



JAARVERGADERING 2018

Jaarverslag 2017





1	ORGANISATIE	pag 3
2	BOUWACTIVITEITEN	pag 9
3	LENINGEN EN VERKOPEN	pag 19
4	GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP EN RESERVES	pag 27
5	NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING	pag 31
6	INSCHRIJVINGSREGISTERS	pag 35
7	NIEUW KADER SOCIALE KOOP	pag 39
8	TEVREDENHEIDSENQUETE	pag 43
9	BALANS EN RESULTATENREKENING	pag 47
10	BIJLAGEN	pag 63

landwaarts

NEEROETEREN GROOT ROOT





1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de bijzondere algemene vergadering van 7 juni 2018 over het boekjaar 2017.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2017 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 bedienden 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*)
- **Spreeuwers Benny** (*gemeente Opglabbeek*)
- **Verheyen Inge** (*gemeente Neerpelt*)

VERGADERDATA :

De Directieraad vergaderde in 2017 vijfmaal, m.n. op 1 februari, 29 maart, 31 mei, 5 juli en 29 november.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter: Theo Kelchtermans (particulier - 2023)

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

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	2023
Melotte Roger	Bestuurder	Stad Peer	2022
Schrijvers Jan	Bestuurder	Gemeente Bocholt	2022
Schuurmans Theo	Bestuurder	Stad Hamont-Achel	2023
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	2023
Verheyen Inge	Bestuurder	Gemeente Neerpelt	2018

BEDRIJFSREVISOR

Van Havermaet Groenweghe

Diepenbekerweg 65
3500 Hasselt
Vertegenwoordigd door
mevr. Bogaerts Nathalie

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

VERGADERDATA :

De Raad van bestuur vergaderde in 2017 vijfmaal, m.n. op 28 februari, 25 april, 15 juni, 29 augustus en 31 oktober.

LIJST AANDEELHOUDERS

LEDEN:

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

20	OCMW 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



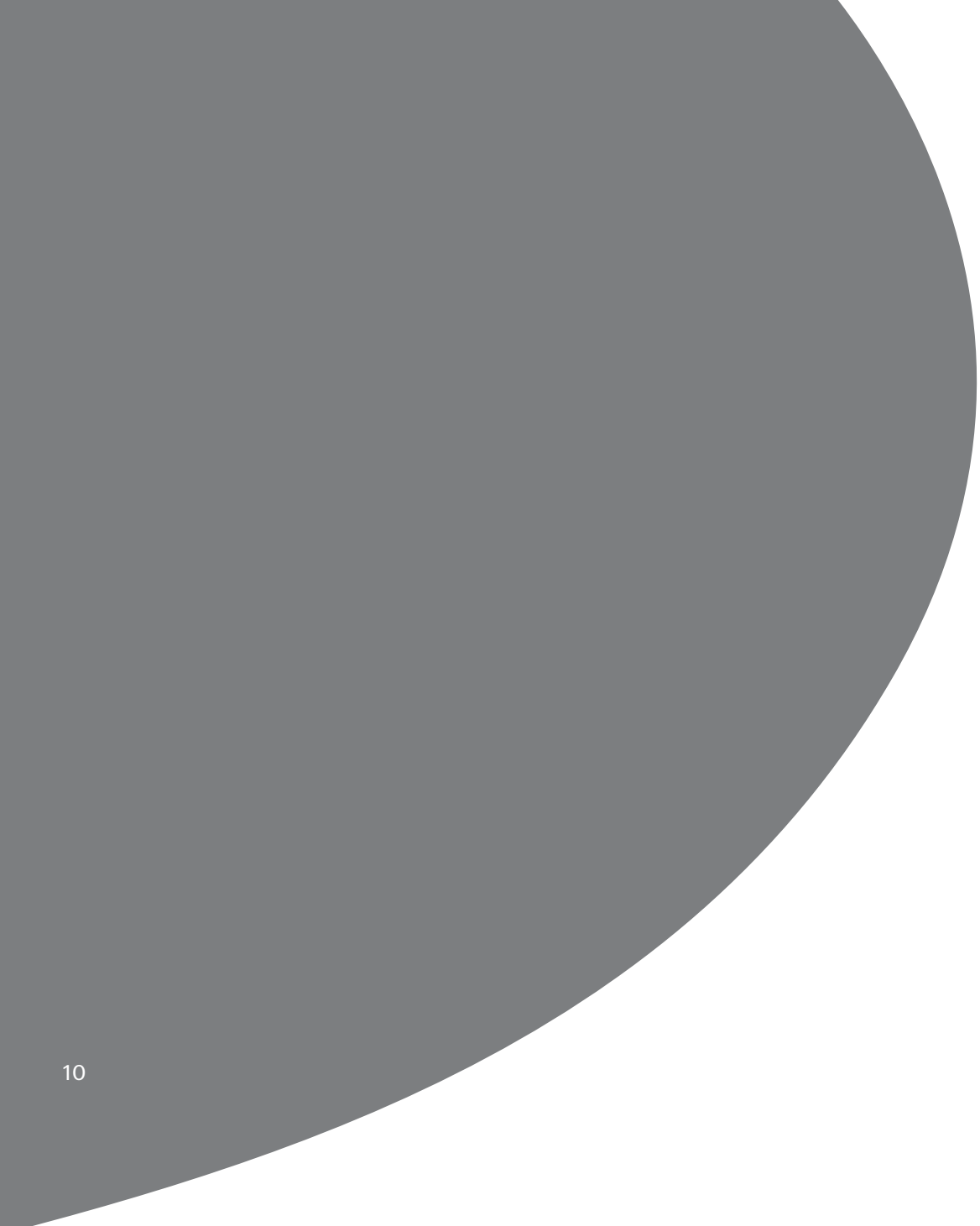
landwaarts

BOCHOLT DORPERVELD





2 BOUWACTIVITEITEN



2

BOUW- ACTIVITEITEN

BOUWPROGRAMMATIE 2017

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 2017 vonden er 3 gewone samenkomsten plaats van de beoordelingscommissie (BeCo). Deze gingen door op 21 februari, 20 juni en 31 oktober.

Daarnaast vond er een elektronische BeCo plaats op 17 maart 2017 omdat op die datum de halvering van de SBE-subsidies van kracht werd.

Volgende projecten voor onze maatschappij werden op de programmatie 2017 opgenomen:

MEERJARENPLANNING

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Genk**
108 sociale huur- en koopappartementen - Welzijns-campus (BeCo 01/06/2016)
- **Hamont-Achel**
12 sociale koopwoningen - Klein Bien reeks A (BeCo 01/06/2015)
- **Neerpelt**
12 sociale koopwoningen - Heikant reeks A (BeCo 01/06/2016)
- **Lommel**
10 sociale koopwoningen - Kleermakersweg reeks A (BeCo 01/06/2016)
- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - Damburg reeks A (BeCo 25/06/2015)
- **Meeuwen-Gruitrode**
12 sociale koopwoningen - Hogerhof reeks A (BeCo 25/06/2015)
- **Overpelt**
22 sociale koopwoningen - Bolakkers reeks D (BeCo 5/07/2017)
- **Peer**
8 sociale koopwoningen - Panhoven reeks D (BeCo 5/07/2017)
- **Hamont-Achel**
12 sociale koopwoningen - Heideveld reeks A (BeCo 5/07/2017)

SSI-SUBSIDIE SLOOP EN INFRASTRUCTUUR

- **Bocholt**
infrastructuurwerken - Damburg (BeCo 29/06/2016)
- **Overpelt**
infrastructuurwerken - Bolakkers fase 2 (BeCo 13/11/2017)

KORTE TERMIJNPLANNING (KTP)

BP-BOUWPROGRAMMA

- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - Dorperveld reeks J (BeCo 29/06/2016)
- **Dilsen-Stokkem**
10 sociale koopwoningen - Achter de Secretariswoning reeks C (BeCo 29/06/2016)
- **Bocholt**
12 sociale koopwoningen - Damburg reeks B (BeCo 08/11/2016)
- **Kinrooi**
12 sociale koopwoningen - Meytersveld reeks B (BeCo 08/11/2016)
- **Hechtel-Eksel**
12 sociale koopwoningen - Langvoor reeks G (BeCo 14/03/2017)
- **Genk**
17 sociale koopwoningen - Schemmersberg reeks I (BeCo 5/07/2017)
- **Genk**
108 sociale huur- en koopappartementen - Welzijns-campus (BeCo 13/11/2017)
- **Hamont-Achel**
12 sociale koopwoningen - Heideveld reeks A (BeCo 13/11/2017)
- **Overpelt**
22 sociale koopwoningen - Bolakkers reeks F (BeCo 13/11/2017)
- **Peer**
8 sociale koopwoningen - Panhoven reeks D (BeCo 13/11/2017)

SBE-SUBSIDIE VOOR DE BOUW VAN KOOPWONINGEN

- **Genk**
66 koopappartementen - Welzijns-campus (BeCo 14/03/2017)

SSI-SUBSIDIE SLOOP EN INFRASTRUCTUUR

- **Genk**
infrastructuurwerken - Welzijns-campus (BeCo 14/03/2017)
- **Bocholt**
infrastructuurwerken - Damburg (BeCo 14/03/2017)

Vanaf 1 november 2017 trad het nieuwe procedurebesluit in werking.

Er zijn een aantal belangrijke wijzigingen. De rol van de gemeenten in het goedkeuren van projecten wordt veel groter. Tot een project geprogrammeerd is (meerjarenplanning), kan een gemeentebestuur een project stop zetten. Zowat alle projecten moeten via het lokaal woonoverleg en de lokale woontoets verlopen.

Voor opname op de meerjarenplanning is er een gunstig advies voorontwerp (geen wijziging) en een positief advies van de gemeente nodig. Het advies van de gemeente moet verstrekt worden door het college van burgemeester en schepenen. Als de gemeente een woonvisie uitwerkt en goedkeurt, dan kan de adviesbevoegdheid gedelegeerd worden (IGS, lokaal woonambtenaar, ...). Er komen ontwerpteam binnen de VMSW (pooling van sectorarchitecten en ingenieurs). Er zal geen vaste sectorarchitect per SHM meer zijn. Dit zou moeten leiden tot meer flexibiliteit en objectiviteit. De voorontwerpencommissie blijft bestaan. Daarboven komt een kwaliteitskamer. Deze kan op alle richtlijnen afwijkingen toestaan. De C is een handleiding van de VMSW voor bouwheren en ontwerpers om betaalbare en duurzame sociale woningen op maat van de bewoners te realiseren. Deze handleiding bevat kwaliteitseisen, schema's, planvoorbeelden, prijs- en oppervlakenormen, prestatievoorschriften en aanbevelingen. Op basis van de afwijkingen die door de kwaliteitskamer goedgekeurd worden, zal de C bijgestuurd worden. Op alle aspecten van de C, met uitzondering van de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, zullen er afwijkingen mogelijk zijn.

Zodra een project op de meerjarenplanning is opgenomen, zal er geen advies van de VMSW meer nodig zijn om door te schuiven naar de kortetermijnplanning. Zodra een SHM voor een project een bouwvergunning en het zakelijk recht heeft en het

project indient, zal de BeCo volgens het FIFO-principe het project programmeren. SHM's zullen nog wel de mogelijkheid krijgen om advies te vragen aan de VMSW. Nieuw is tevens dat de afgevaardigde van de minister ook in de BeCo zitting zal hebben.

Koop-/verkoopovereenkomsten met private actoren komen er niet (negatief advies van de dienst overheidsopdrachten). Dit betekent dat private actoren op eigen initiatief geen sociale woningen kunnen bouwen. Private actoren kunnen wel woningen bouwen voor SVK's. Vooraf kunnen er afspraken gemaakt worden tussen de private actor en het SVK over huurgarantie. Voor dergelijke woningen gelden er geen normen. Mogelijk komt er een fonds voor de private actoren om de bouw van deze woningen te financieren.

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

Daarom heeft de VLEM (koepel van de koopmaatschappijen) altijd expliciet gevraagd dat er rekening zou gehouden worden met de stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen inzake de programmatie. Het beleid heeft met deze vraag van de sector echter geen rekening gehouden.

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

Er komt nog een ministerieel besluit met overgangsmaatregelen. Als een project ooit besproken is op het lokaal woonoverleg, moet dit in principe niet opnieuw gebeuren. Deze projecten kunnen niet terug getrokken worden.

AANBESTEDINGEN

Kinrooi - Meytersveld reeks B

12 koopwoningen

22 februari 2017

Aannemer: Janssen NV uit Mopertingen

Architect: Architect-nburo Vandekerckhof uit Bree

Gunningsbedrag: € 1.295.640,88 excl. BTW

Eksel - Langvoor reeks G

10 koopwoningen

17 maart 2017

Aannemer: THV WL Construct-Vanwynsberghe uit Hamont - Diepenbeek

Architect: Linea architectuur uit Maasmechelen

Gunningsbedrag: € 1.094.469,08 excl. BTW

Bocholt - Dorperveld reeks J

12 koopwoningen

16 mei 2017

Aannemer: THV WL Construct-Vanwynsberghe uit Hamont - Diepenbeek

Architect: UNIV architecten uit Neerpelt

Gunningsbedrag: € 1.328.298,64 excl. BTW

Genk - Schemmersberg

Keerwanden

16 mei 2017

Aannemer: Gemoco NV uit Bilzen

Architect: architect-nburo Vandekerckhof uit Bree

Gunningsbedrag: € 45.731,66 excl. BTW

Dilsen-Stokkem - Achter de Secretariswoning reeks C

10 koopwoningen

30 mei 2017

Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem

Architect: LAND architecten uit Landen

Bestelbedrag: € 1.251.933,69 excl. BTW

Kinrooi - Centrum

Sloop turnzaal

13 juni 2017

Aannemer: Elen Ondernemingen uit Kinrooi

Architect: architect-nburo Vandekerckhof uit Bree

Bestelbedrag: € 16.508,68 excl. BTW

Genk - Welzijns-campus

66 koopappartementen - 3 commerciële ruimtes

- 42 huurappartementen

13 oktober 2017

Aannemer: THV Artes Roegiers - Artes Depret uit Kruibeke

Architect: ELD Partnership

Bestelbedrag: € 31.376.251,80 excl. BTW

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Genk - Sledderlo

7 koopwoningen (+ 44 huur)

19 juni 2017

Aannemer: TV Dethier - Keulen uit Alken - Lanaken

Architect: LAVA ZED architecten uit Leuven

Eindbedrag: € 6.907.632,96 excl. BTW

Kinrooi - Meytersveld reeks A

12 koopwoningen

7 september 2017

Aannemer: Vandekerckhof nv uit Bocholt

Architect: LINEA architecten uit Maasmechelen

Eindbedrag: € 1.382.839,75 excl. BTW

Hechtel-Eksel - Langvoor reeks F

12 koopwoningen

31 augustus 2017

Aannemer: Hemar Construct NV uit Borgloon

Architect: FCS architecten uit Hasselt

Eindbedrag: € 1.364.299,28 excl. BTW

Overpelt - Bolakkers reeks E

16 koopwoningen

26 oktober 2017

Aannemer: Lamers nv uit Hamont-Achel

Architect: FCS architecten uit Hasselt

Eindbedrag: € .873.237,97 excl. BTW

landwaarts

EKSEL LANGVOOR





DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Overpelt - Bolakkers reeks D

