



JAARVERGADERING 2021

Jaarverslag 2020





<u>1</u>	ORGANISATIE	<u>PAG 3</u>
	• STRUCTUUR • AANDEELHOUDERS • RAAD VAN BESTUUR • VERGADERDATA • BEDRIJFSREVISOR • AANWERVING NIEUWE DIRECTEUR	
<u>2</u>	BOUWACTIVITEITEN	<u>PAG 9</u>
	• AANBESTEDINGEN • VOORLOPIGE OPLEVERINGEN • DEFINITIEVE OPLEVERINGEN • RAAMOVEREENKOMST ARCHITECTEN • GENK – POORT DE WELZIJNSCAMPUS (PORTAVIDA) • NIEUW KANTOOR GENK	
<u>3</u>	KREDIETBEMIDDELING	<u>PAG 17</u>
	• LENINGSPROGRAMMA • BEMIDDELDE AKTES EN LENINGEN • AANPASSING MINIMUMRENTEVOET • ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR EN VLAAMS WONINGFONDS ALS TOEKOMSTIGE PARTNER VOOR DE LENINGEN • AANSLEPENDE ONDUIDELIJKHEID VOOR DE KREDIETBEMIDDELINGSVERGOEDING	

4	VERKOPEN	PAG 25
	• AKTES VAN SOCIALE KOOPWONINGEN • VERKOOPPRIJZEN	
5	GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP EN RESERVES	PAG 31
	• VERKOPEN • AANKOPEN • RESERVES PER 31 DECEMBER 2020	
6	NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING	PAG 37
	• ONTVANGEN VERGOEDINGEN • CONTROLEMETHODIEK	
7	INSCHRIJVINGSREGISTERS	PAG 41
8	Globaal Onderzoek - Positief Eindrapport	PAG 45
9	COVID-19 – Impact op de Werking	PAG 49
10	GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS	PAG 53
11	BALANS EN RESULTATENREKENING	PAG 57
12	BIJLAGEN	PAG 73

landwaarts

BOCHOLT DAMBURG



1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de bijzondere algemene vergadering van 24 juni 2021 over het boekjaar 2020.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2020 en u in kennis te stellen van de jaarrekening, omvattende de balans, de resultatenrekening en de verwerking van het resultaat.

ORGANISATIE

STRUCTUUR

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 (tot 23 november 2020) / Mosselerlaan 36 (vanaf 24 november 2020) 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 overheid, niet-gesubsidieerde sociale kredieten aanbiedt aan de wettelijke doelgroep. De huisvestingsmaatschappij en de kredietmaatschappij zijn samen aandeelhouder van Landwaarts Verzekeringen CVBA dat hoofdzakelijk aan de ontleners van beide maatschappijen schuldsaldo- en brandverzekeringen aanbiedt. Deze drie maatschappijen werken via een eenge maakte frontoffice op de drie kantoren. Het organogram vindt men in bijlage.

Landwaarts CVBA telt 7,65 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.

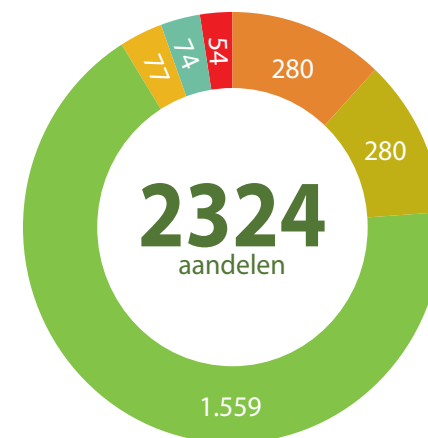


LIJST AANDEELHOUDERS

	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

✓	Vlaams Gewest	280 aandelen
✓	Provincie Limburg	280 aandelen
✓	Steden en gemeenten	1.559 aandelen
✓	OCMW's	77 aandelen
✓	Private	74 aandelen
✓	Eigen aandelen	54 aandelen



SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

NAAM	MANDAAT	MANDAATGEVER
Jan Creemers	Voorzitter	Particulieren
Koen Buntinx	Ondervoorzitter	Stad Genk
Bleys Nancy	Bestuurder	Stad Lommel
Boonen Mathieu	Bestuurder	Stad Dilsen-Stokkem
Cornelissen Sigrid	Bestuurder	Stad Peer
Drieskens Raf	Bestuurder	Gemeente Pelt
Kerkhofs Karen	Bestuurder	Provincie Limburg
Schelmans Bert *	Bestuurder	Gemeente Bocholt
Spreeuwers Benny	Bestuurder	Gemeente Oudsbergen

- * De heer Bert Schelmans voltooit op voordracht van de gemeenteraad van Bocholt het mandaat van wijlen bestuurder Leo Cardinaels (raad van bestuur 14 januari 2021).

VERGADERDATA :

De Raad van Bestuur vergaderde in 2020 twaalfmaal, m.n. op 9 januari, 13 februari, 12 maart, 9 april, 14 mei, 11 juni, 9 juli, 13 augustus, 10 september, 8 oktober, 12 november en 10 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.

AANWERVING NIEUWE DIRECTEUR

In aanloop naar de pensionering van de huidige directeur Jos Camps heeft de raad van bestuur beslist de functie van directeur vacant te stellen. Hiervoor werden 11 wervings- en selectiebureaus uitgenodigd een offerte in te dienen. Er werden 6 offertes tijdig ontvangen waarvan de offerte van het wervings- en selectiebureau Dullers uit Alken de meest voordelige was. Bijkomend had dit bureau reeds de wervings- en selectieprocedures van verschillende huisvestingsmaatschappijen behartigd waardoor een bepaalde kennis van de werking van een SHM verzekerd was. Na publicatie in het Belang van Limburg, het Nieuwsblad, de website van Jobat en de VDAB mocht het bureau verscheidene reacties van geïnteresseerde kandidaten ontvangen, waarvan er uiteindelijk na grondige screening vier zijn weerhouden.

Een vijfkoppige jury heeft deze vier kandidaten ontvangen voor een persoonlijk onderhoud. Tijdens deze gesprekken bleek dat de analyse van het bureau Dullers goed aansloot bij de conclusies van de jury. Dit bleek zowel op het vlak van de voorbereiding, de kennis van de sector, de persoonlijkheidskenmerken als de motivatie.

Uiteindelijk ging de voorkeur van de jury unaniem uit naar de kandidatuur van dhr. Raymond Corstjens, een 52-jarige jurist. Deze keuze werd eenparig gevolgd door de raad van bestuur.

Niet alleen de wervings- en selectieprocedure duurde langer dan oorspronkelijk voorzien omwille van de coronacrisis. De start van de directeur jr. werd ook met enkele maanden vertraagd doordat hij zelf Covid-19 opliep. Uiteindelijk kon hij op 14 december 2020 zijn nieuwe functie opnemen.

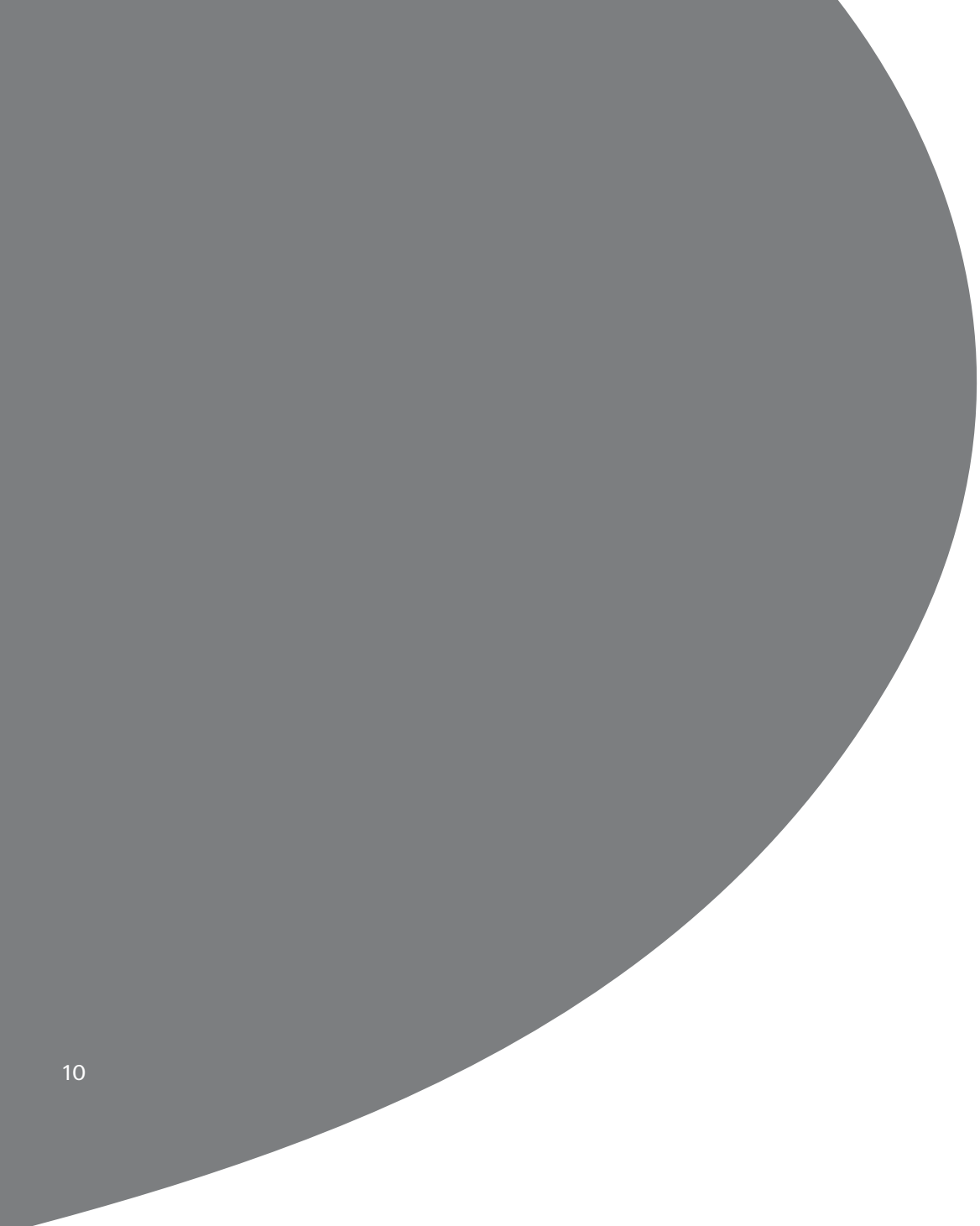
landwaarts

DILSEN - STOKKEM LANKLAAR





2 BOUWACTIVITEITEN



2

BOUW- ACTIVITEITEN

AANBESTEDINGEN

In 2020 werden volgende openbare aanbestedingen georganiseerd :

Hamont-Achel - Heideveld reeks A

19 mei 2020

12 koopwoningen

Aannemer: WL Construct - Hamont-Achel

Architect: Linea architectuur en stedenbouw - Scherpenheuvel-Zichem

Gunningsbedrag: € 1.405.740,64 excl. BTW

Kinrooi - Meytersveld reeks C

23 januari 2020

11 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: PCp - Genk

Gunningsbedrag: € 1.212.727,51 excl. BTW

Maaseik (Neeroeteren) - Groot Root reeks H

30 juni 2020

14 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv - Mopertingen

Architect: LAND architecten - Landen

Gunningsbedrag: € 1.841.272,95 excl. BTW

In 2020 werden volgende onderhandelingsprocedures zonder voorafgaande bekendmaking voor werken gevoerd :

Genk - Welzijns-campus

7 augustus 2020

Afwerking gevel home

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: Technum - Hasselt

Gunningsbedrag: € 38.484,34 excl. BTW

Hamont-Achel - Klein Bien

6 oktober 2020

Archeologie

Aannemer: J. Verrijckt - Beerse

Eindbedrag: € 30.785 excl. BTW

Raamovereenkomst EPB- en ventilatieverslaggeving en veiligheidscoördinatie

27 oktober 2020

Bureau: Conform - Mopertingen

Bedrag raming: € 78.136,44

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

In 2020 werden volgende werken voorlopig opgeleverd:

Pelt (Overpelt) – Bolakkers reeks F

30 januari 2020

22 koopwoningen

Aannemer: Vandekerckhof nv - Bocholt

Architect: PCp - Genk

Eindbedrag: € 2.373.399,07 excl. BTW

Bocholt – Damburg reeks A

6 februari 2020

12 koopwoningen

Aannemer: THV WL Construct-Vanwijnsberghe - Hamont-Achel

Architect: UNIV architecten - Pelt

Eindbedrag: € 1.385.369,11 excl. BTW

Pelt (Overpelt) - Bolakkers

5 maart 2020

Infrastructuur

Aannemer: Roos Groep nv - Arendonk

Studiebureau: Antea Group - Hasselt

Eindbedrag: € 321.615,79 excl. BTW

Maaseik (Neeroeteren) - Groot Root reeks G

9 maart 2020

16 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba - Dilsen-Stokkem

Architect: Architect-nburo uit Bree

Eindbedrag: € 1.788.612,74 excl. BTW

Dilsen-Stokkem (Lanklaar)

Achter de Secretariswoning reeks D

22 september 2020

13 koopwoningen

Aannemer: Janssen nv - Mopertingen

Architect: Jean Verlaak - Kinrooi

Eindbedrag: € 1.625.378,01 excl. BTW

DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

In 2020 werd de rondgang georganiseerd met het oog op volgende definitieve opleveringen :

Hechtel-Eksel – Langvoor reeks G

29 januari 2020

10 koopwoningen

Aannemer: THV WL Construct-Vanwijnsberghe - Hamont-Achel

Architect: Linea architectuur en stedenbouw -

Scherpenheuvel-Zichem

Oudsbergen (Opplabbeek) - Langveld

10 februari 2020

Infrastructuur

Aannemer: Lode De Coster - Hechtel-Eksel

Studiebureau: Geotec - Bilzen

Bocholt - Damburg

2 september 2020

Infrastructuur

Aannemer: Wegenbouw Goijens - Bree

Studiebureau: Sweco Belgium - Hasselt

RAAMOVEREENKOMST ARCHITECTEN

Voor het bouwen van grondgebonden woningen op de traditionele verkavelingen van de maatschappij wordt gebruik gemaakt van typewoningen. Dit zijn woningen die op een efficiënte manier op verschillende locaties binnen het werkgebied gebouwd kunnen worden. Voor het realiseren van typewoningen gedurende de komende 4 jaar diende een nieuwe raamovereenkomst afgesloten te worden. De raming van het totaal ereloon van de opdrachten die zullen voortvloeien uit deze overeenkomst bedraagt €460.982 excl. BTW. De gunningsprocedure betrof een Europees gepubliceerde niet-openbare procedure.

