| Lommel         | 36a 35ca              |
| Maaseik        | 15ha 11a 01ca         |
| Oudsbergen     | 5ha 26a 87ca          |
| Pelt           | 7ha 05a 25ca          |
| Peer           | 7ha 09a 15ca          |
| Zutendaal      | 5ha 19a 38ca          |
| <b>Totaal</b>  | <b>110ha 49a 66ca</b> |

De totale ontwikkelbare grondreserve in eigendom van Landwaarts bedraagt einde 2019 110ha 49a 66ca.

Tevens bezit de maatschappij nog een ontwikkelingsovereenkomst voor een oppervlakte van 1ha 30a 81ca in het woonuitbreidingsgebied Heikant te Pelt. Deze gronden werden in het voorjaar van 2020 effectief verworven.

Hierdoor bedraagt de bruto ontwikkelbare oppervlakte einde 2019 in totaal 111ha 80a 47ca.

In de vergadering van 12 december 2019 besliste de raad nieuwe verwervingen in woonuitbreidingsgebied te beperken tot aankopen die reeds verworven terreinen vervolledigen.







## 6 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVER- PLICHTING





---

6

---

## NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING

---

## ONTVANGEN VERGOEDINGEN

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 2019 verleende de raad van bestuur 16 toestemmingen tot wederverkoop dan wel verhuur, mits toepassing van de schadevergoeding. Het recht van wederinkoop werd niet toegepast. Alle vergoedingen werden ook effectief betaald in het boekjaar.

Het totaal aan ontvangen vergoedingen beloopt € 269.721,47. Dit bedrag omvat ook de betaling van één wederverkoop en één verhuring die goedgekeurd werden in 2018, maar waarvan de betaling pas in 2019 plaatsvond.

De ontvangsten van deze schadevergoedingen kennen een vrij grillig verloop, zoals mag blijken uit navolgend overzicht van de laatste 7 jaren.

| Boekjaar | Ontvangen bedrag |
|----------|------------------|
| 2013     | € 260.141,00     |
| 2014     | € 251.525,00     |
| 2015     | € 135.659,00     |
| 2016     | € 221.500,00     |
| 2017     | € 124.831,00     |
| 2018     | € 71.968,13      |
| 2019     | € 269.721,47     |

## VERSTRENGING VERPLICHTINGEN

De aanpassing van 24 mei 2019 van het overdrachtenbesluit bracht ook een aantal grondige wijzigingen aan in de verplichtingen en sancties van de kopers en hun erfgenamen, zelfs met terugwerkende kracht.

Minstens één van de kopers van een sociale woning moet de woning 20 jaar lang persoonlijk bewonen en mag ze in deze periode niet verhuren of er een zakelijk recht op toestaan, ook niet aan een erfgenaam. Na het voortijdig overlijden van de koper(s) moet één van de erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Deze regeling wordt met terugwerkende kracht toegepast op de aktes sinds 1999, wel beperkt tot toekomstige handelingen.

De verplichtingentermijn voor de kopers van een sociale kavel beloopt 10 jaar na de voorlopige oplevering. Net als voor een koopwoning mag men in die periode de woning niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam. Bij vroegtijdig overlijden van de koper, moet één van de erfgenamen de verplichting verder naleven. Deze verplichtingen gelden niet alleen voor toekomstige maar ook voor kopers van wie de woning werd opgeleverd vanaf 1 september 2009, maar voor de handelingen gesteld vanaf 1 september 2019.

Deze verstrengde sancties zullen heel wat potentiële kandidaat-kopers afschrikken.







## 7 INSCHRIJVINGS- REGISTERS



---

7

---

## INSCHRIJVINGSREGISTERS

---

Op 31 december 2019 stonden 801 kandidaten ingeschreven op onze geherstructureerde wachtregisters.

| WACHTREGISTERS                      | AANTAL     |
|-------------------------------------|------------|
| AS                                  | 20         |
| AS/SOCIALE KAVELS                   | 1          |
| BOCHOLT                             | 48         |
| BOCHOLT/SOCIALE KAVELS              | 0          |
| BREE                                | 8          |
| BREE/SOCIALE KAVELS                 | 0          |
| DIEPENBEEK                          | 94         |
| DIEPENBEEK/SOCIALE KAVELS           | 0          |
| DILSEN-STOKKEM                      | 19         |
| DILSEN-STOKKEM/SOCIALE KAVELS       | 0          |
| GENK                                | 246        |
| GENK/SOCIALE KAVELS                 | 8          |
| HAMONT-ACHEL                        | 32         |
| HAMONT-ACHEL/SOCIALE KAVELS         | 1          |
| HECHTEL-EKSEL                       | 17         |
| HECHTEL-EKSEL/SOCIALE KAVELS        | 0          |
| KINROOI                             | 17         |
| KINROOI/SOCIALE KAVELS              | 0          |
| LANKLAAR/ACHTER DE SECRETARISWONING | 37         |
| LOMMEL                              | 17         |
| LOMMEL/SOCIALE KAVELS               | 0          |
| MAASEIK                             | 42         |
| MAASEIK/SOCIALE KAVELS              | 0          |
| OUDSBERGEN                          | 48         |
| OUDSBERGEN/SOCIALE KAVELS           | 0          |
| PEER                                | 29         |
| PEER/SOCIALE KAVELS                 | 2          |
| PELT                                | 73         |
| PELT/SOCIALE KAVELS                 | 2          |
| ZUTENDAAL                           | 39         |
| ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS            | 1          |
| <b>Totaal</b>                       | <b>801</b> |

Naar aanleiding van het globaal onderzoek van Toezicht in oktober 2019 werd vastgesteld dat de maatschappij ingevolge een wijziging van het overdrachtenbesluit sinds 2017 te snel overging tot ambtshalve schrappingen. De procedure werd hierop aangepast, hetgeen zal leiden tot een aangroei van de wachtlijsten.









## 8 TEVREDENHEIDS-<sup>45</sup> ENQUÊTE



---

8

---

# TEVREDENHEIDS- ENQUÊTE

---



In 2019 organiseerde Landwaarts opnieuw een tevredenheidsenquête, ditmaal bij de kopers die in het jaar 2017 en 2018 een woning gekocht hebben (akte verleden). Er werd bewust gekozen om de bevraging slechts om de twee jaar te organiseren zodat de bekomen resultaten voldoende betrouwbaar zijn. In totaal werden 93 kopers bevestigd van 8 werven waarvan slechts 27 reageerden. Dit komt neer op 29%. Om het manipuleren van de enquête uit te sluiten werd een extra controletool ingevoegd waardoor het slechts mogelijk was om de enquête volledig en éénmalig in te vullen. Deze controletool bleek evenwel contraproductief te werken want uit de resultaten bleek dat in totaal 85 kopers gestart zijn met het invullen van de enquête, waarvan 27 kopers alle vragen doorlopen hebben en 58 kopers wel gestart zijn maar halverwege gestopt zijn. De betrouwbaarheid van deze enquête daalt hierdoor aanzienlijk.

#### **De voornaamste resultaten vindt men in bijlage.**

Uit de enquête blijkt dat de bekendheid van onze maatschappij voor 65% vooral via familie, vrienden en mond-aan-mondreclame gebeurt. Dit is een daling t.o.v. de vorige enquête waar het percentage op 82% lag. Ondanks de frequente raadpleging van onze website, blijkt toch maar 8% op deze manier Landwaarts te hebben leren kennen. De kennis via de banken en gemeentebesturen beperkt zich tot 4%.

Een opvallende vaststelling is dat 77% aangaf voorheen bekend te zijn met sociale koopwoningen, in tegenstelling tot de vorige enquête waar dat minder dan de helft was. Ook verklaart bijna 70% van de respondenten dat ze snel een aanbod ontvingen voor een sociale koopwoning.

Er is een algemene tevredenheid van 92% over de infobrief, verkoopboekje en de te volgen procedure, prijzen en plannetjes. Ook inzake de kijkdag, de snelheid van afhandeling van het aankoopdossier en de toelichting op de infoavond bij de sleuteloverhandiging scoren we opvallend hoog. Nochtans neemt de integrale afhandeling van een aankoopdossier t.e.m. het tekenen van de akte ongeveer 5 maanden in beslag.

De meest markante vaststelling is de nog altijd vrij lage quoterings voor de herstelling van kleine gebreken. Ondanks de genomen maatregelen zijn de resultaten quasi vergelijkbaar met deze van 2017. 22% van de respondenten geeft aan helemaal niet tevreden te zijn en 22% niet echt tevreden.

landwaarts

MAASEIK-NEEROETEREN  
GROOT ROOT





## 9 BALANS EN RESULTATEN- REKENING





---

9

---

## **BALANS EN RESULTATENREKENING**

---



## DE NAAKTE CIJFERS

### BALANS NA WINSTVERDELING

| ACTIVA                                   | Codes        | Boekjaar 2019          | Boekjaar 2018          |
|------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                      | <b>21/28</b> | <b>€ 2.708.502,23</b>  | <b>€ 2.184.545,28</b>  |
| Materiële vaste activa                   | 22/27        | € 2.077.947,20         | € 1.677.094,00         |
| Terreinen en gebouwen                    | 22           | € 1.517.432,69         | € 1.585.950,72         |
| Meubilair en rollend materieel           | 24           | € 24.222,60            | € 16.003,57            |
| Activa in aanbouw                        | 27           | € 536.291,91           | € 75.139,71            |
| Financiële vaste activa                  | 28           | € 630.555,03           | € 507.451,28           |
| Verbonden ondernemingen                  | 280/1        | € 15.800,00            | € 15.800,00            |
| Deelnemingen                             | 280          | € 15.800,00            | € 15.800,00            |
| Andere financiële vaste activa           | 284/8        | € 614.755,03           | € 491.651,28           |
| Aandelen                                 | 284          | € 614.355,24           | € 491.251,49           |
| Vorderingen en borgtochten in contacten  | 285/8        | € 399,79               | € 399,79               |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                  | <b>29/58</b> | <b>€ 45.423.588,19</b> | <b>€ 45.061.058,59</b> |
| Vorderingen op meer dan één jaar         | 29           | € 36.327,94            | € 41.327,94            |
| Overige vorderingen                      | 291          | € 36.327,94            | € 41.327,94            |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering   | 3            | € 36.709.073,80        | € 24.310.942,48        |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop | 35           | € 36.709.073,80        | € 24.310.942,48        |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar      | 40/41        | € 55.144,95            | € 29.376,36            |
| Handelsvorderingen                       | 40           | € 3.629,05             | € 5.087,37             |
| Overige vorderingen                      | 41           | € 51.515,90            | € 24.288,99            |
| Geldbeleggingen                          | 50/53        | € 346,01               |                        |
| Eigen aandelen                           | 50           | € 346,01               |                        |
| Liquide middelen                         | 54/58        | € 8.622.695,49         | € 20.679.411,81        |
| Overlopende rekeningen                   | 490/1        |                        |                        |
| <b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>              | <b>20/58</b> | <b>€ 48.132.090,42</b> | <b>€ 47.245.603,87</b> |



