



JAARVERGADERING 2017

Jaarverslag 2016

landwaarts | BOCHOLT DORPERVELD





1	ORGANISATIE	pag 3
2	BOUWACTIVITEITEN	pag 9
3	LENINGEN EN VERKOPEN	pag 17
4	GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP EN RESERVES	pag 25
5	NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING	pag 29
6	INSCHRIJVINGSREGISTERS	pag 33
7	BALANS EN RESULTATENREKENING	pag 37
8	BIJLAGEN	pag 51

landwaarts | WIEMESMEER OUDE SCHOOL





1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur
aan de algemene vergadering van 15
juni 2017 over het boekjaar 2016.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2016 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 Neerpelt, 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-gesubsidieerd sociaal krediet 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 6,70 VTE bedienen en 0,15 VTE arbeiders. Het werkgebied van Landwaarts omvat 17 gemeenten: As, Bocholt, Bree, Diepenbeek, Dilsen-Stokkem, Genk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Opglabbeek, Overpelt, Peer en Zutendaal.

SAMENSTELLING DIRECTIERAAD

SAMENSTELLING DIRECTIERAAD:

Voorzitter: Theo Kelchtermans (*particulier*)

LEDEN:

- **Buntinx Koen** (*ondervoorzitter van de Raad van Bestuur – OCMW Genk*)
- **Creemers Jan** (*stad Maaseik*)
- **Kelchtermans Lambert** (*ondervoorzitter van de Raad van Bestuur – particulier*)
- **Lavreysen Jean** (*stad Lommel*)
- **Melotte Roger** (*stad Peer*)
- **Schrijvers Jan** (*gemeente Bocholt*)
- **Schuermans Theo** (*stad Hamont-Achel*)
- **Spreeuwens Benny** (*gemeente Opglabbeek*)
- **Verheyen Inge** (*gemeente Neerpelt*)

VERGADERDATA :

De Directieraad vergaderde in 2016 vijfmaal, m.n. op 2 maart, 11 mei, 6 juli, 31 augustus en 26 oktober.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter: Theo Kelchtermans (particulier - 2017)

Ondervoorzitters: Lambert Kelchtermans (particulier - 2021)
Koen Buntinx (OCMW Genk - 2022)

LEDEN:

NAAM		MANDAATGEVER	EINDE MANDAAT
Bollen Marcel	Bestuurder	Stad Genk	2021
Cucchiara Alessandro	Bestuurder	Stad Genk	2020
Claes Marcus	Bestuurder	Particulier	2020
Creemers Jan	Bestuurder	Stad Maaseik	2021
Feyen Kurt	Bestuurder	Gemeente Meeuwen-Gruitrode	2021
Fransen Jaak	Bestuurder	Gemeente Overpelt	2019
Hornikx Cor	Bestuurder	Gemeente Kinrooi	2018
Indemans Pieter	Bestuurder	Stad Dilsen-Stokkem	2019
Lavreysen Jean	Bestuurder	Stad Lommel	2020
Lenaerts Paul	Bestuurder	Particulier	2022
Thijs Heidi	Bestuurder	Gemeente Zutendaal	2017
Melotte Roger	Bestuurder	Stad Peer	2022
Schrijvers Jan	Bestuurder	Gemeente Bocholt	2022
Schuurmans Theo	Bestuurder	Stad Hamont-Achel	2017
Spreeuwers Benny	Bestuurder	Gemeente Opglabbeek	2018
Steegmans Nele	Bestuurder	Gemeente As	2018
Van Baelen Gilbert	Bestuurder	Provincie Limburg	2019
Vanderheyden Franki	Bestuurder	Gemeente Hechtel-Eksel	2017
Verheyen Inge	Bestuurder	Gemeente Neerpelt	2018

BEDRIJFSREVISOR

Van Havermaet Groenweghe
Diepenbekerweg 65
3500 Hasselt
Vertegenwoordigd door
mevr. Bogaerts Nathalie

De firma Van Havermaet Groenweghe werd door de algemene vergadering op 16 juni 2016 ingevolge een onderhandelingsprocedure aangesteld voor de boekjaren 2016 t.e.m. 2018.

VERGADERDATA :

De Raad van Bestuur vergaderde in 2016 vijfmaal, m.n. op 2 februari, 29 maart, 16 juni, 4 oktober en 29 november.

LIJST AANDEELHOUDERS

LEDEN:

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

20	OCMW Genk	29
21	OCMW Hamont-Achel	8
22	N.V. Keldi	16
23	Erfgenamen Berghs	8
24	Kelchtermans Lambert	44
25	Claes Marc	7
26	Lenaerts Paul	7
27	Erfgenamen Dezeure	1
28	Erfgenamen Martens Gerard	44
29	Erfgenamen Noben	1
		2.324

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

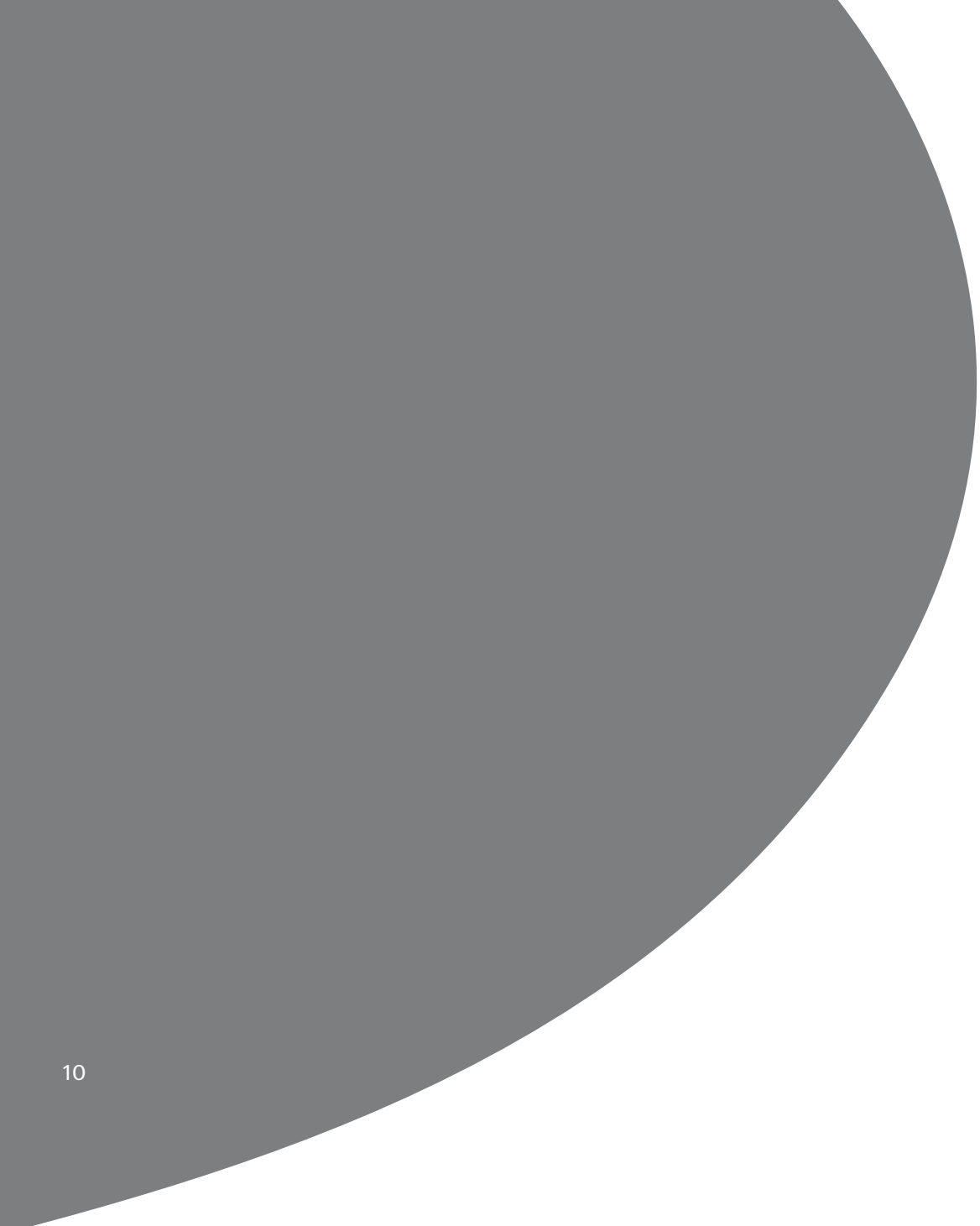


landwaarts | EKSEL LANGVOOR





2 BOUWACTIVITEITEN



2

BOUW- ACTIVITEITEN

BOUWPROGRAMMATIE 2016

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

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

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

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

het beschikbare budget en prioriteiten.

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

In 2016 vonden er 3 gewone samenkomsten plaats van de beoordelingscommissie (BECO). Deze gingen door op 23 februari, 14 juni en 18 oktober. Op 1 juni 2016 vond er een extra beoordelingscommissie plaats voor de overgangsdossiers koop.

Volgende projecten voor onze maatschappij werden op de programmatie 2016 opgenomen:

KORTE TERMIJNPLANNING (KTP)

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Opglabbeek**
12 sociale koopwoningen - Langveld reeks H (BeCo 14/06/2016)
- **Bocholt**
2 sociale koopwoningen - Dorperveld reeks J (BeCo 14/06/2016)
- **Dilsen-Stokkem**
10 sociale koopwoningen - Achter de Secretariswoning reeks C (BeCo 14/06/2016)
- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - Damburg reeks B (BeCo 18/10/2016)
- **Kinrooi**
12 sociale koopwoningen - Meytersveld reeks B (BeCo 18/10/2016))

MEERJARENPLANNING

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Genk** - 108 sociale huur- en koopappartementen - Welzijns-campus (BeCo 1/06/2016)
- **Hamont-Achel**
12 sociale koopwoningen - Klein Bien reeks A (BeCo 1/06/2016)
- **Neerpelt**
12 sociale koopwoningen - Heikant reeks A (BeCo 1/06/2016)
- **Lommel**
10 sociale koopwoningen - Kleermakersweg reeks A (BeCo 1/06/2016)

SSI-SUBSIDIE SLOOP EN INFRASTRUCTUUR

- **Genk**
infrastructuren - Welzijns-campus (BeCo 1/06/2016)

SBE-SUBSIDIE VOOR DE BOUW VAN KOOPWONINGEN

- **Genk**
66 koopappartementen - Welzijns-campus (BeCo 1/06/2016)

AANBESTEDINGEN

Kinrooi - Meytersveld reeks A

12 koopwoningen
22 januari 2016
Aannemer: Vandekerkhof NV uit Bocholt
Architect: Linea architecten uit Maasmechelen
Gunningsbedrag: € 1.377.647,40 excl. BTW