22 koopwoningen

2 maart 2017

Aannemer: Lamers NV uit Hamont-Achel

Architect: FCS architecten uit Hasselt

Maaseik - Neeroeteren Groot Root reeks F

14 koopwoningen

6 juli 2017

Aannemer: Bouwbedrijf Janssen NV uit Bilzen-Mopertingen

Architect: PCP architecten uit Genk

Peer - Panhoven reeks C

14 koopwoningen

5 juli 2017

Aannemer: Hemar Construct uit Borgloon

Architect: Atelier ASA uit Antwerpen (8w) en
LAND architecten uit Landen (6w)

Peer - Wauberg reeks B

6 koopwoningen en afwerking van 1 woning

3 juli 2017

Aannemer: Lamers NV uit Hamont-Achel

Architect: ontwerp van wijlen Koen Claesen uit Genk en opvolging
door Pieter Froyen uit Lanaken

Opglabbeek - Langveld reeks G

12 koopwoningen

29 juni 2017

Aannemer: Margema bvba uit Dilsen-Stokkem

Architect: ontwerp van wijlen Koen Claesen uit Genk en opvolging
door Jean Verlaek uit Kinrooi

Kinrooi - Meytersveld

infrastructuurwerken

nog niet definitief verwerkt wegens vertragsboete

Aannemer: Hermans & Co uit Lanaken

Ontwerpbureau: Hosbur bvba uit Scherpenheuvel-Zichem

Genk - Schemmersberg reeks H

12 koopwoningen

23 augustus 2017

Aannemer: Gemoco NV uit Bilzen

Architect: architect-nburo Jef Vandekerhof uit Bree

Bocholt - Dorperveld reeks I

11 koopwoningen

29 september 2017

Aannemer: Vandekerhof nv uit Bocholt

Architect: TEEMA architecten uit Brasschaat

GENK - POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS

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

- 66 sociale koopappartementen en 3 commerciële ruimtes, verdeeld over 4 blokken
- 42 sociale huurappartementen (sociale assistentiewoningen voor senioren en appartementen voor personen met een beperking) met een polyvalente ruimte en 1 studio voor kortverblijf
- een multifunctioneel kantoorgebouw met dienstverlenende functies
- een ondergrondse parkeergarage met 565 parkeerplaatsen plus de omgevingsaanleg rondom deze gebouwen.

Daarnaast wordt ook voorzien in de aanleg van een ringweg samen met de omgevingsaanleg rond de aanpalende bestaande en de nog nieuw op te richten gebouwen.

Alhoewel alle nodige gunstige adviezen van de VMSW tijdig waren bekomen voor het architectuur- en voor het infrastructuurgedeelte, werd tegen alle verwachtingen in het dossier niet op de kortetermijnplanning gezet door de BeCo op 21 februari. Reden hiervoor was het feit dat de regering beslist had de subsidies voor de bouw in de eigendomssector (SBE) te halveren, een zoveelste uitholling van de overgangsbepalingen voor de sociale koop. Op basis van de raming bij het definitief ontwerp zou dit voor Landwaarts een aderlating van € 1.235.000 betekenen.

Uiteindelijk zou het nog tot de BeCo van 31 oktober duren alvorens er zekerheid was over alle betoelagingen voor dit project.

Inmiddels was op 18 augustus de Europese aanbesteding van het project door Landwaarts mede namens AGB Genk, OCWM Genk en Nieuw Dak gepubliceerd. Het feit dat per 1 juli de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten inging, was hierbij geenszins een hulp. Noodgedwongen diende beroep gedaan te worden op externe advocatenbureaus.

van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de partners. Daarnaast diende een delingsakte opgemaakt te worden voor heel het project.

De opening van de biedingen vond plaats op 20 oktober. Er waren 5 inschrijvingen : THV Houben-Denul, Kumpen NV, THV Hooyberghs-Vanderstraeten, THV Artes-Rogiers - Artes-Depret en THV Belamco-Cordeel-Strabag. De laagste inschrijver vóór verbetering was THV Artes-Rogiers - Artes-Depret met een inschrijvingsbedrag van € 31.319.352,29. Dit is bijna € 3,5 mio onder de raming. Op basis van de aanbesteding bleken de verloren SBE-subsidies op te lopen tot € 1.267.693,05.

In vergadering van de raad van bestuur van 15 juni diende reeds medegedeeld te worden dat door de diverse vertragingen in het dossier, het resterende tijdsvenster zeer krap was geworden en we genoodzaakt waren absolute voorrang te geven aan dit project. Er werd toen reeds aangekondigd dat dit een vertragingseffect van enkele maanden zou hebben op de behandeling van de andere projectdossiers in ons werkgebied. Doordat er pas op 31 oktober duidelijkheid kwam over de betoelaging van dit project en de vergunning slechts geldig was tot begin mei 2018, diende er nog meer tijd en personeel in dit project geïnvesteerd te worden.

Landwaarts behoudt ook voor de uitvoering de coördinatie voor heel de realisatie.

Het verlies van de helft van de SBE-subsidies maakte dat de financiële onderbouw van het project voor Landwaarts niet langer klopte. Er diende bijgevolg met de andere partners onderhandeld te worden over een maximale compensatie van de verloren subsidies hetzij via de verkoop van gronddaandelen, eventueel via een kapitaalsubsidie. Dit diende deel uit te maken



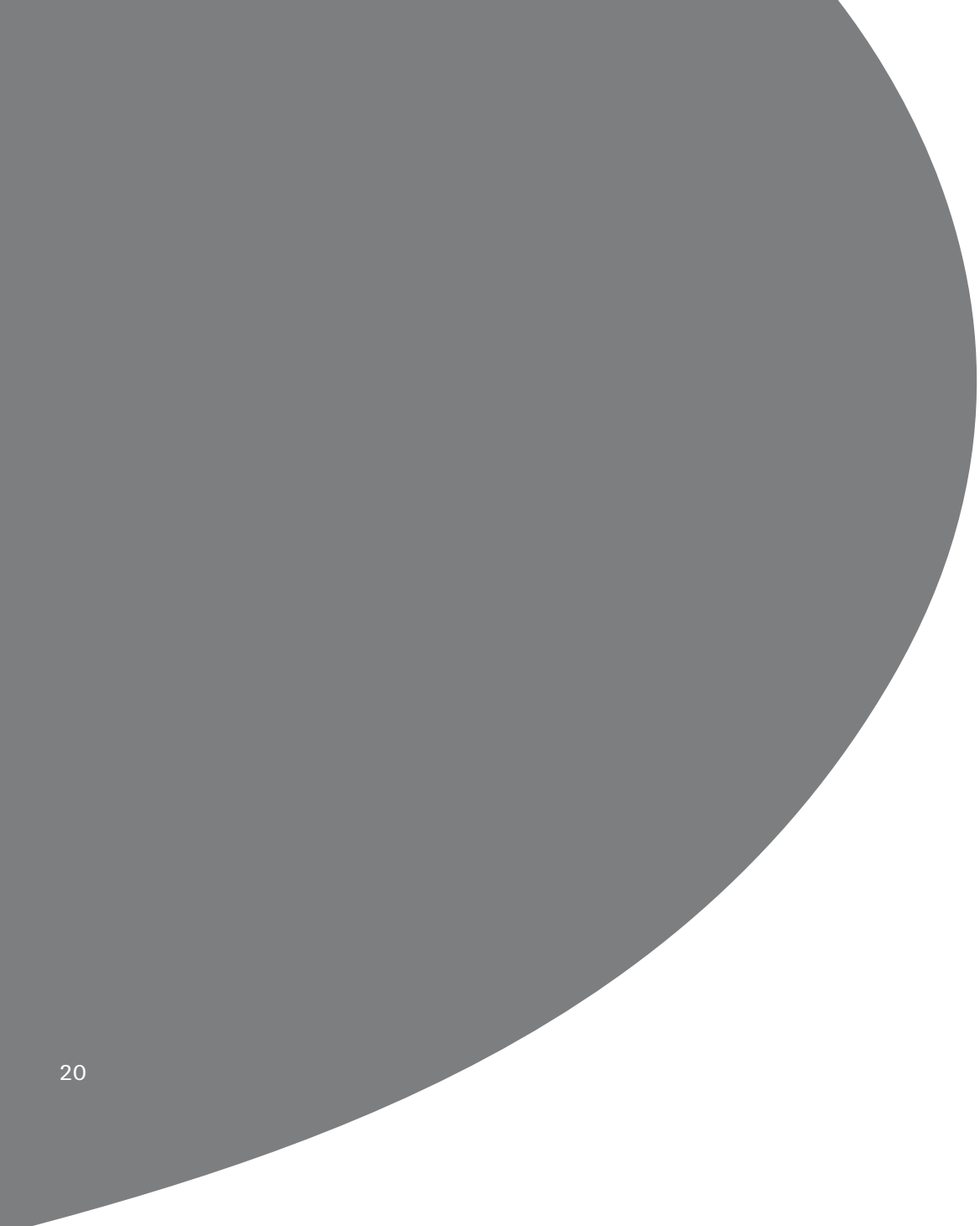
landwaarts

OVERPELT BOLAKKERS





3 LENINGEN & VERKOOP



3

LENINGEN & VERKOPEN

LENINGSPROGRAMMA

Voor 2017 keurde de Vlaamse Regering voor gans Vlaanderen een VMSW-leningsprogramma goed van € 285.250.000,00 voor aankoop, renovatie en behoud van een private woning en € 180.000.000,00 voor de aankoop van sociale koopwoningen.

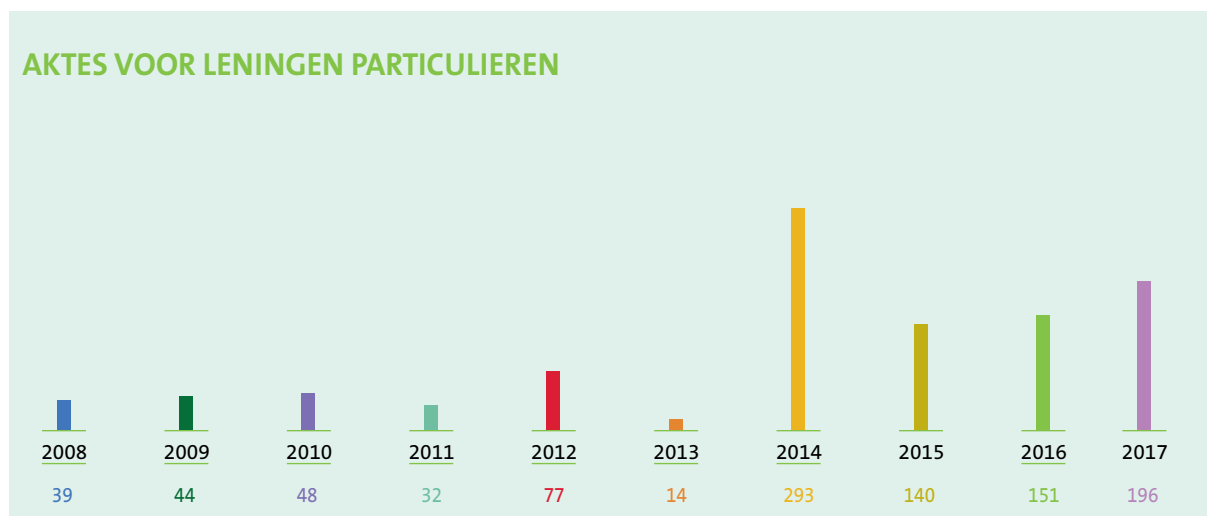
LENINGEN VOOR verrichtingen OP DE PRIVATE MARKT

In 2017 kon Landwaarts **196 aktes** voor leningen aan particulieren voor individuele verrichtingen laten verlijden:

- 44 voor aankoop van een private woning (incl. 1 aankoop op plan)
- 126 voor aankoop van een private woning met renovatie
- 25 voor renovatie van de eigen woning (incl. 19 wederopnames)
- 1 voor overname onverdeelde helft

Samen vertegenwoordigen deze leningen een bedrag van **€ 31.253.243,00**.

AKTES VOOR LENINGEN PARTICULIEREN





landwaarts

PEER WAUBERG

LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN PRIVATE WONING

In 2017 werden **44** leningsaktes voor de loutere aankoop van een woning op de private markt verleden (incl. 1 aankoop op plan), goed voor een totale som van **€ 7.576.400,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
Bree	2
Diepenbeek	1
Dilsen-Stokkem	3
Genk	17
Hamont-Achel	2
Hechtel-Eksel	2
Houthalen-Helchteren	3
Kortesseem	1
Maasmechelen	4
Neerpelt	1
Overpelt	3
Peer	3
Zutendaal	2
TOTAAL	44

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

In 2017 werden **126** leningsaktes voor de aankoop van een woning op de private markt en het renoveren ervan verleden, goed voor een totale som van **€ 23.286.467,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
As	3
Bilzen	1
Bocholt	5
Bree	5
Diepenbeek	2
Dilsen-Stokkem	4
Genk	28
Hamont-Achel	3
Hasselt	3
Hechtel-Eksel	4
Heusden-Zolder	1
Houthalen-Helchteren	8
Kinrooi	2
Kortesseem	1
Laakdal	1
Lanaken	1
Leopoldsborg	1
Lommel	8
Maaseik	9
Maasmechelen	13
Meeuwen-Guiterode	3
Neerpelt	4
Opglabbeek	3
Overpelt	2
Peer	4
Seraing	1
Tervuren	1
Tessenderlo	1
Zonhoven	1
Zutendaal	1
Nederland	2
TOTAAL	126

RENOVATIELENINGEN (INCL. WEDEROPNAMES)

In 2017 werden **25** leningsaktes voor de renovatie van de eigen woning verleden, goed voor een totale som van **€ 370.376,00**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

GEMEENTE	Aantal
As	1
Bocholt	2
Bree	1
Diepenbeek	1
Genk	5
Hasselt	1
Hechtel-Eksel	1
Houthalen-Helchteren	3
Kinrooi	1
Maaseik	3
Maasmechelen	4
Neerpelt	1
Zonhoven	1
TOTAAL	25

OVERNAME ONVERDEELDE HELFT

In 2017 werd **1** leningsakte voor de overname van de onverdeelde helft verleden, goed voor **€ 20.000**.

Opgedeeld naar de gemeente van herkomst geeft dit volgende verdeling:

Gemeente	Aantal
Genk	1
TOTAAL	1

VERKOPEN VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2017 werden in totaal **46** aktes verleden voor de verkoop van een sociale koopwoning:

Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van **€ 8.893.234,60**.

Gemeente - Werf	Aantal
Overpelt - Bolakkers reeks E	16
Eksel - Langvoor reeks F	12
Kinrooi - Meytersveld reeks A	12
Genk - Sledderlo	6
TOTAAL	46

AKTES VOOR VERKOOP GROEPSBOUW WONING

- ✓ **Overpelt** Bolakkers reeks E
- ✓ **Eksel** Langvoor reeks F
- ✓ **Kinrooi** Meytersveld reeks A
- ✓ **Genk** Sledderlo



LENINGEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

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

Gemeente - Werf	Aantal
Overpelt - Bolakkers reeks E	16
Eksel - Langvoor reeks F	12
Kinrooi - Meytersveld reeks A	12
Genk - Sledderlo	6
TOTAAL	46

Het totale leningsvolume enkel voor de aankoop bedraagt: **€ 2.402.960,00** of gemiddeld **€ 171.640,00**.