| <b>PASSIVA</b>                                               | <b>Codes</b> | <b>Boekjaar 2019</b>   | <b>Boekjaar 2018</b>   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                        | <b>10/15</b> | <b>€ 38.164.189,63</b> | <b>€ 36.546.233,43</b> |
| 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           | € 38.149.297,47        | € 36.531.341,27        |
| Wettelijke reserve                                           | 130          | € 5.810,00             | € 5.810,00             |
| Onbeschikbare reserve                                        | 131          | € 33.850.001,73        | € 32.232.045,53        |
| Voor eigen aandelen                                          | 1310         | € 1.350,00             |                        |
| Andere                                                       | 1311         | € 33.848.651,73        | € 32.232.045,53        |
| Belastingvrije reserves                                      | 132          | € 4.293.485,74         | € 4.293.485,74         |
| Schulden op ten hoogste één jaar                             | 42/48        | € 9.967.900,79         | € 10.699.370,44        |
| Schulden meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen       | 42           | € 0,00                 | € 1.644.108,75         |
| Handelsschulden                                              | 44           | € 9.648.930,29         | € 8.808.867,50         |
| Leveranciers                                                 | 440/4        | € 9.648.930,29         | € 8.808.867,50         |
| Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 45           | € 86.850,21            | € 116.214,67           |
| Belastingen                                                  | 450/3        | € 34.855,59            | € 51.411,40            |
| Bezoldigingen en sociale lasten                              | 454/9        | € 51.994,62            | € 64.803,27            |
| Overige schulden                                             | 47/48        | € 232.120,29           | € 130.179,52           |
| <b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>                                | <b>492/3</b> | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>                                 | <b>10/49</b> | <b>€ 48.132.090,42</b> | <b>€ 47.245.603,87</b> |

## RESULTATENREKENING

|                                                                                                       | Codes         | Boekjaar 2019         | Boekjaar 2018          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                                                            | <b>70/76A</b> | <b>€ 8.067.637,93</b> | <b>€ 10.414.231,02</b> |
| Omzet                                                                                                 | 70            | € 6.718.635,25        | € 8.966.380,00         |
| Andere bedrijfsopbrengsten                                                                            | 74            | € 1.349.002,68        | € 1.447.851,02         |
| <b>Bedrijfskosten</b>                                                                                 | <b>60/66A</b> | <b>€ 6.378.285,55</b> | <b>€ 7.907.309,64</b>  |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen                                                                | 60            | € 5.349.420,67        | € 6.958.979,66         |
| Aankopen                                                                                              | 600/8         | € 17.747.551,99       | € 10.697.063,66        |
| Voorraad : afname (toename) (+)/(-)                                                                   | 609           | € -12.398.131,32      | € - 3.738.084,00       |
| Diensten en diverse goederen                                                                          | 61            | € 315.651,16          | € 304.681,92           |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)                                                   | 62            | € 621.801,96          | € 545.719,78           |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa | 630           | € 61.658,15           | € 77.471,08            |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)            |               | € 0,0                 | € 0,0                  |
| Andere bedrijfskosten                                                                                 | 640/8         | € 29.753,61           | € 20.457,20            |
| <b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>                                                        | <b>9901</b>   | <b>€ 1.689.352,38</b> | <b>€ 2.506.921,38</b>  |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                                                         | <b>75/76B</b> | <b>€ 25.552,78</b>    | <b>€ 254.239,08</b>    |
| Recurrente financiële opbrengsten                                                                     | 75            | € 24.713,12           | € 24.790,08            |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa                                                               | 750           | € 14.977,42           | € 12.939,67            |
| Opbrengsten uit vlottende activa                                                                      | 751           | € 6.956,02            | € 8.769,66             |
| Andere financiële opbrengsten                                                                         | 752/9         | € 2.779,68            | € 3.080,75             |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten                                                                | 76B           | € 839,66              | € 229.449,00           |
| <b>Financiële kosten</b>                                                                              | <b>65/66B</b> | <b>€ 60,61</b>        | <b>€ 22.441,76</b>     |
| Recurrente financiële kosten                                                                          | 65            | € 60,61               | € 22.441,76            |
| Kosten van schulden                                                                                   | 650           | € 60,61               | € 22.441,76            |
| <b>Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)</b>                                        | <b>9903</b>   | <b>€ 1.714.844,55</b> | <b>€ 2.738.718,70</b>  |
| Belastingen op het resultaat (+)/(-)                                                                  | 67/77         | € 96.292,70           | € 134.501,15           |
| Belastingen                                                                                           | 670/3         | € 96.292,70           | € 134.501,15           |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>                                                       | <b>9904</b>   | <b>€ 1.618.551,85</b> | <b>€ 2.604.217,55</b>  |
| <b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>                                          | <b>9905</b>   | <b>€ 1.618.551,85</b> | <b>€ 2.604.217,55</b>  |

|                                                       | Codes   | Boekjaar 2019  | Boekjaar 2018  |
|-------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)                  | 9906    | € 1.618.551,85 | € 2.604.217,55 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-) | (-9905) | € 1.618.551,85 | € 2.604.217,55 |
| Toevoeging aan het eigen vermogen                     | 691/2   | € 1.617.956,20 | € 2.603.621,90 |
| Aan de overige reserves                               | 6921    | € 1.617.956,20 | € 2.603.621,90 |
| Uit te keren winst                                    | 694/7   | € 595,65       | € 595,65       |
| Vergoeding van het kapitaal                           | 694     | € 595,65       | € 595,65       |



## BESPREKING VAN DE CIJFERS

### ACTIVA

€

| ASTE ACTIVA (20/28)                     | Boekjaar 2019         | Boekjaar 2018         |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Materiële vaste activa                  | € 2.077.947,20        | € 1.677.094,00        |
| Terreinen en gebouwen                   | € 1.517.432,69        | € 1.585.950,72        |
| Meubilair en rollend materieel          | € 24.222,60           | € 16.003,57           |
| Activa in aanbouw                       | € 536.291,91          | € 75.139,71           |
| Financiële vaste activa                 | € 630.555,03          | € 507.451,28          |
| Verbonden ondernemingen                 | € 15.800,00           | € 15.800,00           |
| Deelnemingen                            | € 15.800,00           | € 15.800,00           |
| Andere financiële vaste activa          | € 614.755,03          | € 491.651,28          |
| Aandelen                                | € 614.355,24          | € 491.251,49          |
| Vorderingen en borgtochten in contacten | € 399,79              | € 399,79              |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>€ 2.708.502,23</b> | <b>€ 2.184.545,28</b> |

Het bedrag van € 1.517.432,69 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 € 536.291,91 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 € 1.028.268,07. De gronden worden niet afgeschreven. De gebouwen worden afgeschreven op 25 jaar. Momenteel staan deze nog geboekt aan een waarde van € 489.164,62. De totale kostprijs omvat de kosten van aankoop en renovatie en beloopt in totaal € 1.560.131,03, waarvan inmiddels € 1.070.966,41 werd afgeschreven, € 51.247,42 hiervan in het boekjaar 2019.

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

De voornaamste posten hierbij zijn de waarde van de bedrijfswagens van de ingenieur-architect en het personeel ten belope van € 18.752,28 en het informaticamaterieel voor een bedrag van €

2.520,03. Het meubilair en het kantoomaterieel vertegenwoordigen samen nog een boekwaarde van € 2.950,29.

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.

De aanschaffingswaarde van de deelnemingen van 4 kredietvennootschappen beliep einde 2019 in totaal € 614.755,03. Dit jaar hebben wij 2390 aandelen van Ons Eigen Huis uit Neerpelt en 180 aandelen van Landwaarts Sociaal Woonkrediet verworven. Dit is een toename van bijna € 123.103,75 t.o.v. verleden jaar.

De boekhoudkundige waarde van de deelnemingen in de 4 kredietvennootschappen beliep eind 2019 € 8.512.736,30.

| VLOTTENDE ACTIVA (29/58)                 | Boekjaar 2019          | Boekjaar 2018          |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vorderingen op meer dan één jaar         | € 36.327,94            | € 41.327,94            |
| Overige vorderingen                      | € 36.327,94            | € 41.327,94            |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering   | € 36.709.073,80        | € 24.310.942,48        |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop | € 36.709.073,80        | € 24.310.942,48        |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar      | € 55.144,95            | € 29.376,36            |
| Handelsvorderingen                       | € 3.629,05             | € 5.087,37             |
| Overige vorderingen                      | € 51.515,90            | € 24.288,99            |
| Geldbeleggingen                          | € 346,01               |                        |
| Eigen aandelen                           | € 346,01               |                        |
| Liquide middelen                         | € 8.622.695,49         | € 20.679.411,81        |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>€ 45.423.588,19</b> | <b>€ 45.061.058,59</b> |

De post "voorraden en bestellingen in uitvoering" omvat € 21.240.245,13 voor de grondreserve en € 15.468.828,67 voor de werven. Beide staan gewaardeerd aan aanschafwaarde en betaalde kosten. De grondreserve van 110ha 49a 66ca die Landwaarts einde 2019 in patrimonium heeft, staat bruto gemiddeld geboekt aan 19,22/m². Hierin zijn de bruto-kosten voor de infrastructuurwerken, schrijfgeld, verkavelingskosten begrepen. Een groot deel van deze kost wordt gecupereerd via subsidies. In oppervlakte is de reserve toegenomen doordat in 2019 18ha 87a 85ca werd aangekocht, terwijl 1ha 88a 75 ca grond werd verkocht. Een detail van deze aandelen verkopen vindt men onder luik 5.