Eksel - Langvoor reeks F

12 koopwoningen
25 januari 2016
Aannemer: Hemar Construct NV uit Borgloon
Architect: FCS architectenbureau uit Hasselt
Gunningsbedrag: € 1.283.563,77 excl. BTW

Overpelt - Bolakkers reeks E

16 koopwoningen
24 maart 2016
Aannemer: Lamers bouwondernemingen NV uit Hamont-Achel
Architect: FCS architectenbureau uit Hasselt
Gunningsbedrag: € 1.865.623,57 excl. BTW

Opglabbeek - Langveld reeks H

12 koopwoningen
5 juli 2016
Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem
Architect: architect-nburo Vandekerkhof uit Bree
Gunningsbedrag: € 1.311.919,64 excl. BTW

Raamovereenkomst aannemer voor het plaatsen van 1.516 zonnepanelen voor 94 woningen

8 november 2016
Aannemer: GD-Energy bvba uit Tongeren
Studiebureau: Poelmans uit Lummen
Gunningsbedrag: € 534.420,00 excl. BTW

AANVANGSBEVELEN

Kinrooi - Meytersveld reeks A

12 koopwoningen
15 juni 2016
Aannemer: Vandekerkhof NV uit Bocholt
Architect: Linea architecten uit Maasmechelen
Bestelbedrag: € 1.377.647,40 excl. BTW

Hechtel-Eksel - Langvoor reeks F

12 koopwoningen
16 augustus 2016
Aannemer: Hemar Construct NV uit Borgloon
Architect: FCS architecten uit Hasselt
Bestelbedrag: € 1.283.569,70 excl. BTW

Overpelt - Bolakkers reeks E

16 koopwoningen
1 september 2016
Aannemer: Bouwbedrijf Lamers NV uit Hamont-Achel
Architect: FCS architecten uit Hasselt
Bestelbedrag: € 1.865.623,57 excl. BTW

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Maaseik - Neeroeteren Groot Root reeks F

14 koopwoningen
12 mei 2016
Aannemer: Bouwbedrijf Janssen NV uit
Bilzen-Mopertingen
Architect: PCP architecten uit Genk
Eindbedrag: € 1.395.104,04 excl. BTW

Peer - Panhoven reeks C

14 koopwoningen
27 juni 2016
Aannemer: Hemar Construct uit Borgloon
Architect: Atelier ASA uit Antwerpen (8w) en
LAND architecten uit Landen (6w)
Eindbedrag: € 1.410.045,71 excl. BTW

Peer - Wauberg reeks B

6 koopwoningen en afwerking van 1 woning
27 juni 2016
Aannemer: Lamers NV uit Hamont-Achel
Architect: ontwerp van wijlen Koen Claesen uit
Genk en opvolging door Pieter Froyen uit Lanaken
Eindbedrag: € 635.113,61 excl. BTW

Opglabbeek - Langveld reeks G

12 koopwoningen
3 augustus 2016
Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem
Architect: ontwerp van wijlen Koen Claesen uit
Genk en opvolging door Jean Verlaek uit Kinrooi
Eindbedrag: € 1.283.778,56 excl. BTW

Kinrooi - Meytersveld

infrastructuurwerken
18 augustus 2016
Aannemer: Hermans & Co uit Lanaken
Ontwerpbureau: Hosbur bvba uit Scherpenheuvel-Zichem
Eindbedrag: € 483.410 excl. BTW

Genk - Schemmersberg reeks H

12 koopwoningen
30 augustus 2016
Aannemer: Gemoco NV uit Bilzen
Architect: architect-nburo Jef Vandekerhof uit Bree
Eindbedrag: € 1.339.122,94 excl. BTW

Bocholt - Dorperveld reeks I

11 koopwoningen
6 september 2016
Aannemer: Vandekerhof nv uit Bocholt
Architect: TEEMA architecten uit Brasschaat
Eindbedrag: € 1.085.841,30 excl. BTW

Zutendaal - Wiemesmeer Oude School

infrastructuurwerken
27 november 2016
Aannemer: Willy Crommen bvba uit Hoeselt
Ontwerpbureau: Antea Group uit Hasselt
Eindbedrag: € 420.009,90 excl. BTW
Definitieve opleveringen

DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Maaseik - Neeroeteren Groot Root reeks E

12 koopwoningen - 11 januari 2016
Aannemer: Vandekerhof nv uit Bocholt
Architect: LAND Architecten uit Landen

Dilsen-Stokkem – Lanklaar

Achter de Secretariswoning reeks B
12 koopwoningen - 12 januari 2016
Aannemer: Jan Nullens uit Bree
Architect: TEEMA architecten uit Brasschaat en
PcP architectenbureau uit Genk

Opglabbeek - Langveld reeks F

12 koopwoningen - 13 januari 2016
Aannemer: Margema uit Dilsen-Stokkem
Architect: PcP architecten uit Genk

Genk - Schemmersberg

infrastructuurwerken - 19 februari 2016
Aannemer: Casters uit Genk
Ontwerpbureau: Grontmij uit Hasselt

Zutendaal - Wiemesmeer Oude School

14 koop- en 2 huurwoningen en 5 huurappartementen - 8 juli 2016
Aannemer: Janssen uit Mopertingen
Architect: Aro-group Hubert Bijmens uit Genk

Genk - Schemmersberg reeks G

20 koopwoningen - 16 augustus 2016
Aannemer: Gemoco uit Bilzen
Architect: architect-nburo Jef Vandekerhof uit Bree

Hechtel-Eksel - Langvoor reeks E

10 koopwoningen - 24 augustus 2016
Aannemer: THV WL Construct-Vanwynsberghe uit Hamont-Achel
Architect: Jean Verlaek uit Kinrooi

Bocholt - Dorperveld reeks H

12 koopwoningen
7 september 2016
Aannemer: Jan Nullens uit Bree
Architect: architect-nburo Jef Vandekerhof uit Bree

landwaarts

PEER PANHOVEN





Alhoewel 2016 nog gekenmerkt wordt door een vrij hoog aantal sociale koopwoningen dat voorlopig kon opgeleverd worden, is er duidelijk een dalende tendens in het aantal aanbestedingen en aanvangsbevelen voor nieuwe woningen.

De Vlaamse regering besliste in 2014 in haar regeerakkoord dat de subsidies voor sociale koopwoningen en kavels zouden afgeschaft worden, maar stelde een overgangsregeling voor de lopende dossiers in het vooruitzicht en kondigde tegelijkertijd ook een nieuw kader voor de verkoop van sociale koopwoningen aan.

Omdat vrij snel duidelijk werd dat de regeling voor overgangsdossiers sociale koop in de praktijk veel minder ruim zou zijn dan de tekst van het regeerakkoord liet uitschijnen en het aangekondigde nieuwe kader ook veel langer uitbleef dan oorspronkelijk vooropgezet, besliste de raad van bestuur vanuit het voorzichtigheidsprincipe heel wat projecten on hold te zetten. De raad achtte het niet opportuun een aantal projecten door te zetten zonder dat er voldoende duidelijkheid zou zijn over de financiering ervan en over de voorwaarden waaronder deze konden verkocht worden aan welke doelgroep. Dit is achteraf gezien een verstandige keuze gebleken, omdat inmiddels deze overgangsregeling zeer beperkt

in de tijd is gestipuleerd en er ook steeds meer voorwaarden werden uitgevaardigd om nog in aanmerking te komen voor subsidiëring. En dit beleid duurt voort : op 24 februari 2017 besliste de Vlaamse regering nog om de SBE-subsidies alsnog te halveren. Uiteindelijk blijkt onze maatschappij slechts voor twee projecten nog te kunnen genieten van projectsubsidies, m.n. de infrastructuur voor Bocholt Damburg en het project Genk Welzijns-campus. Nochtans voldeden initieel meer dan 20 projecten aan de criteria voor overgangsdossiers zoals gestipuleerd in het regeerakkoord van 22 juli 2014 : *“voor die datum gunstig geadviseerd zijn op het lokaal woonoverleg en aangemeld bij de VMSW”*.

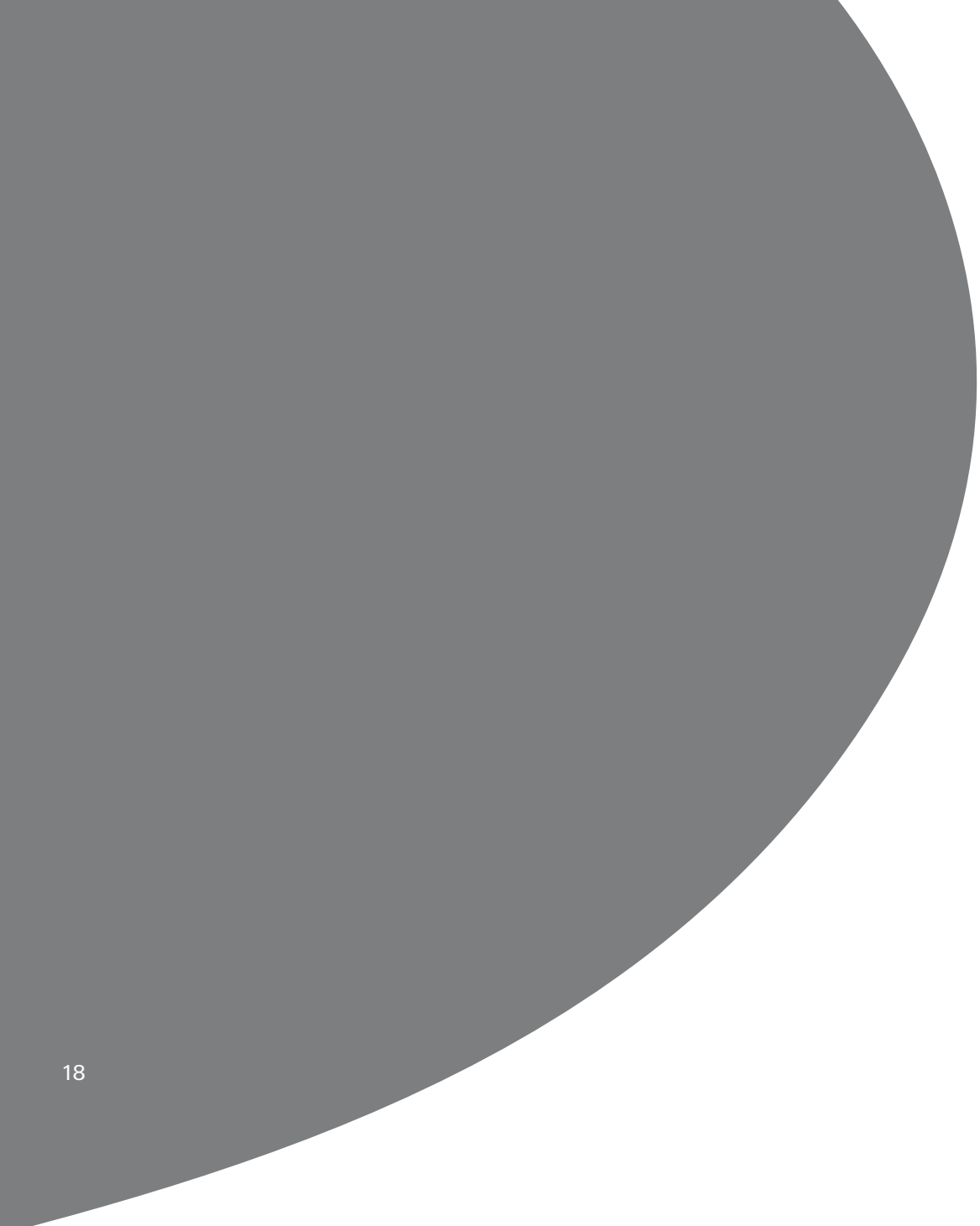
Het nieuwe kader sociale koop werd ook pas op 3 februari 2017 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Dit voorzichtigheidsbeleid heeft de maatschappij behoed voor ernstige financiële débâcles in een aantal projecten, maar veroorzaakte anderzijds een tijdelijke terugval in onze productie voor een periode van twee tot drie jaar.

landwaarts | NEEROETEREN GROOT ROOT





3 LENINGEN & VERKOOP



3

LENINGEN & VERKOPEN

LENINGSPROGRAMMA

Voor 2016 keurde de Vlaamse Regering voor gans Vlaanderen een VMSW-leningsprogramma goed van e 273.049.000,00 voor aankoop, renovatie en behoud van een private woning en e 180.000.000,00 voor de aankoop van sociale koopwoningen.