Van de 15 ontvangen kandidaturen werd na grondig onderzoek en selectiebeperking aan 10 kandidaten gevraagd een offerte in te dienen, wat ze ook allen deden. De ingediende ontwerpen werden anoniem op basis van de gunningscriteria door een jury beoordeeld. De raad van bestuur volgde het eenparig voorstel van de jury om met de volgende 4 architecten een raamovereenkomst af te sluiten: Architectenbureau FCS bvba uit Hasselt, Architect-nburo uit Bree, MAX8 architecten uit Tessenderlo en PCp architects uit Genk.

GENK – POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS

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

Het project is een samenwerking tussen Landwaarts, Nieuw Dak, het AGB en het OCMW van de stad Genk, waarbij Landwaarts de coördinator is voor de werken. Aannemer is Artes-Roegiers uit Kruibeke. De ontwerper voor dit project is architectenbureau ELD partnership uit Antwerpen. Het totale bestelbedrag van de werken bedroeg €31.376.251,80 excl. BTW.

De contractuele uitvoeringstermijn beloopt 1300 kalenderdagen. De werken vorderden oorspronkelijk zeer goed, zelfs in die mate dat de aannemer zich sterk maakte om de werken reeds te kunnen opleveren in september 2020. In het begin leek hij dit engagement ook te kunnen waarmaken, maar uiteindelijk heeft hij zijn oorspronkelijke belofte niet kunnen nakomen.

Ten gevolge van de corona-maatregelen werd de werf door de aannemer niet stilgelegd. De

werkzaamheden liepen echter wel vertraging op. Men diende o.m. meer verspreid en soms met minder personen te werken. Sommige werken dienden uitgesteld te worden, omdat materialen niet konden worden aangeleverd of de afstandsregels niet konden gewaarborgd worden.

De reden waarom de aannemer vanaf het begin zwaar had ingezet om de uitvoeringstermijn drastisch in te korten, was het besparen op de globale overheadkost. Hij kaartte dan ook aan een ernstig financieel nadeel te lijden ten gevolge van de corona-maatregelen (€297.288,94). Als vergoeding voor dit nadeel en als compromis voor een aantal ter discussie staande verrekeningen ten belope van €154.052 werd voor alle partners samen een dading afgesloten t.b.v. €240.000 voor het totaalproject. Het aandeel van Landwaarts hierin bedroeg €59.413,57. De oorspronkelijke claim voor de coronakosten en de betwiste verrekeningen samen beliep initieel ruim €451.000.

De oorspronkelijk vooropgestelde opleveringsdatum diende echter maand na maand uitgesteld te worden met het gevolg dat in 2020 zelfs niet meer tot een voorlopige oplevering kon overgegaan worden omdat einde december door het ontbreken van een aantal keuringsattesten de brandveiligheid niet kon gegarandeerd worden. Dit herhaaldelijk uitstel zorgde spijtig genoeg voor veel ongenoegen bij de kopers, ook omdat een aantal van hen in de problemen kwamen met hun huurcontract. Uiteindelijk zou het nog duren tot 19 februari 2021 alvorens de definitieve oplevering kon worden toegestaan, dan nog met een lange reeks van opmerkingen.





NIEUW KANTOOR GENK

Op 12 november 2020 vond de voorlopige oplevering van de nieuwe vestiging te Genk, Mosselerlaan 36 plaats. Op het terrein van 61 are stond vroeger een woning met dokterspraktijk, later gekend als de hartkliniek. Het gebouw werd in 2018 gesloopt, waarbij de bomen op het terrein maximaal werden bewaard. In deze groene omgeving ontwierp Architectenbureau PCp een luchtig gebouw met open zichten in alle richtingen. Ook het ontwerp voor het vast en het los meubilair was van de hand van PCp. Ingenieur Poelmans ontwierp de technische installaties om op energievlak tot een BEN-kantoor te komen. Bouwbedrijf Margema startte op 3 juni 2019 als pilootaanneemer met de bouwwerken, waarbij het ook een deel van de interieurafwerking voor zijn rekening nam. Het vaste meubilair werd uitgevoerd door Jansen Building Group. De technische installaties werden uitgevoerd door Elektro Berings voor de elektriciteit, IVV Technieken voor de HVAC en Coopman Orona voor de lift. Onmiddellijk na de voorlopige oplevering werd het nieuwe los meubilair geleverd door Belisia. Vlak voor de ingebruikname werden van deze nagelnieuwe toestand 360° opnames voor een virtuele tour gemaakt, die gehost werd op een website. Op deze manier konden o.m. de leden van de raad van bestuur ondanks de coronamaatregelen die een fysiek bezoek aan het kantoor onmogelijk maakten,

toch virtueel een rondgang maken door het gebouw en de tuin en kennismaken met de diverse kantoorruimtes en hun inrichting. Op 20 en 23 november werd de verhuis van de Dieplaan naar de Mosselerlaan georganiseerd. Hierbij werden ook de IT-infrastructuur en de telefooncentrale gemigreerd door IT-partner Van Roey met een minimum aan downtime. Daarna kon het personeel van start gaan in deze nieuwe omgeving. Nog voor de voorlopige oplevering werd de tuinaanleg door Tuinarchitect Willy Reynders en de beregeningsinstallatie door DD Pomp- en Beregeningstechniek aangevat om afgerond te worden na nieuwjaar met de halfverharding van de overflow-parking en een wandellus tussen de bomen. In de eerste maanden na de ingebruikname werden de technische installaties verder afgeregeld, en leerden de gebruikers hoe alles werkte. Tot ieders voldoening is het nieuwe kantoor een geslaagde duurzame en toekomstgerichte investering met alle hedendaagse faciliteiten en comfort in een groene omgeving.

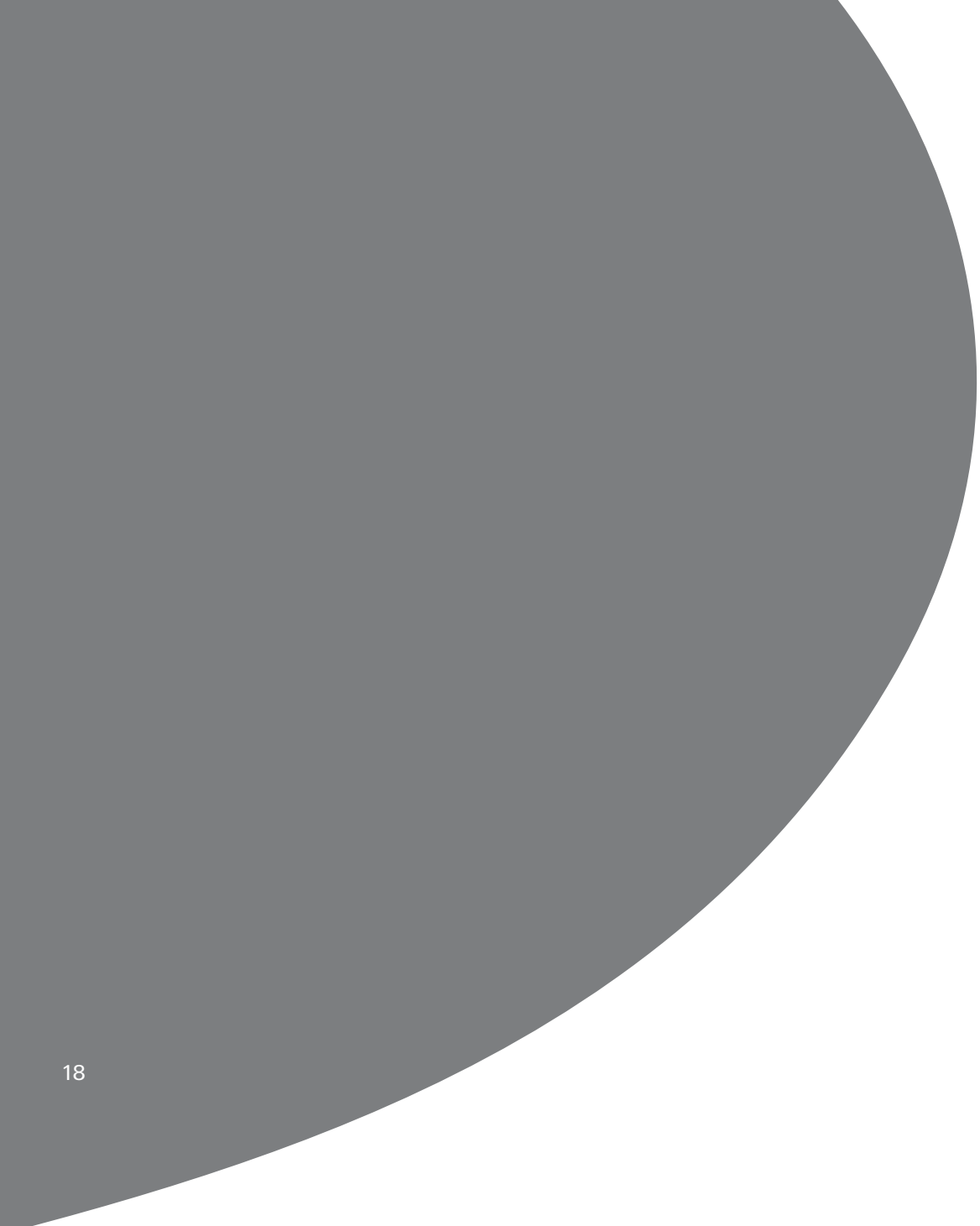
landwaarts

HAMOND-ACHEL HEIDEVELD





3 KREDIET- BEMIDDELING



3

KREDIET- BEMIDDELING

LENINGSPROGRAMMA

Voor 2020 keurde de Vlaamse Regering voor gans Vlaanderen een VMSW-leningsprogramma goed van:

- € 253.113.000,00 voor aankoop, renovatie en behoud van een private woning en
- € 200.000.000,00 voor de aankoop van sociale koopwoningen.

BEMIDDELDE LENINGEN - AKTES

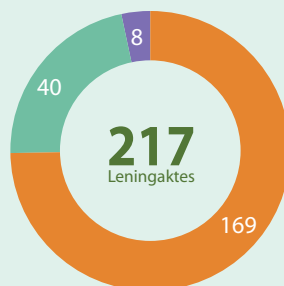
Opgedeeld naar gemeente van herkomst en de aard van de verrichting, kon Landwaarts volgende leningsaktes verlijden in 2020:

GEMEENTE	AANKOOP PRIVATE WONING	AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE	RENOVATIE EIGEN WONING	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	AANKOOP SOCIALE WONING	HERFINANCIERING	TOTAAL
Antwerpen		1					1
As			2				2
Beringen		1					1
Bilzen		3					3
Bocholt	1	3			5		9
Bree		7			3	1	11
Diepenbeek		1	1				2
Diest		1					1
Dilsen-Stokkem	2	3	4		11		20
Etterbeek		1					1
Genk	6	20	5	1	1		33
Hamont-Achel		2	3				5
Hasselt		3					3
Hechtel-Eksel	2		1				3
Heusden-Zolder	1						1
Hoeselt		1		1			2
Houthalen-Helchteren	1	1	1				3
Kinrooi	1	1	1				3
Lanaken	1	3					4

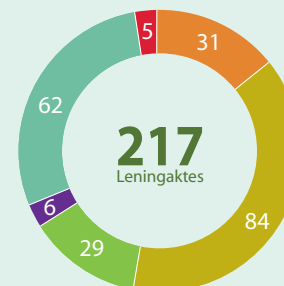
GEMEENTE	AANKOOP PRIVATE WONING	AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE	RENOVATIE EIGEN WONING	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	AANKOOP SOCIALE WONING	HERFINANCIERING	TOTAAL
Lille		1					1
Lommel	5	6		1	6		18
Maaseik	3	6	4	1	10	1	25
Maasmechelen	3	9	2	1	4	2	21
Mol			1				1
Oudsbergen	2	2			2		6
Peer		1	1		4	1	7
Pelt	1	2	3	1	16		23
Sint-Niklaas		2					2
Temse		1					1
Waremmme		1					1
Zeel	1						1
Zutendaal	1	1					2
Aantal	31	84	29	6	62	5	217
Bedrag	€ 6.085.747	€ 17.084.111	€ 685.541	€ 194.624	€ 11.967.384	€ 487.398	€ 36.504.805

DIT RESULTEERT IN:

- ✓ 169 in het werkgebied
- ✓ 40 in de rest van Limburg
- ✓ 8 buiten Limburg



- ✓ 31 Aankoop private woning
- ✓ 84 Aankoop private woning met renovatie
- ✓ 29 Renovatie eigen woning
- ✓ 6 Overname onverdeelde helft
- ✓ 62 Aankoop sociale woning
- ✓ 5 Herfinanciering



In vergelijking met 2019 was het productievolume van de gesubsidieerde kredieten in 2020 quasi gelijklopend. Er konden voor 2020 in totaal 217 kredietaktes verleden worden t.o.v. 223 in het jaar voordien. Het totale bedrag van de bemiddelde leningen kende desondanks een lichte stijging van € 36.034.209 in 2019 naar € 36.504.805 in 2020. Landwaarts realiseerde hiermee net zoals in het voorgaande jaar het tweede hoogste cijfer aan verleden leningsaktes van de VMSW in Vlaanderen.

AANPASSING MINIMUMRENTEVOET

Met ingang van 1 juni 2014 voerde de Vlaamse regering een wettelijke minimumrentevoet van 2 % in voor de gesubsidieerde sociale leningen van de VMSW en van het VWF.

Sindsdien zijn de marktrentevoeten nog verder blijven dalen, waardoor in de praktijk de rentevoet nooit hoger kon worden dan 2%, maar tegelijk ook nooit lager dan 2% (absoluut minimum). In de feiten was dit soort leningen waarbij de rentevoet eigenlijk zou moeten fluctueren in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling, verworpen tot een krediet met een vaste rentevoet. Dit had inmiddels ook geleid tot de bizarre situatie dat de leningen bij de banken en verzekeringsinstellingen beduidend goedkoper waren dan de gesubsidieerde sociale leningen van de Vlaamse overheid. Er was reeds lang kritiek op deze situatie.

Daarom paste de Vlaamse regering op 3 juli jl. het leningenbesluit met ingang van die datum aan door voor nieuwe leningen de minimumrentevoet van 2% te verlagen tot 1,6% op 20 jaar, met een geleidelijke verhoging van dat minimum in functie van een langere duurtijd van de lening.

Het absolute minimumtarief ziet er vanaf nu (enkel voor nieuwe leningen) dus zo uit:

Looptijd lening (in jaar)	Bodemtarief
20 of minder	1,60%
21	1,64%
22	1,68%
23	1,72%
24	1,76%
25	1,80%
26	1,84%
27	1,88%
28	1,92%
29	1,96%
30	2,00%

De rentevoet van een lening kan nooit hoger worden dan vier derde van de referentierentevoet bij aanvang van de lening, waarbij de minimumrentevoet wel voorrang heeft.