De kostprijs van de werven in uitvoering beloopt €15.468.828,67. Dit is een stijging met € 9.818.748,16 en voornamelijk in gevolg van het feit dat het project Welzijnscampus op volle kruissnelheid is.

De voorraad grond stijgt met €€2.579.383,16. Dit is te verklaren door het feit dat er voor € 3.206.383,16 aan aankopen grond werd ingeboekt voor onder andere de aankoop van grond, het schrijfgeld, infrastructuurwerken, verkavelingskosten e.d. en € 627.000,00 verkochte grond werd uitgeboekt.

Het bedrag van € 51.515,90 overige vorderingen op ten hoogste één jaar wordt voor het overgrote deel verklaard door een saldo terug te vorderen belastingen inkomsten 2019 en terug te vorderen BTW, voorgesloten aankoopprijs van aankoop pand en het vervallen kapitaal van de lening van Landwaarts Verzekeringen t.b.v. € 5.000,00.

De post "eigen aandelen" bevat de gestorte bedragen van de aandelen van 4 overleden aandeelhouders. Sinds 2011 hebben wij 4 aandeelhouders die niet meer aanwezig zijn geweest op de algemene vergadering. De erfgenamen van deze aandeelhouders werden zowel aangetekend als bij gewone brief aangeschreven op de ons bekende adressen met de mededeling dat de maatschappij zou overgaan tot wederinkoop van de aandelen en overdracht van de gestorte sommen aan de Deposito- en Consignatiekas, indien er geen reactie zou worden ontvangen. De raad van bestuur heeft in vergadering dd. 12 september 2019 beslist deze aandelen zelf in te kopen en de gestorte sommen op deze aandelen over te maken aan de Deposito- en Consignatiekas.

| LIQUIDE MIDDELEN      | 2019                  | 2018                   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Rekening courant VMSW | € 8.200.311,14        | € 19.858.934,26        |
| Belfius               | € 136.039,44          | € 365.707,45           |
| Post                  | € 285.260,08          | € 453.442,00           |
| Kasgeld               | € 1.084,83            | € 1.328,10             |
| <b>TOTAAL</b>         | <b>€ 8.622.695,49</b> | <b>€ 20.679.411,81</b> |

De liquide middelen, zijnde de som van de inlagen op de financiële rekeningen van de maatschappij, zijn gedaald met € 12.056.716,32.

Dit is een gevolg van vervroegde terugbetaling van een lening van de Welzijnscampus, vooral de kosten van werf van

de Welzijnscampus en de aankoop van gronden.

De stijging van het balanstotaal met bijna € 886.486,00 is een gevolg van de stijging van ondermeer de vaste en vlottende activa.

## PASSIVA

| EIGEN VERMOGEN (10/15)       | 2019                   | 2018                   |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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                     | € 38.149.297,47        | € 36.531.341,27        |
| Wettelijke reserve           | € 5.810,00             | € 5.810,00             |
| Onbeschikbare reserve        | € 33.850.001,73        | € 32.232.045,53        |
| Voor eigen aandelen          | € 1.350,00             |                        |
| Andere                       | € 33.848.651,73        | € 32.232.045,53        |
| Belastingvrije reserves      | € 4.293.485,74         | € 4.293.485,74         |
| <b>TOTAAL</b>                | <b>€ 38.164.189,63</b> | <b>€ 36.546.233,43</b> |

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.

Voor de aankoop van de 54 eigen aandelen diende een reserve aanlegd te worden ten bedrage van de totaal overgenomen aandelen. Ieder aandeel heeft een nominale waarde van 25,00 euro.

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



| SCHULDEN (17/49)                                             | 2019                  | 2018                   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Schulden op meer dan één jaar                                | € 9.967.900,79        | € 10.699.370,44        |
| Financiële schulden                                          | € 0,00                | € 0,00                 |
| Kredietinstellingen                                          | € 0,00                | € 0,00                 |
| Schulden op ten hoogste één jaar                             | € 9.967.900,79        | € 10.699.370,44        |
| Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen    | € 0,00                | € 1.644.108,75         |
| Handelsschulden                                              | € 9.648.930,29        | € 8.808.867,50         |
| Leveranciers                                                 | € 9.648.930,29        | € 8.808.867,50         |
| Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | € 86.850,21           | € 116.214,67           |
| Belastingen                                                  | € 34.855,59           | € 51.411,40            |
| Bezoldigingen en sociale lasten                              | € 51.994,62           | € 64.803,27            |
| Overige schulden                                             | € 232.120,29          | € 130.179,52           |
| Overlopende rek.                                             | € 0,0                 | € 0,0                  |
| <b>TOTAAL</b>                                                | <b>€ 9.967.900,79</b> | <b>€ 10.699.370,44</b> |

De schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen bedragen € 0,00. De lening die werd aangegaan voor de financiering van het project Welzijnscampus te Genk werd dit jaar vervroegd terugbetaald. .

De rubriek handelsschulden – leveranciers ten belope van € 9.648.930,29 omvat de op 31 december 2019 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 € 86.850,21 bestaat hoofdzakelijk uit te betalen BTW en verschuldigd vakantiegeld te betalen in het jaar 2020. De € 232.120,29 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 (€ 173.088,72), en de inschrijvingsgelden van de kandidaat-kopers (€ 45.246,64).

## RESULTATENREKENING

| OMZET (70/76A)  | 2019                  | 2018                  |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Werven          | € 4.921.872,12        | € 6.511.400,00        |
| Gronden         | € 1.769.463,13        | € 2.428.460,00        |
| Huuropbrengsten | € 27.300,00           | € 26.520,00           |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>€ 6.718.635,25</b> | <b>€ 8.966.380,00</b> |

De omzet omvat het totaal van de verkopen van de gronden en de werven samen. We stellen hier een daling vast bij de werven van € 1.589.527,88. De omzet van de gronden daalde met € 658.996,87.

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 BEDRIJFSOP-BRENGSTEN (74) | 2019                  | 2018                  |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vergoeding leningen VMSW         | € 514.903,02          | € 471.977,71          |
| Dossierkosten                    | € 13.925,00           | € 14.600,00           |
| Uittredingsvergoedingen          | € 269.721,47          | € 71.968,13           |
| Saldering werven                 | € 231.087,85          | € 294.522,34          |
| Ontsluitingsvergoeding, e.d.     | € 0,00                | € 61.767,86           |
| Subsidies                        | € 319.365,34          | € 533.014,98          |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>€ 1.349.002,68</b> | <b>€ 1.447.851,02</b> |

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 € 514.903,02 is dus de vergoeding op het uitstaand bemiddeld hypothecair krediet einde 2018, uitbetaald in 2019.

Het bedrag van de ontvangen vergoedingen ingevolge het niet naleven van de persoonlijke bewoningsverplichting door de

kopers is dit jaar fors gestegen met liefst € 197.753,34.

Hierna een overzicht van de laatste 7 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  
 2019: € 269.721,47

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)                                                                               | 2019                  | 2018                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aankopen                                                                                              | € 17.747.551,99       | € 10.697.063,66       |
| Voorraad : afname (toename) (+)/(-)                                                                   | € -12.398.131,32      | € -3.738.084,00       |
| Diensten en diverse goederen                                                                          | € 315.651,16          | € 304.681,92          |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)                                                   | € 621.801,96          | € 545.719,78          |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa | € 61.658,15           | € 77.471,08           |
| Andere bedrijfskosten                                                                                 | € 29.753,61           | € 20.457,20           |
| <b>TOTAAL</b>                                                                                         | <b>€ 6.378.285,55</b> | <b>€ 7.907.309,64</b> |

De kosten voor de handelsgoederen (werven en gronden) is met € 7.050.488,33 gestegen ten opzichte van 2018. Dit laatste vooral doordat het project Welzijnscampus op volle kruissnelheid is.

“Diensten en diverse goederen” vermeerderd met € 10.969,24, dit vooral omdat de recuperatie van de werkingskosten van onze gelieerde maatschappijen nu rechtstreeks op een opbrengstenrekening komen en niet meer zoals in het verleden op het credit van een kostenrekening ingevolge een opmerking van Toezicht.

De post van de bezoldigingen stijgt met € 76.082,00 aangezien begin 2019 een bijkomende architect werd aangeworven.

Afschrijvingen dalen met € 15.813,00 doordat de afschrijving kantoormaterieel bijna wegvalt.

“Andere bedrijfskosten” stijgt met € 9.296,41, vooral omdat de onroerende voorheffing gronden is gestegen en door de belasting politieke mandatarissen en verkeersbelasting nieuw bedrijfsvoertuig.

De financiële opbrengsten zijn nu terug op een normaal niveau. Verleden jaar hebben wij de winst van de verkoop van de aandelen van Indomi hierop geboekt.

De financiële kosten dalen behoorlijk aangezien al onze leningen zijn terugbetaald en wij geen intresten meer moeten betalen.

Voor de belastingen op het resultaat is er vanzelfsprekend een vermindering met € 38.000 aangezien wij minder winst hebben gemaakt. Dit alles leidt tot een resultaat van € 1.618.551,85.