Van de 46 kopers die leenden bij de vmsw voor de aankoop van een sociale woning, deden er 32 ook beroep op een lening voor afwerking, goed voor een bedrag van **€ 6.518.060,30**.

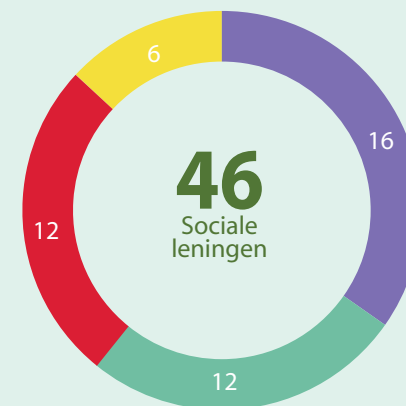
Hierdoor beloopt het gemiddeld ontleend bedrag per koopwoning **€ 193.935,22**.

VERKOOP SOCIALE KAVELS

In 2017 heeft Landwaarts geen sociale kavels verkocht.

AKTES VOOR LENING AANKOOP GROEPSBOUW WONING

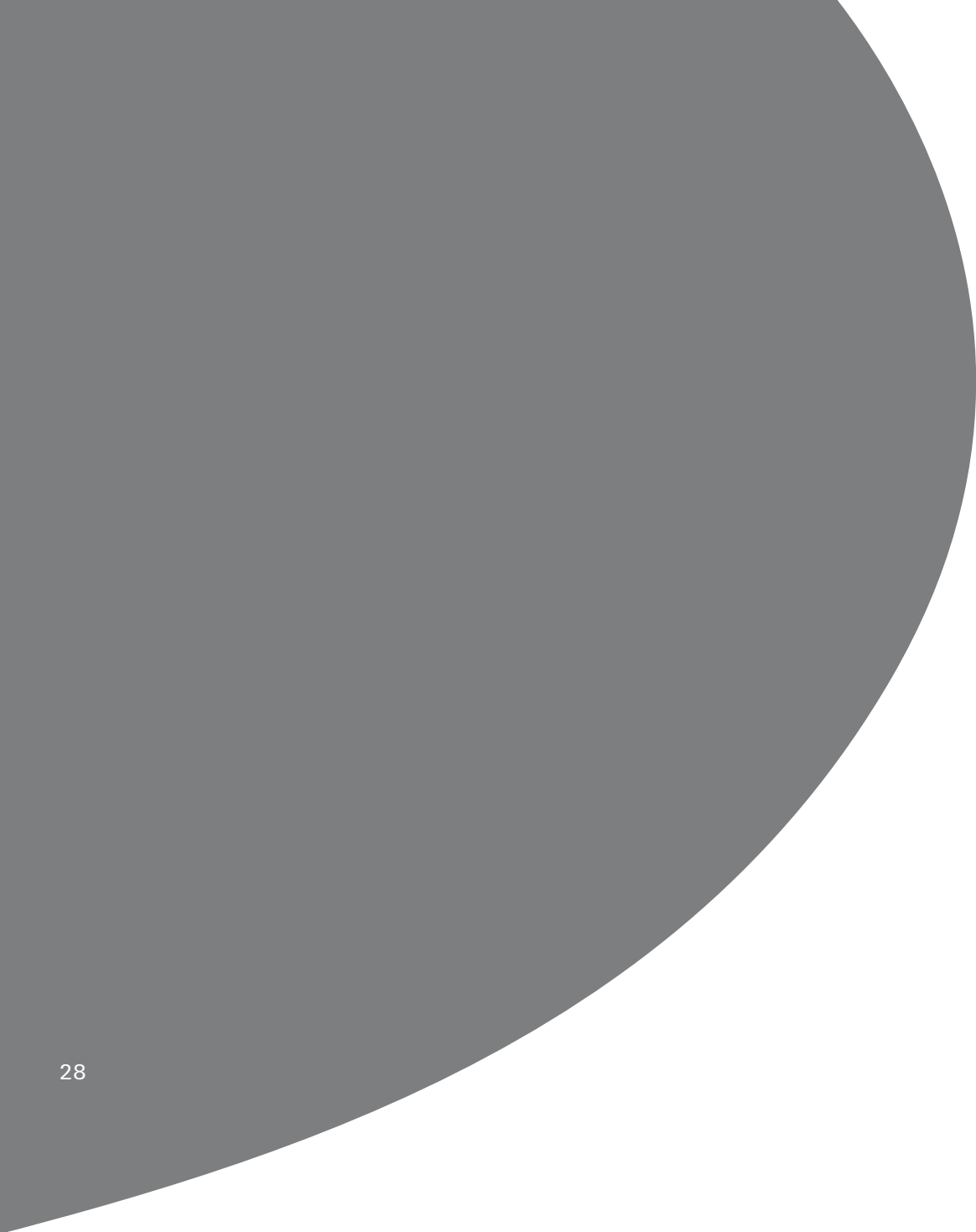
- ✓ **Overpelt** Bolakkers reeks E
- ✓ **Eksel** Langvoor reeks F
- ✓ **Kinrooi** Meytersveld reeks A
- ✓ **Genk** Sledderlo







4 GRONDEN VERKOOP, AANKOOP & RESERVES



4

GRONDEN VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

VERKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	AARD	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	VERKOOPPRIJS
Overpelt	Bolackers E	koopwoningen	67a 38ca	08/12/2017	€ 774.870,00
Eksel	Langvoor F	koopwoningen	53a 49ca	18/10 + 7/11/2017	€ 615.135,00
Kinrooi	Meytersveld A	koopwoningen	45a 58ca	13/10/2017	€ 524.170,00
Genk	Sledderlo	koopwoningen	9a 55ca	10/08/2017	€ 114.600,00
Kinrooi	Meytersveld	elektriciteits- cabine	1a19ca	5/4/17	(€ 1,00)
Totaal			1ha 77a 19ca		€ 2.028.775,00

AANKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	AANKOOPPRIJS
Dilsen-Stokkem	Reselt	52a 50ca	28/06/2017	€ 78.750,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	1ha 32a 30ca	20/04/2017	€ 198.450,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	27a 55ca	24/03/2017	€ 41.325,00
Dilsen-Stokkem	Reselt	3ha 54a 88ca	27/11/2017	€ 796.000,00
Dilsen-Stokkem	Op de Bresil	23a 42ca	07/12/2017	€ 35.130,00
Kinrooi	Centrum	16a 13ca	17/01/2017	€ 120.060,00
Genk	Sledderlo	11a 23ca	04/07/2017	€ 33.495,00
Totaal		6ha 18a 01ca		€ 1.303.210

RESERVES

GEMEENTE	TOTALE OPPERVLAKTE
As	1ha 10a 67ca
Bocholt	14ha 43a 91ca
Bree	3ha 77a 95ca
Diepenbeek	9ha 08a 53ca
Dilsen-Stokkem	8ha 22a 14ca
Genk	6ha 07a 70ca
Hamont-Achel	2ha 51a 40ca
Hechtel-Eksel	2ha 45a 44ca
Kinrooi	5ha 13a 59ca
Lommel	42a 70ca
Maaseik	4ha 78a 94ca
Meeuwen-Gruitrode	2ha 66a 17ca
Neerpelt	4ha 04a 11ca
Opglabbeek	2ha 66a 73ca
Overpelt	2ha 66a 56ca
Peer	7ha 46a 87ca
Zutendaal	5ha 11a 10ca
Totaal	82ha 64a 51ca

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

- Neerpelt : 1ha 30a 81ca

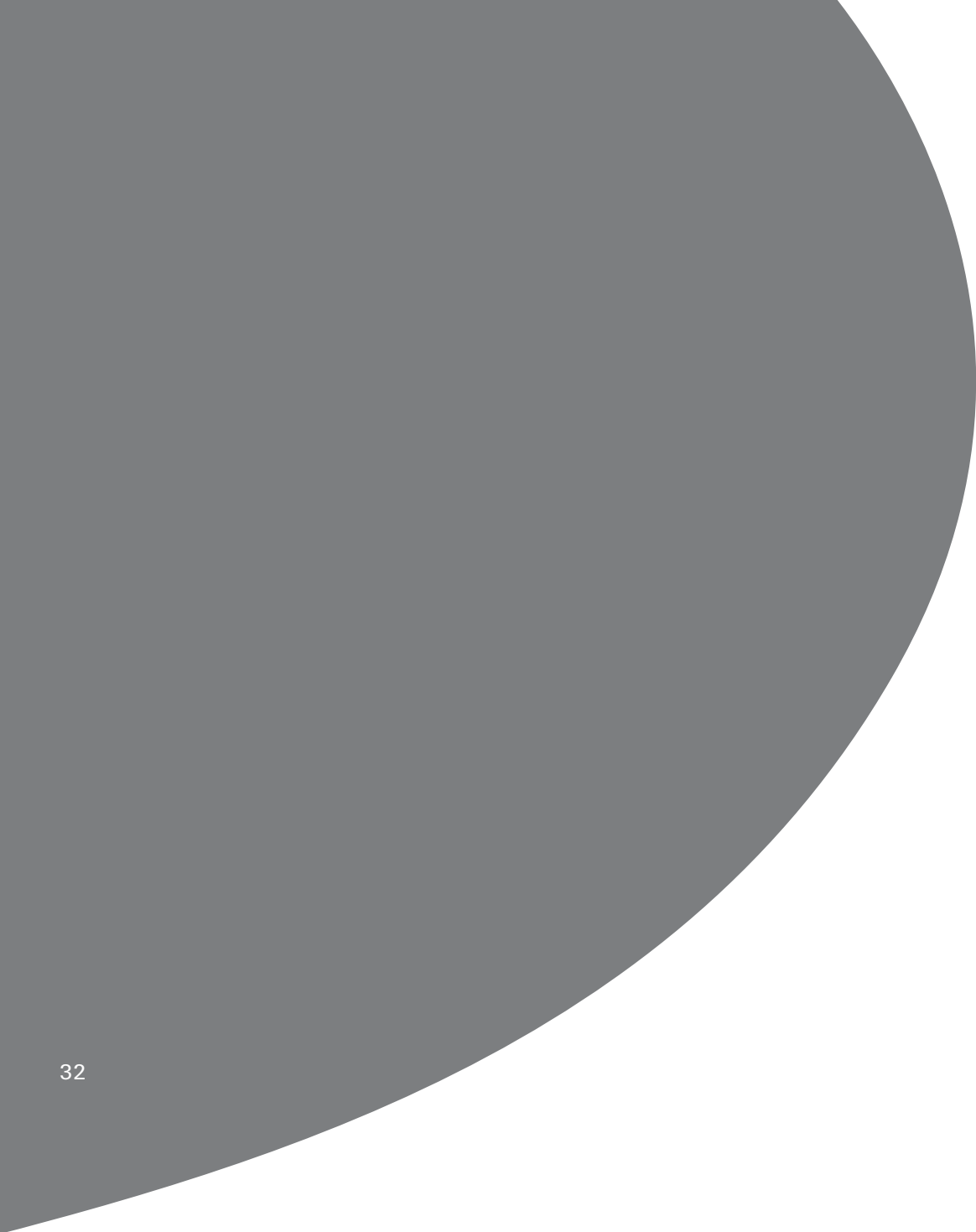
- Hamont-Achel : 54a 64ca + 2ha 25a 59ca

Hierdoor bedraagt de totale ontwikkelbare grondreserve 86HA 75A 55CA.





5 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGS- VERPLICHTING



5

NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWO- NINGSVERPLICHTING

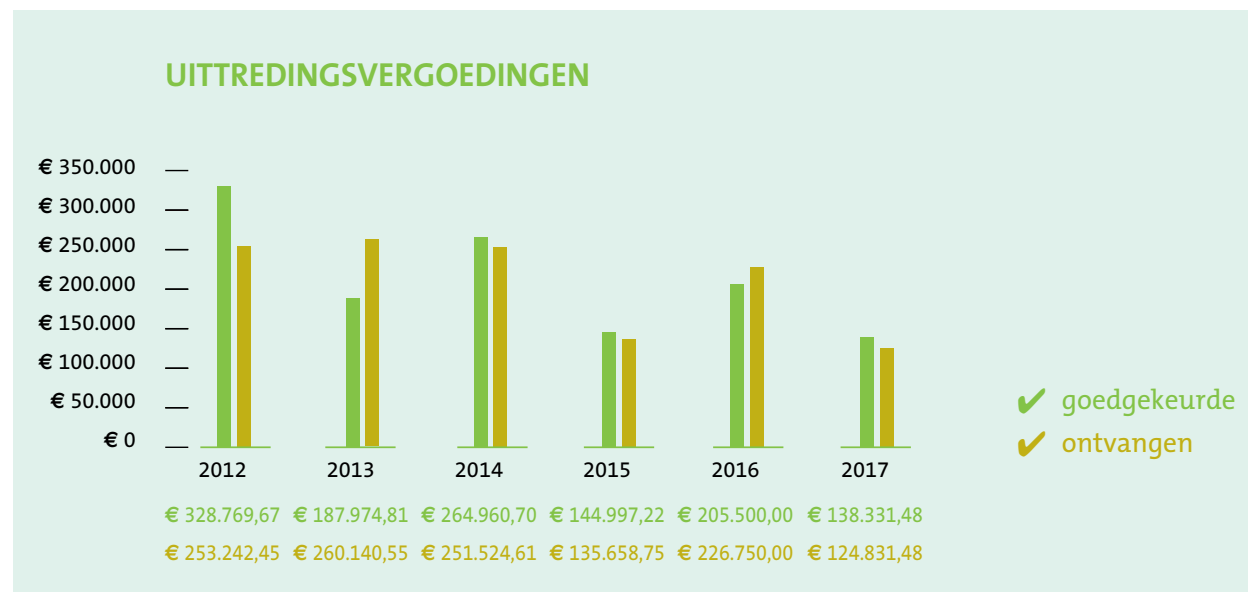
BEWONINGSVERPLICHTING

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

In 2017 werden 11 toestemmingen tot wederverkoop dan wel verhuur verleend, mits toepassing van de schadevergoeding. Het recht van wederinkoop werd niet toegepast.

Eén niet-afgeschreven overheidsinvestering werd pas in 2018 betaald.