Tot nu kreeg een lening dus automatisch het minimum van 2% zolang de referentierentevoet niet boven 1,50% kwam. In de praktijk kon de rentevoet nooit hoger worden dan 2%, maar tegelijk ook nooit lager dan 2% (absoluut minimum), waardoor men eigenlijk een lening had met vaste rentevoet.

Doordat de minimumrentevoet gaat fluctueren in functie van de afbetalingstermijn, gaat dit ook een invloed kunnen hebben op de al dan niet herzienbaarheid van de rentevoet. Voor een krediet op 20 jaar of minder wordt de rentevoet herzienbaar zodra de referentierentevoet hoger wordt dan 1,20 %. Voor een lening op 30 jaar is dit het geval wanneer de referentierentevoet hoger wordt dan 1,50 %. Voor juli 2020 was de referentierentevoet 0,62% per jaar.



ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR EN VLAAMS WONINGFONDS ALS TOEKOMSTIGE PARTNER VOOR DE LENINGEN

De eerste vergadering van het werkjaar vernam de raad van bestuur dat de VMSW de laatste werkdag van het voorgaande jaar had laten weten dat ze de maatschappij erkend had als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse woonlening.

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 stipuleert dat de backoffice van de gesubsidieerde sociale leningen zal geconcentreerd worden bij het Vlaams Woningfonds waarbij de VMSW deze opdracht moet afstoten.

Ter voorbereiding van deze overgang en om afspraken te maken over deze toekomstige samenwerking werden in 2020 een aantal overlegmomenten georganiseerd tussen een afvaardiging van de VLEM (koepel van de koop- en kredietbemiddelende SHM's) en het Vlaams Woningfonds. Hierbij werd vrij snel duidelijk dat het Vlaams Woningfonds krampachtig vasthield aan haar eigen werkmethode en zeker niet openstond om te zoeken naar een 'best of both worlds' in het belang van de klant.

Ook werden er een aantal online opleidingsmomenten voorzien voor de medewerkers om vertrouwd te raken met de werkmethode van het VWF. Deze dienden door de coronaproblematiek online te gebeuren, hetgeen ten koste ging van de efficiëntie ervan. Alhoewel de gesubsidieerde leningen van de VMSW en van het VWF gereguleerd zijn door hetzelfde besluit van de Vlaamse regering, stellen we in de praktijk toch meerdere punten van verschil in de behandeling van de dossiers vast.

Deze weinig constructieve opstelling is ook nog op de dag van heden een heikel punt, zeker indien men weet dat het Vlaams Woningfonds zelf de SHM's niet vergoedt voor hun kredietbemiddelend werk.

Aanslepende onduidelijkheid voor de kredietbemiddelingsvergoeding

In het verleden ontvingen de kredietbemiddelende SHM's een vergoeding die gebaseerd was op het uitstaand hypothecair krediet. Voor leningen met akte datum voor 1 januari 2007 bedraagt de subsidie 0,25 % van het uitstaande kapitaal. Voor de leningen met akte datum vanaf 1 januari 2007 varieert de subsidie naargelang de looptijd van de lening. De gebruikte percentages variëren tussen 0,25 % bij een looptijd van 20 jaar en 0,185 % bij een looptijd van 30 jaar.

De VMSW heeft lange tijd besprekingen gevoerd met de SHM's om tot een andere berekeningsbasis te komen. Zo werd in de samenwerkingsovereenkomst met de VMSW over de kredietbemiddeling ook geen vergoeding bepaald. Integendeel, er werd gesteld dat deze

"later zou worden bepaald, rekening houdend met de feedback uit het overleg met de sector, en met het regeerakkoord en de beleidsintenties".

Wel werd zoals de vorige jaren de vergoeding op het uitstaande hypothecair krediet per 31 december 2019 in de loop van februari overgemaakt aan de maatschappij.

Het Vlaams regeerakkoord stelt immers ook dat 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.

De totale jaarlijkse vergoeding voor de sector zou volgens het kabinet van de Minister 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.

Deze evoluties zijn geen goed nieuws voor Landwaarts, dat voor de bemiddeling van de leningen begin 2020 nog een vergoeding ontving van € 540.615,16 op het uitstaande hypothecair krediet einde 2019. Voor heel de sector samen bedroeg de totale vergoeding net geen € 6 mio.

De stopzetting van de vroegere historische vergoeding zou voor Landwaarts een zwaar inkomstenverlies kunnen betekenen voor de volgende jaren.

Begin april 2021 heeft de Vlaamse regering totaal onverwacht een beslissing genomen i.v.m. deze vergoeding, maar deze slaat volgens de mededeling enkel op het jaar 2021. De vergoeding wordt thans bestempeld als "subsidie" en wordt betaald vanuit de Vlaamse begroting. Kort samengevat komt het erop neer dat in 2021 een vergoeding wordt gestort die gelijkstaat met de vroegere bemiddelingsvergoeding op het uitstaand hypothecair krediet van de VMSW. Deze subsidie dient om de kosten te betalen die de maatschappijen in 2021 maken om de bijzondere sociale leningen aan te bieden. De maatschappij zal haar kosten moeten bewijzen binnen geplafonneerde maximumbedragen en het niet-aangewende saldo van de subsidie zal het jaar nadien teruggevorderd worden.

Vanaf 1 januari 2021 bemiddelt Landwaarts de gesubsidieerde sociale leningen van het VWF.

Jaar uitbetaling	Vergoedingen uitstaand hypothecair krediet.
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

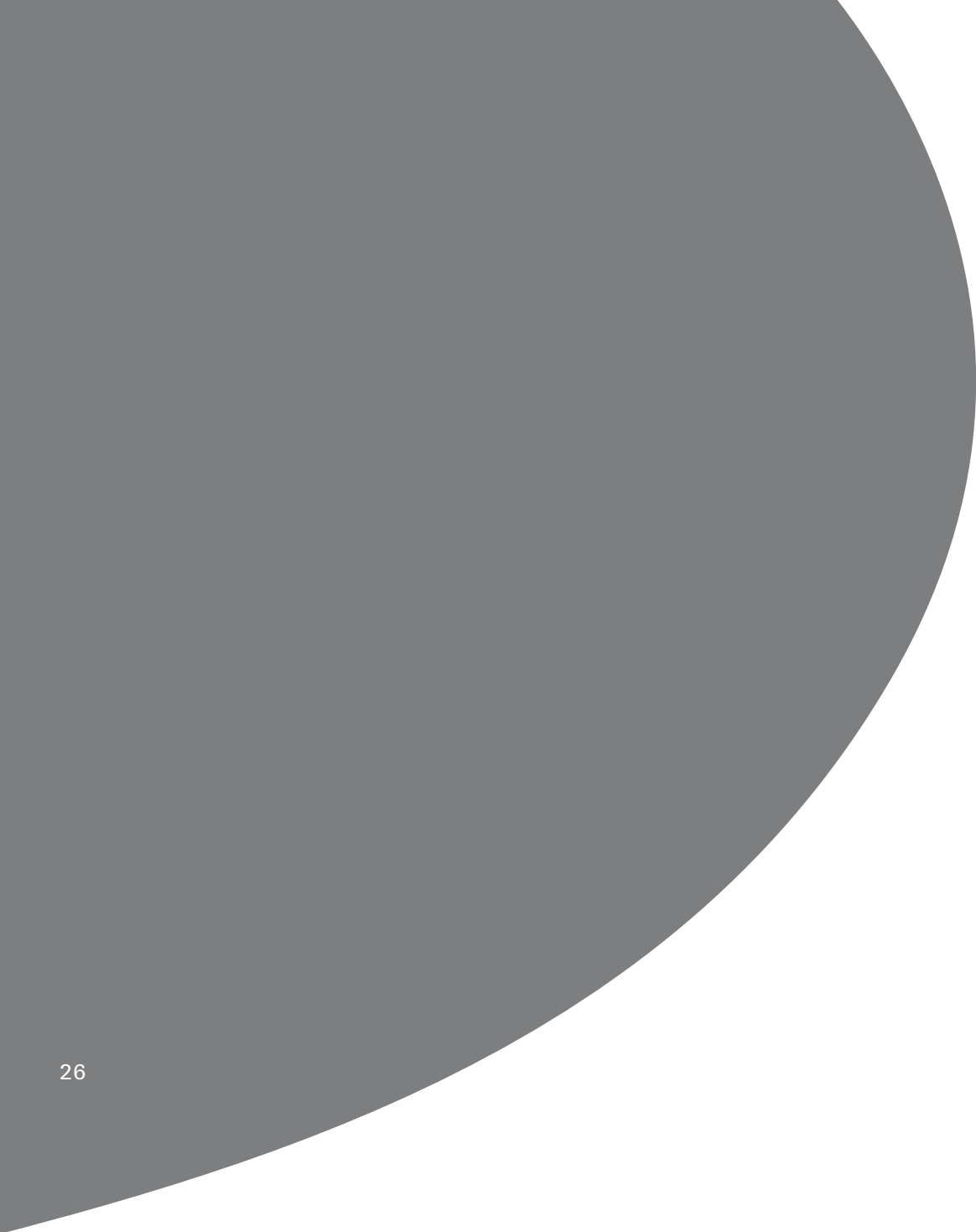
landwaarts

MAASEIK GROOT ROOT





4 VERKOPEN



4

VERKOPEN



AKTES VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2020 werden in totaal 63 aktes verleden voor de aankoop van een sociale koopwoning:

Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van €12.123.943,82

Gemeente - Werf	Aantal
Bocholt Damburg - reeks A	12
Lanklaar Achter de Secretariswoning reeks D	13
Pelt Bolakkers – reeks F	22
Neeroeteren Groot Root - reeks G	18
TOTAAL	63

62 van de 63 kopers deden voor de aankoop van de woning beroep op een lening van de VMSW ; 43 van hen deden ook beroep op een lening voor afwerking. Eén koper kon de woning aankopen met eigen middelen.

landwaarts

KINROOI - MEYTERSVELD



VERKOOPPRIJZEN

- BOCHOLT DAMBURG - REEKS A

12 KOOPWONINGEN (HOB - TYPE 3/5)

De oppervlakte van de percelen varieert van 3a 91ca tot 4a 21ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 4a 03ca 08 dm². Alle woningen zijn uitgerust met 18 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

€ 199.962,92 en € 203.986,52.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 201.583,54.

- LANKLAAR ACHTER DE SECRETARISWONING - REEKS D

13 KOOPWONINGEN (HOB - TYPE 3/5)

De oppervlakte van de percelen van deze werf varieert van 2a 75ca tot 6a 78ca.

De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 4a 53ca. Alle woningen zijn uitgerust met 18 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

€ 180.701,11 en € 238.268,86.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 208.146,03.

- OVERPELT BOLAKKERS - REEKS F

22 KOOPWONINGEN (16 HOB + 6 GB TYPE 3/5)

De oppervlakte van de percelen varieert van 2a tot 5a 06ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 2a 86ca 91dm².

Alle woningen zijn uitgerust met 18 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

€ 164.690,36 en € 218.807,52.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 181.152,87.

- NEEROETEREN GROOT ROOT - REEKS G

16 KOOPWONINGEN (8 HOB TYPE 3/5 + 8 HOB TYPE 2/4)

De oppervlakte van de percelen varieert van 2a 94ca tot 5a 38ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 3a 34ca.

Alle woningen zijn uitgerust met 18 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

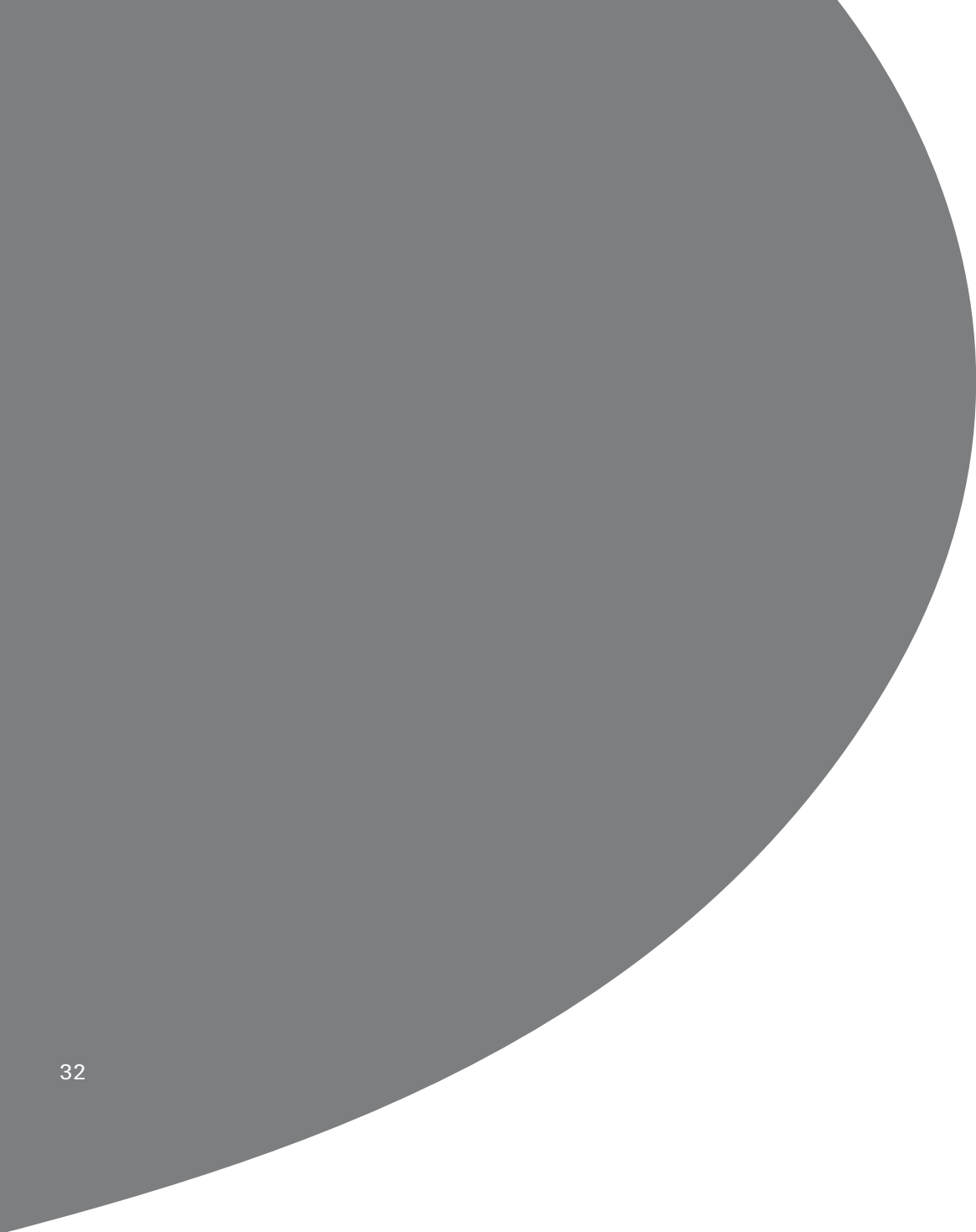
€ 177.752,26 en € 220.151,12.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 188.354,97