#### Samengevat :

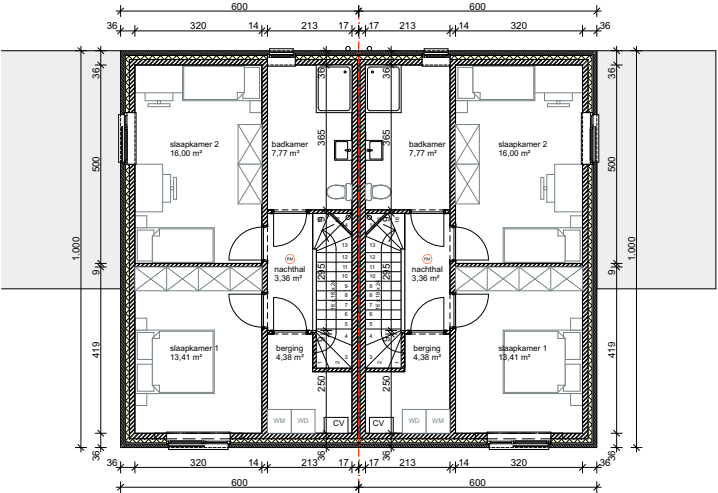
| RESULTAAT              | 2019                  | 2018                  |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bedrijfsopbrengsten    | € 8.067.637,93        | € 10.414.231,02       |
| Bedrijfskosten         | € -6.378.285,55       | € -7.907.309,64       |
| Financiële opbrengsten | € 25.552,78           | € 254.239,08          |
| Financiële kosten      | € -60,61              | € -22.441,76          |
| Belastingen            | € -96.292,70          | € -134.501,15         |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>€ 1.618.551,85</b> | <b>€ 2.604.217,55</b> |

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

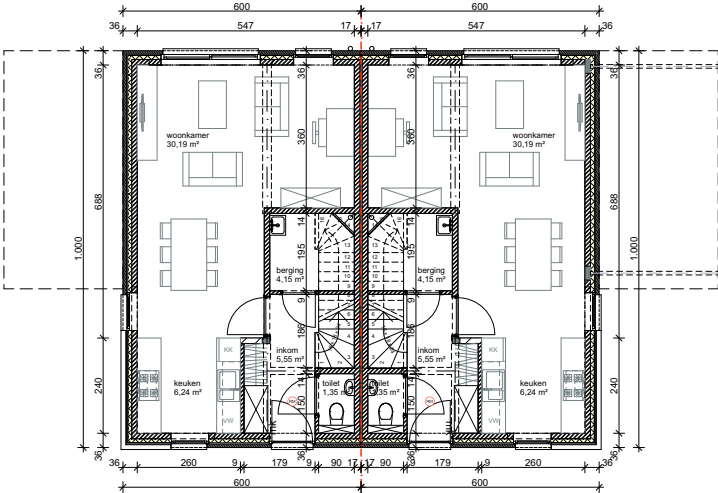
Hierdoor kan € 1.617.956,20 toegevoegd worden aan de reserves waardoor deze stijgen tot € 38.149.297,47.



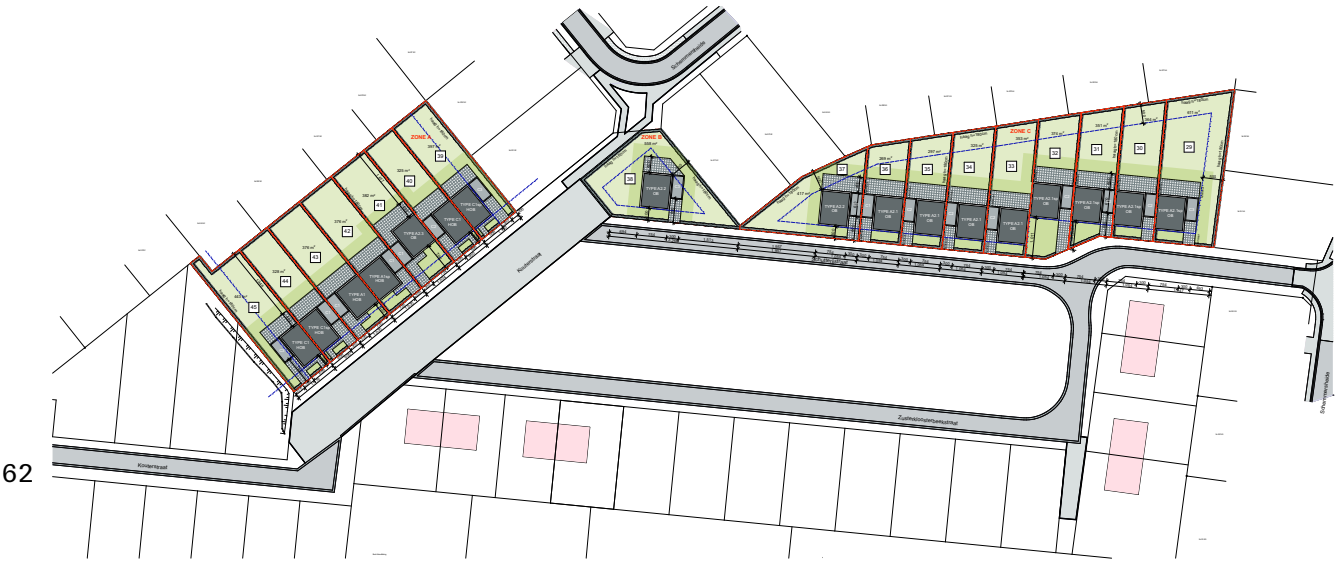
TYPE C1



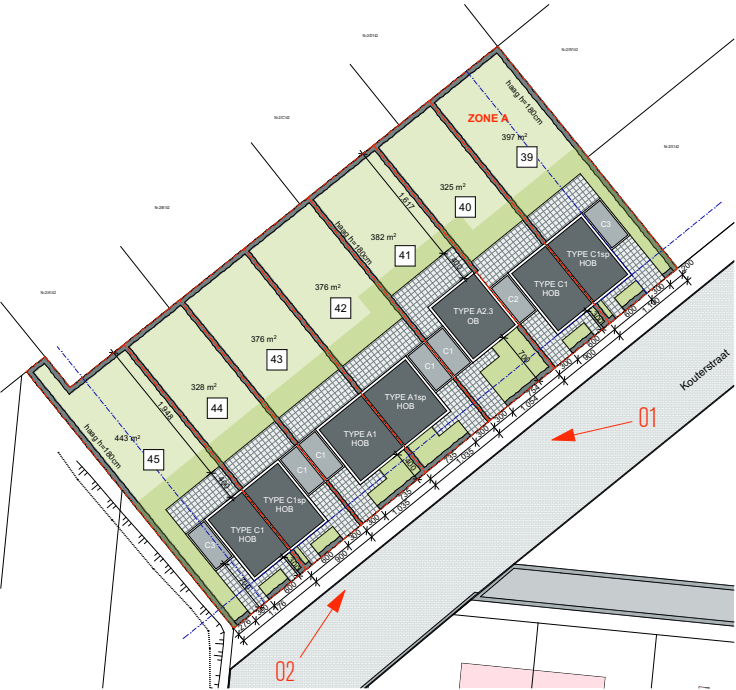
type C1      gelijkvloers      1:100



type C1      1e verdieping      1:100



inplantingsplan projectzone      1:1000



projectzone A      1:500



01



02

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.









## --- BIJLAGEN ---

1. 

---

ORGANOGRAM
2. 

---

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3. 

---

BEKNOPT VERSIE JAARVERSLAG 2019
4. 

---

KLACHTENBEHANDELING
5. 

---

PROFIEL VAN DE KOPERS
6. 

---

VISUELE WEERGAVE BALANS EN  
RESULTATENREKENING
7. 

---

GRAFISCHE VOORSTELLING TEVREDENHEIDSENQUÊTE

landwaarts

PELT  
BLOKAKKERS



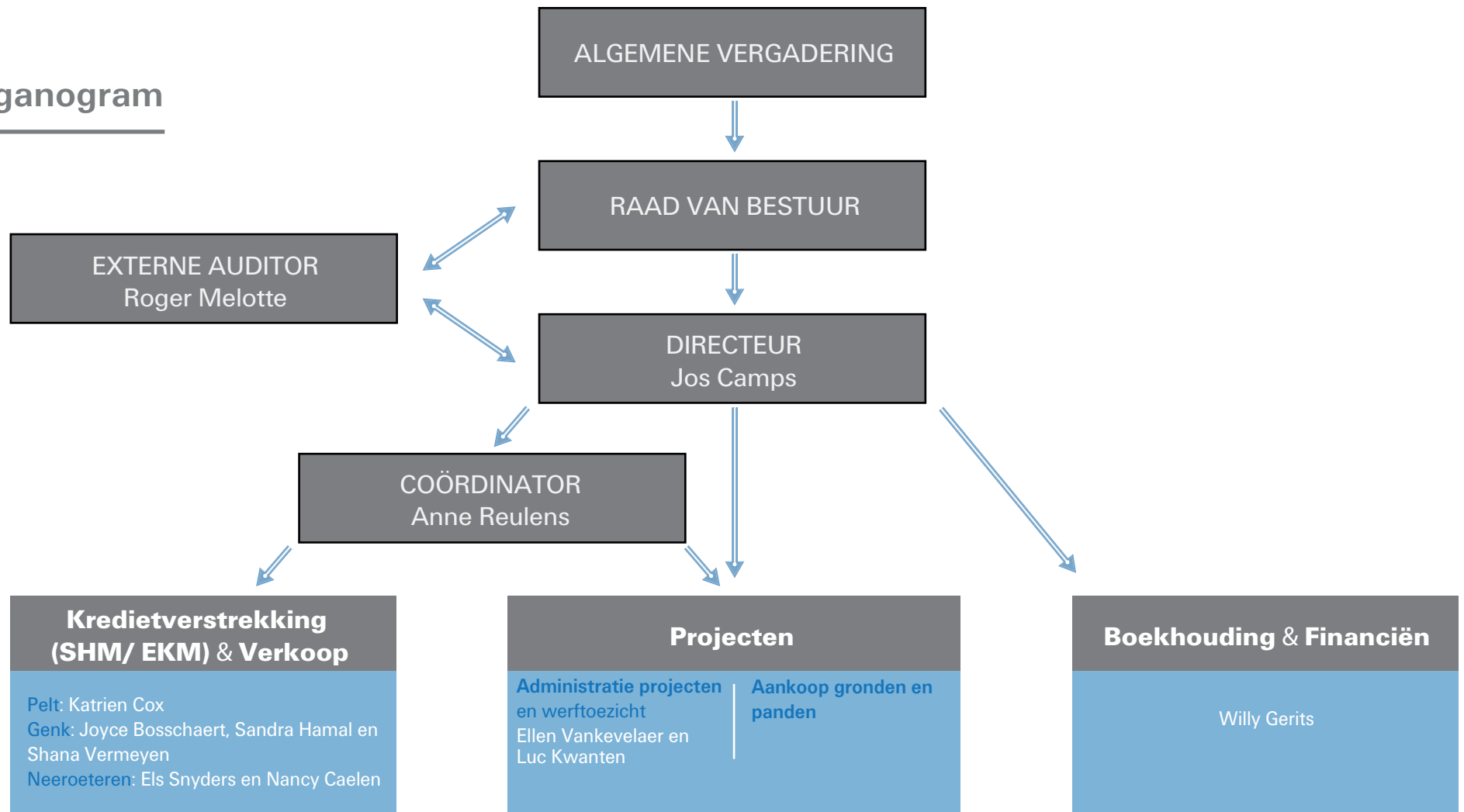


## PERSONEELSWIJZIGINGEN

Nadat grondaankoper Mathieu Rutten in 2018 op pensioen ging, heeft zijn collega Frans Heylen hem in de rangen der gepensioneerden vervoegd in juni 2019. Een maand eerder hing Koen Verachtert, de kantoorverantwoordelijke van Neerpelt, na ruim 33 jaar dienst bij de maatschappij ook zijn werktas aan de kapstok om te rentenieren. Hiermee verloor de maatschappij in een tijdsbestek van goed één jaar drie verdienstelijke mannelijke medewerkers ouder dan 60 jaar. Ter vervanging van Koen Verachtert werd na een interimperiode van 4 maanden en een goede beoordeling zijn opvolgster, Katrien Cox, in maart aangeworven in vast dienstverband.