Het totaal aan ontvangen vergoedingen beloopt € 124.831,48. In dit bedrag zit de betaling vervat van een verkoop die goedgekeurd werd in 2016, maar waarvan de vergoeding pas in 2017 plaatsvond.



landwaarts

NEEROETEREN GROOT ROOT





6 INSCHRIJVINGS-³⁵ REGISTERS



6

INSCHRIJVINGS- REGISTERS

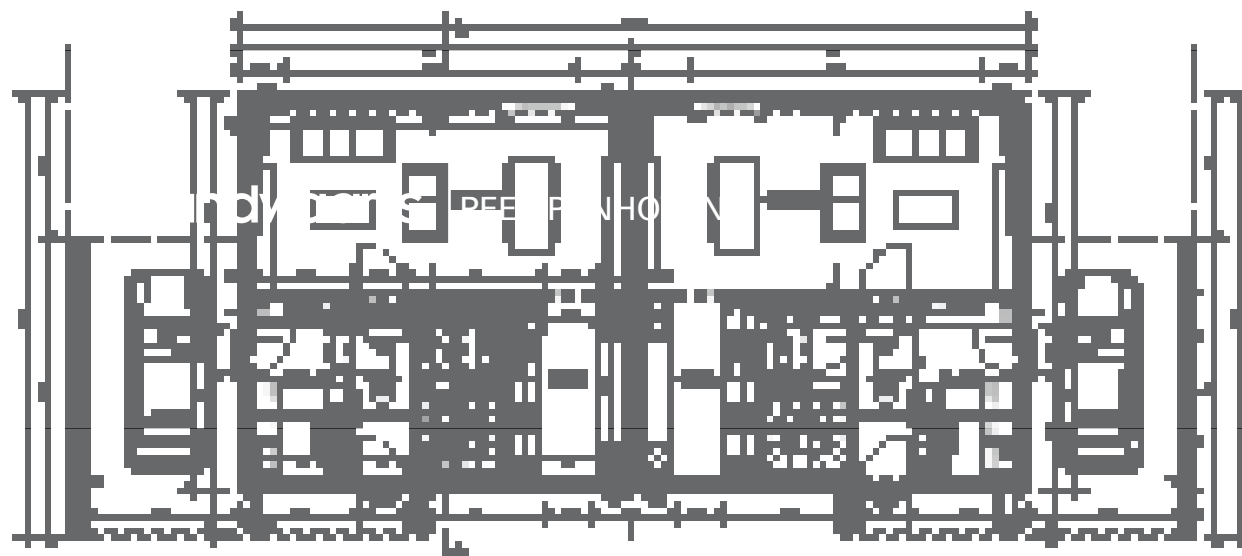
Op 31 december 2017 stonden 767 kandidaten ingeschreven op onze wachtregisters.

WACHTREGISTERS	AANTAL
AS	11
BOCHOLT	33
BREE	7
DIEPENBEEK	6
DIEPENBEEK/BINNENVELD	0
DIEPENBEEK/ROSENDAAL	64
DILSEN-STOKKEM	13
GENK	105
GENK/MIJNTERREIN	38
GENK/SCHEMMERSBERG	99
GENK/STALENHEIDE	1
HAMONT-ACHEL	16
HECHTEL-EKSEL	20
KINROOI	13
LANKLAAR/ACHTER DE SECRETARISWONING	55
LOMMEL	21
MAASEIK	2
MEEUWEN CENTRUM	1
NEEROETEREN/GROOT ROOT	38
NEERPELT	42
OPGLABBEEK	5
OPGLABBEEK/LANGVELD	69
OVERPELT	40
PEER	32
PEER/WAUBERG	1
ZUTENDAAL	34
ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS	1

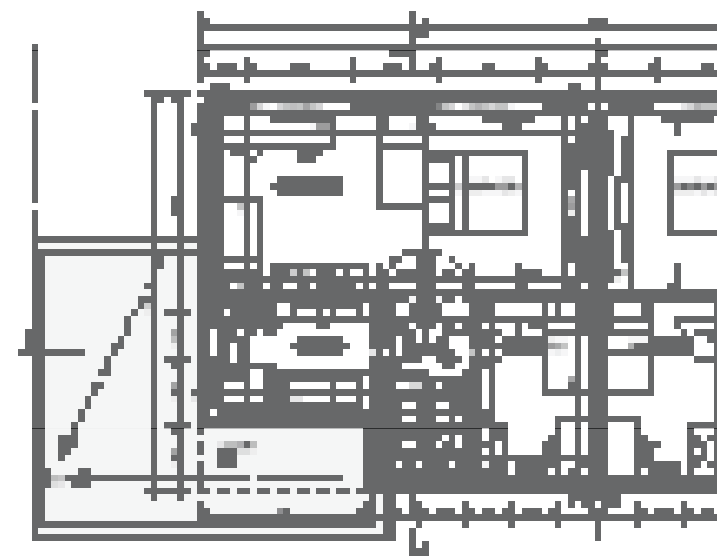
landwaarts

GENK
SLEDDERLO

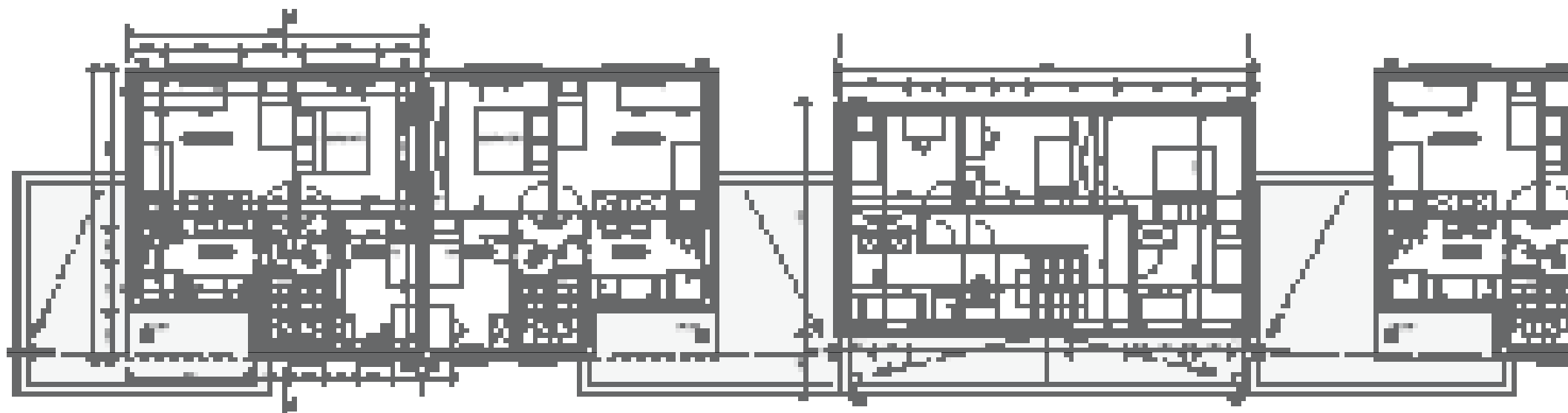




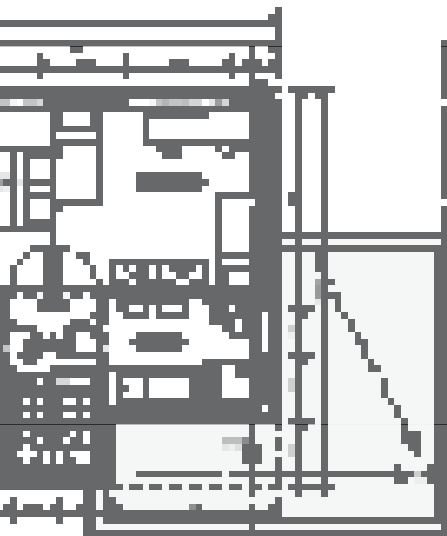
VERDEPTHOUD +1 VERDEPTHOUD +1 (getal 120)



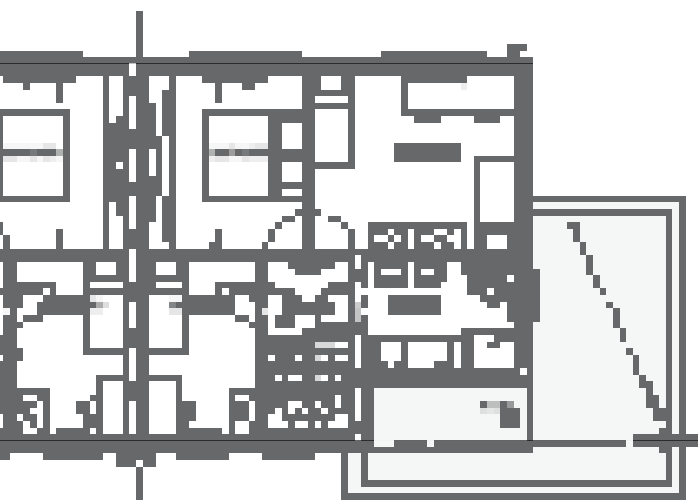
VERDEPTHOUD +1 VERDEPTHOUD +1 (getal 120)



VERDEPTHOUD +1 VERDEPTHOUD +1 (getal 120)



Section 1/200



7 NIEUW KADER SOCIALE KOOP



7

NIEUW KADER SOCIALE KOOP

Sedert 24 april is het nieuw kader sociale koop van toepassing geworden, de nieuwe spelregels hoe sociale koopwoningen en kavels dienen verkocht te worden.

Hierna enkele belangrijke nieuwe bepalingen :

- Zolang de kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden nog een woning of bouwperceel gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft, kan hem geen woning toegewezen worden
- Kandidaten kunnen enkel nog opgeven in welke (deel)gemeente of gemeente van het werkgebied zij zich kandidaat stellen. De eventuele voorkeur van ligging van de woning, de eventuele voorkeur qua type woning (appartement, eengezinswoning,...) en aantal slaapkamers worden niet langer meer bevraagd en opgenomen in het inschrijvingsregister.
- Er wordt een verplichting ingevoerd om kandidaat-kopers uit te nodigen om de woning te bezichtigen. Onze maatschappij organiseerde reeds kijkdagen, maar blijkbaar was dit geen algemene praktijk.
- De normering van de verkoopprijzen zowel voor de gronden als de woningen vervalt. Maar :
 - € • De koper kan maar aanspraak maken op een gesubsidieerde sociale lening indien de totale verkoopprijs maximaal 200.000 euro (geïndexeerd 206.900 euro en 227.600 euro in Genk) bedraagt. Voor niet volledig afgewerkte woningen wordt een bedrag van max. 12.500 euro in mindering per woning gebracht voor de kosten van nog uit te voeren afwerking.
 - € • Het staat de maatschappij vrij zelf te bepalen in welke mate zij prijskorting toestaat. De mate waarin we korting geven, heeft natuurlijk zijn impact op de bedrijfsresultaten. De prijskorting kan ter waarborging van de persoonlijke bewoningsverplichting van de koper teruggevorderd worden met een jaarlijkse vermindering

van 5 %. Als de korting meer is dan 10 % van de venale waarde, dan moet men een vergoeding vragen die minstens 50 % van de korting bedraagt. Als de korting 10 % of minder is van de venale waarde, dan kan men een vergoeding vragen die max. de volledige korting is. Wederinkoop is niet meer mogelijk als sanctie.

- De venale waarde wordt anders bepaald en substantieel verlaagd : i.p.v. 21 % BTW mag nog slechts rekening gehouden worden met 6 % BTW. Bovendien wordt de venale waarde bepaald alsof de woning volledig afgewerkt is, wat voor de meeste sociale koopwoningen niet het geval is.

Belangrijk zijn de overgangsbepalingen : alle woningen of kavels waarvoor een subsidie werd verleend voor de inwerkingtreding van dit besluit (de dossiers van de overgangslijst sociale koop inclusief) vallen nog onder de bepalingen van het oude besluit, zowel wat de bepaling van de verkoopprijzen als de sancties (schadevergoeding of niet-afgeschreven overheidsinvestering) betreft.

Voor Landwaarts betreft het volgende werven en/of projecten : Bocholt Dorperveld, Bocholt Damburg, Genk Schemmersberg, Genk Welzijns-campus, Genk Sledderlo, Hechtel-Eksel Langvoor, Kinrooi Meytersveld, Kinrooi Centrum, Maaseik Groot Root, Meeuwen-Gruitrode Dorpsstraat, Opglabbeek Langveld, Overpelt Bolakkers en Peer Panhoven. De kopers van deze werven kunnen nog altijd aanspraak maken op een gesubsidieerde sociale lening. Hier blijft ook nog de oude regeling inzake de prijsbepalingen en schadevergoedingen van toepassing.

landwaarts | GENK SCHEMMERBERG





8 TEVREDEN- HEIDSENQUETE



8

TEVREDENHEIDS- ENQUETE

Landwaarts organiseerde een nieuwe tevredenheidsenquête, ditmaal bij de kopers die in het jaar 2015 en 2016 een woning gekocht hebben (akte verleden) verspreid over 11 projecten. Er werd bewust voor gekozen om de bevraging slechts om de twee jaar te organiseren omdat het aantal geënquêteerde kopers dubbel zo groot is waardoor de betrouwbaarheid van de resultaten verhoudingsgewijze stijgt. In totaal werden er 144 kopers bevroegd waarvan er 96 reageerden. Dit komt neer op 67 % .

In totaal werden er 27 vragen gesteld. De enquête was zodanig opge maakt dat men verplicht was om elke vraag te beantwoorden, zo niet kon de enquête niet gevalideerd worden. Grosso modo stemmen de resultaten overeen met deze van de enquête van 2015.

De voornaamste resultaten vindt men in de bijlage.

De meest markante vaststelling is de nog altijd vrij lage quotering voor de herstelling van kleine gebreken. Ondanks de genomen maatregel zijn de resultaten quasi identiek aan deze van 2015. 17 % van de respondenten geeft aan helemaal niet tevreden te zijn en 23 % niet echt tevreden.

De enquêtering van 2015 had uitgewezen dat er te weinig opvolging was door de aannemers over de uitvoering van herstellingen door de onderaannemers. Daarom werd sindsdien van de hoofdaannemer verwacht dat hij ten bewijze van het feit dat een probleem werd opgelost, een door de koper ondertekende verklaring bezorgt waarin deze dit bevestigt. Deze werkwijze wordt door de aannemers vrij goed opgevolgd, maar inmiddels stellen we in toenemende mate vast dat een aantal van

onze kopers dit instrument oneigenlijk of zelfs misbruiken, waardoor het zijn doel voorbijschiet.

Dat de kopers in globo zeer tevreden zijn, mag blijken uit het feit dat op de vraag in welke mate men aan vrienden, kennissen of familie zou aanraden om ook een sociale woning van Landwaarts te kopen, geen enkele klant aangeeft dit onder geen enkel beding te zullen doen en de gemiddelde antwoordscore 7,89 bedraagt in een schaal van 0 (onder geen enkel beding) tot 10 (zeker wel).

Aan de kopers werd de mogelijkheid geboden om aan te geven wat ze echt positief vonden aan Landwaarts en echt negatief. Zoals te verwachten worden een aantal aspecten individueel totaal uiteenlopend beoordeeld. Zo stelt een aantal kopers uiterst tevreden te zijn over de wijze waarop technische gebreken worden opgelost, maar zijn er minstens evenveel die aangeven hierover totaal niet te spreken te zijn. Een aantal kopers geeft aan verheugd te zijn in de betaalbaarheid van onze woningen, terwijl anderen in niet mis te verstane bewoordingen hun gal spuien over de gebrekkige afwerking. Vooral op het plakwerk is er opvallend veel kritiek.