5 GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES



5

GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

VERKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	AARD	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Bocholt	Damburg A	Koopwoningen	48a 37ca	25/03/2020	€ 604.625,00
Dilsen	Achter de Secretariswoning D	Koopwoningen	58a 85ca	29/10/2020	€ 709.947,51
Maaseik	Groot Root G	Koopwoningen	53a 38ca	15/04/2020 (15) + 29/10/2020 (1)	€ 640.560,00
Neerpelt	De Kamp	grond	73a 4ca	07/05/2020	€ 14.147,79
Overpelt	Bolakkers F	Koopwoningen	63a 12ca	26/02/2020 (11) + 28/02/2020 (11)	€ 789.000,00
Totaal			2ha 96a 76ca		€ 1.856.610,92

AANKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Dilsen-Stokkem	Heikamp	8a 12ca	01/10/2020	€ 12.180,00
Maaseik	Op 't Eynde	18a 50ca	01/10/2020	€ 27.750,00
Maaseik	Op 't Eynde	10a 90 ca	01/10/2020	€ 16.350,00
Maaseik	Op 't Eynde	30a 60 ca	12/12/2020	€ 45.900,00
Maaseik	Op 't Eynde	10a 90ca	22/12/2020	€ 16.350,00
Maaseik	Heikant het gehucht	1ha 16a 25ca	01/10/2020	€ 174.375,00
Neerpelt	perceel De Kamp	26a 86ca	07/05/2020	€ 8.058,00
Neerpelt	Heikant het gehucht	1ha 3a 88ca	07/05/2020	€ 31.164,00
Kinrooi	Ophover Veld	17a 30ca	24/06/2020	€ 22.490,00
Totaal		3ha 60a 61ca		€ 354.617,00

Wegens de diverse communicaties rond de bouwstop aka bouwshift besliste de raad van bestuur om enkel nog woonuitbreidingsgebied aan te kopen in gebieden waar de maatschappij reeds eigenaar is en de aankoop de optimalere invulling van het gebied ten goede komt.





RESERVES PER 31 DECEMBER 2020

GEMEENTE	TOTALE OPPERVLAKTE
As	1ha 10a 67ca
Bocholt	14ha 55a 15ca
Bree	3ha 77a 95ca
Diepenbeek	9ha 08a 53ca
Dilsen-Stokkem	9ha 25a 67ca
Genk	5ha 31a 00ca
Hamont-Achel	11ha 41a 45ca
Hechtel-Eksel	2ha 02a 42ca
Kinrooi	13ha 24a 31ca
Lommel	36a 35ca
Maaseik	16ha 44a 78ca
Oudsbergen	5ha 26a 87ca
Pelt	6ha 99a 83ca
Peer	7ha 09a 15ca
Zutendaal	5ha 19a 38ca
Totaal	111ha 13a 51ca

De totale grondreserve in eigendom van Landwaarts bedraagt einde 2020 111ha 13a 51ca.





6 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGS- VERPLICHTING



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 of er zakelijke rechten op afstaat, 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 2020 verleende de raad van bestuur 10 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 € 182.861,05.

De ontvangsten van deze schadevergoedingen kennen een vrij grillig verloop, zoals mag blijken uit navolgend overzicht van de laatste 8 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
2020	€ 182.861,05

CONTROLEMETHODIEK

De overheid wenst duidelijk een strengere en vooral actievere opvolging vanuit de SHM's omtrent de correcte naleving van de persoonlijke bewoningsverplichting en het verbod om binnen de verbintenissentermijn zakelijke rechten af te staan op de sociale koopwoning of kavel. Daarom werd door afdeling toezicht aan de sector gevraagd terzake procedures uit te schrijven. De raad van bestuur keurde in februari 2020 een controlemethodiek goed waarbij de maatschappij zelf periodiek (minstens om de vijf jaar) controleert of nog voldaan is aan de verbintenissen.





7 INSCHRIJVINGS- REGISTERS



7

INSCHRIJVINGSREGISTERS

Einde 2020 was dit de stand van de actieve werkregisters in ons werkgebied :

WACHTREGISTERS	AANTAL
AS	33
AS/SOCIALE KAVELS	2
BOCHOLT	53
BOCHOLT/SOCIALE KAVELS	0
BREE	20
BREE/SOCIALE KAVELS	0
DIEPENBEEK	116
DIEPENBEEK/SOCIALE KAVELS	0
DILSEN-STOKKEM	60
DILSEN-STOKKEM/SOCIALE KAVELS	0
GENK	269
GENK/SOCIALE KAVELS	9
HAMONT-ACHEL	54
HAMONT-ACHEL/SOCIALE KAVELS	1
HECHTEL-EKSEL	20
HECHTEL-EKSEL/SOCIALE KAVELS	0
KINROOI	26
KINROOI/SOCIALE KAVELS	0
LOMMEL	17
LOMMEL/SOCIALE KAVELS	0
MAASEIK	47
MAASEIK/SOCIALE KAVELS	0
OUDSBERGEN	63
OUDSBERGEN/SOCIALE KAVELS	0
PEER	45
PEER/SOCIALE KAVELS	2
PELT	92
PELT/SOCIALE KAVELS	2
ZUTENDAAL	48
ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS	1
Totaal	980

Op 1 januari 2020 bedroeg het totaal aantal ingeschrevenen 801 kandidaten. Op 31 december 2020 was dit al opgelopen tot 980. Dit is een toename van ruim 22 % op een jaar tijd. Deze trend zet zich ook verder in 2021.

Eén en ander is onmiskenbaar het gevolg van de stijgende vraag omwille van het feit dat het zelf bouwen steeds minder financieel haalbaar is voor onze doelgroep en een sociale koopwoning voor velen het enig haalbare alternatief is. Het feit dat ingevolge de opmerking van Toezicht bij de globo dat onze maatschappij te snel overging tot ambtshalve schrapping sinds de wijziging van de regelgeving in 2017 en we ook kandidaten die geen gevolg geven aan aanschrijvingen in het kader van toewijzingsprocedures niet meer mogen schrappen, draagt evenzeer bij aan deze stijging.





8 GLOBAAL ONDERZOEK - POSITIEF EINDRAPPORT



8

GLOBAL ONDER- ZOEK - POSITIEF EINDRAPPORT

De raad van bestuur begon het werkjaar met de analyse van het eindrapport van het globaal onderzoek dat afdeling toezicht doorvoerde bij de maatschappij. Sinds 2016 organiseert de afdeling toezicht in principe vijfjaarlijks een globale doorlichting van de maatschappij over alle relevante domeinen.

Dit onderzoek moet resulteren in een volledige risicoanalyse die dan gebruikt wordt om het toezicht voor de volgende jaren te bepalen.

Bij een positieve eindbeoordeling wordt er in de volgende jaren enkel een basistoezicht toegepast. Worden er fundamentele tekortkomingen vastgesteld in een bepaald domein, zal daar een verhoogd toezicht op toegepast worden.

Buiten enkele mineure punctuele bemerkingen behaalde de maatschappij een beoordeling “goed” voor volgende onderzoeksdomeinen : interne controle, financiële gezondheid, administratieve werking en beheer, en overheidsopdrachten. Voor deze domeinen wordt het toezicht beperkt tot het basistoezicht, vooral op afstand en slechts uitzonderlijk via plaatsbezoeken.

Enkel voor het domein inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels kreeg de maatschappij een beoordeling “niet goed”. Er werd vastgesteld dat de maatschappij sinds de wijziging van het overdrachtenbesluit in 2017 te snel tot schrapping van kandidaten overging. Zo schrapte de maatschappij structureel de kandidaten die geen enkel gevolg gaven aan de uitnodiging om een kandidatuur

in te dienen voor de verkoop van een project, terwijl dit sinds de wijziging van de regelgeving pas mag nadat hen een woning wordt toegewezen en ze deze weigeren. De maatschappij diende haar toewijzingsprocedure aan te passen en alle kandidaten die de laatste twee jaar ten onrechte werden geschrapt de kans te geven zich opnieuw in te schrijven. Er werden 121 kandidaten aangeschreven. Slechts 75 reageerden tijdig, waarvan er uiteindelijk 4 hun kandidatuur op de wachtlijst wensten te heractiveren. De andere 71 kozen voor een terugbetaling van het inschrijvingsgeld.

Voor dit domein werd de maatschappij onder verhoogd toezicht geplaatst voor een jaar. Dit betekende dat alle ambtshalve schrappingen maandelijks afzonderlijk dienden gerapporteerd te worden aan het toezicht. Dit verhoogd toezicht werd stopgezet in november. Er waren in deze periode geen opmerkingen.

landwaarts

MAASEIK-NEEROETEREN
GROOT ROOT





9 COVID-19 : IMPACT OP DE WERKING



9

COVID-19 – IMPACT OP DE WERKING

Net zoals de hele samenleving heeft Landwaarts ook in zijn normale werking heel wat gevolgen moeten ondergaan van de coronacrisis.

Door de snel stijgende besmettingscijfers werd vanaf 17 maart enkel nog op afstand gewerkt en werden geen mensen meer ontvangen. De inschrijvingen voor nieuwe kandidaat-kopers of -ontleners werden stopgezet. Kijkdagen waren niet meer mogelijk. De leningsaktes bij notarissen werden een tijdlang opgeschort en later verleden via sterkmaking. Vergaderingen dienden vanaf dan online te gebeuren, zelfs de raden van bestuur.

Desondanks was de Vlaamse vastgoedcommissaris bereid om in het belang van de kopers die in de problemen dreigden te komen met hun huurcontract, alsnog deze aktes te verlijden.

Omdat het niet langer te verantwoorden was om geen klanten te ontvangen, werd na de levering van plexi-glas dat onze frontdeskmedewerkers de nodige bescherming moet bieden, beslist om vanaf 12 mei de kantoren geleidelijk aan onder uiterst strikte voorwaarden terug open te stellen voor het publiek. De klanten die sinds 17 maart hadden aangegeven beroep te willen doen op de maatschappij, werden systematisch gecontacteerd. Informatieverstrekking geschiedt sindsdien maximaal online of telefonisch.

Sindsdien werkt de maatschappij in principe van thuis uit. Aangezien een sociale huisvestingsmaatschappij wordt beschouwd als een essentiële dienst, is het mo-

gelijk de noodzakelijke diensten te organiseren, evenwel met maximaal respect voor het thuiswerk.

De impact van de coronacrisis op de lopende werven bleef al bij al vrij beperkt. Wel signaleerden aannemers soms beperkte leveringsproblemen. Enkel op de werf van de welzijns-campus te Genk claimde de aannemer meerkosten ten gevolge van de coronamaatregelen ten belope van bijna 300.000 euro te willen aanrekenen. Uiteindelijk werd door de verschillende partners een dading afgesloten, ook over betwiste verrekeningen, waarbij de uiteindelijke kostprijs voor Landwaarts ten gevolge van corona zeer beperkt bleef.

De coronamaatregelen vormen wel een ernstige handicap bij het organiseren van kijkdagen voor de kopers, zeker voor appartementen.





10 GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS



10

GDPR EN HET AANSTELLEN VAN EEN FUNCTIONARIS

Sinds de Europese regelgeving voor de bescherming van persoonsgegevens (AVG) is elke SHM verplicht een functionaris gegevensbescherming aan te duiden. Deze ziet samen met de SHM erop toe dat de verwerking van persoonsgegevens volgens de verordening gebeurt. In 2018 beslisten we toe te treden in een raamovereenkomst bemiddeld door de VMSW met de firma Infosentry. Dit contract is in de loop van het jaar 2020 afgelopen waardoor de VMSW opnieuw een overheidsopdracht heeft uitgeschreven. Als gunningscriterium telde de prijs voor 60% en de kwaliteit voor 40%. De VMSW ontving 6 offertes waarbij Cranium voor beide onderdelen het sterkst scoorde. Zoals de voorgaande jaren achtten we het opnieuw opportuun om toe te treden tot deze raamovereenkomst voor de komende 3 jaar startend per 1 september 2020.

Drie medewerkers van Cranium verzorgen de gemeenschappelijke DPO-dienst, elk in een specifieke rol. Dit zijn ook de drie rollen die voor gegevensbescherming worden aanbevolen: dataprotection officer, privacy officer en information security officer.



landwaarts

MAASEIK-NEEROETEREN
GROOT ROOT





11 BALANS EN RESULTATEN- REKENING



11

BALANS EN RESULTATENREKENING



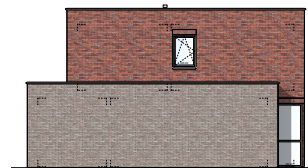
INPLANTING_schaal 1.1000



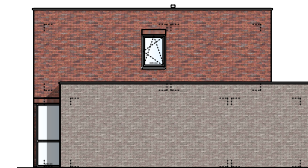
VOORGEVEL_schaal 1.100



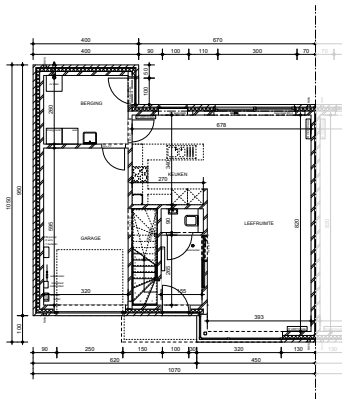
ACHTERGEVEL_schaal 1.100



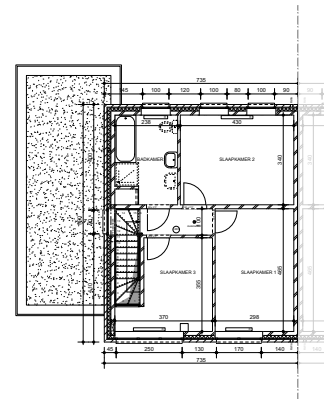
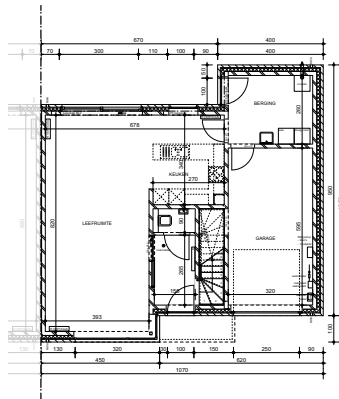
ZIJGEVEL LINKS_schaal 1.100