Omwille van de steeds toenemende werkdruk en de reeds geruime tijd sluimerende onderbezetting werd begin januari 2019 een bijkomende architect aangeworven, Luc Kwanten. Met zijn 59 jaar en een lange carrière als zelfstandig architect biedt hij het voordeel van een ruime ervaring met Landwaarts zelf maar ook met andere sociale huisvestingsprojecten en de VMSW, gekoppeld aan een gedegen technische kennis.

## Organogram



PS : De personeelsleden Joyce Bosschaert en Nancy Caelen staan niet op het personeelscontingent van de huisvestingsmaatschappij, maar op dit van Landwaarts Verzekeringen. De medewerkers van de cel Kredietverstrekking & Verkoop fungeren evenals de boekhouder Willy Gerits zowel voor de huisvestings-, de krediet- als de verzekeringsmaatschappij

## 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 2019 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 35 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 223 Vlaamse Woonleningen van de VMSW (€ 36.034.209) investeerde Landwaarts in 2019 voor een totaal bedrag van € 18.208.704,19.

Deze hoge investeringskost heeft naast de investeringen voor nieuwbouw en infrastructuurwerken ook 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



## Beknopte versie jaarverslag 2019

### NAAM CVBA MET SOCIAAL OOGMERK LANDWAARTS

Adres: Heerstraat 28

3910 Pelt

KBO-nummer 0401 334 134

#### 1. RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING

Er werd in het boekjaar 2019 een omzet gerealiseerd van € 6.718.635,25. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.349.002,68. Het boekjaar sluit af met een winst van € 1.618.551,85.

Het balanstotaal evolueerde naar € 48.132.090,42 per 31/12/2019.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2019 bedraagt het eigen vermogen € 38.164.189,63 wat neerkomt op een solvabiliteit van 79,29%.

#### 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 31/12/2019. Wel worden we geconfronteerd met de wereldwijde coronacrisis die ongetwijfeld zal zorgen voor vertragingen en bijkomende kosten bij de werven en een moeilijkere verkoopbaarheid. Voorlopig zijn deze gevolgen nog relatief beperkt.

#### 9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2019 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 1.617.956,20
- Vergoeding van het kapitaal € 595,65

#### 10. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Niet van toepassing.

#### 11. AUDIT COMITE

De heer Melotte Roger, ex-bestuurder, is de externe auditor.

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

Pelt, 27 augustus 2020




Directeur  
Campos Jos

Voorzitter  
Creemers Jan

## Klachtenbehandeling 2019

### Vragenlijst klachtenmanagement 2018

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

#### CIJFERGEGEVENS

##### AANTAL

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Totaal aantal klachten:        | 7 |
| Aantal ontvankelijke klachten: | 7 |

##### AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID

|                        |   |
|------------------------|---|
| Gegrond/deels gegrond: | 0 |
| Ongegrond:             | 7 |

##### AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Opgelost/deels opgelost: | 7 |
| 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 |



### Klachtenbeeld 2019

Er werden 7 formele klachten ontvangen. Al deze klachten werden ontvankelijk maar ongegrond bevonden. De 7 klachten waren zeer uiteenlopend van aard en vinden doorgaans hun oorsprong in het feit dat het verwachtingspatroon van sommige klanten t.v. de maatschappij disproportioneel hoog is.

De ongegronde klachten handelden over:

- Het claimen van toegang via niet-vergunde tweede inrit tot perceel en het eisen van het verplaatsen van een elektriciteitskast op openbaar domein.
- Het niet tijdig reageren van de aannemer op gesignaleerde gebreken aan sociale koopwoningen, ondanks het feit dat de definitieve oplevering nog dient plaats te vinden.
- Beschadiging van private eigendom door aannemer.
- Beschadiging tijdens maaibeurten van materialen die de koper zonder toestemming en niet zichtbaar op eigendom van Landwaarts gestockeerd had.
- Wijziging van de leningsvoorwaarden na eerdere informatie-inwinning.

## Profiel van de kopers

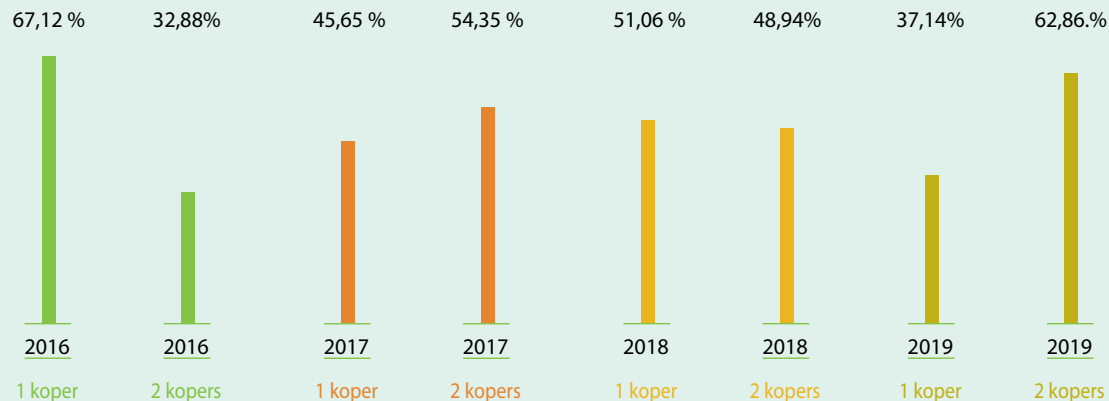
Op het ogenblik van de aankoop heeft 25% van de kopers nog geen kinderen. Dit is een forse daling t.o.v. 61,70% in 2018. Dit is een markante trendbreuk, aangezien in de vier voorafgaande jaren meer dan de helft van de kopers nog geen kinderen had op het ogenblik van aankoop. Dit heeft te maken met het feit dat men op latere leeftijd een woning koopt, vermits het aandeel van de aankopen door alleenstaanden ook gedaald is.

Iets meer dan een derde van de verkopen (37,14%) gebeurt aan alleenstaanden. Dit is een daling t.o.v. 2018, toen het 51,06% bedroeg.

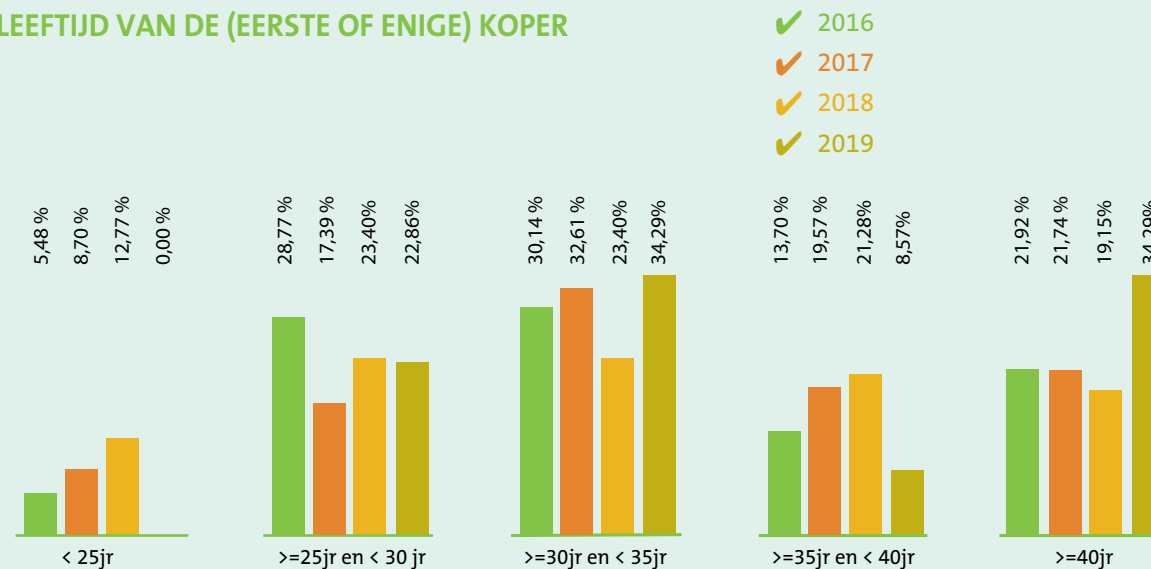
Het aandeel (57,15%) van onze kopers dat jonger is dan 35 jaar, is quasi gelijk gebleven (59,57% in 2018). De groep van de 40-plussers (34,29%) daarentegen is gestegen. (19,15% in 2018). Men koopt duidelijk op latere leeftijd.

In 2019 had bijna de helft van onze kopers (48,57%) een belastbaar inkomen tussen € 10.000 en € 30.000. Dit is een belangrijke daling t.o.v. 2018 toen dit aandeel 68,09% bedroeg. Het inkomensprofiel van onze kopers is duidelijk veranderd t.o.v. voorgaand jaar. Eén op vijf van de kopers (20,00%) heeft een inkomen van meer dan € 40.000. Dit is meer dan een verdubbeling t.o.v. 2018 toen dit aandeel 8,51% bedroeg. Ruim 57% van de kopers heeft een belastbaar inkomen tussen € 20.000 en € 40.000 t.o.v. 70% in 2018. Dit gewijzigd inkomensprofiel hangt onmiskenbaar samen met de stijging van het aantal kopers met twee inkomens en het feit dat men gemiddeld op latere leeftijd koopt.