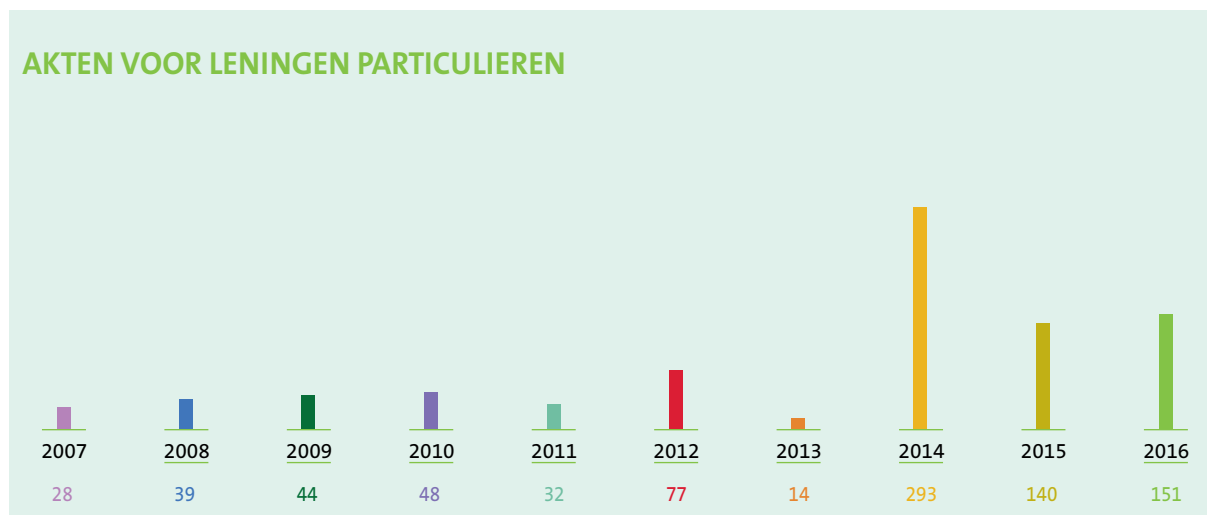
LENINGEN VOOR VERRICHTINGEN OP DE PRIVATE MARKT

In 2016 kon Landwaarts **151 akten** voor leningen aan particulieren voor individuele verrichtingen laten verlijden:

- 41 voor aankoop van een private woning (incl. 1 aankoop op plan)
- 96 voor aankoop van een private woning met renovatie
- 10 voor renovatie van de eigen woning (incl. 7 wederopnames)
- 4 voor overname onverdeelde helft

Samen vertegenwoordigen deze leningen een bedrag bedroeg **€ 24.124.798,50**.

AKTEN VOOR LENINGEN PARTICULIEREN





landwaarts

LANKLAAR ACHTER DE SECRETARISWONING

LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN PRIVATE WONING

In 2016 werden **41** leningsaktes voor de loutere aankoop van een woning op de private markt verleden (incl. 1 aankoop op plan), goed voor een totale som van **€ 6.505.200**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
Bilzen	1
Bocholt	2
Bree	2
Dilsen-Stokkem	5
Genk	11
Hechtel-Eksel	2
Heusden-Zolder	1
Houthalen-Helchteren	2
Kinrooi	1
Lommel	1
Maaseik	4
Maasmechelen	1
Neerpelt	3
Overpelt	1
Peer	4
TOTAAL	41

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

In 2016 werden **96** leningsaktes voor de aankoop van een woning op de private markt en het renoveren ervan verleden, goed voor een totale som van **€ 17.288.738,50**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
Beringen	1
Bocholt	2
Bree	3
Diepenbeek	1
Dilsen-Stokkem	5
Genk	22
Hamont-Achel	3
Hasselt	1
Hechtel-Eksel	2
Houthalen-Helchteren	4
Kessel-Lo	1
Kinrooi	4
Lanaken	1
Lommel	5
Maaseik	2
Maasmechelen	16
Meeuwen-Gruitrode	2
Neerpelt	6
Opglabbeek	4
Overpelt	6
Peer	2
Zonhoven	1
Zutendaal	2
TOTAAL	96

RENOVATIELENINGEN (INCL. WEDEROPNAMES)

In 2016 werden **10** leningsaktes voor de renovatie van de eigen woning verleden, goed voor een totale som van **€ 145.860**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
Bree	2
Maaseik	1
Overpelt	1
TOTAAL	4

VERKOPEN VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2016 werden in totaal **73** akten verleden voor de verkoop van een sociale koopwoning:

Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van **€ 12.815.643,26**.

Gemeente - Werf	Aantal
Maaseik-Neeroeteren - Groot Root reeks F	14
Bocholt - Dorperveld reeks I	11
Peer - Wauberg reeks B	7
Peer - Panhoven reeks C	14
Zutendaal - Wiemesmeer	2
Genk - Schemmersberg reeks G	1
Genk - Schemmersberg reeks H12	17
Opglabbeek - Langveld G	12
TOTAAL	73

AKTEN VOOR VERKOOP GROEPSBOUW WONING

✓ Opglabbeek	Langveld G 12
✓ Genk	Schemmersberg H 12
✓ Genk	Schemmersberg G 1
✓ Wiemesmeer	Oude School 2
✓ Peer	Panhoven C 14
✓ Peer	Wauberg B 7
✓ Bocholt	Dorperveld I 11
✓ Neeroeteren	Groot Root F 14



LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

Van de 73 kopers van een woning van Landwaarts gingen er **71** een lening aan bij de VMSW, opgedeeld als volgt :

Gemeente - Werf	Aantal
Maaseik-Neeroeteren - Groot Root reeks F	13
Bocholt - Dorperveld reeks I	11
Peer - Wauberg reeks B	7
Peer - Panhoven reeks C	14
Zutendaal - Wiemesmeer	2
Genk - Schemmersberg reeks G	1
Genk - Schemmersberg reeks H	11
Opglabbeek - Langveld G	12
TOTAAL	71

Het totale leningsvolume hiervoor bedraagt:
- enkel voor de aankoop € **4.528.061,50** of gemiddeld €**167.705,98**.
- voor de aankoop met afwerking € **8.199.926,82** of gemiddeld €**186.361,97**.

Van de 71 kopers die leenden bij de VMSW voor de aankoop van een sociale woning, deden er **44** ook beroep op een lening voor afwerking.

VERKOOP SOCIALE KAVELS

In 2016 heeft Landwaarts zelf geen sociale kavels verkocht. Wel konden er 3 sociale kavels toegewezen worden in de sociale verkaveling van de gemeente Bocholt op de projectzone Dorperveld, waarvoor Landwaarts de bemiddeling op zich heeft genomen. Eén kandidaat verzaakte later.

AKTEN VOOR LENING AANKOOP GROEPSBOUW WONING

✓ Opglabbeek	Langveld G 12
✓ Genk	Schemmersberg H 11
✓ Genk	Schemmersberg G 1
✓ Wiemesmeer	Oude School 2
✓ Peer	Panhoven C 14
✓ Peer	Wauberg B 7
✓ Bocholt	Dorperveld I11
✓ Neeroeteren	Groot Root F 13







4 GRONDEN VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

4

GRONDEN VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

VERKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	AARD	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	VERKOOPPRIJS
Maaseik	Groot Root F	koopwoningen	67a 25ca	21/06/2016	€ 756.562,50
Bocholt	Dorperveld I	koopwoningen	48a 11ca	24+28/10/2016	€ 563.290,00
Peer	Wauberg B	koopwoningen	20a 28ca	27/07/2016	€ 228.150,00
Peer	Panhoven C	koopwoningen	64a 06ca	8/08/2016	€ 719.437,50
Zutendaal	Oude School	koopwoningen	3a 96ca	29/08+10/05	€ 53.460,00
Genk	Schemmersberg H	koopwoningen	48a 48ca	24/10/2016	€ 545.400,00
Genk	Schemmersberg G	koopwoning	10a 34ca	29/08/2016	€ 66.510,00
Opglabbeek	Langveld G	koopwoningen	56a	09/09+26/09 +28/10/2016	€ 630.000,00
Bocholt	Dorperveld	Restgrond	2a 23ca	27/09 +21/12	€ 21.626,87
Totaal			3ha 20a 71ca		€ 3.526.810

AANKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	AANKOOPPRIJS
Bocholt	Damburg	1a 73ca	21/12/2016	€ 24.220
Bree	Drielveldje	1ha 59a 40ca	21/11/2016	€ 239.100
Dilsen-Stokkem	Reselt	97a 45ca	20/10/2016	€ 116.940
Genk	Mosselerlaan	60a 44ca	07/12/2016	€ 895.000
Hamont-Achel	Klein Bien	42a 32ca	14/01/2016	€ 245.000
Kinrooi	Meytersveld	11a 55ca	28/09/2016	€ 11.500
Neerpelt	De Heikant	32a 48ca	01/07/2016	€ 38.976
Neerpelt	De Heikant	1ha 13a 42ca	25/05/2016	€ 136.104
Totaal			5ha 23a 68ca	€ 1.706.840

RESERVES

GEMEENTE	TOTALE OPPERVLAKTE
As	1ha 10a 67ca
Bocholt	14ha 43a 91ca
Bree	3ha 77a 95ca
Diepenbeek	9ha 08a 53ca
Dilsen-Stokkem	2ha 00a 09ca
Genk	6ha 06a 02ca
Hamont-Achel	2ha 51a 40ca
Hechtel-Eksel	2ha 98a 93ca
Kinrooi	5ha 44a 23ca
Lommel	42a 70ca
Maaseik	4ha 78a 94ca
Meeuwen-Gruitrode	2ha 66a 17ca
Neerpelt	4ha 04a 11ca
Opglabbeek	2ha 66a 73ca
Overpelt	3ha 33a 94ca
Peer	7ha 46a 87ca
Zutendaal	5ha 11a 10ca
Totaal	77ha 92a 29ca

Daarnaast kan de maatschappij op basis van ontwikkelingsovereenkomsten ook enkele gronden, die nog niet tot haar patrimonium behoren, bouwrijp maken :

- Neerpelt : 1ha 30a 81ca

- Hamont-Achel : 54a 64ca + 2ha 25a 59ca

Hierdoor bedraagt de totale ontwikkelbare grondreserve **82ha 03a 33ca**.