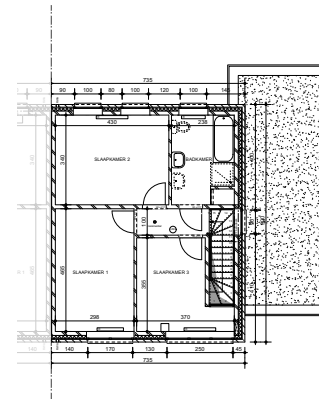
ZIJGEVEL RECHTS_schaal 1.100



BEGANE GROND_schaal 1.100



EERSTE VERDIEPING_schaal 1.100



DE NAAKTE CIJFERS

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
VASTE ACTIVA	21/28	€ 5.053.289,28	€ 2.708.502,23
Materiële vaste activa	22/27	€ 4.422.734,25	€ 2.077.947,20
Terreinen en gebouwen	22	€ 4.215.942,42	€ 1.517.432,69
Meubilair en rollend materieel	24	€ 206.791,83	€ 24.222,60
Activa in aanbouw	27	€ 0,0	€ 536.291,91
Financiële vaste activa	28	€ 630.555,03	€ 630.555,03
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	€ 614.755,03
Aandelen	284	€ 614.355,24	€ 614.355,24
Vorderingen en borgtochten in contacten	285/8	€ 399,79	€ 399,79
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	€ 49.094.567,31	€ 45.423.588,19
Vorderingen op meer dan één jaar	29	€ 31.327,94	€ 36.327,94
Overige vorderingen	291	€ 31.327,94	€ 36.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	€ 35.432.397,55	€ 36.709.073,80
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	€ 35.432.397,55	€ 36.709.073,80
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	€ 168.656,07	€ 55.144,95
Handelsvorderingen	40	€ 286,79	€ 3.629,05
Overige vorderingen	41	€ 168.369,28	€ 51.515,90
Geldbeleggingen	50/53	€ 346,01	€ 346,01
Eigen aandelen	50	€ 346,01	€ 346,01
Liquide middelen	54/58	€ 13.461.839,74	€ 8.622.695,49
Overlopende rekeningen	490/1		
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	€ 54.147.856,59	€ 48.132.090,42

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
EIGEN VERMOGEN	10/15	€ 40.573.879,18	€ 38.164.189,63
Inbreng	10/11	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Onbeschikbaar	111	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Reserves	13	€ 40.558.987,02	€ 38.149.297,47
Onbeschikbare reserve	130/1	€ 36.265.501,28	€ 33.855.811,73
Statitair onbeschikbare reserve	1311	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Inkoop eigen aandelen	1312	€ 1.350	€ 1.350,00
Overige	1319	€ 36.258.341,28	€ 33.848.651,73
Belastingvrije reserves	132	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	€ 13.573.977,41	€ 9.967.900,79
Schulden meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	€ 0,00	€ 0,00
Handelsschulden	44	€ 9.362.546,78	€ 9.648.930,29
Leveranciers	440/4	€ 9.362.546,78	€ 9.648.930,29
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	€ 74.087,20	€ 86.850,21
Belastingen	450/3	€ 0,0	€ 34.855,59
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	€ 74.087,20	€ 51.994,62
Overige schulden	47/48	€ 4.137.343,43	€ 232.120,29
OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	€ 54.147.856,59	€ 48.132.090,42

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	€ 13.046.396,29	€ 8.067.637,93
Omzet	70	€ 11.371.367,49	€ 6.718.635,25
Andere bedrijfsopbrengsten	74	€ 1.675.028,80	€ 1.349.002,68
Bedrijfskosten	60/66A	€ 10.543.432,54	€ 6.378.285,55
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	€ 9.374.662,13	€ 5.349.420,67
Aankopen	600/8	€ 8.097.985,88	€ 17.747.551,99
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	609	€ 1.276.676,25	€ - 12.398.131,32
Diensten en diverse goederen	61	€ 413.681,23	€ 315.651,16
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	€ 646.788,77	€ 621.801,96
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	630	€ 84.066,25	€ 61.658,15
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		€ 0,0	€ 0,0
Andere bedrijfskosten	640/8	€ 24.234,16	€ 29.753,61
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	€ 2.502.963,75	€ 1.689.352,38
Financiële opbrengsten	75/76B	€ 29.539,35	€ 25.552,78
Recurrente financiële opbrengsten	75	€ 20.759,35	€ 24.713,12
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	€ 13.007,83	€ 14.977,42
Opbrengsten uit vlottende activa	751	€ 5.271,85	€ 6.956,02
Andere financiële opbrengsten	752/9	€ 2.479,67	€ 2.779,68
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	€ 8.780,00	€ 839,66
Financiële kosten	65/66B	€ 0,00	€ 60,61
Recurrente financiële kosten	65	€ 0,00	€ 60,61
Kosten van schulden	650	€ 0,00	€ 60,61
Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)	9903	€ 2.532.503,10	€ 1.714.844,55
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	€ 122.217,90	€ 96.292,70
Belastingen	670/3	€ 128.902,35	€ 96.292,70
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen van belastingen	77	€ 6.684,45	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	€ 2.410.285,20	€ 1.618.551,85
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	€ 2.410.285,20	€ 1.618.551,85

	Codes	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	€ 2.410.285,20	€ 1.618.551,85
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(-9905)	€ 2.410.285,20	€ 1.618.551,85
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	€ 2.409.689,55	€ 1.617.956,20
Aan de overige reserves	6921	€ 2.409.689,55	€ 1.617.956,20
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 2020	Boekjaar 2019
Materiële vaste activa	€ 4.422.734,25	€ 2.077.947,20
Terreinen en gebouwen	€ 4.215.942,42	€ 1.517.432,69
Meubilair en rollend materieel	€ 206.791,83	€ 24.222,60
Activa in aanbouw	€ 0,00	€ 536.291,91
Financiële vaste activa	€ 630.555,03	€ 630.555,03
Verbonden ondernemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	€ 614.755,03	€ 614.755,03
Aandelen	€ 614.355,24	€ 614.355,24
Vorderingen en borgtochten in contacten	€ 399,79	€ 399,79
TOTAAL	€ 5.053.289,28	€ 2.708.502,23

Het bedrag van € 4.215.942,42 *terreinen en gebouwen* omvat de gronden en kantoren van de maatschappij te Pelt (Heerstraat 28), het voormalig kantoor (Dieplaan 55-59) en het nieuw kantoor (Mosselerlaan 36) te Genk. Het nieuw kantoor staat momenteel geboekt voor € 2.749.614,36.

De totale aanschafwaarde van de gronden bij de 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 € 3.187.674,35. De totale kostprijs omvat de kosten van nieuwbouw, aankoop en renovatie en beloopt in totaal € 4.321.492,39, waarvan inmiddels € 1.133.818,04 werd afgeschreven, € 62.851,63 hiervan in het boekjaar 2020.

Het *rollend materieel* en *kantoomaterieel* wordt afgeschreven over een termijn van 5 jaar, het informaticamaterieel over 3 jaar. De toename met meer dan € 182.000 wordt verklaard door de aanschaf van nieuw meubilair en de vernieuwing van de informatica in het nieuwe kantoor. De belangrijkste posten hierbij zijn de investering

in nieuw informaticamaterieel voor een bedrag van € 100.518,88 en nieuw meubilair voor een bedrag van € 86.713,01, de bedrijfswagens van de ingenieur-architect en deze vrij van stuur voor het personeel ten belope van € 12.419,76.

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* in 4 kredietvennootschappen beliep einde 2020 in totaal € 614.355,24. De boekhoudkundige waarde van deze deelnemingen in deze 4 kredietvennootschappen beliep einde 2020 € 9.241.841,00.

VLOTTENDE ACTIVA (29/58)	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Vorderingen op meer dan één jaar	€ 31.327,94	€ 36.327,94
Overige vorderingen	€ 31.327,94	€ 36.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	€ 35.432.397,55	€ 36.709.073,80
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	€ 35.432.397,55	€ 36.709.073,80
Vorderingen op ten hoogste één jaar	€ 168.656,07	€ 55.144,95
Handelsvorderingen	€ 286,79	€ 3.629,05
Overige vorderingen	€ 168.369,28	€ 51.515,90
Geldbeleggingen	€ 346,01	€ 346,01
Eigen aandelen	€ 346,01	€ 346,01
Liquide middelen	€ 13.461.839,74	€ 8.622.695,49
TOTAAL	€ 54.147.856,59	€ 45.423.588,19

De post *voorraden en bestellingen in uitvoering* omvat € 21.306.285,26 voor de grondreserve en € 14.126.112,29 voor de werven. Beide staan gewaardeerd aan aanschafwaarde en betaalde kosten. De grondreserve van 111ha 13a 51ca die Landwaarts einde 2020 in patrimonium heeft, staat bruto gemiddeld geboekt aan 19,17/m². Hierin zijn de bruto-kosten voor de infrastructuurwerken, schrijfgeld, verkavelingskosten inbegrepen. Een groot deel van deze kost wordt gerecupereerd via subsidies. In oppervlakte is de reserve toegenomen met 63a 85ca doordat in 2020 3ha 60a 61ca werd aangekocht, terwijl 2ha 96a 76 ca grond werd verkocht. Een detail van deze aan- en verkopen vindt men onder luik 5.

De kostprijs van de werven in uitvoering beloopt € 14.126.112,29. Dit is een daling met € 1.342.716,38, voornamelijk het gevolg dat wij in de loop van het jaar 4 werven hebben verkocht.

De voorraad grond stijgt met € 66.040,13. Dit is te verklaren door het feit dat er voor € 1.191.040,13 aan aankopen grond werd ingeboekt voor onder andere de aankoop van grond, het schrijfgeld, infrastructuurwerken, verkavelingskosten e.d. en € 1.125.000,00 verkochte grond werd uitgeboekt. Het bedrag van € 168.369,28 overi-

ge vorderingen op ten hoogste één jaar wordt voor het overgrote deel verklaard door een saldo terug te vorderen BTW ten bedrage van meer dan € 163.000 en het vervallen kapitaal van de lening van Landwaarts Verzekeringen t.b.v. € 5.000,00.

De post *eigen aandelen* is niet veranderd sinds het jaar 2019 en omvat de gestorte bedragen van de aandelen van 4 overleden aandeelhouders.

Sinds 2011 waren 4 aandeelhouders niet meer aanwezig geweest op de algemene vergadering. De erfgenamen van deze aandeelhouders werden aangeschreven in 2019 met de melding 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. Reacties bleven uit.

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	2020	2019
Rekening courant VMSW	€ 12.671.534,76	€ 8.200.311,14
Belfius	€ 176.153,76	€ 136.039,44
Post	€ 611.825,52	€ 285.260,08
Kasgeld	€ 2.325,70	€ 1.084,83
TOTAAL	€ 13.461.839,74	€ 8.622.695,49

De *liquide middelen* of de som van de inlagen op de financiële rekeningen van de maatschappij zijn gestegen met € 4.839.144,25.

Dit is voornamelijk een gevolg van het feit dat de maatschappij reeds einde 2020 reeds meer dan € 3.500.000,00 ontving, als een deel van goedgekeurde leningen voor de verkoop van de appartementen

van de Welzijns-campus, alhoewel de eerste verkoopaktes pas begin 2021 werden verleden.

Het nieuw kantoor in de Mosselerlaan te Genk werd volledig met eigen middelen gefinancierd.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN (10/15)	2020	2019
Inbreng	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Onbeschikbaar	€ 14.892,16	€ 14.892,16
Reserves	€ 40.558.987,02	€ 38.149.297,47
Onbeschikbare reserve	€ 36.265.501,28	€ 33.855.811,73
Onbeschikbare reserve	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Inkoop eigen aandelen	€ 1.350,00	€ 1.350,00
Overige	€ 36.258.341,28	€ 33.848.651,73
Belastingvrije reserves	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
TOTAAL	€ 40.573.879,18	€ 38.164.189,63

Ingevolge de invoering van het nieuw wetboek voor vennootschappen en verenigingen werd het *geplaatst kapitaal* gewijzigd in de *inbreng* en *uitgiftepremie*.

Dit is enkel een andere formulering. In de praktijk is alles hetzelfde gebleven als voorheen.

De *inbreng* van de maatschappij bedraagt € 14.892,16, zijnde het verschil tussen het vroegere geplaatst kapitaal van € 58.100,00, samengesteld uit 2.324 aandelen met een nominale waarde van € 25,00, en € 43.207,84 niet opgevraagd kapitaal.

Aan de *wettelijke reserve* is natuurlijk niets gewijzigd doch deze zit nu vervat in de post statutair onbeschikbare reserves overeen-

komstig de bepalingen van het nieuw wetboek.

De statutair *onbeschikbare reserves* omvat de reserve die ontstaat door de jaarlijkse toevoeging van de winst van het afgelopen jaar, verminderd met de dividenden.

Voor de *aankoop* van de 54 *eigen aandelen* diende een reserve aangelegd 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)	2020	2019
Schulden op ten hoogste één jaar	€ 13.573.977,41	€ 9.967.900,79
Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	€ 0,00	€ 0,00
Handelsschulden	€ 9.362.546,78	€ 9.648.930,29
Leveranciers	€ 9.362.546,78	€ 9.648.930,29
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	€ 74.087,20	€ 86.850,21
Belastingen	€ 0,00	€ 34.855,59
Bezoldigingen en sociale lasten	€ 74.087,20	€ 51.994,62
Overige schulden	€ 4.137.343,43	€ 232.120,29
TOTAAL	€ 13.573.977,41	€ 9.967.900,79

De schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen bedragen € 0,00.

De rubriek *handelsschulden – leveranciers* ten belope van € 9.362.546,78 omvat de op 31 december 2020 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. bezoldigingen en sociale lasten* ten belope van € 74.087,20 is het vakantiegeld te betalen in het jaar 2021.

De € 4.137.343,43 van de post *overige schulden* is in belangrijke mate samengesteld uit de niet-uitgekeerde dividenden van de vorige boekjaren, het dividend van het huidig boekjaar, de door de kopers betaalde waarborgen (€ 481.408,45), de voorgesloten sommen van de nog niet verleden leningen (€ 3.589.854,54) en de inschrijvingsgelden van de kandidaat-kopers (€ 51.771,64).

RESULTATENREKENING

OMZET (70/76A)	2020	2019
Werven	€ 8.593.528,38	€ 4.921.872,12
Gronden	€ 2.750.299,11	€ 1.769.463,13
Huuropbrengsten	€ 27.540,00	€ 27.300,00
TOTAAL	€ 11.371.367,49	€ 6.718.635,25

De *omzet* omvat het totaal van de verkopen van de gronden en de *werven* samen. We stellen hier een stijging vast bij de *werven* van € 3.671.656,26. De omzet van de *gronden* steeg met € 658.996,87, een logisch gevolg van het feit dat in 2020 meer koopwoningen werden verkocht.