### ALLEENSTAANDE VERSUS KOPPELS



### LEEFTIJD VAN DE (EERSTE OF ENIGE) KOPER

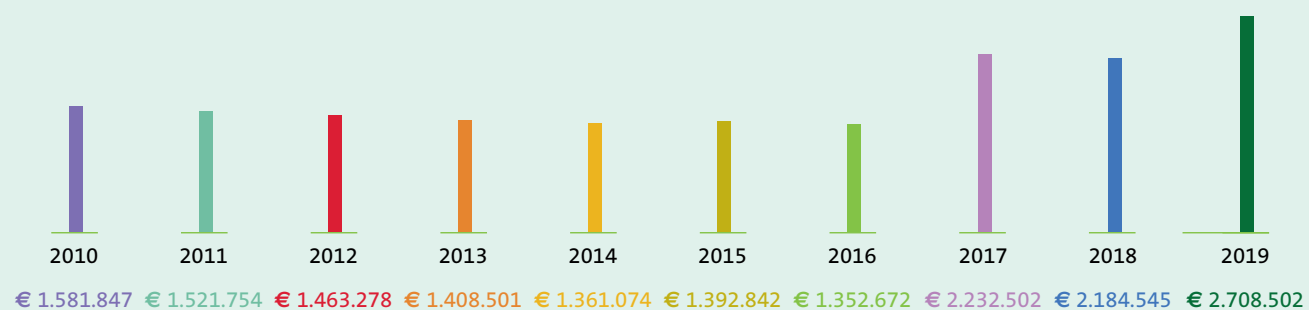




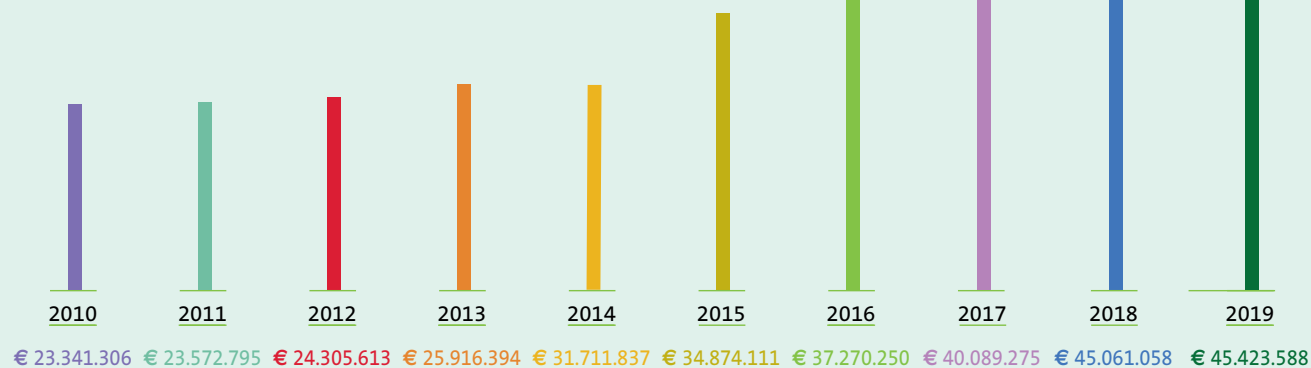


## Visuele weergave balans en resultatenrekening

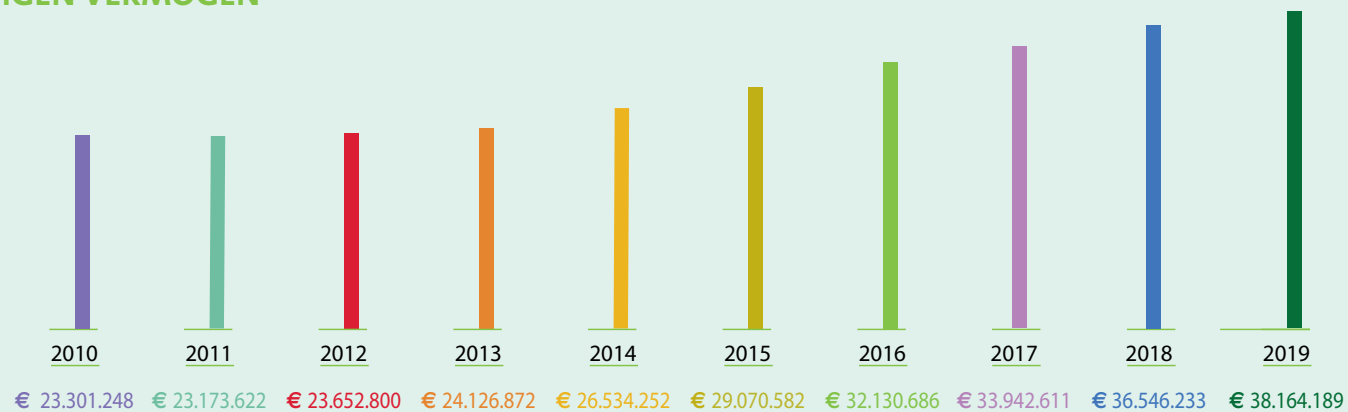
### VASTE ACTIVA



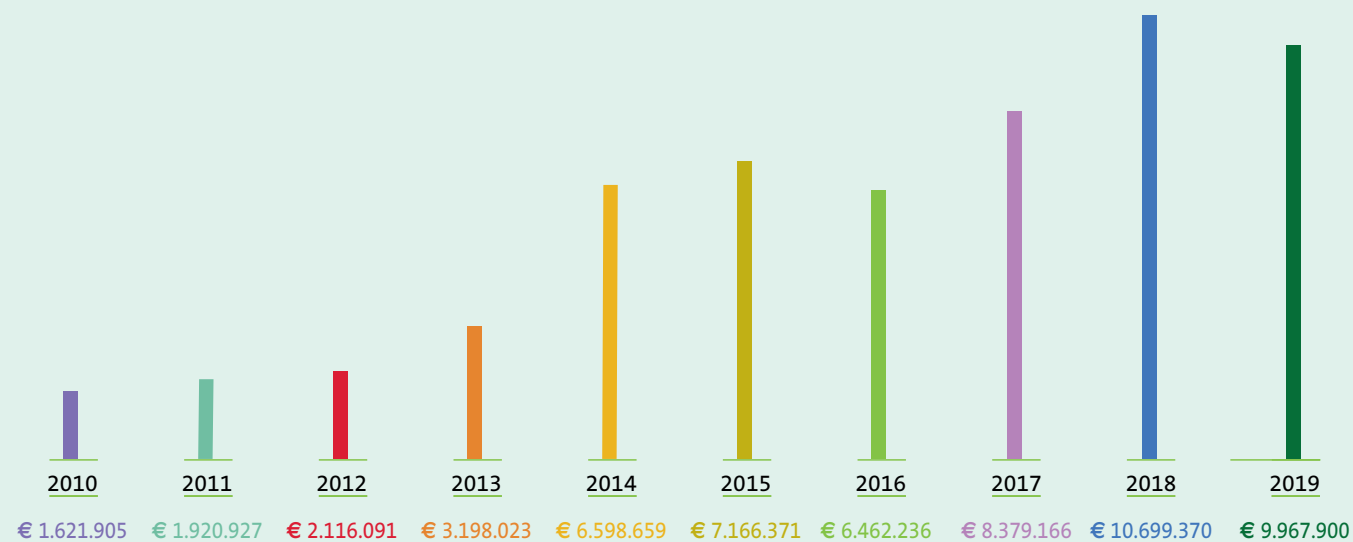
### VLOTTENDE ACTIVA



## EIGEN VERMOGEN

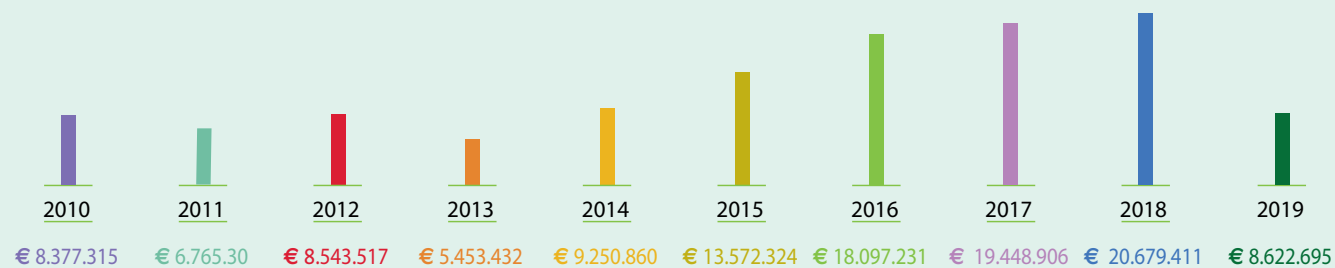


## SCHULDEN

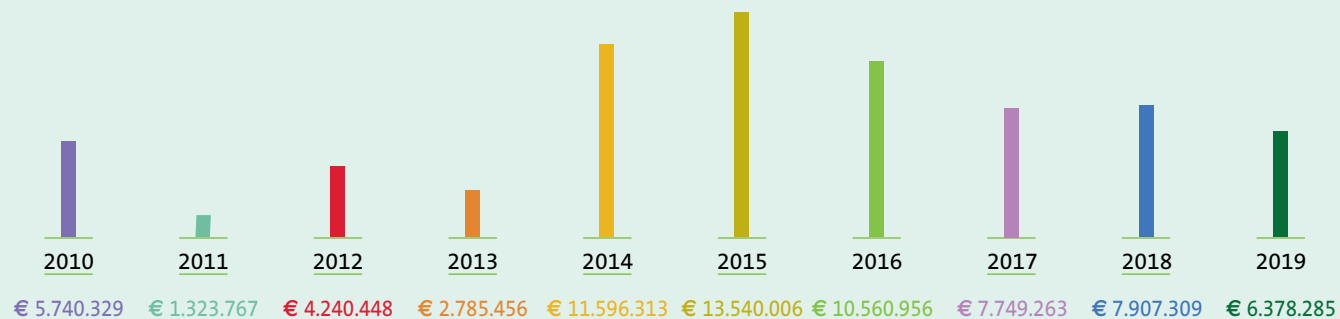




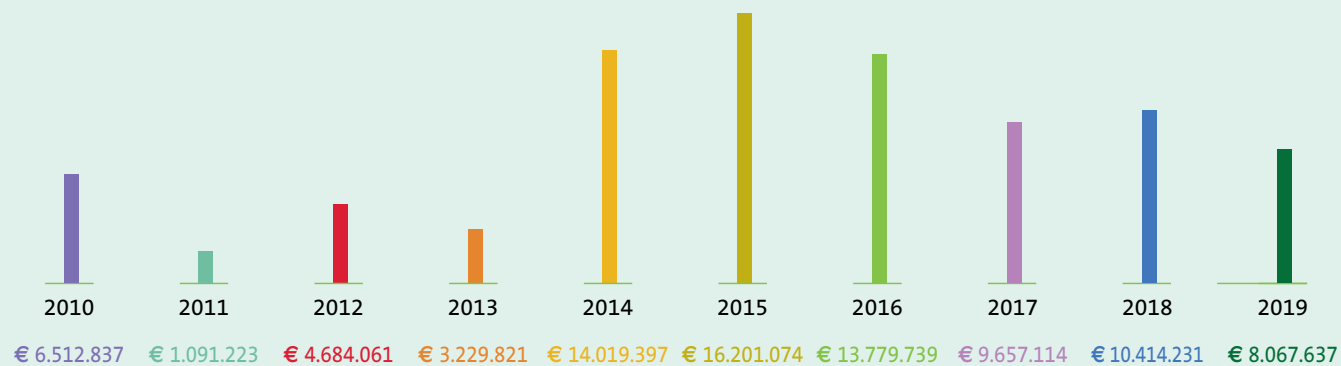
## LIQUIDE MIDDELEN



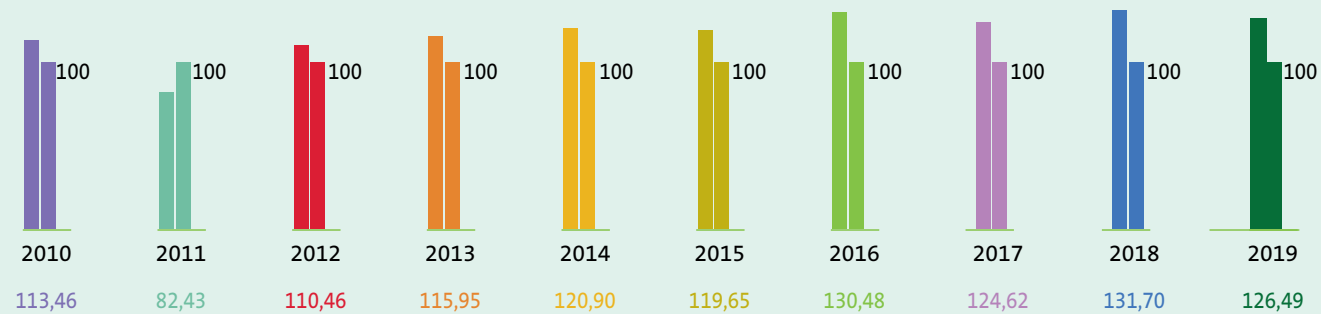