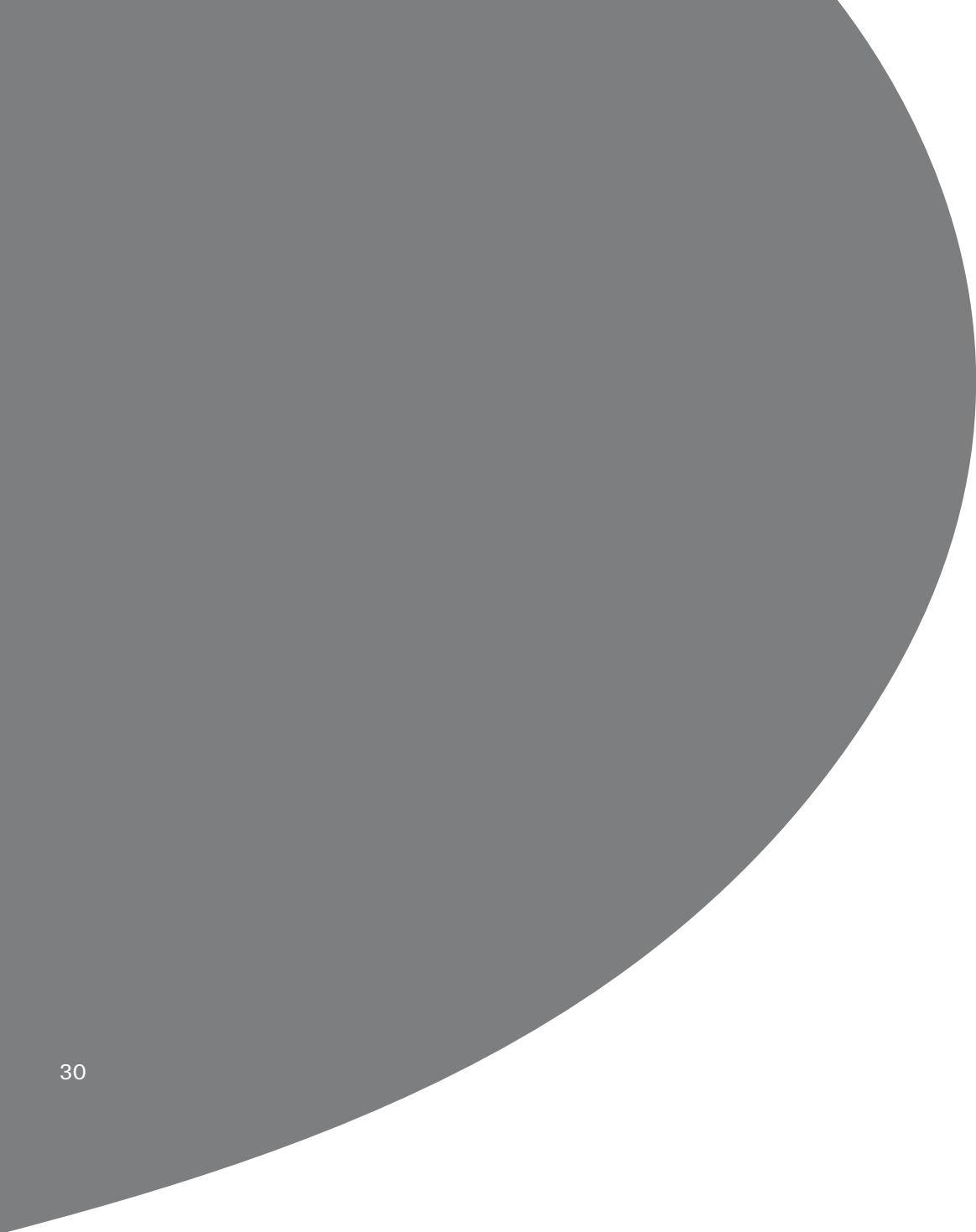
landwaarts

GENK SLEDDERLO





5 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGS- VERPLICHTING



5

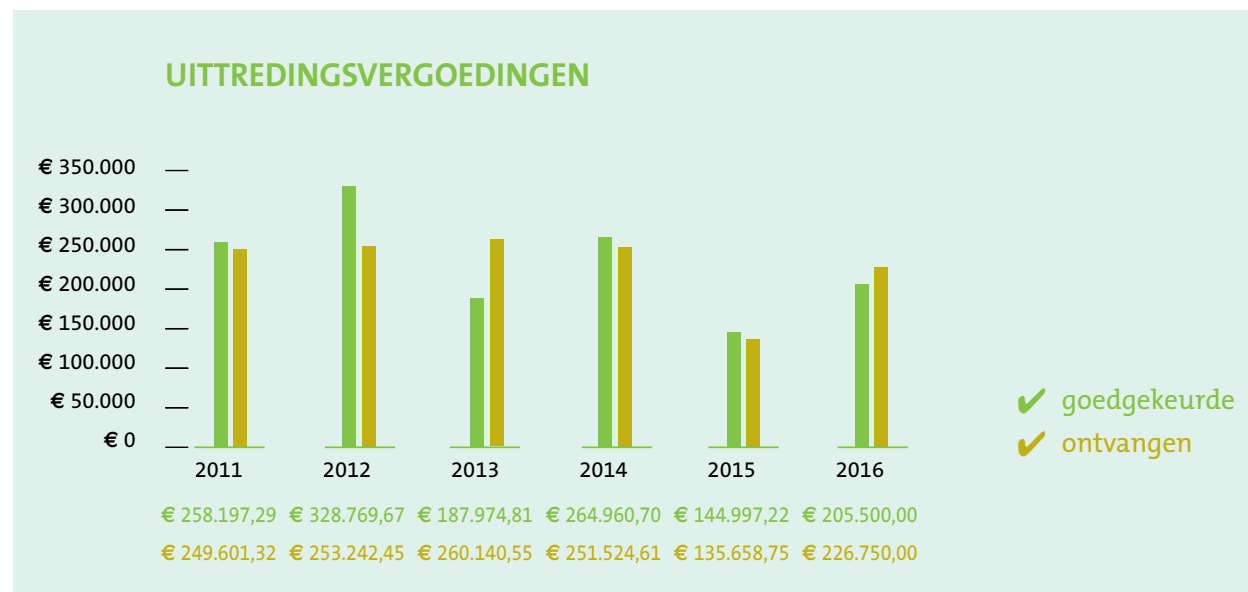
NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWO- NINGSVERPLICHTING

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 2016 werden 12 toestemmingen tot wederverkoop dan wel verhuur verleend, mits toepassing van de schadevergoeding.

Eén aanvrager heeft hier later geen gebruik van gemaakt en komt zijn bewoningsverplichting nog altijd na. Eén niet-afgeschreven overheidsinvestering werd pas in 2017 betaald.

Het totaal aan ontvangen vergoedingen beloopt **€ 221.500**. In dit bedrag zitten twee betalingen vervat van verkopen die goedgekeurd waren in 2015, maar waarvan de vergoeding pas in 2016 plaatsvond.



landwaarts

EKSEL LANGVOOR





6 INSCHRIJVINGS-³³ REGISTERS



6

INSCHRIJVINGS- REGISTERS

Op 31 december 2016 stonden 693 kandidaten ingeschreven op onze wachtregisters.

WACHTREGISTERS	AANTAL
AS	10
BOCHOLT	15
BREE	9
DIEPENBEEK	7
DIEPENBEEK/BINNENVELD	1
DIEPENBEEK/ROSENDAAL	19
DILSEN-STOKKEM	16
GENK	82
GENK/MIJNTERREIN	43
GENK/SCHEMMERSBERG	96
GENK/STALENHEIDE	2
HAMONT-ACHEL	17
HECHTEL-EKSEL	38
KINROOI	30
LANKLAAR/ACHTER DE SECRETARISWONING	44
LOMMEL	21
MAASEIK	2
MEEUWEN CENTRUM	1
55+ "BIJZONDER GEBIED"	
MEEUWEN-GRUITRODE	12
NEEROETEREN/GROOT ROOT	27
NEERPELT	36
OPGLABBEK	8
OPGLABBEK/LANGVELD	49
OVERPELT	58
PEER	23
PEER/WAUBERG	1
ZUTENDAAL	25
ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS	1

landwaarts

LANKLAAR ACHTER
DE SECRETARISWONING







7 BALANS EN RESULTATEN- REKENING

7.1 DE NAAKTE CIJFERS

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
VASTE ACTIVA	20/28	€ 1.352.672,16	€ 1.392.842,22
Materiële vaste activa	22/27	€ 799.669,88	€ 865.731,60
Terreinen en gebouwen	22	€ 743.652,36	€ 781.282,14
Meubilair en rollend materieel	24	€ 56.017,52	€ 84.449,46
Financiële vaste activa	28	€ 553.002,28	€ 527.110,62
Verbonden ondernemingen	280/1	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	280	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	284/8	€ 537.202,28	€ 511.310,62
Aandelen	284	€ 536.802,49	€ 510.910,83
Vorderingen en borgtochten in contacten	285/8	€ 399,79	€ 399,79
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	€ 37.270.249,54	€ 34.874.111,38
Vorderingen op meer dan één jaar	29	€ 51.327,94	€ 56.327,94
Overige vorderingen	291	€ 51.327,94	€ 56.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	€ 19.065.501,30	€ 21.165.021,87
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	€ 19.065.501,30	€ 21.165.021,87
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	€ 56.189,78	€ 80.299,17
Handelsvorderingen	40	€ 71,30	
Overige vorderingen	41	€ 56.118,48	€ 80.299,17
Liquide middelen	54/58	€ 18.097.230,52	€ 13.572.323,76
Overlopende rekeningen	490/1		€ 138,64
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	€ 38.622.921,70	€ 36.266.953,60