De reactie van één van de kopers is veelzeggend en we hadden het niet beter kunnen verwoorden: "Dat de wetgeving correct wordt toegepast. Dat het volledige dossier correct werd opgevolgd in alle neutraliteit. Dat de keuze van de woning gerespecteerd wordt. De medewerkers van Landwaarts zijn steeds bereid om op alle vragen te antwoorden, misschien zelfs tot vervelens toe. Zeer goede kwaliteit van de woning in het algemeen en de keuze van de gebruikte materialen."

landwaarts

PEER PANHOVEN



9 BALANS EN RESULTATEN- REKENING



9

BALANS EN RESULTATENREKENING



9.1 DE NAAKTE CIJFERS

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
VASTE ACTIVA	21/28	€ 2.232.502,69	€ 1.352.672,16
Materiële vaste activa	22/27	€ 1.679.500,41	€ 799.669,88
Terreinen en gebouwen	22	€ 1.647.849,32	€ 743.652,36
Meubilair en rollend materieel	24	€ 31.651,09	€ 56.017,52
Financiële vaste activa	28	€ 553.002,28	€ 553.002,28
Verbonden ondernemingen	280/1	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	280	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	284/8	€ 537.202,28	€ 537.202,28
Aandelen	284	€ 536.802,49	€ 536.802,49
Vorderingen en borgtochten in contacten	285/8	€ 399,79	€ 399,79
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	€ 40.089.275,41	€ 37.270.249,54
Vorderingen op meer dan één jaar	29	€ 46.327,94	€ 51.327,94
Overige vorderingen	291	€ 46.327,94	€ 51.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	€ 20.572.858,48	€ 19.065.501,30
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	€ 20.572.858,48	€ 19.065.501,30
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	€ 21.182,78	€ 56.189,78
Handelsvorderingen	40	€ 9.791,23	€ 71,30
Overige vorderingen	41	€ 11.391,51	€ 56.118,48
Liquide middelen	54/58	€ 19.448.906,21	€ 18.097.230,52
Overlopende rekeningen	490/1		
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	€ 42.321.778,10	€ 38.622.921,70

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
EIGEN VERMOGEN	10/15	€ 33.942.611,53	€ 32.130.685,88
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	€ 33.927.719,37	€ 32.115.793,72
Wettelijke reserve	130	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	131	€ 29.628.423,63	€ 27.816.497,98
Andere	1311	€ 29.628.423,63	€ 27.816.497,98
Belastingvrije reserves	132	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	€ 0,00	€ 30.000,00
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	€ 0,00	€ 30.000,00
Overige risico's en kosten	164/5	€ 0,00	€ 30.000,00
SCHULDEN	17/49	€ 8.379.166,57	€ 6.462.235,82
Schulden op meer dan één jaar	17	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Financiële schulden	170/4	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Kredietinstellingen	173	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	€ 7.759.184,87	€ 4.807.972,52
Schulden meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	€ 1.522.569,21	
Handelsschulden	44	€ 5.738.493,69	€ 4.640.987,41
Leveranciers	440/4	€ 5.738.493,69	€ 4.640.987,41
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	€ 280.774,29	€ 104.344,51
Belastingen	450/3	€ 222.530,23	€ 50.000,00
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	€ 58.244,06	€ 54.344,51
Overige schulden	47/48	€ 217.347,68	€ 62.640,60
OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	€ 45.720,25	
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	€ 42.321.778,10	€ 38.622.921,70

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	€ 9.657.114,00	€ 13.779.738,90
Omzet	70	€ 8.329.795,00	€ 12.394.786,87
Andere bedrijfsopbrengsten	74	€ 1.327.319,00	€ 1.384.952,03
Bedrijfskosten	60/66A	€ 7.749.263,21	€ 10.560.955,86
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	€ 6.854.042,74	€ 9.581.806,27
Aankopen	600/8	€ 8.361.399,92	€ 7.482.285,70
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	609	€ -1.507.357,18	€ 2.099.520,57
Diensten en diverse goederen	61	€ 233.506,62	€ 294.992,73
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	€ 587.409,17	€ 581.669,61
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	630	€ 83.904,24	€ 85.158,15
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		€ -30.000,00	€ 0,00
Andere bedrijfskosten	640/8	€ 20.400,44	€ 17.329,10
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	€ 1.907.850,79	€ 3.218.783,04
Financiële opbrengsten	75/76B	€ 26.475,95	€ 18.227,73
Recurrente financiële opbrengsten	75	€ 26.475,95	€ 18.227,73
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	€ 15.188,05	€ 14.451,42
Opbrengsten uit vlottende activa	751	€ 7.908,22	€ 96,47
Andere financiële opbrengsten	752/9	€ 3.379,68	€ 3.679,84
Financiële kosten	65/66B	€ 26.823,96	€ 24.931,03
Recurrente financiële kosten	65	€ 26.823,96	€ 24.931,03
Kosten van schulden	650	€ 26.823,96	€ 24.930,87
Andere financiële kosten	652/9	€ 0,00	€ 0,16
Winst (verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)	9903	€ 1.907.502,78	€ 3.212.079,74
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	€ 94.981,48	€ 151.380,64
Belastingen	670/3	€ 94.981,48	€ 151.380,64
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	€ 1.812.521,30	€ 3.060.699,10
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	€ 1.812.521,30	€ 3.060.699,10

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	€ 1.812.521,30	€ 3.060.699,10
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(-9905)	€ 1.812.521,30	€ 3.060.699,10
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	€ 1.811.925,65	€ 3.060.103,45
Aan de overige reserves	6921	€ 1.811.925,65	€ 3.060.103,45
Uit te keren winst	694/7	€ 595,65	€ 595,65
Vergoeding van het kapitaal	694	€ 595,65	€ 595,65

9.2 BESPREKING VAN DE CIJFERS

ACTIVA

ASTE ACTIVA (20/28)	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Materiële vaste activa	€ 1.679.500,41	€ 799.669,88
Terreinen en gebouwen	€ 1.647.849,32	€ 743.652,36
Meubilair en rollend materieel	€ 31.651,09	€ 56.017,52
Financiële vaste activa	€ 553.002,28	€ 553.002,28
Verbonden ondernemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Deelnemingen	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Andere financiële vaste activa	€ 537.202,28	€ 537.202,28
Aandelen	€ 536.802,49	€ 536.802,49
Vorderingen en borgtochten in contacten	€ 399,79	€ 399,79
TOTAAL	€ 2.232.502,69	€ 1.352.672,16

Het bedrag van € 1.647.849,32 terreinen en gebouwen omvat de gronden en kantoren van de maatschappij te Neerpelt (Heerstraat 28) en te Genk (Dieplaan 55-59) en van het nieuw te bouwen kantoor aan de Mosselerlaan te Genk.

De totale aanschafwaarde van de gronden bij deze kantoren bedraagt € 1.051.003,61. De gronden worden niet afgeschreven. De gebouwen worden afgeschreven op 25 jaar. Momenteel staan deze nog geboekt aan een waarde van € 596.845,71. De totale kostprijs omvat de kosten van aankoop en renovatie en beloopt in totaal € 1.559.838,49, waarvan inmiddels € 962.992,78 werd afgeschreven, € 56.726,21 hiervan in het boekjaar 2017.

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 € 13.032,66 en het informaticamaterieel voor een bedrag van € 13.576,73. Het meu-

bilair en het kantoomaterieel vertegenwoordigen samen nog een boekwaarde van € 5.041,66.

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 2017 in totaal € 8.300.113,00, dit is een toename van bijna € 164.718,00 t.o.v. verleden jaar.

VLOTTENDE ACTIVA (29/58)	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Vorderingen op meer dan één jaar	€ 46.327,94	€ 51.327,94
Overige vorderingen	€ 46.327,94	€ 51.327,94
Vorraden en bestellingen in uitvoering	€ 20.572.858,48	€ 19.065.501,30
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	€ 20.572.858,48	€ 19.065.501,30
Vorderingen op ten hoogste één jaar	€ 21.182,78	€ 56.189,78
Handelsvorderingen	€ 9.791,23	€ 71,30
Overige vorderingen	€ 11.391,55	€ 56.118,48
Liquide middelen	€ 19.448.906,21	€ 18.097.230,52
Overlopende rekeningen	€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 40.089.275,41	€ 37.270.249,54

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 € 16.967.495,83 voor de grondreserve en € 3.605.362,65 voor de werven. Beide staan gewaardeerd aan aanschafwaarde en betaalde kosten. De grondreserve van 82ha 64a 51ca die Landwaarts einde 2017 in patrimonium heeft, staat bruto gemiddeld geboekt aan € 20,53/m². Hierin zijn de bruto-kosten voor de infrastructuurwerken, schrijfgeld, verkavelingskosten inbegrepen. Een groot deel van deze kost wordt gerecupereerd via subsidies. In oppervlakte is de reserve toegenomen doordat in 2017 6ha18a 01ca werd aangekocht terwijl 1ha 77a 19 ca grond werd verkocht. Een detail van deze aan- en verkopen vindt men onder luik 4. De kostprijs van de werven in uitvoering beloopt € 3.605.362,65. Dit is een daling met € 343.663,76 en een onvermijdelijk gevolg van het "on hold" plaat-

sen 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 met € 1.851.020,94 te verklaren door het feit dat er voor € 2.630.498,28 aan aankopen grond werd ingeboekt voor onder andere aankopen grond, schrijfgeld grond, infrastructuurwerken, verkavelingskosten e.d. en € 779.477,34 verkochte grond werd uitgeboekt.

Het bedrag van € 11.391,55 overige vorderingen op ten hoogste één jaar wordt voor het overgrote deel verklaard door een saldo terug te vorderen belastingen inkomsten 2017 en het vervallen kapitaal van de lening van Landwaarts Verzekeringen t.b.v. € 5.000,00.

LIQUIDE MIDDELEN	2017	2016
Rekening courant VMSW	€ 19.086.183,96	€ 16.777.461,61
Belfius	€ 186.813,84	€ 1.003.716,33
Post	€ 175.054,57	€ 315.441,69
Kasgeld	€ 853,84	€ 610,89
TOTAAL	€ 19.448.906,21	€ 18.097.230,52

De liquide middelen, zijnde de som van de inlagen op de financiële rekeningen van de maatschappij, zijn gestegen met € 1.351.675,69.

stijging van al de onderdelen van de activa zijnde de liquide middelen, vaste en vlottende activa

De stijging van het balanstotaal met bijna € 3.700.000,00 is een gevolg van de

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN (10/15)	2017	2016
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	€ 33.927.719,37	€ 32.115.793,72
Wettelijke reserve	€ 5.810,00	€ 5.810,00
Onbeschikbare reserve	€ 29.628.423,63	€ 27.816.497,98
Andere	€ 29.628.423,63	€ 27.816.497,98
Belastingvrije reserves	€ 4.293.485,74	€ 4.293.485,74
TOTAAL	€ 33.942.611,53	€ 32.130.685,88

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

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

De onbeschikbare reserve is de reserve die

ontstaat door de jaarlijkse toevoeging van de winst van het afgelopen jaar, vermindert met de dividenden.

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

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)	2017	2016
Voorzieningen voor risico's en kosten	€ 0,00	€ 30.000,00
Overige risico's en kosten	€ 0,00	€ 30.000,00
TOTAAL	€ 0,00	€ 30.000,00

Deze voorziening hebben wij dit jaar aangewend om de kosten van de ontslagvergoeding van een medewerker om dringende reden gedeeltelijk te salderen.

SCHULDEN (17/49)	2017	2016
Schulden op meer dan één jaar	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Financiële schulden	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Kredietinstellingen	€ 574.261,45	€ 1.654.263,30
Schulden op ten hoogste één jaar	€ 7.759.184,87	€ 4.807.972,52
Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	€ 1.522.569,21	
Handelsschulden	€ 5.738.493,69	€ 4.640.987,41
Leveranciers	€ 5.738.493,69	€ 4.640.987,41
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	€ 280.774,29	€ 104.344,51
Belastingen	€ 222.530,23	€ 50.000,00
Bezoldigingen en sociale lasten	€ 58.244,06	€ 54.344,51
Overige schulden	€ 217.347,68	€ 62.640,60
Overlopende rek.	€ 45.720,25	
TOTAAL	€ 8.379.166,57	€ 6.462.235,82

Het bedrag van € 574.261,45 onder de rubriek Kredietinstellingen en schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, betreft een lening die werd aangegaan voor de financiering van het project Welzijnscampus te Genk. Strikt genomen waren de liquide middelen ruim toereikend, maar de lening werd aangegaan enkel vanuit het oogpunt van transparantie naar de andere partners (stad, OCMW, Nieuw Dak).

De rubriek handelsschulden – leveranciers ten belope van € 5.738.493,69 omvat de op 31 december 2017 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 € 280.774,29 bestaat hoofdzakelijk uit te betalen BTW t.b.v. € 193.484,47 en te betalen bedrijfsvoorheffing en te betalen R.S.Z respectievelijk t.b.v. € 29.045,76 en € 6.545,72.

De rubriek van de overige schulden (€ 217.347,68) 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 (€ 6.303,35), de inschrijvingsgelden van de kandidaat-kopers (€ 40.620,80) en door te storten gelden van lening koopwoning t.b.v. € 157.686,34.

RESULTATENREKENING

OMZET (70/76A)	2017	2016
Werven	€ 6.274.500,00	€ 8.603.600,00
Gronden	€ 2.028.775,00	€ 3.765.386,87
Huuropbrengsten	€ 26.520,00	€ 25.800,00
TOTAAL	€ 8.329.795,00	€ 12.394.786,87

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 € 2.329.100. Dit houdt onmiddellijk verband met de daling van het aantal opgeleverde/verkochte woningen in 2017. Met 46 verleden verkoopaktes voor sociale koopwoningen lag dit lager dan de 73 van het voorafgaande jaar, hetgeen op zich een uitschieter was.

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 BEDRIJFSOPBRENGSTEN (74)	2017	2016
Vergoeding leningen VMSW	€ 425.732,63	€ 381.513,58
Dossierkosten	€ 16.475,00	€ 30.924,79
Uittredingsvergoedingen	€ 124.831,48	€ 221.500,00
Saldering werven	€ 97.450,52	€ 20.970,77
Mandaatsvergoeding	€ 0,00	€ 0,00
Ontsluitingsvergoeding, e.d.	€ 39.116,78	€ 70.841,64
Subsidies	€ 623.712,59	€ 659.201,25
TOTAAL	€ 1.327.319,00	€ 1.384.952,03

De vergoeding leningen VMSW is de vergoeding die de VMSW ons betaalt op het uitstaand hypothecair krediet dat onze maatschappij bemiddeld heeft. Door de grote volumes, samenhangend met de ruime budgetten, is deze vergoeding gestegen. De vergoeding leningen VMSW wordt berekend op het uitstaande saldo van het vorige jaar. Het bedrag van € 425.732,63 is dus de vergoeding op het uitstaand bemiddeld hypothecair krediet einde 2016.

Zoals reeds aangegeven, is het bedrag van de ontvangen vergoedingen ingevolge het niet naleven van de persoonlijke bewoningsverplichting door de kopers binnen de twintig jaar na de aankoop fors gedaald van € 221.500,00 in 2016 naar € 124.831,48. Hierna een overzicht van de laatste 5 jaren:

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

De mandaatsvergoeding die de maatschappij - net zoals de kredietmaatschappij voor het laatst 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 gebeurde vanaf 1 september 2016, is de compenserende besparing op de personeelskost volledig in 2017.

Er werd 1 ontsluitingsvergoeding ontvangen, m.n. voor één open bouwkaavel op 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 een omzendbrief van 12 maart 2003.