## BEDRIJFSKOSTEN



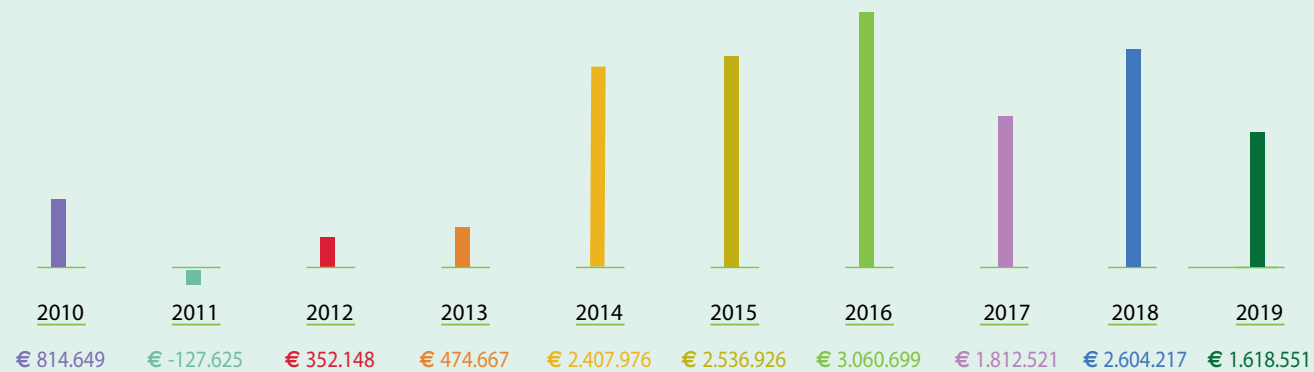
### BEDRIJFSOPBRENGSTEN



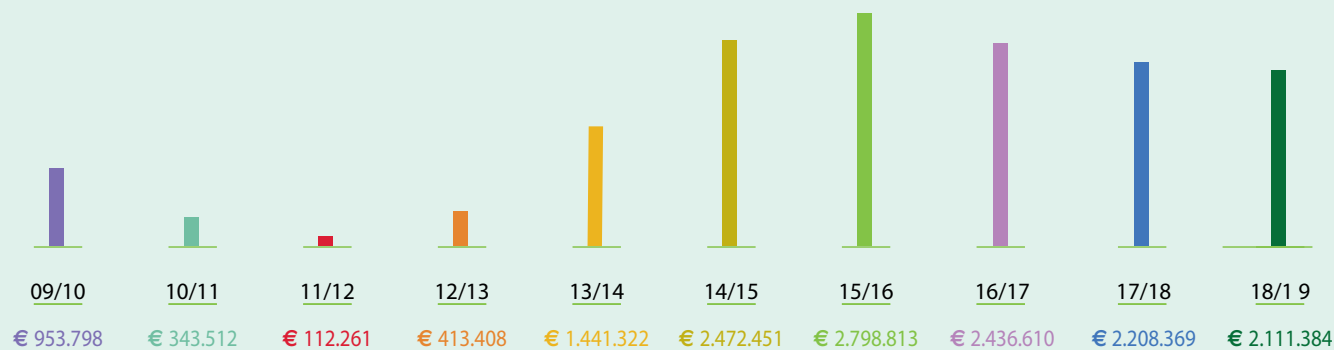
### BEDRIJFSOPBRENGSTEN%=>BEDRIJFSKOSTEN 100



## WINST

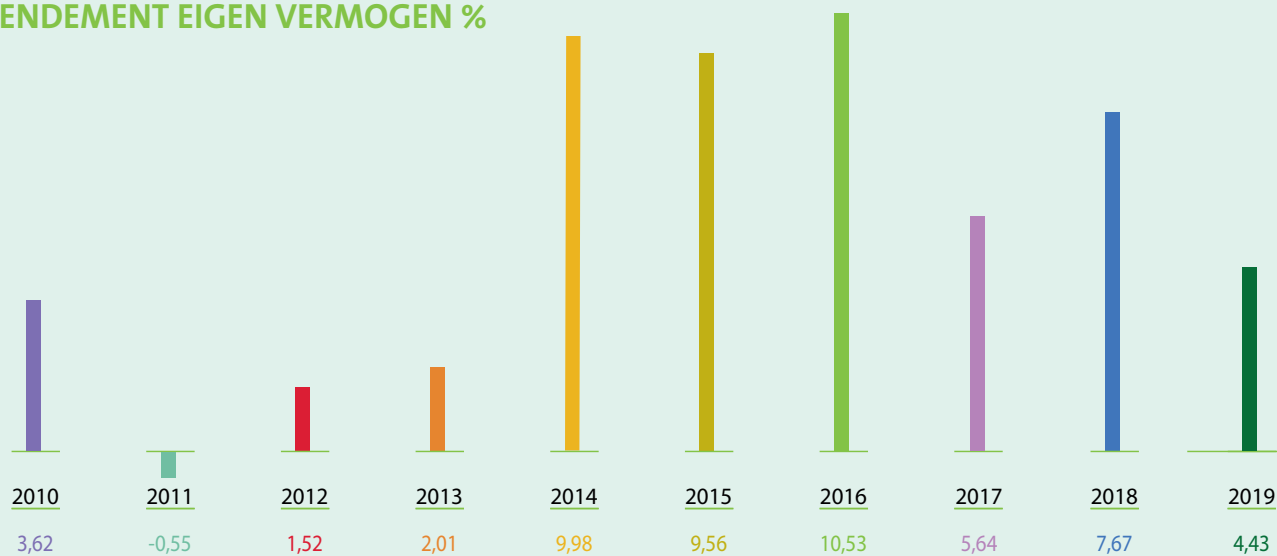


## GEMIDDELDE WINST OVER TWEE JAAR

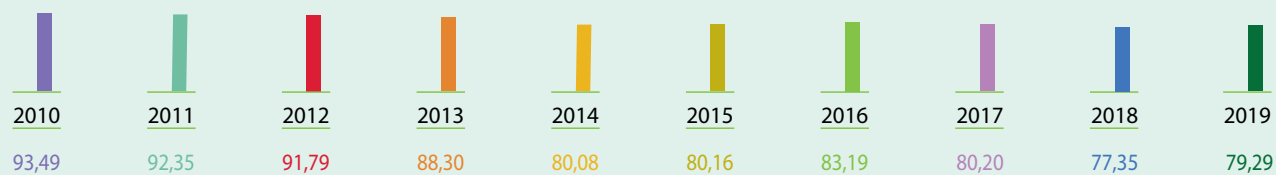




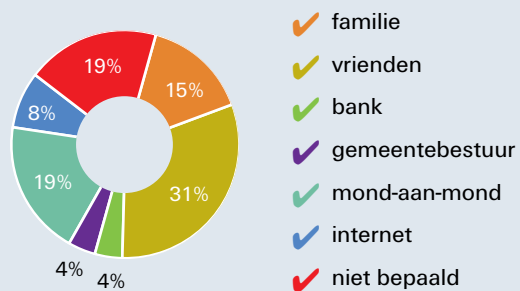
## RENDEMENT EIGEN VERMOGEN %



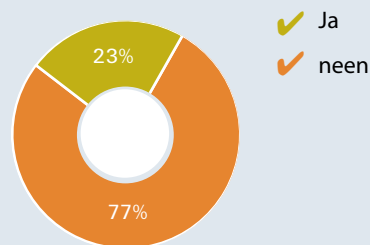
## SOLVABILITEITSRATIO %



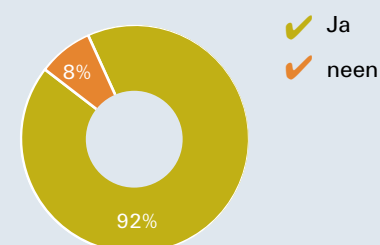
## Grafische voorstelling tevredenheidsenquête