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
EIGEN VERMOGEN	10/15	€ 32.130.685,88	€ 29.070.582,43
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	€ 32.115.793,72	€ 29.055.690,27
Wettelijke reserve	130	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	131	€ 27.816.497,98	€ 24.756.394,53
Andere	1311	€ 27.816.497,98	€ 24.756.394,53
Belastingvrije reserves	132	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Overige risico's en kosten	164/5	€ 30.000,00	€ 30.000,00
SCHULDEN	17/49	€ 6.462.235,82	€ 7.166.371,17
Schulden op meer dan één jaar	17	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Financiële schulden	170/4	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Kredietinstellingen	173	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	€ 4.807.972,52	€ 5.755.120,44
Handelsschulden	44	€ 4.640.987,41	€ 5.377.425,93
Leveranciers	440/4	€ 4.640.987,41	€ 5.377.425,93
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	€ 104.344,51	€ 102.557,09
Belastingen	450/3	€ 50.000,00	€ 40.000,00
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	€ 54.344,51	€ 62.557,09
Overige schulden	47/48	€ 62.640,60	€ 275.137,42
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	€ 38.622.921,70	€ 36.266.953,60

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	€ 13.779.738,90	€ 16.201.073,70
Omzet	70	€ 12.394.786,87	€ 14.925.015,00
Andere bedrijfsopbrengsten	74	€ 1.384.952,03	€ 1.276.058,70
Bedrijfskosten	60/66A	€ 10.560.955,86	€ 13.540.005,78
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	€ 9.581.806,27	€ 12.505.723,20
Aankopen	600/8	€ 7.482.285,70	€ 11.274.446,77
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	609	€ 2.099.520,57	€ 1.231.276,43
Diensten en diverse goederen	61	€ 294.992,73	€ 297.637,87
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	€ 581.669,61	€ 614.933,92
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	630	€ 85.158,15	€ 74.028,27
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)			€ 30.000,00
Andere bedrijfskosten	640/8	€ 17.329,10	€ 17.682,52
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	€ 3.218.783,04	€ 2.661.067,92
Financiële opbrengsten	75/76B	€ 18.227,73	€ 19.304,71
Recurrente financiële opbrengsten	75	€ 18.227,73	€ 19.304,71
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	€ 14.451,42	€ 14.451,43
Opbrengsten uit vlottende activa	751	€ 96,47	€ 873,27
Andere financiële opbrengsten	752/9	€ 3.679,84	€ 3.980,01
Financiële kosten	65/66B	€ 24.931,03	€ 24.659,14
Recurrente financiële kosten	65	€ 24.931,03	€ 24.659,14
Kosten van schulden	650	€ 24.930,87	€ 23.493,69
Andere financiële kosten	652/9	€ 0,16	€ 1.165,45
Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)	9903	€ 3.212.079,74	€ 2.655.713,49
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	€ 151.380,64	€ 118.787,15
Belastingen	670/3	€ 151.380,64	€ 118.787,15
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	€ 3.060.699,10	€ 2.536.926,34
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	€ 3.060.699,10	€ 2.536.926,34

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	€ 3.060.699,10	€ 2.536.926,34
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	€ 3.060.699,10	€ 2.536.926,34
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	€ 3.060.103,45	€ 2.536.330,69
Aan de overige reserves	6921	€ 3.060.103,45	€ 2.536.330,69
Uit te keren winst	694/7	€ 595,65	€ 595,65
Vergoeding van het kapitaal	694	€ 595,65	€ 595,65

7.2 BESPREKING VAN DE CIJFERS

ACTIVA

ASTE ACTIVA (20/28)	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Materiële vaste activa	€ 799.669,88	€ 865.731,60
Terreinen en gebouwen	€ 743.652,36	€ 781.282,14
Meubilair en rollend materieel	€ 56.017,52	€ 84.449,46
Financiële vaste activa	€ 553.002,28	€ 527.110,62
Verbonden ondernemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	€ 537.202,28	€ 511.310,62
Aandelen	€ 536.802,49	€ 510.910,83
Vorderingen en borgtochten in contacten	€ 399,79	€ 399,79
TOTAAL	€ 1.352.672,16	€ 1.392.842,22

Het bedrag van €743.652,36 terreinen en gebouwen omvat de gronden en kantoren van de maatschappij te Neerpelt (Heerstraat 28) en te Genk (Dieplaan 55-59).

De totale aanschafwaarde van de gronden bij deze kantoren bedraagt € 95.252,83. De gronden worden niet afgeschreven. De gebouwen worden afgeschreven op 25 jaar. Momenteel staan deze nog geboekt aan een waarde van € 648.399,53. De totale kostprijs omvat de kosten van aankoop en renovatie en beloopt in totaal € 1.554.666,10, waarvan inmiddels € 906.266,57 werd afgeschreven, € 56.726,21 hiervan in het boekjaar 2016.

Het rollend materieel en kantoomaterieel wordt afgeschreven over een termijn van 5 jaar, het informaticamaterieel over 3 jaar. De voornaamste posten hierbij zijn de restwaarde van de bedrijfswagen van de ingenieur-architect ten belope van € 18.245,73 en het informaticamaterieel voor een bedrag van € 33.788,51. Het meubilair

en het kantoomaterieel vertegenwoordigen samen nog een boekwaarde van € 3.983,28.

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.

Het bedrag van € 536.802,49 betreft de aanschafwaarde die Landwaarts betaalde voor de overname van aandelen in 5 sociale kredietvennootschappen. De boekhoudkundige waarde van deze deelnemingen beliep einde 2016 in totaal € 8.135.395,65. Dit is een toename van bijna € 110.000 t.o.v. verleden jaar.

VLOTTENDE ACTIVA (29/58)	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Vorderingen op meer dan één jaar	€ 51.327,94	€ 56.327,94
Overige vorderingen	€ 51.327,94	€ 56.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	€ 19.065.501,30	€ 21.165.021,87
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	€ 19.065.501,30	€ 21.165.021,87
Vorderingen op ten hoogste één jaar	€ 56.189,78	€ 80.299,17
Handelsvorderingen	€ 71,30	
Overige vorderingen	€ 56.118,48	€ 80.299,17
Liquide middelen	€ 18.097.230,52	€ 13.572.323,76
Overlopende rekeningen		€ 138,64
TOTAAL	€ 37.270.249,54	€ 34.874.111,38

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

De post "voorraden en bestellingen in uitvoering" omvatten enerzijds € 15.116.474,89 voor de grondreserve en € 3.949.026,41 voor de werven. Beide staan gewaardeerd aan aanschafwaarde en betaalde kosten. De grondreserve van 77ha 92a 29ca die Landwaarts einde 2016 in patrimonium heeft, staat bruto gemiddeld geboekt aan € 19,39/m². Hierin zijn de bruto-kosten 1.793.185 voor de infrastructuurwerken inbegrepen. Een groot deel van deze kost wordt gerecupereerd via subsidies. In oppervlakte is de reserve lichtjes toegenomen doordat in 2016 5ha 23a 68ca werd aangekocht terwijl 3ha 20a 71ca grond werd verkocht. Een detail van deze aan- en verkopen vindt men onder luik 4.

De kostprijs van de werven in uitvoering beloopt € 3.949.026,41. Dit is een daling met € 2.132.000,00 en een onvermijdelijk gevolg van het "on hold" plaatsen van een aantal projecten omwille van de aanslepende onduidelijkheid over de overgangsdossiers projectsubsidies sociale koop en over het nieuw juridisch kader sociale koop.

De voorraad grond stijgt lichtjes met € 33.000, te verklaren door het feit dat er voor € 1.346.418,03 aan aankopen grond werd ingeboekt en € 1.313.295,00 verkochte grond werd uitgeboekt.

Het bedrag van € 56.189,78 overige vorderingen op ten hoogste één jaar wordt voor het overgrote deel verklaard door een saldo van aftrekbare BTW ten belope van € 47.863,01 en € 5.000 afbetaling van de lening aan Landwaarts Verzekeringen.

LIQUIDE MIDDELEN	2016	2015
Rekening courant VMSW	€16.777.461,61	€12.982.578,11
Belfius	€1.003.716,33	€ 380.126,83
Post	€ 315.441,69	€ 208.983,28
Kasgeld	€ 610,89	€ 635,54
TOTAAL	€ 18.097.230,52	€ 13.572.323,76

De liquide middelen, zijnde de som van de inlagen op de financiële rekeningen van de maatschappij, zijn gestegen met € 4.524.906,76.

De stijging van het balanstotaal met meer dan € 2.300.000,00 is vooral een gevolg van de stijging van de liquide middelen.

Het tegoed bij Belfius was einde 2016 zo hoog, omdat de aankoop van de gronden voor het nieuwe kantoor te Genk in de Mosselerlaan begin januari diende betaald te worden.

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN (10/15)	2016	2015
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	€ 32.115.793,72	€ 29.055.690,27
Wettelijke reserve	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	€ 27.816.497,98	€ 24.756.394,53
Andere	€ 27.816.497,98	€ 24.756.394,53
Belastingvrije reserves	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
TOTAAL	€ 32.130.685,88	€ 29.070.582,43

Het geplaatst kapitaal van de maatschappij bedraagt € 58.100,00, samengesteld uit 2.324 aandelen met een nominale waarde van 25,00 euro.

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.

Dit is de reserve die ontstaat door de jaarlijkse toevoeging bij de andere reserves van de winst van het afgelopen jaar, vermindert met de dividenden.

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

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)	2016	2015
Voorzieningen voor risico's en kosten	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Overige risico's en kosten	€ 30.000,00	€ 30.000,00
TOTAAL	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Het bedrag van € 30.000 is een voorziening die werd aangelegd naar aanleiding van het ontslag om dringende redenen van een medewerker in oktober 2015.

SCHULDEN (17/49)	2016	2015
Schulden op meer dan één jaar	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Financiële schulden	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Kredietinstellingen	€ 1.654.263,30	€ 1.411.250,73
Schulden op ten hoogste één jaar	€ 4.807.972,52	€ 5.755.120,44
Handelsschulden	€ 4.640.987,41	€ 5.377.425,93
Leveranciers	€ 4.640.987,41	€ 5.377.425,93
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	€ 104.344,51	€ 102.557,09
Belastingen	€ 50.000,00	€ 40.000,00
Bezoldigingen en sociale lasten	€ 54.344,51	€ 62.557,09
Overige schulden	€ 62.640,60	€ 275.137,42
TOTAAL	€ 6.462.235,82	€ 7.166.371,17

Het bedrag van € 1.654.263,30 onder de rubriek Kredietinstellingen betreft een lening die werd aangegaan voor de financiering van het project Welzijns-campus te Genk. Strikt genomen waren de liquide middelen ruim toereikend, maar de lening werd aangegaan enkel vanuit het oogpunt van transparantie naar de andere partners (stad, OCMW, Nieuw Dak).