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

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (74)	2020	2019
Vergoeding leningen VMSW	€ 540.615,29	€ 514.903,02
Dossierkosten	€ 2.925,00	€ 13.925,00
Uittredingsvergoedingen	€ 182.861,05	€ 269.721,47
Saldering werven	€ 188.429,46	€ 231.087,85
Ontsluitingsvergoeding, e.d.	€ 40.980,23	€ 0,00
Subsidies	€ 719.217,77	€ 319.365,34
TOTAAL	€ 1.675.028,80	€ 1.349.002,68

De *vergoeding leningen VMSW* is de vergoeding die de VMSW betaalt op het uitstaand hypothecair krediet van gesubsidieerde sociale leningen dat de maatschappij bemiddeld heeft. Door de grote volumes, samenhangend met de ruime budgetten, is deze vergoeding gestegen (zie luik 3). De vergoeding leningen VMSW wordt berekend op het uitstaande saldo van het vorige jaar. Het bedrag van € 540.615,29 is dus de vergoeding op het uitstaand bemiddeld hypothecair krediet einde 2019, uitbetaald in 2020.

De *dossierkosten* zijn gedaald met € 11.000 omwille van het feit dat het bedrag van de door ons betaalde dossierkosten aan de VMSW gestegen is met € 10.650. De reden hiervoor is dat de maatschappij sinds 1 januari 2020 de € 100 dossierkosten die de kandidaat ont-

lener betaalt, integraal dient door te storten aan de VMSW. Alleen al door deze maatregel verliest de maatschappij op jaarbasis meer dan € 10.000.

Het bedrag van de *ontvangen vergoedingen* ingevolge het niet naleven van de persoonlijke bewoningsverplichting door de kopers is dit jaar gedaald met € 86.860,42.

In 2020 hebben wij € 40.980,23 ontvangen van de overige partners van de Welzijnscampus als de vergoeding voor de coördinatie van de werken.

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)	2020	2019
Aankopen	€ 8.097.985,88	€ 17.747.551,99
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	€ 1.276.676,25	€ -12.398.131,32
Diensten en diverse goederen	€ 413.681,23	€ 315.651,16
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	€ 646.788,77	€ 621.801,96
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	€ 84.066,25	€ 61.658,15
Andere bedrijfskosten	€ 24.234,16	€ 29.753,61
TOTAAL	€ 10.543.432,54	€ 6.378.285,55

De som van de kosten voor de *handelsgoederen* (werven en gronden) en voorraad is met € 4.025.241,46 gestegen ten opzichte van 2019. Door de verkoop van 4 werven is de totale voorraad dan weer gedaald met € 1.276.676,25.

Diensten en diverse goederen vermeerderd met € 98.030,00, dit vooral omdat de softwarekosten (meer dan € 73.000,00) en de beheerskosten (meer dan € 22.000) zijn gestegen.

De post van de *bezoldigingen* stijgt met € 24.986,81 omdat we vanaf maart 2020 een juriste in dienst genomen hebben, die mede de frontdesk van het kantoor Genk verzorgt.

Afschrijvingen stijgen met € 22.408,10 doordat de afschrijving op de gebouwen (nieuw gebouw) en het informaticamaterieel is gestegen.

Andere bedrijfskosten dalen met € 5.519,45 door een lichte daling van de onroerende voorheffing, verkeersbelasting en diverse belastingen.

De *financiële opbrengsten* zijn gestegen met € 3.986,57 omdat de aanbrengvergoedingen van Luminus en de intresten op rekening-courant lichtjes zijn gestegen.

De *financiële kosten* zijn nihil aangezien de maatschappij geen leningen meer heeft.

Voor de *belastingen* op het resultaat is er vanzelfsprekend een stijging met € 25.925,20 aangezien wij ruim € 791.000,00 meer winst hebben geboekt.

Dit alles leidt tot een *resultaat* van € 2.410.285,20.

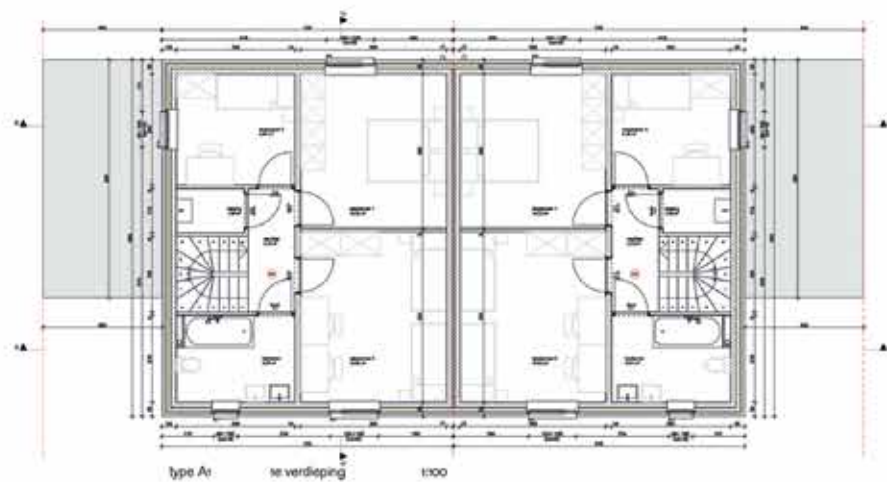
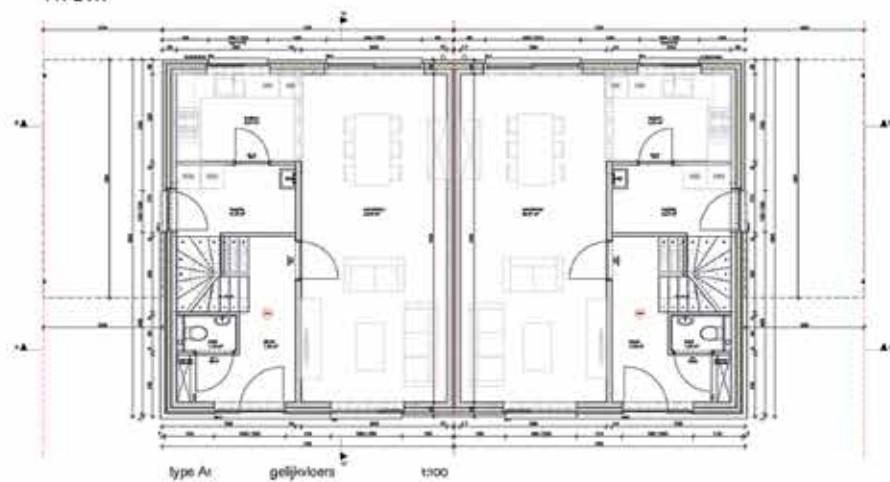
Samengevat :

RESULTAAT	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten	€ 13.046.396,29	€ 8.067.637,93
Bedrijfskosten	€ -10.543.432,54	€ -6.378.285,55
Financiële opbrengsten	€ 29.539,35	€ 25.552,78
Financiële kosten	€ -0,00	€ -60,61
Belastingen	€ -122.217,90	€ -96.292,70
TOTAAL	€ 2.410.285,20	€ 1.618.551,85

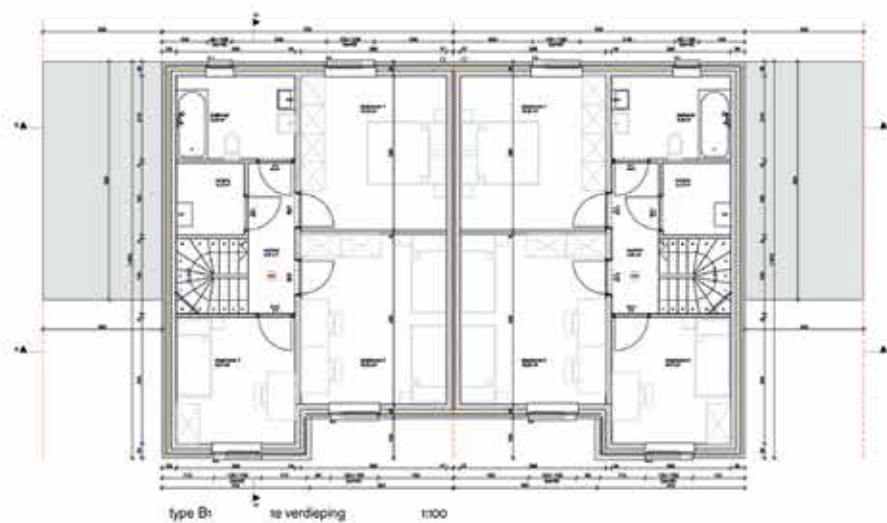
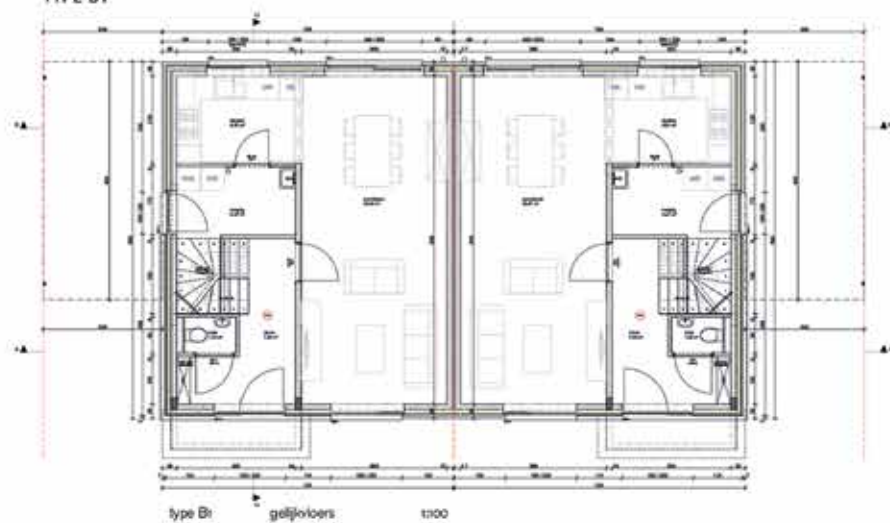
De vergoeding van het kapitaal van 4% op het gestort kapitaal beloopt € 595,65.

Hierdoor kan € 2.409.689,55 toegevoegd worden aan de reserves waardoor deze stijgen tot € 40.573.879,18.

TYPE A1



TYPE B1





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 kantoren zijn, nl. gelegen te 3600 Genk, Mosselerlaan 36 en te 3680 Neeroeteren, Scholtisplein 11.





--- BIJLAGEN ---

1.

ORGANOGRAM
2.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3.

BEKNOPT VERSIE JAARVERSLAG 2020
4.

KLACHTENBEHANDELING
5.

PROFIEL VAN DE KOPERS
6.

VISUELE WEERGAVE BALANS EN
RESULTATENREKENING

landwaarts

PELT
BLOKAKKERS



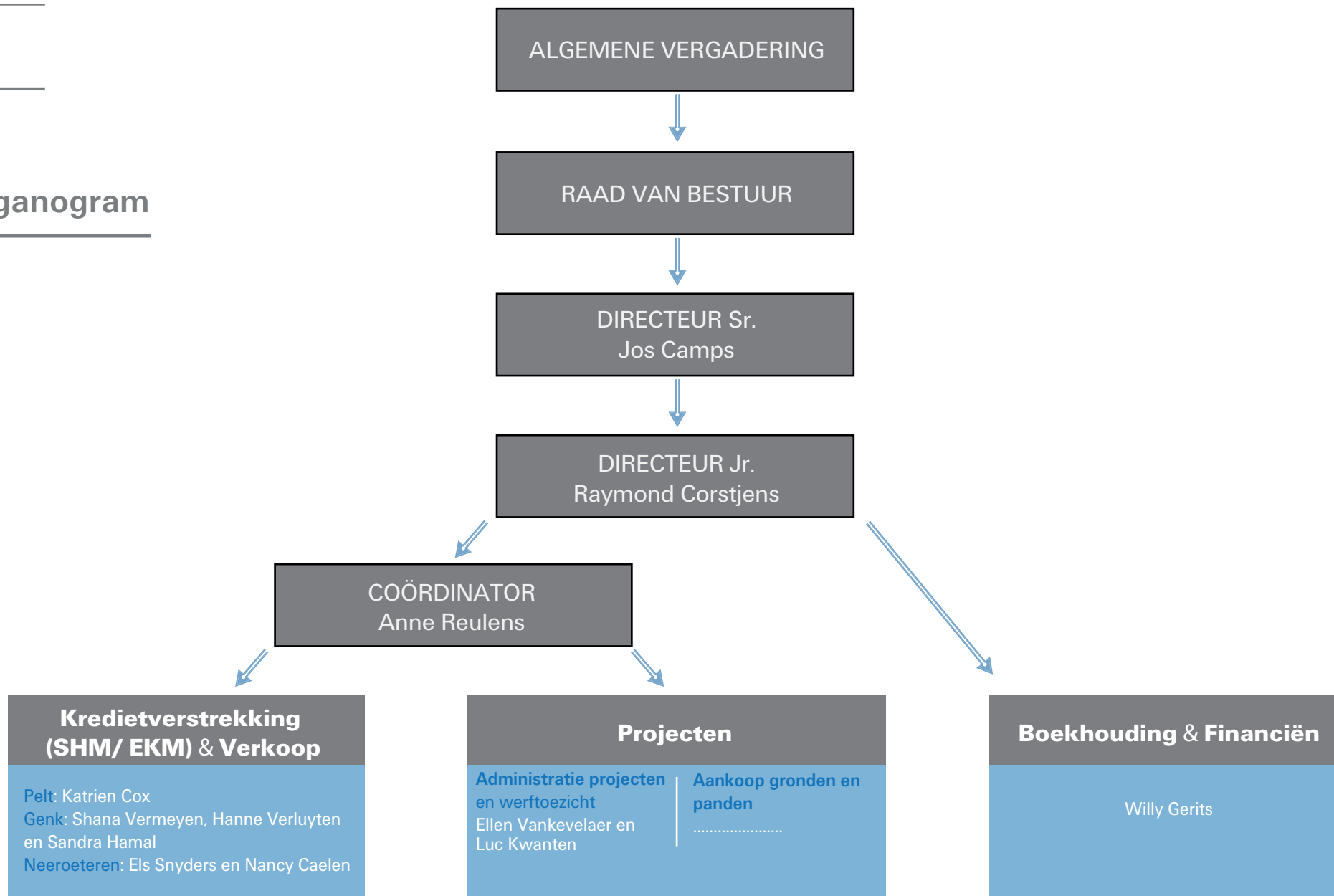
PERSONEELSWIJZIGINGEN

Omville van de langdurige uitval van de frontdeskmedewerker van het kantoor Genk besliste de maatschappij haar op korte termijn te vervangen – eerst op interimbasis vanaf einde januari, maar later in vast dienstverband vanaf medio maart – door Shana Vermeyen. Shana bezit van een masterdiploma Rechten. De bedoeling was dat zij in eerste instantie de frontdeskfunctie zou versterken voor het onthaal van de klanten waarna later meer beroep zou gedaan worden op haar juridische opleiding.