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

Bedrijfskosten (60/66A)	2017	2016
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€ 6.854.042,74	€ 9.581.806,27
Aankopen	€ 8.361.399,92	€ 7.482.285,70
Voorraad : afname (toename) (+)/(-)	€ -1.507.357,18	€ 2.099.520,57
Diensten en diverse goederen	€ 233.506,62	€ 294.992,73
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	€ 587.409,17	€ 581.669,61
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële of materiële vaste activa	€ 83.904,24	€ 85.158,15
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	€ -30.000,00	€ 0,00
Andere bedrijfskosten	€ 20.400,44	€ 17.329,10
TOTAAL	€ 7.749.263,21	€ 10.560.955,86

De kosten voor de handelsgoederen (werven en gronden) is met meer dan € 2.700.000,00 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.

Diensten en diverse goederen vermindert met bijna € 62.000,00, dit vooral doordat de beheersvergoeding op de verkopen fors is gedaald met meer dan € 41.000,00.

De post van de bezoldigingen vermeerderd met € 5.739,56 ondanks het feit dat wij 1 VTE bediende minder in dienst hebben. Deze vermeerdering is te wijten aan de volledige opzegvergoeding van een ontslagen medewerker die moest betaald worden. Deze verhoging van de bezoldigingen wordt gneutraliseerd door de terugnemingen van de voorziening van € 30.000,00 die hiervoor in 2015 reeds werd aangelegd.

Afschrijvingen dalen lichtjes met € 1.254,00.

De financiële opbrengsten en financiële kosten stegen lichtjes ten opzichte van verleden jaar.

Voor de belastingen op het resultaat is er vanzelfsprekend een daling van meer dan € 56.000,00 aangezien de winst ook is gedaald.

Dit alles leidt tot een resultaat van € 1.812.521,30.

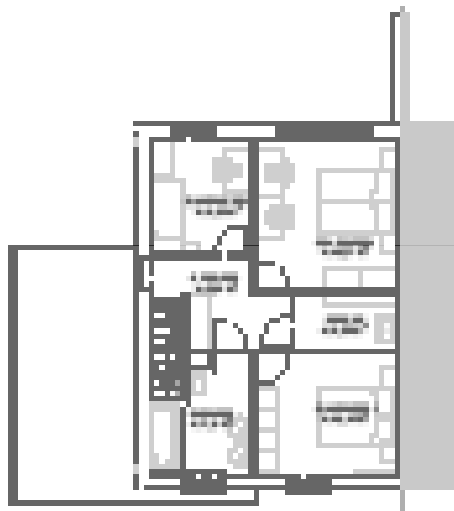
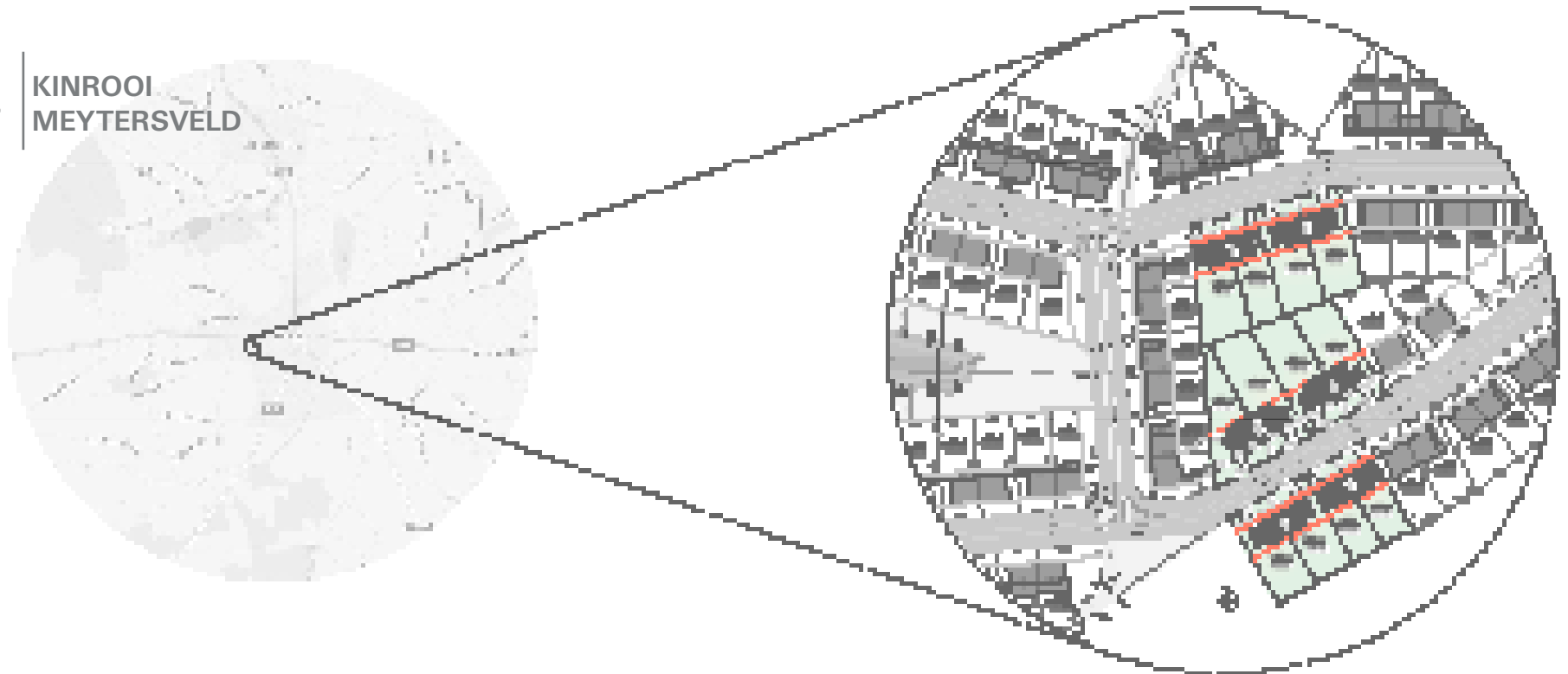
Samengevat :

RESULTAAT	2017	2016
Bedrijfsopbrengsten	€ 9.657.114,00	€ 13.779.738,90
Bedrijfskosten	€ -7.749.263,21	€ 10.560.955,86
Financiële opbrengsten	€ 26.475,95	€ 18.227,73
Financiële kosten	€ -26.823,96	€ 24.931,03
Belastingen	€ -94.981,48	€ 151.380,64
TOTAAL	€ 1.812.521,30	€ 3.060.699,10

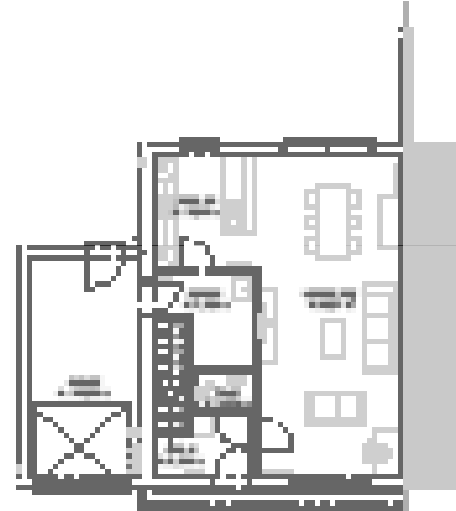
Dit is een daling van € 1.248.177,80 ten opzichte van verleden jaar.

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

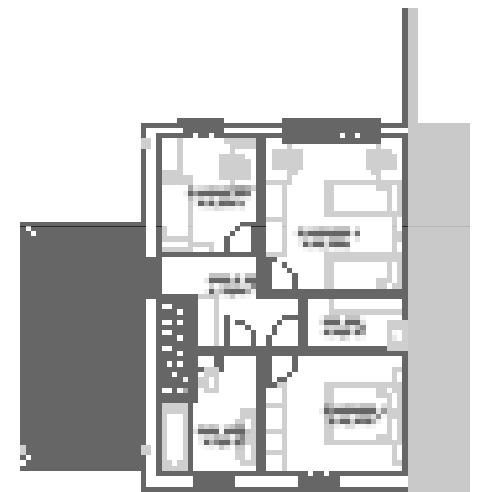
Hierdoor kan € 1.811.925,65 toegevoegd worden aan de reserves waardoor deze stijgen tot € 33.927.719,37.



landwaarts



landwaarts



landwaarts



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.

Genk



landwaarts

BOCHOLT DORPERVELD





--- BIJLAGEN ---

1.

ORGANOGRAM
2.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3.

BEKNOPT VERSIE JAARVERSLAG 2017
4.

KLACHTENBEHANDELING
5.

PROFIEL VAN DE KOPERS
6.

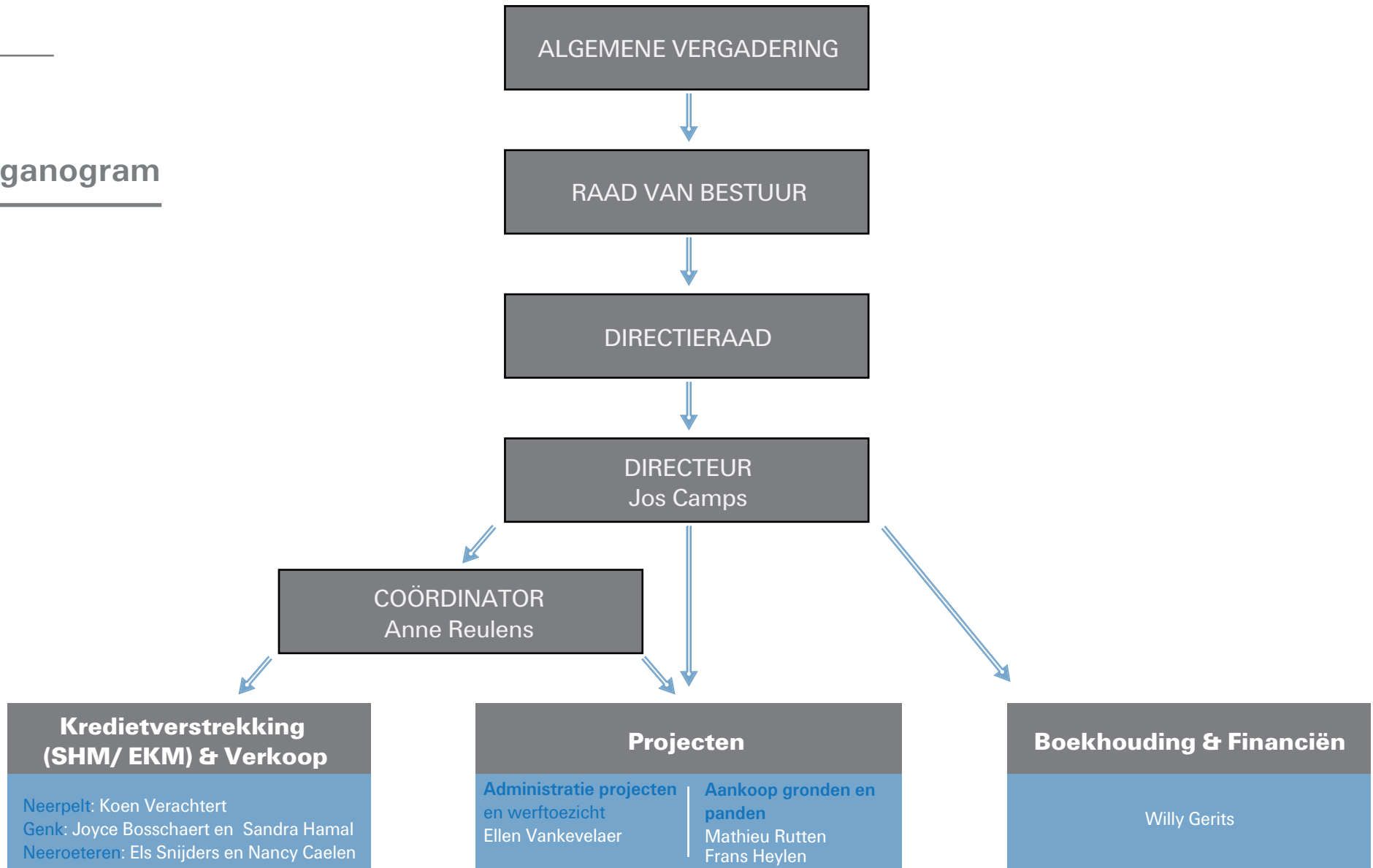
VISUELE WEERGAVE BALANS EN
RESULTATENREKENING
7.

GRAFISCHE VOORSTELLING TEVREDENHEIDSENQUETE





Organogram



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

Bijzonder verslag sociaal oogmerk

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

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

bevestigen de leden van de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2017 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 46 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 242 Vlaamse Woonleningen van de VMSW investeerde Landwaarts in 2017 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 2017

NAAM CVBA MET SOCIAAL OOGMERK LANDWAARTS

Adres: Heerstraat 28

3910 Neerpelt

KBO-nummer 0401 334 134

JAARVERSLAG 2017

- BEKNORTE VERSIE -

1. RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING

Er werd in het boekjaar 2017 een omzet gerealiseerd van € 8.329.795,00. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.327.319,00. Het boekjaar sluit af met een winst van € 1.812.521,30.

Het balanstotaal evolueerde naar € 42.321.778,10 per 31/12/2017.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2017 bedraagt het eigen vermogen € 33.942.611,53 wat neerkomt op een solvabiliteit van 80,20%.

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 31/12/2017.

9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2017 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 1.811.925,65
- 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, 07 juni 2018

Directeur
Camps Jos

Voorzitter
Kelchtermans Theo

Klachtenbehandeling

Vragenlijst klachtenmanagement 2017

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

CIJFERGEGEVENS	
AANTAL	
Totaal aantal klachten:	20
Aantal ontvankelijke klachten:	20
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID	
Gegrond/deels gegrond:	0
Ongegrond:	20
AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING	
Opgelost/deels opgelost:	20
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

70



Klachtenbeeld 2017

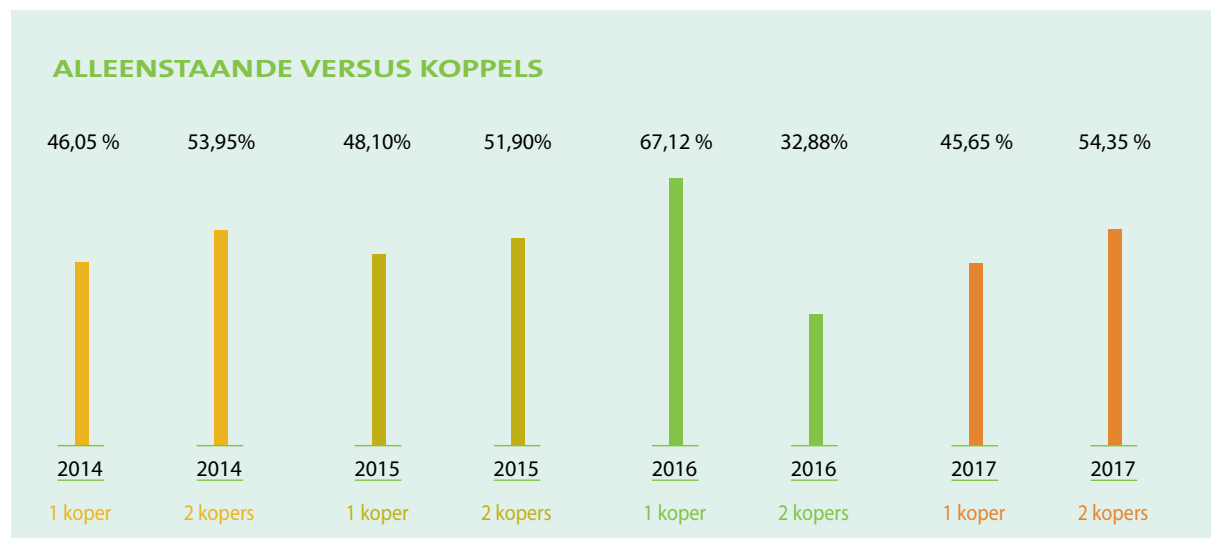
De 20 ongegronde klachten waren zeer uiteenlopend van aard en vinden doorgaans hun oorsprong in het feit dat het verwachtingspatroon van sommige klanten t.a.v. de maatschappij disproportioneel hoog is.