De rubriek handelsschulden – leveranciers ten belope van € 4.640.987 omvat de op 31 december 2016 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 gede-termineerd 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 € 104.344,51 valt eigenlijk uiteen in twee grote subrubrieken, m.n. een bedrag van € 50.000 als raming van te weinig voorafbetaalde vennootschapsbelastingen enerzijds en een bedrag van € 53.344,51, zijnde RSZ en het vakantiegeld 2017.

De rubriek van de overige schulden (€ 62.640,60) 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 (€ 15.281) en de inschrijvingsgelden van de kandidaat-kopers (€ 35.145,80).

RESULTATENREKENING

OMZET (70/76A)	2016	2015
Werven	€ 8.603.600,00	€ 11.367.670,00
Gronden	€ 3.765.386,87	€ 3.532.025,00
Huuropbrengsten	€ 25.800,00	€ 25.320,00
TOTAAL	€ 12.394.786,87	€ 14.925.015,00

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 € 2.764.070. Dit houdt onmiddellijk verband met de daling van het aantal opgeleverde/verkochte woningen in 2016. Met 73 verleden verkoopaktes voor sociale koopwoningen lag dit lager dan de 89 van het voorafgaande jaar, hetgeen op zich een uitschieter was.

Ondanks het geringer aantal verkochte woningen steeg de opbrengst van de verkochte gronden lichtjes, hetgeen vooral

samenhangt met de gemiddeld hogere grondprijs en de grondschat die verkocht werd aan Nieuw Dak in het project Zuten-daal Wiemesmeer.

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

ANDERE BEDRIJFSOP-BRENGSTEN (74)	2016	2015
Vergoeding leningen VMSW	€ 381.513,58	€ 335.312,10
Dossierkosten	€ 30.924,79	€ 15.172,27
Uittredingsvergoedingen	€ 221.500,00	€ 135.658,75
Saldering werven	€ 20.970,77	€ 14.723,57
Mandaatsvergoeding	€ 0,00	€ 65.000,01
Ontsluitingsvergoeding	€ 70.841,64	€ 0,00
Subsidies	€ 659.201,25	€ 710.192,00
TOTAAL	€ 1.384.952,03	€ 1.276.058,70

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.

Zoals reeds aangegeven, is het bedrag van de ontvangen vergoedingen ingevolge het niet naleven van de persoonlijke bewoningsverplichting door de kopers binnen de twintig jaar na de aankoop fors gestegen van € 135.658,75 in 2015 naar € 221.500.

De mandaatsvergoeding van €65.000,01 die de maatschappij - net zoals de kredietmaatschappij - in 2015 ontving, is weggefallen. Dit heeft te maken met het gewijzigd BTW-regime op dit soort vergoedingen. Daarom werd beslist één VTE medewerker over te hevelen naar de verzekeringsmaatschappij. Aangezien deze mutatie pas gebeurde vanaf 1 september, is de compenserende besparing op de

personeelskost slechts éénderde in het boekjaar 2016.

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

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

Bedrijfskosten (60/66A)	2016	2015
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€ 9.581.806,27	€ 12.505.723,20
Aankopen	€ 7.482.285,70	€ 11.274.446,77
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	€ 2.099.520,57	€ 1.231.276,43
Diensten en diverse goederen	€ 294.992,73	€ 297.637,87
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	€ 581.669,61	€ 614.933,92
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	€ 85.158,15	€ 74.028,27
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	€ 17.329,10	€ 17.682,52
Andere bedrijfskosten		
TOTAAL	€ 10.560.955,86	€ 13.540.005,78

De kosten voor de handelsgoederen (werven en gronden) is met meer dan € 2.900.000,00 verminderd ten opzichte van verleden jaar. Dit is een direct gevolg van de beslissing om een aantal projecten "on hold" te plaatsen ingevolge de aanslepende onduidelijkheid over de overgangsdossiers voor subsidies sociale koopwoningen alsmede over het nieuw kader sociale koop. Er werd bewust voor gekozen om een voorzichtigheidsbeleid te voeren i.p.v. ongebreideld verder te investeren zonder zicht te hebben op de al dan niet subsidiëring ervan of op de toekomstige verkoopvoorwaarden. Zeker door de voortschrijdende verstrenging van de criteria voor de overgangsdossiers sociale koop hebben we de maatschappij hierdoor behoed voor financiële avonturen.

De post van de bezoldigingen vermindert met € 33.000, hoofdzakelijk door de overheveling van een personeelslid vanaf 1 september naar Landwaarts Verzekeringen. Afschrijvingen stijgen met € 11.000,00, hoofdzakelijk door de afschrijving van de nieuwe bedrijfswagen van de ingenieur-architect.

De financiële opbrengsten en financiële kosten blijven grotendeels gelijk ten opzichte van verleden jaar.

Voor de belastingen op het resultaat is er een stijging van € 32.000,00 enerzijds door de hogere winst en anderzijds omdat de aftrek van de notionele intrest dit jaar opnieuw is verminderd door de dalende rente. Dit alles leidt tot een resultaat van € 3.060.699,10.

Samengevat :

RESULTAAT		
Bedrijfsopbrengsten		€ 13.779.738,90
Bedrijfskosten	-	€ 10.560.955,86
Financiële opbrengsten		€ 18.227,73
Financiële kosten	-	€ 24.931,03
Belastingen	-	€ 151.380,64
TOTAAL		€ 3.060.699,10

Dit is een toename van € 523.772,76 euro ten opzichte van verleden jaar

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

Hierdoor kan € 3.060.103,45 toegevoegd worden aan de reserves waardoor deze stijgen tot € 32.115.793,72.



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

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

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

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

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

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including the word 'Inzake' and various illegible signatures.]

landwaarts

PEER WAUBERG





--- BIJLAGEN ---

1.

ORGANOGRAM
2.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3.

BEKNOPT VERSIE JAARVERSLAG 2016
4.

KLACHTENBEHANDELING
5.

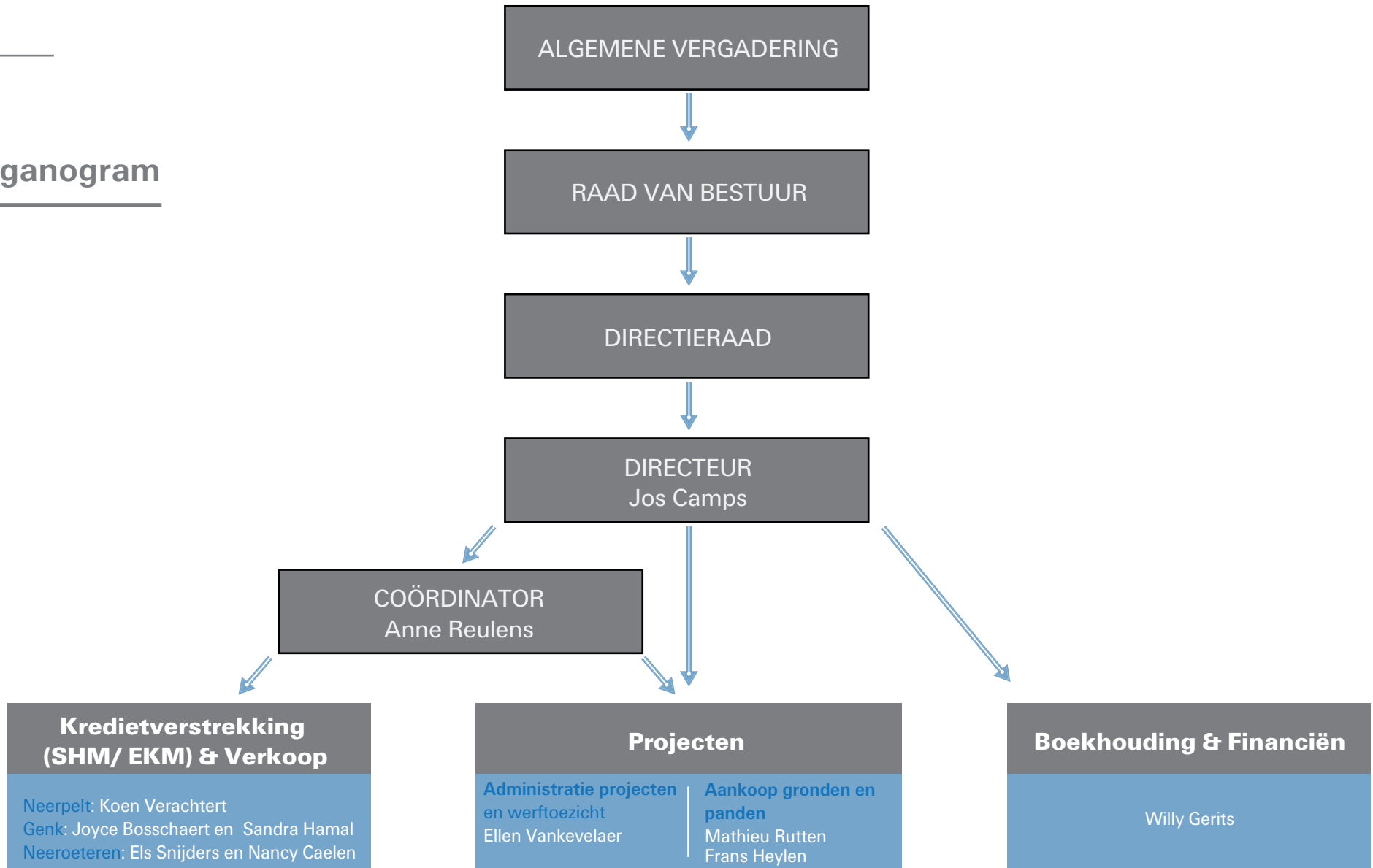
PROFIEL VAN DE KOPERS
6.

VISUELE WEERGAVE BALANS EN
RESULTATENREKENING





Organogram



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 2016 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 73 sociale koopwoningen, de bemiddeling van 2 sociale kavels voor de gemeente Bocholt plus de kredietbemiddeling voor 222 Vlaamse Woonleningen van de VMSW investeerde Landwaarts in 2016 voor een totaal bedrag van € 7.482.285,70.

Deze investeringen gebeurden voor het overgrote deel via financiering met eigen middelen. Enkel voor het project Genk Welzijns-campus wordt om redenen van transparantie naar de andere partners toe gebruik gemaakt van een marktconforme lening van de VMSW. De investeringen hadden hoofdzakelijk betrekking op nieuwbouw, infrastructuurwerken en de aankoop 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

Theo Kelchtermans

Beknorte versie jaarverslag 2016

NAAM CVBA MET SOCIAAL OOGMERK LANDWAARTS

Adres: Heerstraat 28
3910 Neerpelt
KBO-nummer 0401 334 134

JAARVERSLAG 2016

- BEKNOPT VERSIE -

1. RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING

Er werd in het boekjaar 2016 een omzet gerealiseerd van € 12.394.786,87. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.384.952,03. Het boekjaar sluit af met een winst van € 3.060.699,10.