Toen later bleek dat mevr. Joyce Bosschaert haar functie als frontdeskmedewerker niet meer kon opnemen, besliste de raad om deze te verlichten door ze door twee mensen deeltijds te laten doen.

De mentale werkdruk van deze functie op het kantoor te Genk was te groot geworden. Daarom werd medio september Hanne Verluyten die een Masterdiploma communicatiewetenschappen bezit, op interimbasis aangeworven. In november werd zij in dienst genomen voor onbepaalde duur. Zij verzorgt samen met Shana de frontdesk te Genk en wordt ook ingeschakeld voor het beheer van de website. Omville van de pensionering van de huidige directeur Jos Camps werd een procedure gevoerd voor de aanwerving van een opvolger. De keuze van de raad van bestuur op eenparig advies van de jury viel op Raymond Corstjens, master in de rechten. Hij startte medio december zijn loopbaan bij Landwaarts.

Organogram



PS : De personeelsleden Hanne Verluyten 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. 8:5 van Titel 3 van Boek 8 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen ;

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 2020 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 63 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 217 Vlaamse Woonleningen van de VMSW (€ 36.504.805) investeerde Landwaarts in 2020 voor een totaal bedrag van € 11.891.930,30.

Deze hoge investeringskost heeft naast de investeringen voor nieuwbouw en infrastructuurwerken ook te maken met van aankopen van projectgronden, maar in mindere mate dan in de voorgaande jaren.

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 sr



Jos Camès

De voorzitter



Jan Creemers

Beknorte versie jaarverslag 2020

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 2020 een omzet gerealiseerd van € 11.371.367,49. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.675.028,80. Het boekjaar sluit af met een winst van € 2.410.285,20.

Het balanstotaal evolueerde naar € 54.147.856,59 per 31/12/2020.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2020 bedraagt het eigen vermogen € 40.573.879,18 wat neerkomt op een solvabiliteit van 74,94%.

2. RISICO'S en ONZEKERHEDEN

De gevolgen van de coronacrisis op middellange termijn zijn moeilijk in te schatten. Voorlopig zijn de gevolgen voor lopende werven relatief beperkt gebleven tot vertragingen en beperkte bijkomende kosten. De toeleveringsproblemen en het gebrek aan bepaalde grondstoffen resulteren ongetwijfeld in forse stijgingen van de aanbestedingsprijzen zonder dat er enige zekerheid is of en in welke mate deze op termijn terug zullen dalen.

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, Mosse-lerlaan 36 en te 3680 Maaseik-Neeroeteren, Scholtisplein 11.

6. VOORSPELBARE ONTWIKKELING

Het afschaffen van de projectsubsidies en de hervorming van de vergoeding voor de bemiddeling van het gesubsidieerd sociaal krediet zullen op termijn 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 31/12/2020.

9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2020 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 2.409.689,55
- Vergoeding van het kapitaal € 595,65

10. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Niet van toepassing.

11. AUDIT COMITE

De heer Melotte Roger, ex-bestuurder, was tot aan zijn ontslag per 1 april 2021 de externe auditor.

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

Pelt,2021

Directeur sr.
Camps Jos

Voorzitter
Creemers Jan

Klachtenbehandeling 2020

Vragenlijst klachtenmanagement 2020

Naam van uw maatschappij: Landwaarts cvba
 Naam van de klachtenbehandelaar + e-mailadres:
 Shana Vermeyen - info@landwaarts.be

CIJFERGEGEVENS	
AANTAL	
Totaal aantal klachten:	15
Aantal ontvankelijke klachten:	15
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID	
Gegrond/deels gegrond:	0
Ongegrond:	15
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING	
Opgelost/deels opgelost:	15
Onopgelost:	0



Klachtenbeeld 2020

Er werden 15 formele klachten ontvangen. Al deze klachten werden ontvankelijk maar ongegrond bevonden. De 15 klachten waren zeer uiteenlopend van aard en vinden doorgaans hun oorsprong in het feit dat het verwachtingspatroon van sommige klanten t.o.v. de maatschappij disproportioneel hoog is.

De ongegronde klachten handelden over:

- Sluikstorten
- Doorverkoop van verkoopsoptie
- Onderhoudswerken aangrenzend perceel
- Uitstel van akte door notaris
- Vermeend oneigenlijk gebruik van perceel
- Burenruzie
- Technische gebreken sociale koopwoningen na definitieve oplevering
- Incorrecte informatie betreffende sociale lening voor overname onverdeelde helft
- Niet uitgevoerde maaierwerken
- Toewijzingsprocedure sociale koopwoning
- Trage goedkeuringsprocedure bij de VMSW
- Verlies inschrijvingsgeld

Profiel van de kopers

Op het ogenblik van de aankoop heeft 46,03% van de kopers nog geen kinderen. Dit is een forse stijging t.o.v. 25% in 2019. Dit resultaat heeft grotendeels te maken met het feit dat meer dan de helft, zijnde 55,56% alleenstaande is op het moment dat men een woning aankoopt versus 44,44% die koopt als koppel. Dit is t.o.v. 2019 een forse stijging aangezien we toen voor 37,14% verkochten aan alleenstaanden en voor 62,86% aan koppels.

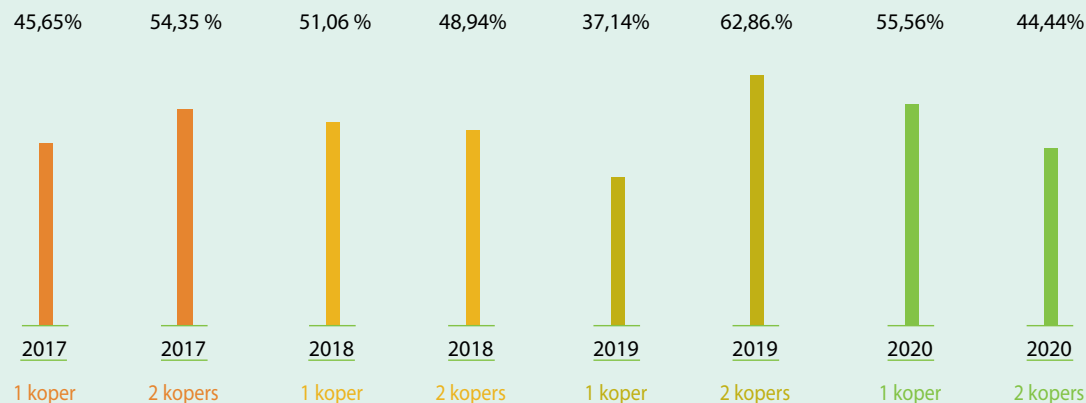
Vergelijkbaar met 2019 is dat 52,38% van onze kopers jonger is dan 35 jaar.

Het aandeel van de groep van de 40-plussers (30,16%) is daarentegen lichtjes gedaald is t.o.v. 2019 toen het nog 37,14% bedroeg.

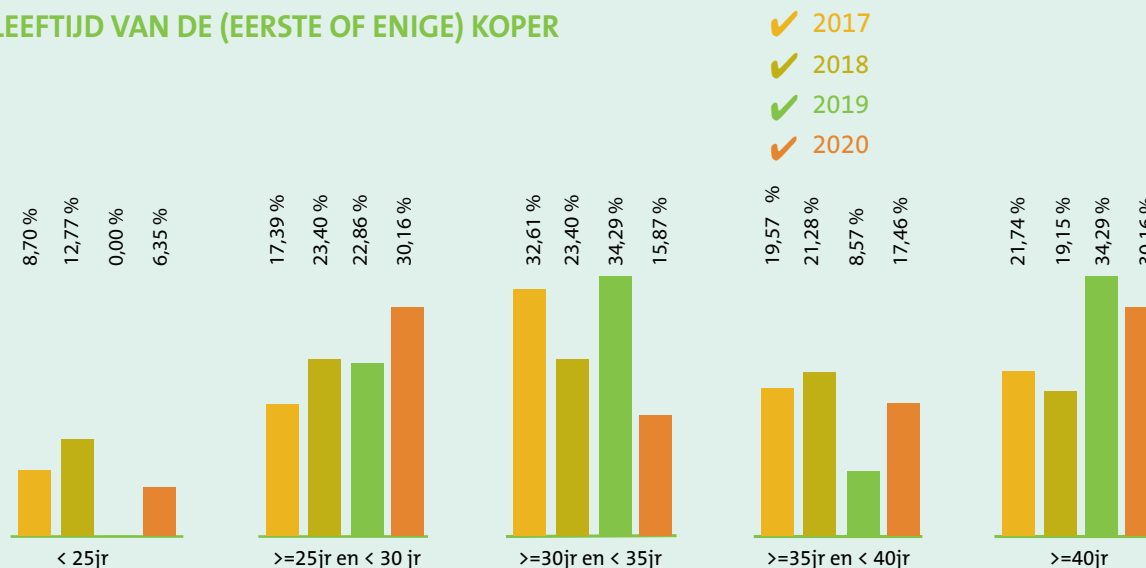
In 2020 had meer dan de helft van onze kopers (65,08%) een belastbaar inkomen tussen € 10.000 en € 30.000. Dit is een serieuze stijging t.o.v. 2019 (48,57%) maar hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat we in 2020 meer woningen aan alleenstaanden verkocht hebben dan aan koppels.

De gezinssamenstelling van onze kopers is duidelijk veranderd t.o.v. voorgaand jaar. Meer dan de helft van de kopers is alleenstaande. Slechts 11,11% van de kopers heeft een inkomen van meer dan € 40.000. Dit is de helft t.o.v. 2019 toen dit aandeel 20% bedroeg. Ruim 73,02% van de kopers heeft een belastbaar inkomen tussen € 20.000 en € 40.000 t.o.v. 57% in 2019. Dit gewijzigd inkomensprofiel hangt onmiskenbaar samen met de stijging van het aantal alleenstaanden waaraan we verkopen.

ALLEENSTAANDE VERSUS KOPPELS

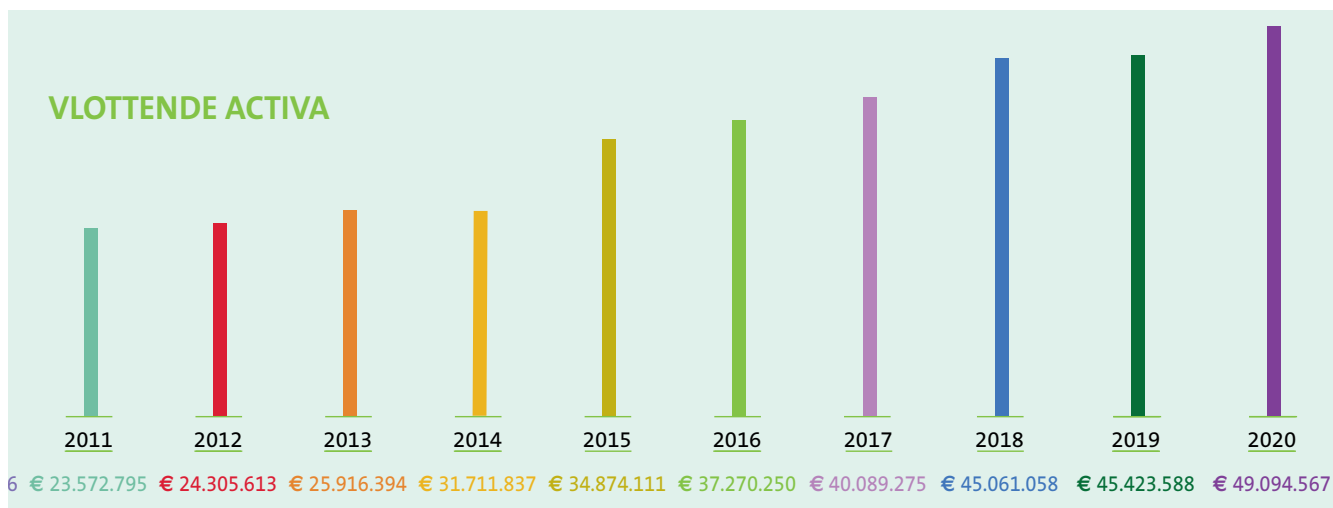
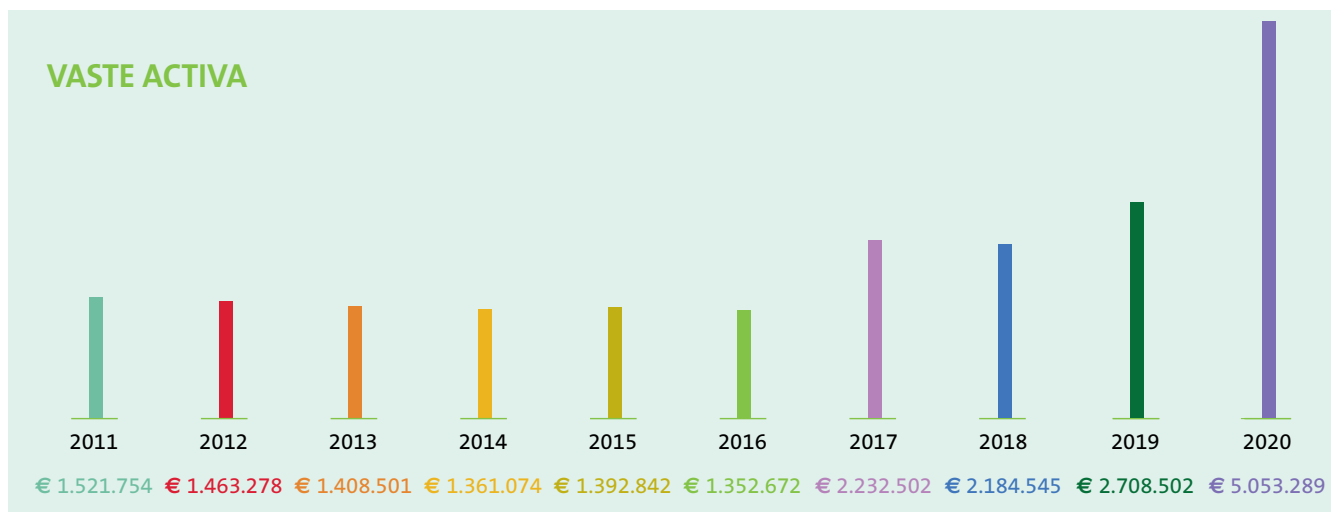