De ongegronde klachten handelden over:

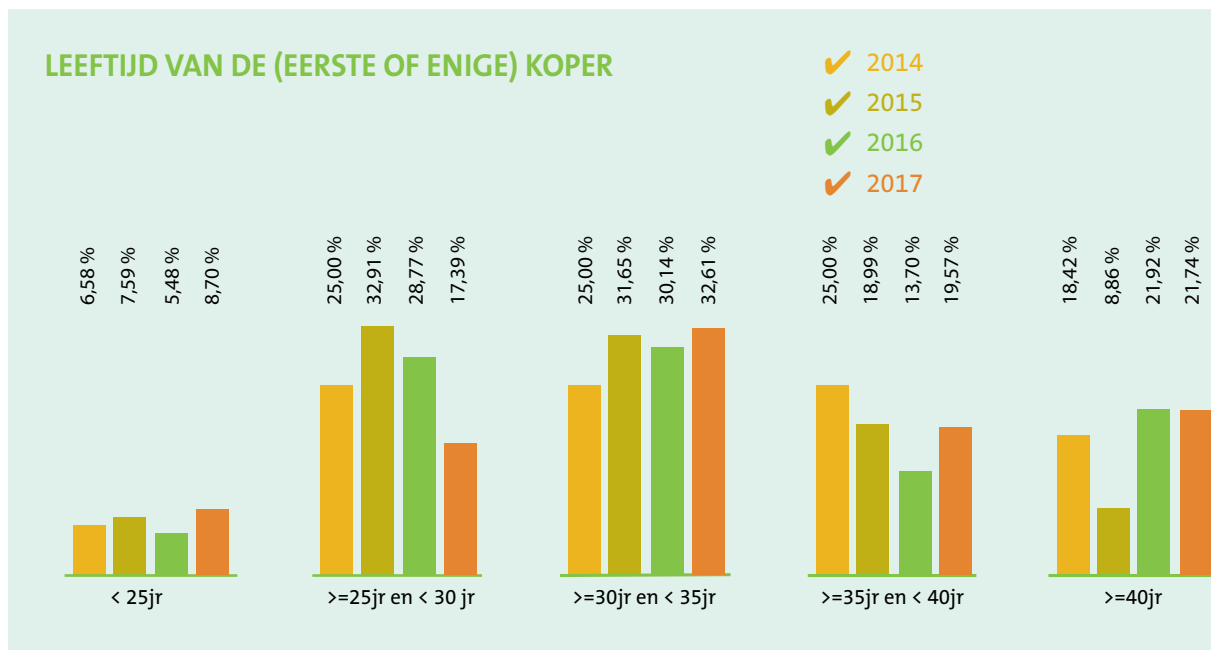
- Document zou niet aan juiste dienst zijn overgemaakt
- Niet krijgen van gevraagd bedrag voor renovatie van schatter VMSW
- De houding van de schatters van de VMSW
- Herstellingswerken aan sociale koopwoning
- Burenruzie
- Verlies van voorschot dat reeds betaald was voor aankoop particuliere woning
- Niet-plaatsen van keerwanden
- Plaatsen van keerwanden
- Onkruid op verkaveling
- Sluikstorten door burens
- Stadsbestuur plant boom ter hoogte van carport
- Versperren van parking kopers Landwaarts
- Bouwmisdrijven burens

Profiel van de kopers

Minder dan de helft van de verkopen (45,65 %) gebeurt aan alleenstaanden. Dit is een forse daling t.o.v. 2016, toen het 67,12 % bedroeg.



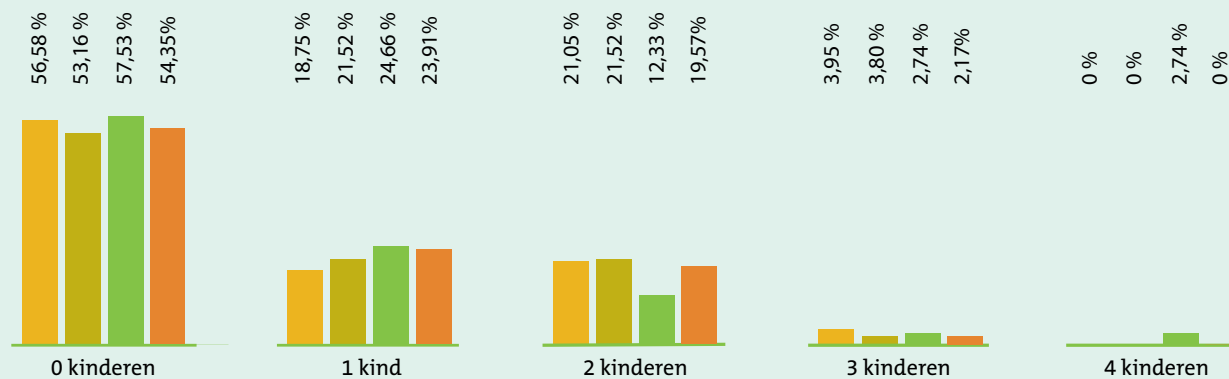
Het aandeel van onze kopers dat jonger is dan 35 jaar, is gedaald van 64,39 % in 2016 naar 58,70 % en is de groep van de 40-plussers quasi gelijk gebleven. (21,92 % in 2016). Men koopt duidelijk op een latere leeftijd.



Meer dan de helft van de kopers heeft nog geen kinderen op het ogenblik van de aankoop (54,35 % in 2017 t.o.v. 57,53 % in het voorgaande jaar). Dit is onlosmakelijk verbonden met het feit dat steeds meer alleenstaanden een woning kopen.

AANTAL KINDEREN

✓ 2014
✓ 2015
✓ 2016
✓ 2017

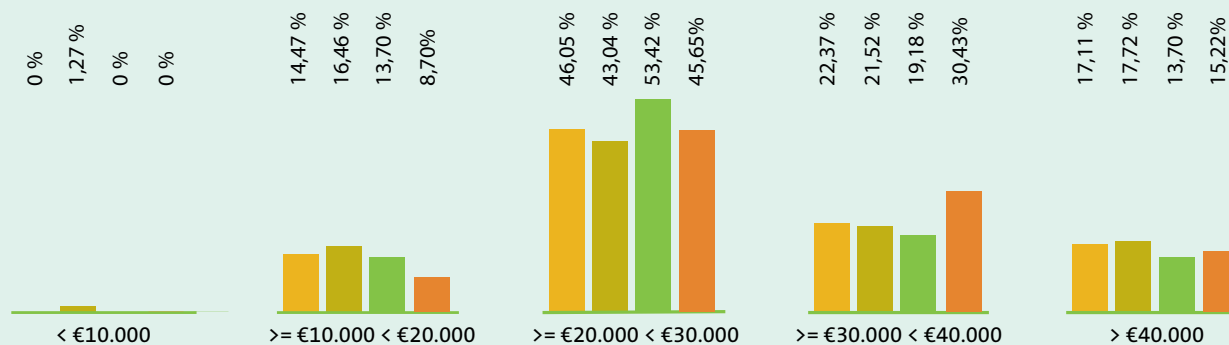


In 2017 had 54,35 % van de kopers een belastbaar inkomen tussen de € 10.000 en € 30.000. Slechts een klein percentage (15,22%) heeft een inkomen van boven de € 40.000. Het inkomensprofiel van onze kopers is quasi identiek als in voorgaand jaar.

Ruim 76% van de kopers heeft een betaalbaar inkomen tussen € 20.000 en de € 40.000.

BELASTBAAR INKOMEN

✓ 2014
✓ 2015
✓ 2016
✓ 2017



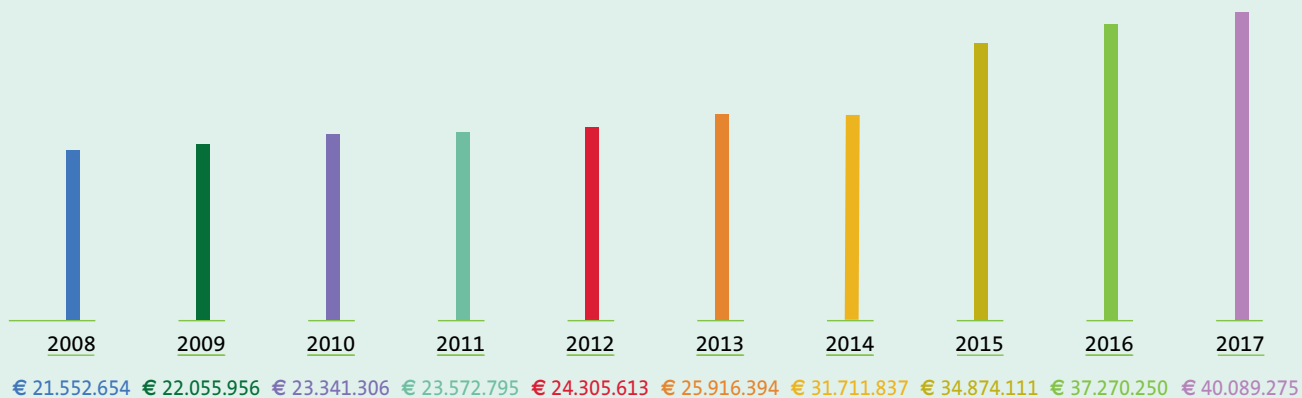
Hiermee wordt bevestigd dat Landwaarts goed slaagt in haar missie.