Het balanstotaal evolueerde naar € 38.622.921,70 per 31/12/2016.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2016 bedraagt het eigen vermogen € 32.130.685,88 wat neerkomt op een solvabiliteit van 83,19%.

2. RISICO'S en ONZEKERHEDEN

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

Wij dienen wel te melden dat de Vlaamse Regering alle projectsubsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels heeft afgeschaft, behoudens een beperkte overgangsregeling.

3. WAARDERINGSREGELS EN CONTINUITEIT

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 31/12/2016.

9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2016 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 3.060.103,45
- Vergoeding van het kapitaal € 595,65

10. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Niet van toepassing.

11. AUDIT COMITE

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

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

Neerpelt, 15 juni 2017

Directeur
Camps Jos

Voorzitter
Kelchtermans Theo

Klachtenbehandeling

Vragenlijst klachtenmanagement 2016

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

CIJFERGEGEVENS	
AANTAL	
Totaal aantal klachten:	11
Aantal ontvankelijke klachten:	11
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID	
Gegrond/deels gegrond:	1
Ongegrond:	10
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING	
Opgelost/deels opgelost:	11
Onopgelost:	0
GESCHONDEN OMBUDSNORMEN BIJ GEGRONDE KLACHTEN	
Niet-correcte beslissing:	0
Te lange behandeltermijn:	0
Ontoereikende informatieverstrekking:	0
Onvoldoende bereikbaarheid:	0
Onheuse bejegening:	0
Andere:	0



Klachtenbeeld 2016

De 10 ongegronde klachten waren zeer uiteenlopend van aard en vinden doorgaans hun oorsprong in het feit dat het verwachtingspatroon van sommige klanten t.a.v. de maatschappij disproportioneel hoog is. De meeste klachten moeten afgewezen worden omdat de reglementering een aantal zaken die men verlangt, gewoonweg niet toestaat.

De ongegronde klachten handelden over:

- Vochtproblemen - tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer is reeds verstreken
- Onbruikbaarheid van toilet - door oneigenlijk gebruik van bewoners
- Herstellingswerken aan sociale koopwoning - definitieve oplevering moet nog plaatsvinden
- Onmogelijkheid tot plaatsen van tuinhuis - verkavelingsvoorschrift laat dit niet toe
- Inschrijvingsnummer overnemen van zus - reglementering laat dit niet toe
- Onmogelijkheid tot verlengen van duurtijd lening omwille van de leeftijd van de ontlenaar - reglementering laat dit niet toe
- Hevige regenval laat bouwput onder water lopen - kavel is gekocht van gemeente
- Burenruzie - bedreigingen
- Gebarsten dakpannen - betrokken leverancier bestaat niet meer
- Niet krijgen van gevraagd bedrag voor renovatie wederopname van schatter VMSW - schatter bepaalt autonoom welk bedrag en welke werken kan beleend worden

De ene gegronde klacht handelde over het feit dat de aannemer bepaalde herstellingswerken in de sociale koopwoning niet naar behoren had uitgevoerd, hetgeen terecht was.

Concrete realisaties en voorstellen

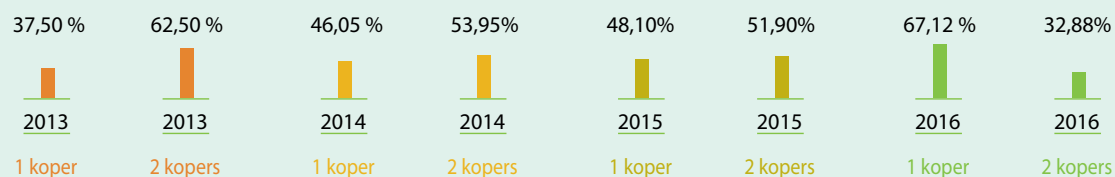
In 2015 werd de procedure voor het herstellen van technische gebreken die de kopers signaleren op hun staat van bevinding wanneer ze de sleutels overhandigd krijgen, aangepast. Dit gebeurde o.m. naar aanleiding van de bevindingen van de tevredenheidsenquête bij onze kopers. Hierdoor werd de opvolging sluitender gemaakt, hetgeen zich vertaalt heeft in minder klachten over het niet of niet-correct uitvoeren van herstellingen. Voorlopig zijn nieuwe initiatieven op dit vlak niet nodig.

De disproportie tussen het aantal gegronde en ongegronde klachten bewijst dat de klanten beduidend mondiger zijn geworden en zeer snel formeel klacht neerleggen wanneer aan hun wensen niet wordt tegemoet gekomen.

Profiel van de kopers

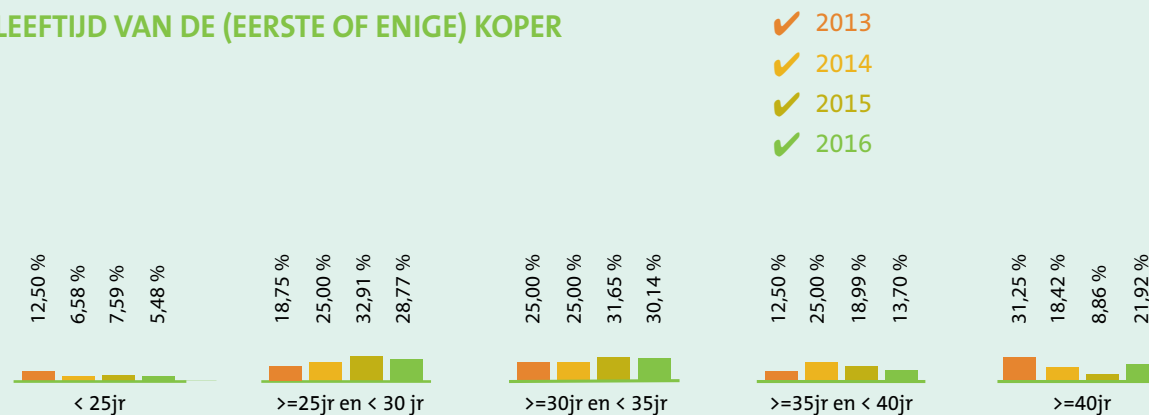
Meer dan de helft van de verkopen (67,12 %) gebeurt aan alleenstaanden. Dit is een forse stijging t.o.v. 2015, toen het 48,10 % bedroeg.

ALLEENSTAANDE VERSUS KOPPELS



Het aandeel van onze kopers dat jonger is dan 35 jaar, is gedaald van 72,15 % in 2015 naar 64,39 % en tegelijkertijd is de groep van de 40-plussers gestegen van 8,86 % in 2015 naar 21,92 %. Men koopt duidelijk op een latere leeftijd.

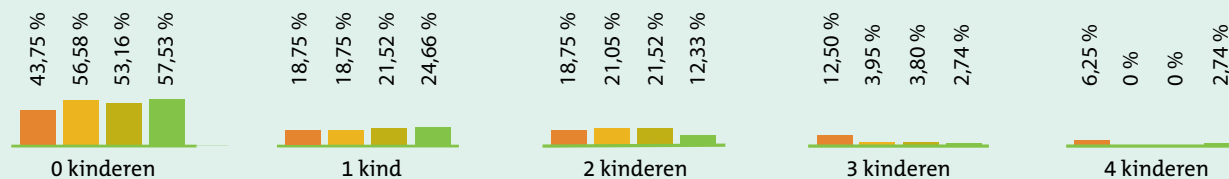
LEEFTIJD VAN DE (EERSTE OF ENIGE) KOPER



Meer dan de helft van de kopers heeft nog geen kinderen op het ogenblik van de aankoop (57,53 % in 2016 t.o.v. 56,16 % in het voorgaande jaar). Dit is onlosmakelijk verbonden met het feit dat steeds meer alleenstaanden een woning kopen.

AANTAL KINDEREN

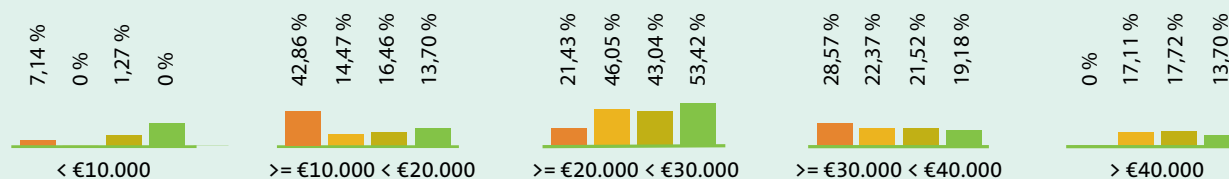
✓ 2013
✓ 2014
✓ 2015
✓ 2016



In 2016 had 67,12 % van de kopers een belastbaar inkomen tussen de € 10.000 en € 30.000. Slechts een klein percentage (13,70%) heeft een inkomen van boven de € 40.000. Het inkomensprofiel van onze kopers is quasi identiek als in voorgaand jaar.

BELASTBAAR INKOMEN

✓ 2013
✓ 2014
✓ 2015
✓ 2016



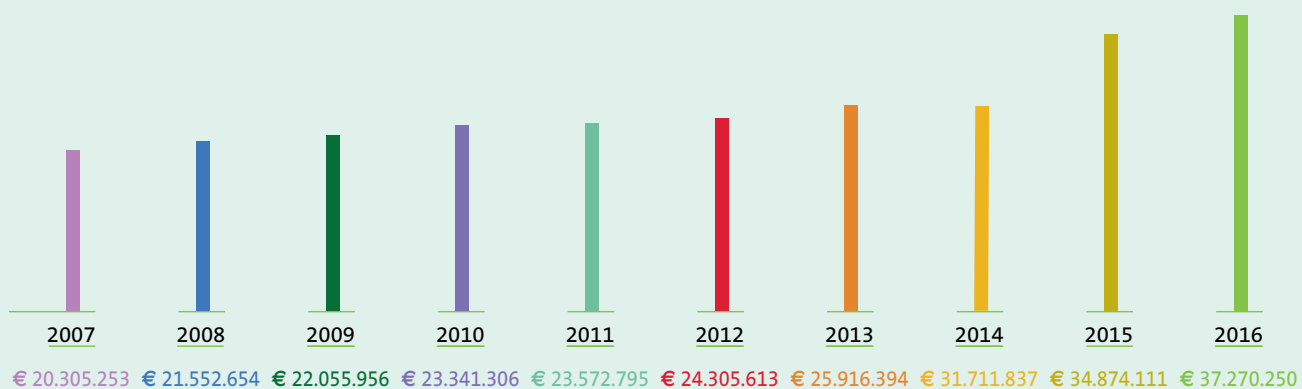
Hiermee wordt bevestigd dat Landwaarts goed slaagt in haar missie.