LEEFTIJD VAN DE (EERSTE OF ENIGE) KOPER

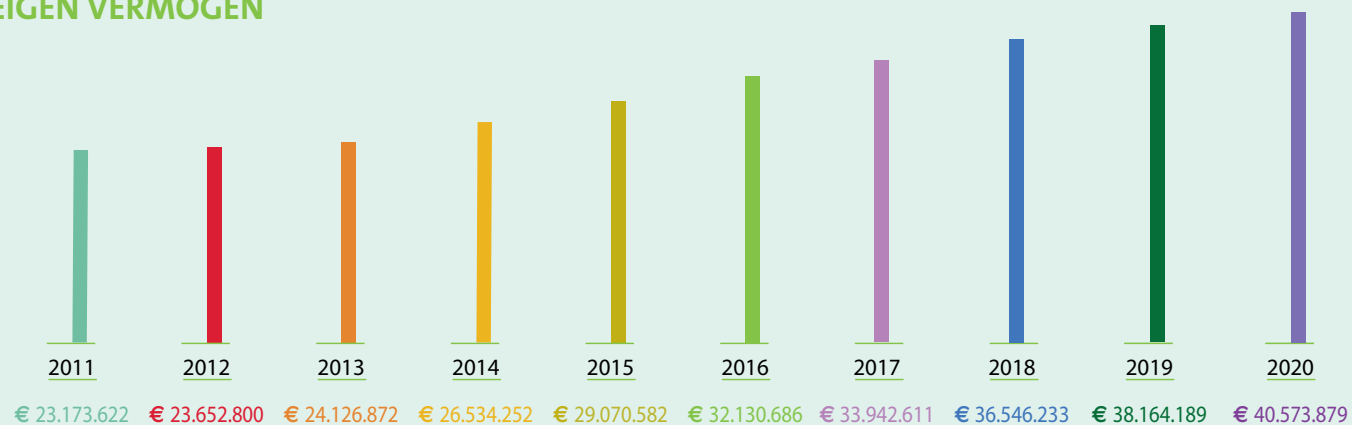




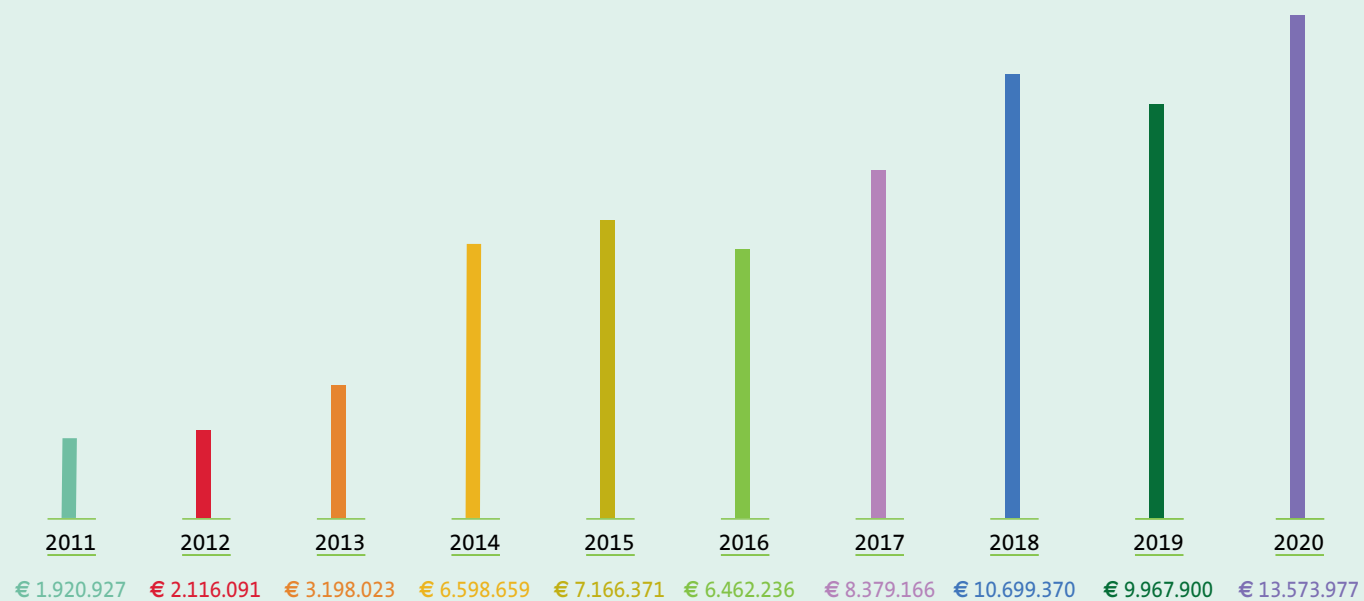
Visuele weergave balans en resultatenrekening



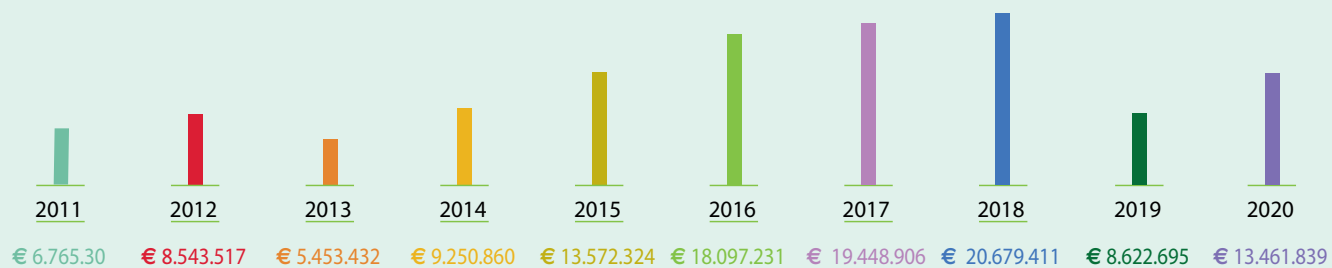
EIGEN VERMOGEN



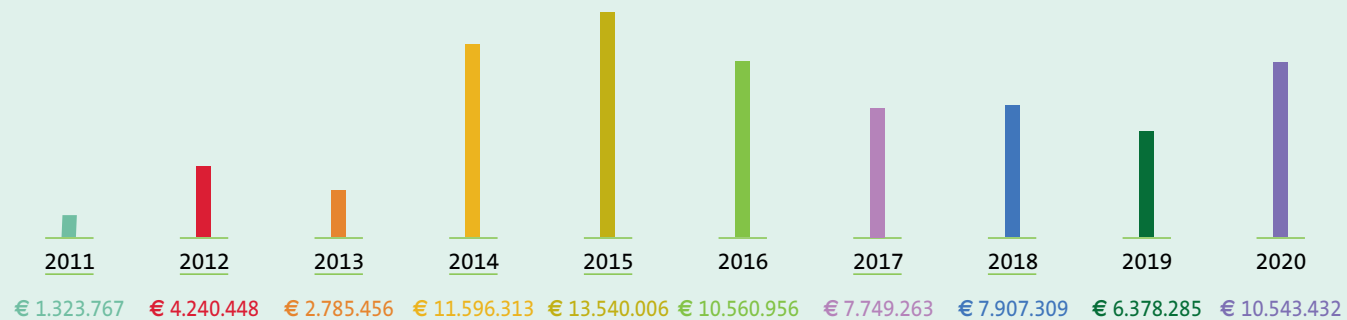
SCHULDEN



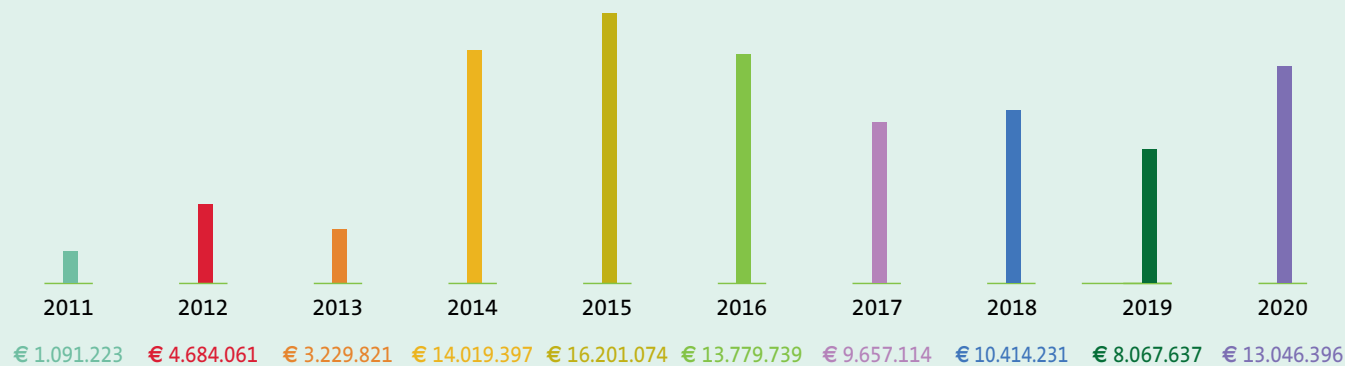
LIQUIDE MIDDELEN



BEDRIJFSKOSTEN



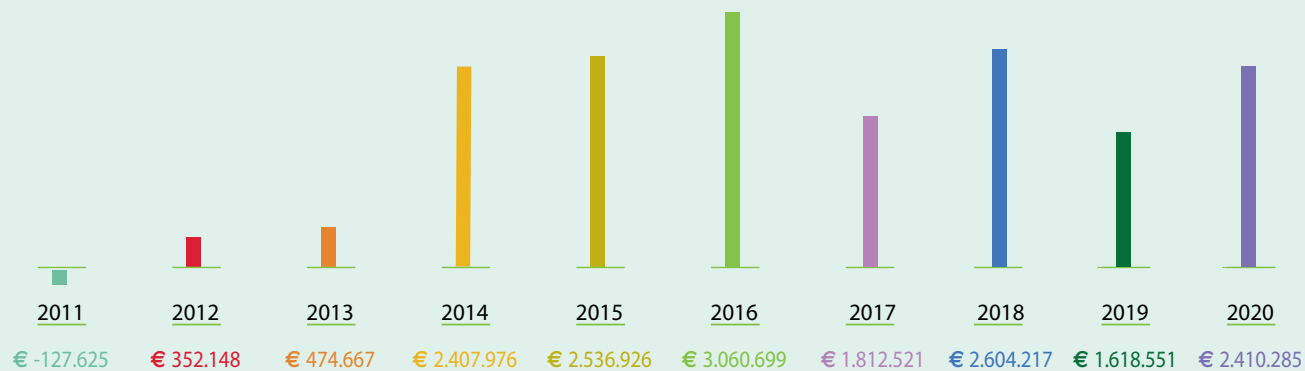
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



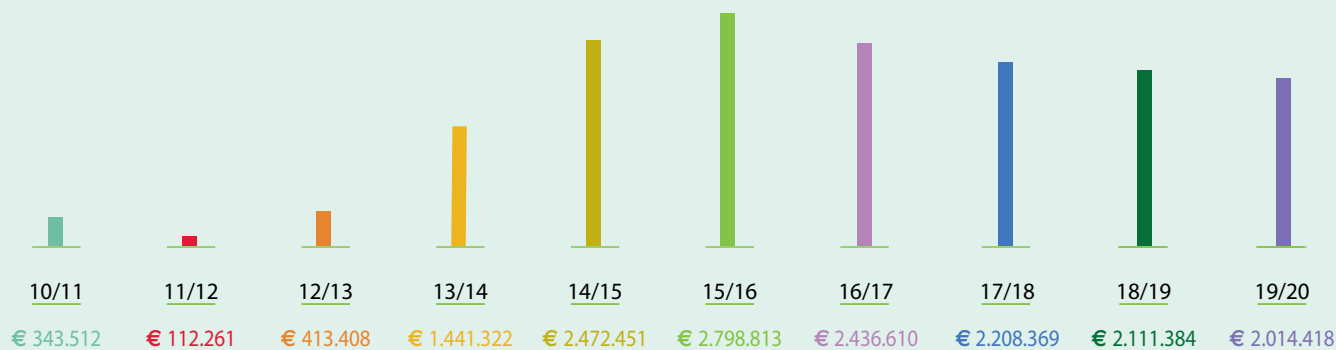
BEDRIJFSOPBRENGSTEN%=>BEDRIJFSKOSTEN 100



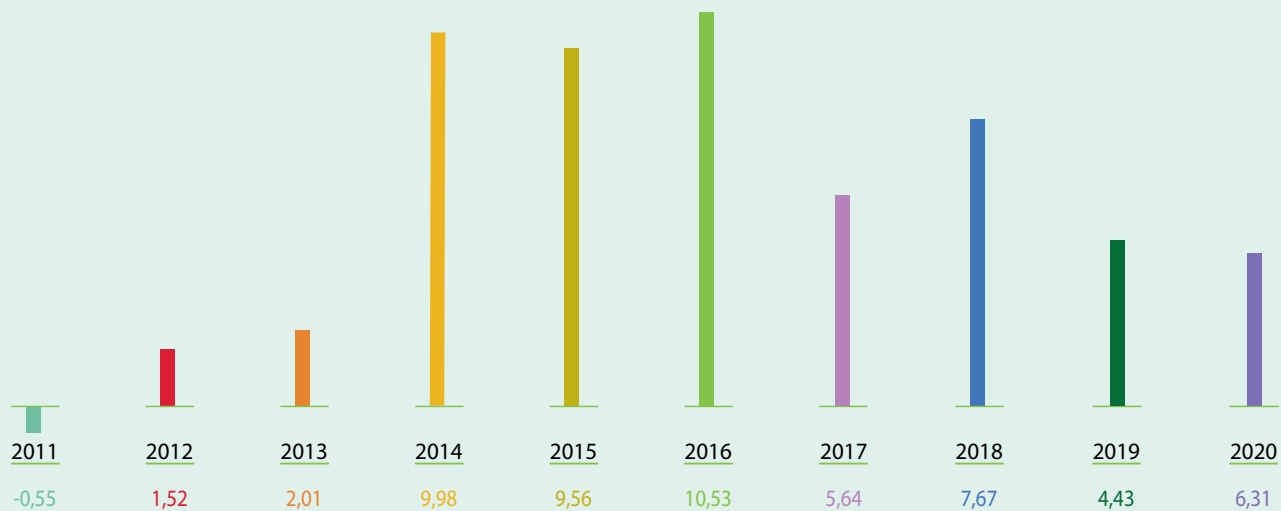
WINST



GEMIDDELDE WINST OVER TWEE JAAR



RENDEMENT EIGEN VERMOGEN %



SOLVABILITEITSRATIO %