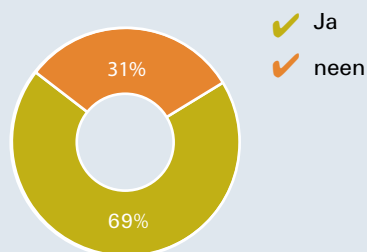
Op welke wijze vernam u dat u voor het aankopen van een sociale koopwoning bij Landwaarts terecht kon ?



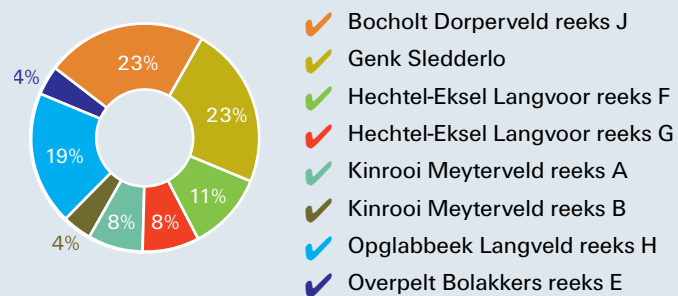
Was u voorheen bekend met sociale koopwoningen ?



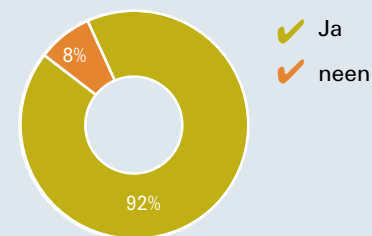
Ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten ?



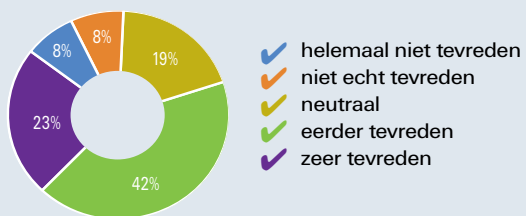
Ontving u snel een aanbod voor een sociale koopwoning ?



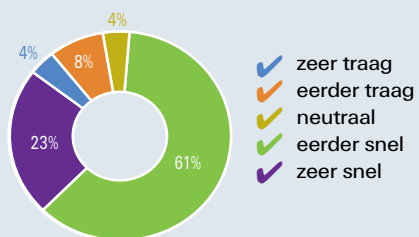
Vink de wijk aan waar u woont:



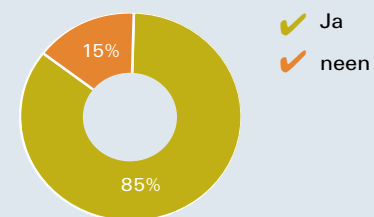
Bevatte de infobrief en het verkoopboekje de gewenste informatie over de te volgen procedure, de prijzen en de plannetjes?



Hoe tevreden was u over de kijkdag en de mogelijkheid om de woningen te bezichtigen en vragen te stellen ?



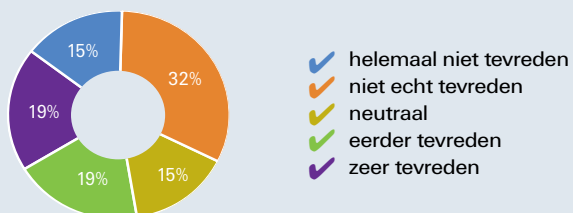
Wat vindt u van de snelheid van afhandeling van het aankoopdossier ?



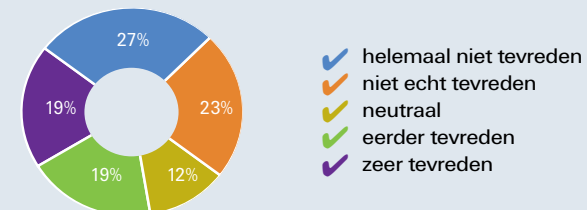
Was u tevreden met de toelichting op de infoavond bij de sleuteloverhandiging ?



Hoe tevreden was u over de herstelling van: de door Landwaarts vastgestelde gebreken?

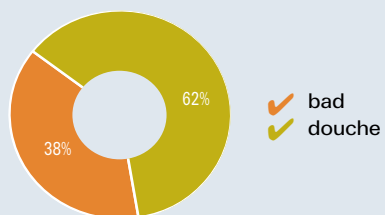


Hoe tevreden was u over de herstelling van: de door u opgegeven gebreken onmiddellijk na de sleuteloverhandiging?

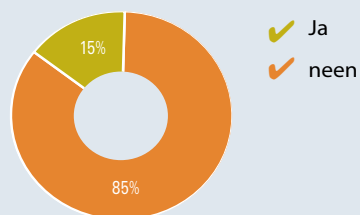


Hoe tevreden was u over de herstelling van: de door u later opgegeven gebreken?

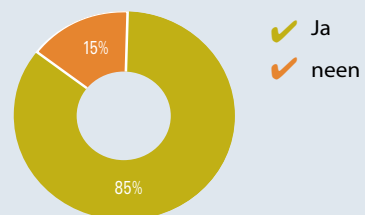




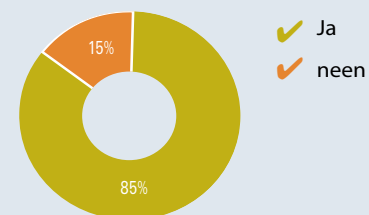
Mocht u zelf kunnen kiezen, zou u dan voor een bad of een douche opteren ?



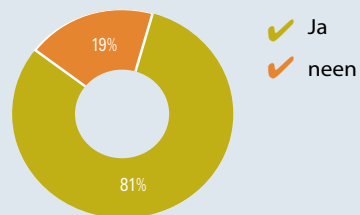
Zou u ook een woning gekocht hebben met 1 slaapkamer minder ?



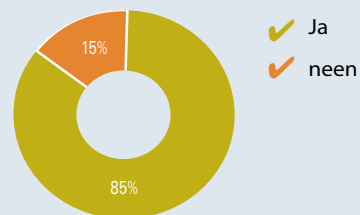
Werd u voldoende geïnformeerd over de verkoopvoorwaarden ?



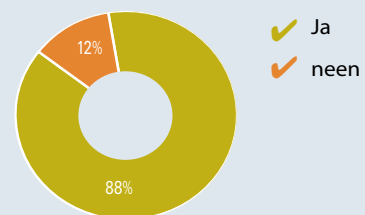
Bent u in het algemeen tevreden over de verhouding prijs/kwaliteit van de aangekochte woning?



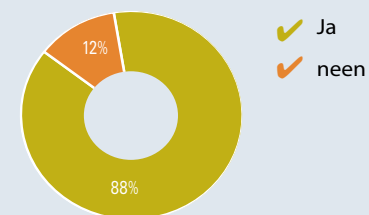
Bent u tevreden over: de openingstijden van de kantoren ?



Bent u tevreden over: de bereikbaarheid/ligging van de kantoren ?

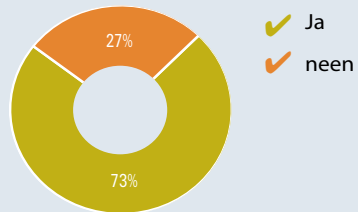


Bent u tevreden over: het telefonisch onthaal ?

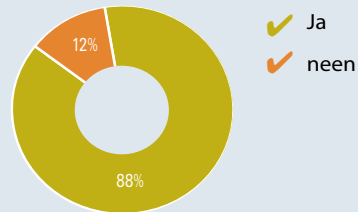


Bent u tevreden over: het onthaal ter plaatse ?

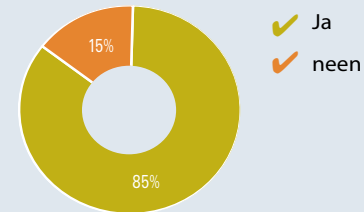
## Grafische voorstelling tevredenheidsenquête



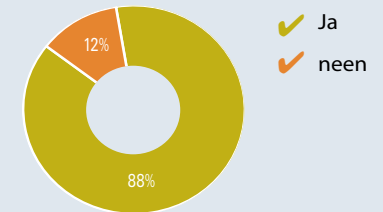
Bent u tevreden over:  
het e-mailverkeer ?



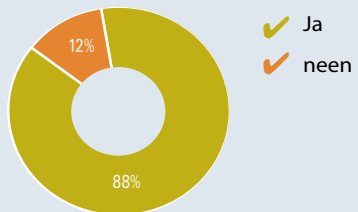
Bent u tevreden over:  
de duidelijkheid van de uitleg ?



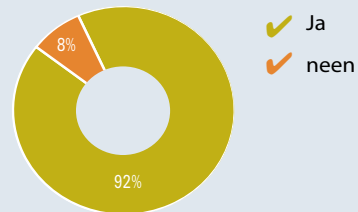
Bent u tevreden over:  
de volledigheid van de uitleg ?



Bent u tevreden over:  
de vriendelijkheid van de medewerkers ?



Bent u tevreden over:  
de professionaliteit van de medewerkers ?



Bent u tevreden over:  
de duidelijkheid van de website ?