Visuele weergave balans en resultatenrekening

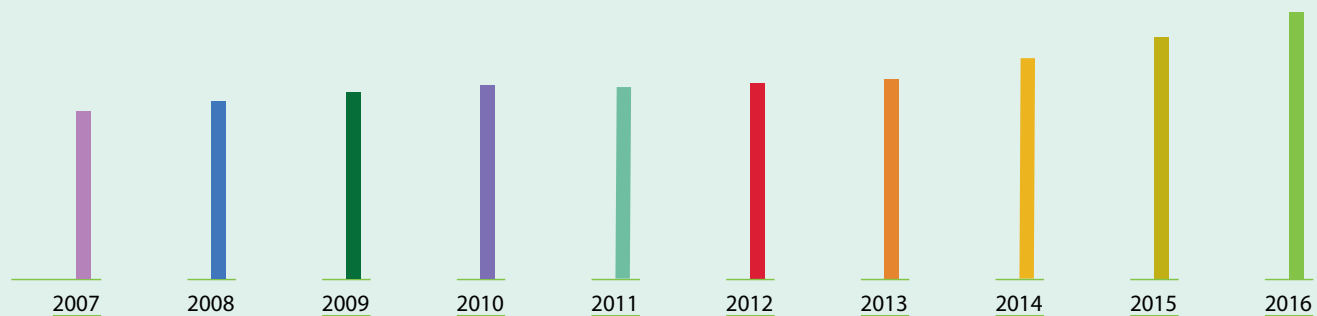
VASTE ACTIVA



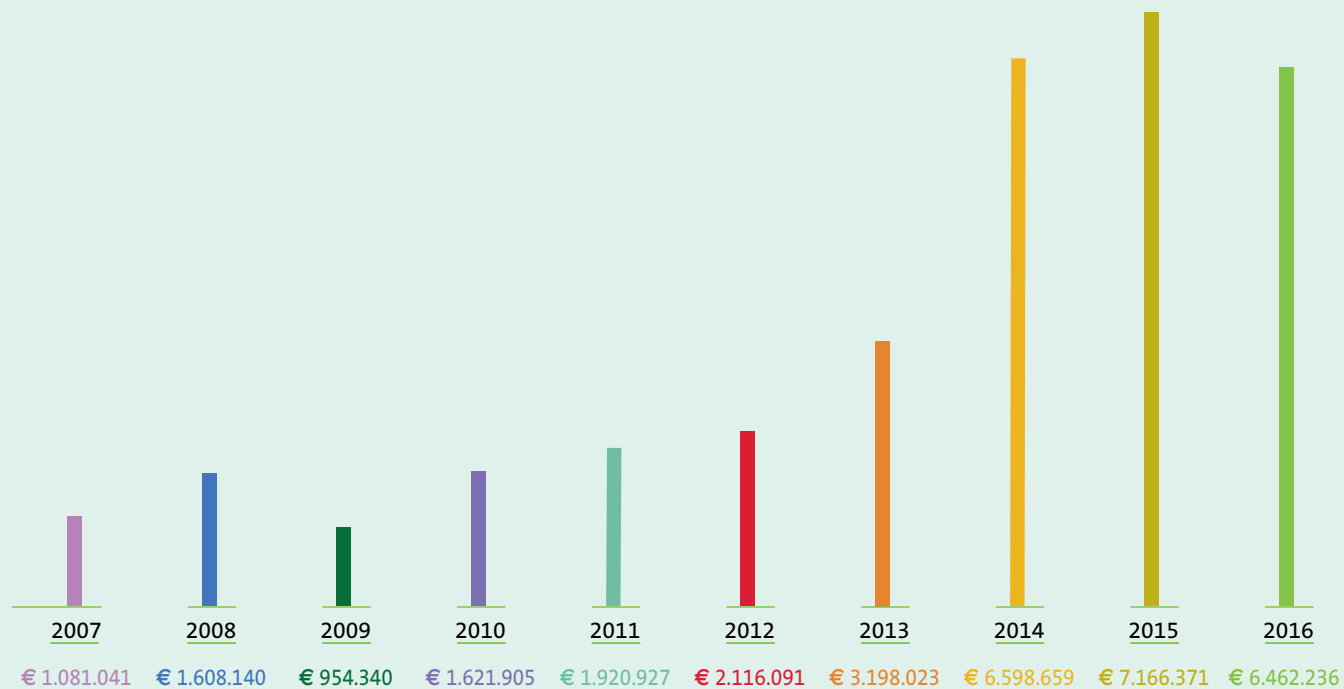
VLOTTENDE ACTIVA



EIGEN VERMOGEN



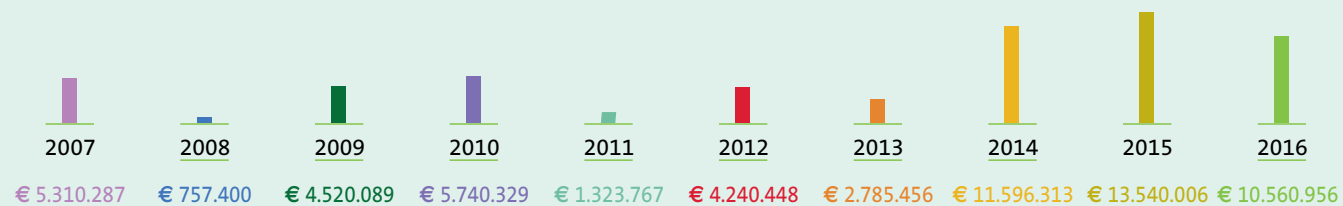
SCHULDEN



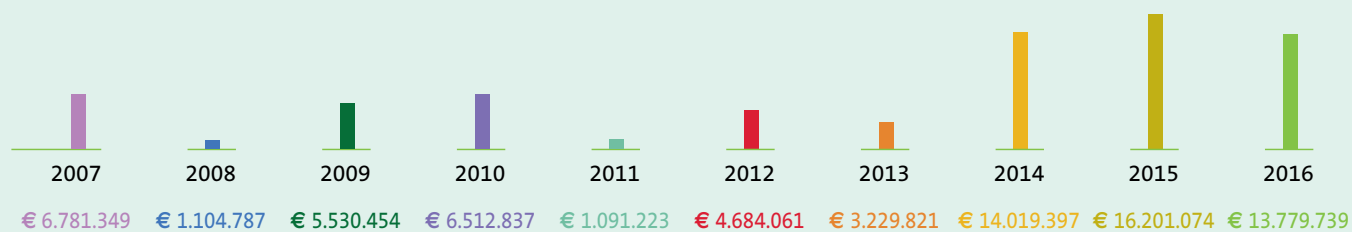
LIQUIDE MIDDELEN



BEDRIJFSKOSTEN



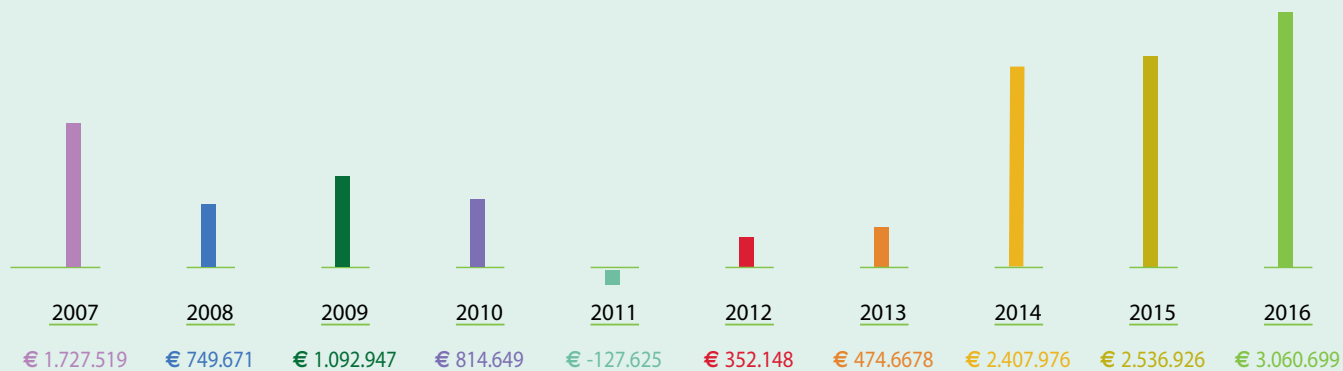
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



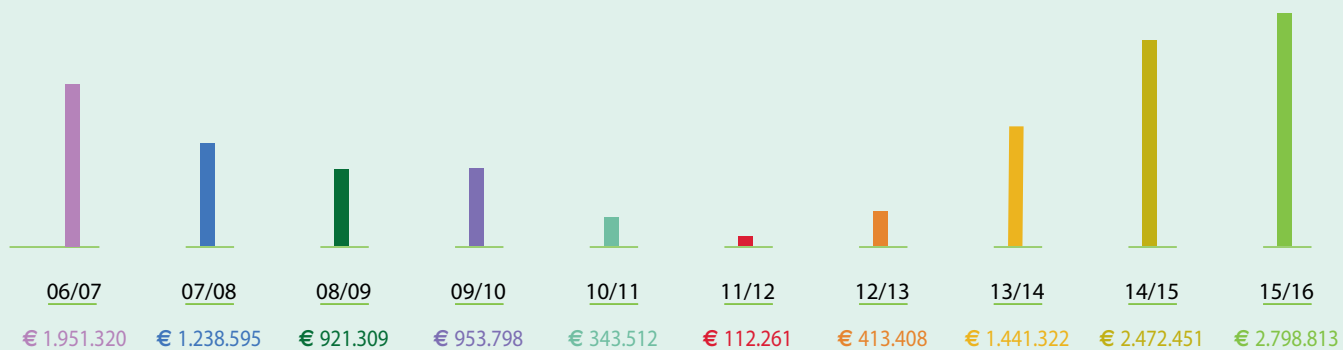
BEDRIJFSOPBRENGSTEN%=>BEDRIJFSKOSTEN 100



WINST



GEMIDDELDE WINST OVER TWEE JAAR

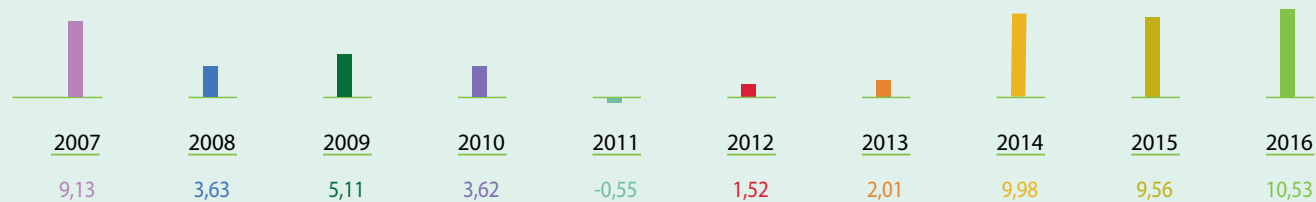


landwaarts

LANKLAAR ACHTER DE
SECRETARISWONING



REDEMENT EIGEN VERMOGEN %



SOLVABILITEITS RATIO %