Visuele weergave balans en resultatenrekening

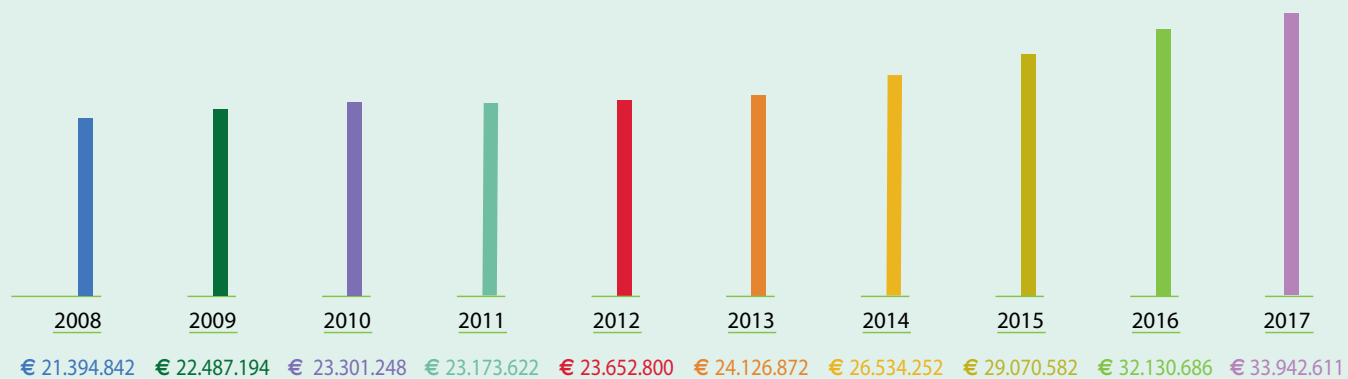
VASTE ACTIVA



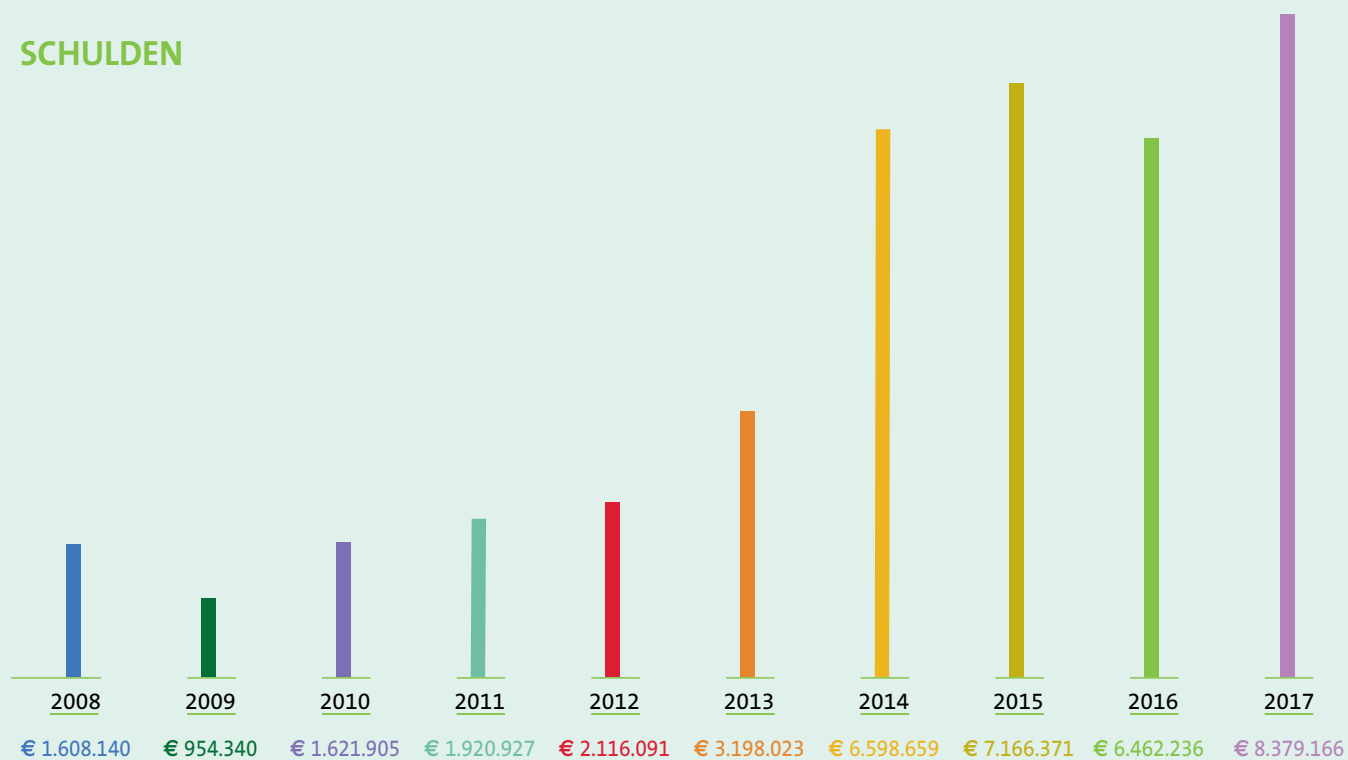
VLOTTENDE ACTIVA



EIGEN VERMOGEN



SCHULDEN



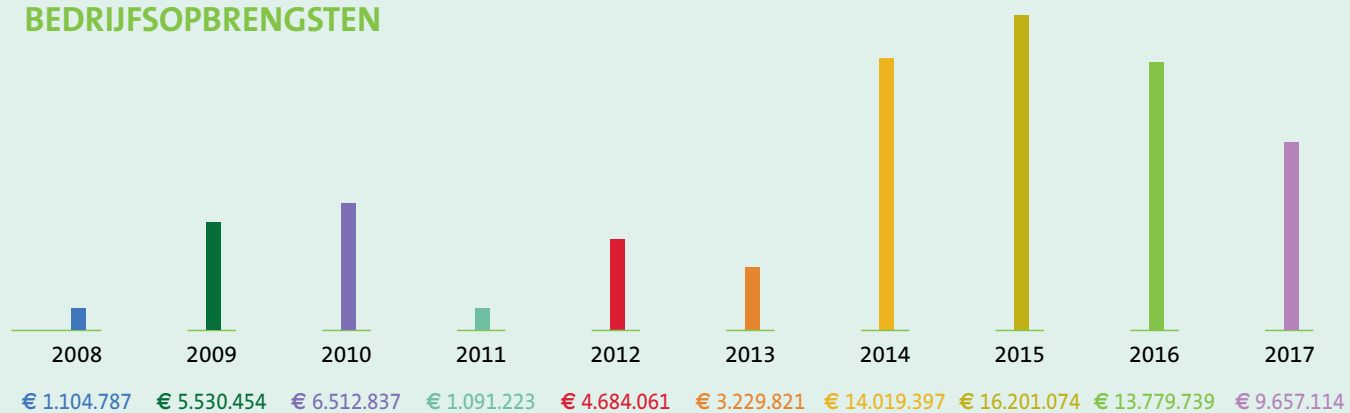
LIQUIDE MIDDELEN



BEDRIJFSKOSTEN



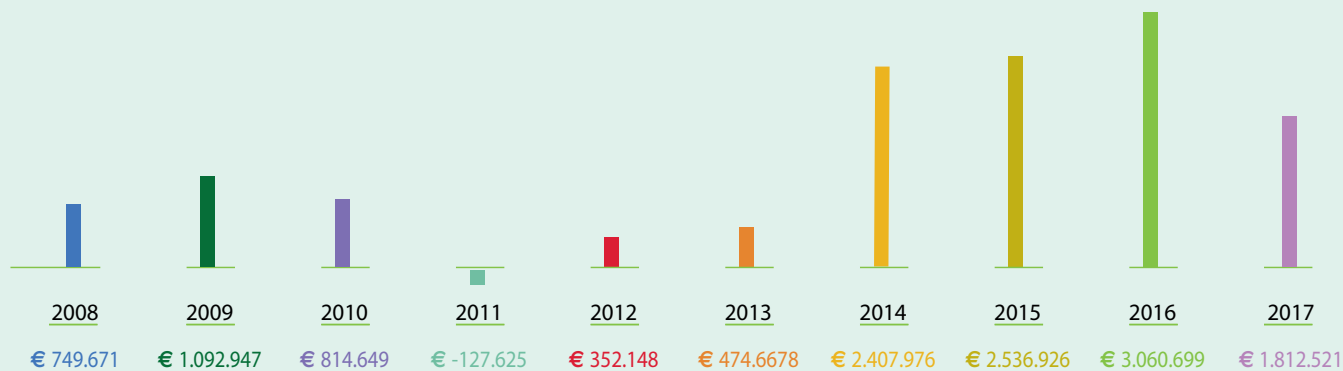
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



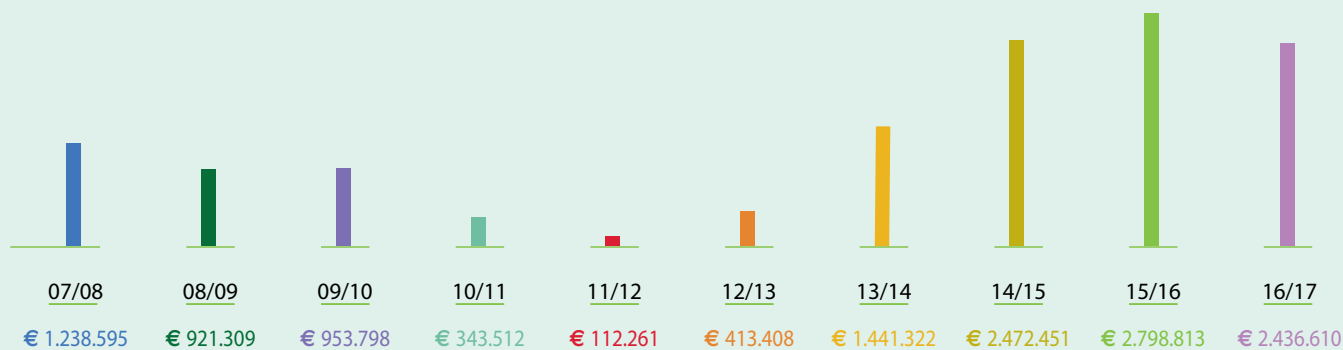
BEDRIJFSOPBRENGSTEN%=>BEDRIJFSKOSTEN 100



WINST



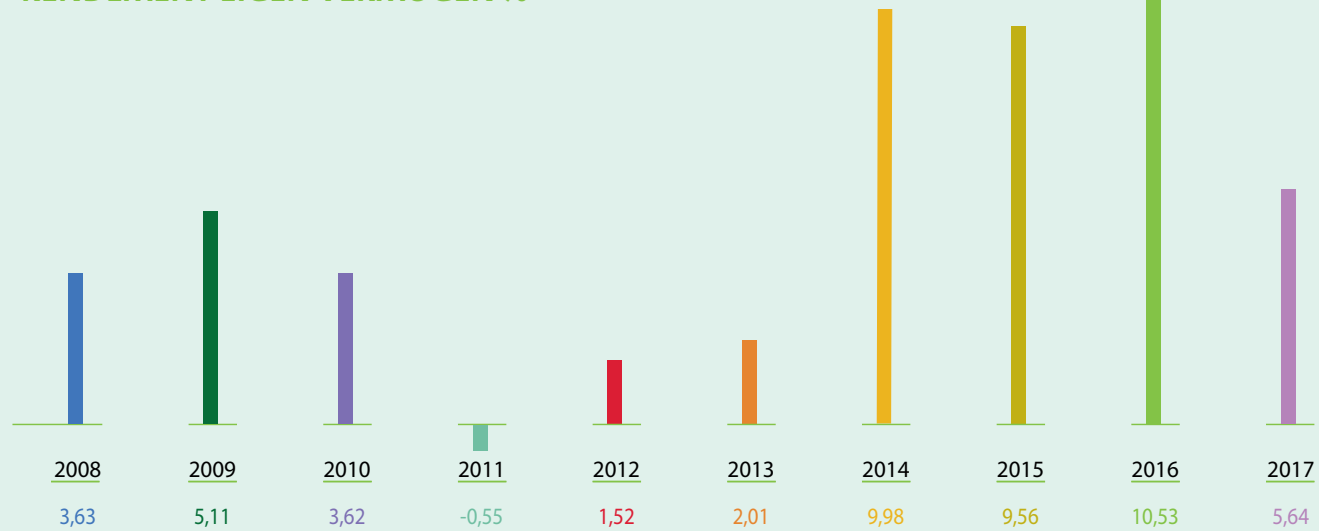
GEMIDDELDE WINST OVER TWEE JAAR



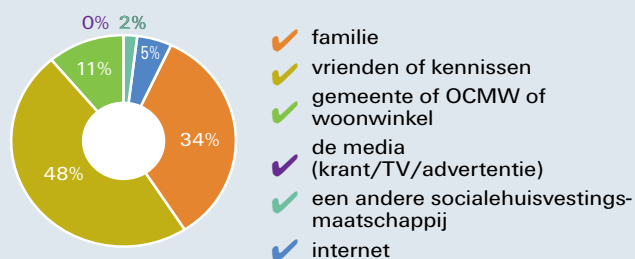
landwaarts

OPGLABBEEK
LANGVELD

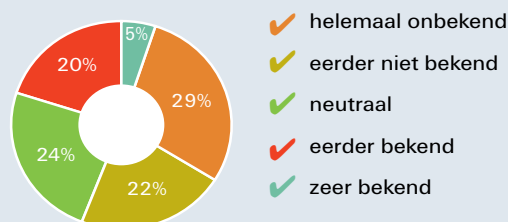


RENDEMENT EIGEN VERMOGEN %**SOLVABILITEITS RATIO %**

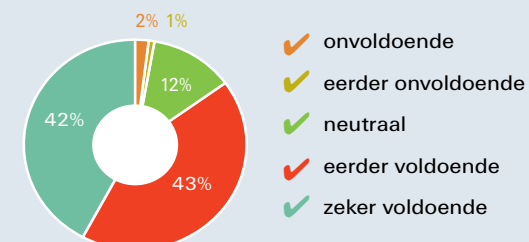
Grafische voorstelling tevredenheidsenquête



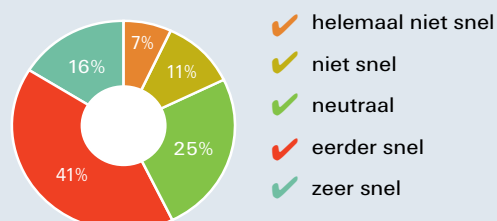
Op welke wijze vernam u dat u voor het aankopen van een sociale koopwoning bij Landwaarts terecht kon ?



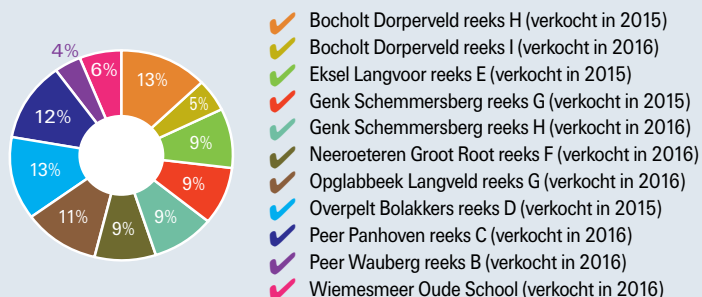
Was u voorheen bekend met sociale koopwoningen ?



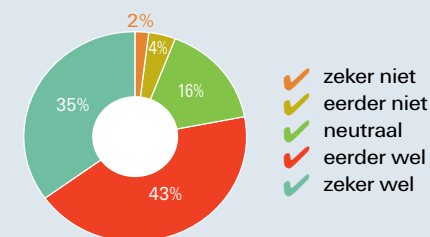
Ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten ?



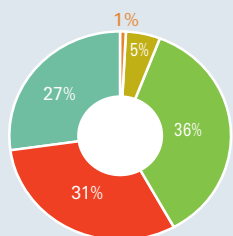
Ontving u snel een aanbod voor een sociale koopwoning ?



Vink de wijk aan waar u woont:

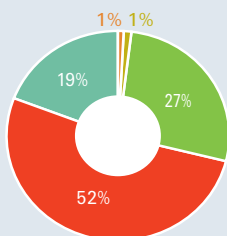


Bevatte de infobrief (te volgen procedure) en het verkoopboekje (prijzen en plannetjes) de gewenste informatie ?



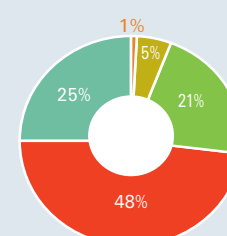
- ✓ helemaal niet tevreden
- ✓ niet echt tevreden
- ✓ neutraal
- ✓ eerder tevreden
- ✓ zeer tevreden

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



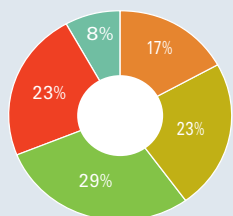
- ✓ zeer traag
- ✓ eerder traag
- ✓ neutraal
- ✓ eerder snel
- ✓ zeer snel

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



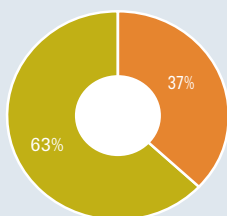
- ✓ helemaal niet tevreden
- ✓ niet echt tevreden
- ✓ neutraal
- ✓ eerder tevreden
- ✓ zeer tevreden

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



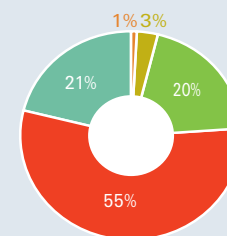
- ✓ helemaal niet tevreden
- ✓ niet echt tevreden
- ✓ neutraal
- ✓ eerder tevreden
- ✓ zeer tevreden

Hoe tevreden was u over de herstelling van kleine gebreken door de aannemer ?



- ✓ bad
- ✓ douche

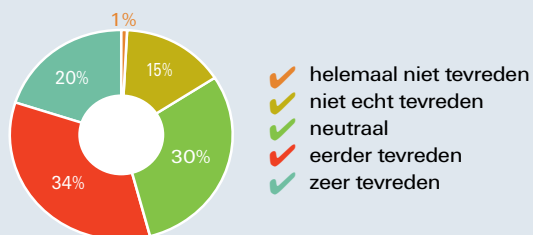
Mocht u zelf kunnen kiezen, zou u dan voor een bad of een douche opteren ?



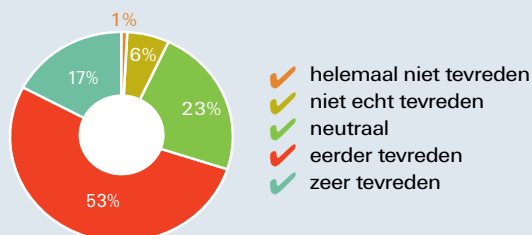
- ✓ zeker niet
- ✓ eerder niet
- ✓ neutraal
- ✓ eerder wel
- ✓ zeker wel

Werd u voldoende geïnformeerd over de verkoopvoorwaarden ?

Grafische voorstelling tevredenheidsenquête



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



Welke is uw algemene tevredenheid?



In welke mate zou u vrienden, kennissen of familie aanraden om ook een sociale woning van Landwaarts te kopen ? tussen 0 (= onder geen enkel beding) en 10 (= zeker wel).

Bent u tevreden over:

helemaal niet tevreden / niet echt tevreden / neutraal / eerder tevreden / zeer tevreden

a. de openingsuren van de kantoren ?	5	15	29	37	17	%
b. de bereikbaarheid/ligging van de kantoren ?	1	3	29	44	23	%
c. het telefonisch onthaal ?	1	3	27	36	33	%
d. het onthaal ter plaatse ?	0	1	18	40	41	%
e. het e-mailverkeer ?	0	1	30	39	30	%
f. de duidelijkheid van de uitleg ?	1	7	17	43	32	%
g. de volledigheid van de uitleg ?	2	6	22	40	30	%
h. de vriendelijkheid van de medewerkers ?	2	2	16	37	43	%
i. de professionaliteit van de medewerkers ?	1	5	21	38	35	%
j. de duidelijkheid van de website ?	2	3	40	36	19	%

landwaarts

GENK
SCHEMMERSBERG



