



JAARVERGADERING 2023

Jaarverslag 2022



landwaarts

MAASEIK Groot Root H



1 ORGANISATIE

- STRUCTUUR
- AANDEELHOUDERS
- RAAD VAN BESTUUR
- VERGADERDATA
- BEDRIJFSREVISOR

PAG 5

2 BOUWACTIVITEITEN

- AANBESTEDINGEN
- VOORLOPIGE OPLEVERINGEN
- DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

PAG 9

3 KREDIETBEMIDDELING

- BEMIDDELDE AKTES EN LENINGEN

PAG 15

4	VERKOPEN	PAG 21
5	GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP	PAG 27
6	NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING EN RESERVES	PAG 31
7	INSCHRIJVINGSREGISTERS	PAG 36
8	BALANS EN RESULTATENREKENING	PAG 39
9	BIJLAGEN	PAG 43



landwaarts

KINROOI MEYTERSVELD REEKS D

1 ORGANISATIE

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de bijzondere algemene vergadering van 15 juni 2023 over het boekjaar 2022.

In uitvoering van artikel 10 van de statuten brengen we verslag uit over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2022 en stellen u in kennis van de jaarrekening, omvattende de balans, de resultatenrekening en de verwerking van het resultaat.

ORGANISATIE

STRUCTUUR

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

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd te 3910 Pelt, Heerstraat 28. Daarnaast heeft de maatschappij ook nog vestigingen in 3600 Genk, Mosselerlaan 36 en 3680 Maaseik, Maastrichtersteenweg 31.

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 aandeelhou-

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

Landwaarts CVBA telt 7,65 VTE bedienden en 0,30 VTE arbeiders.

Het werkgebied van Landwaarts omvat 15 gemeenten: As, Bocholt, Bree, Diepenbeek, Dilsen-Stokkem, Genk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Oudsbergen, Peer, Pelt en Zutendaal.



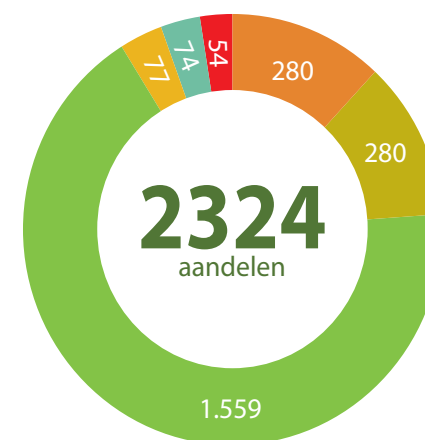
landwaarts | BOCHOLT DORPERVELD K

LIJST AANDEELHOUDERS

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

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

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



SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

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

VERGADERDATA :

De raad van bestuur vergaderde in 2022 elfmaal, m.n. op 13 januari, 10 februari, 10 maart, 13 april, 12 mei, 9 juni, 6 juli, 8 september, 13 oktober, 9 november en 8 december.

BEDRIJFSREVISOR

Moore Bedrijfsrevisoren
Leopoldlaan 100
3900 Pelt

Vertegenwoordigd door
Mevr. Ingrid Vosch

Moore Bedrijfsrevisoren werd door de Bijzondere Algemene Vergadering op 23 juni 2022 ingevolge een onderhandelingsprocedure aangesteld voor de boekjaren 2022 t.e.m. 2025.

landwaarts | BOCHOLT DAMBURG C







2 BOUWACTIVITEITEN

2

BOUW- ACTIVITEITEN

AANBESTEDINGEN

In 2022 werden volgende openbare aanbestedingen georganiseerd:

Bocholt – Damburg reeks C

12 koopwoningen
Aannemer: TM WL Construct - Margema
Gunningsbedrag: € 2.70.424,67

Peer - Langegracht

Infrastructuurwerken
Aannemer: MCM
Gunningsbedrag: € 672.899,51

Hamont-Achel Klein Bien

Infrastructuurwerken
Aannemer: Superbeton bv
Gunningsbedrag: € 1.137.560,56

In 2022 werden volgende onderhandelingsprocedures zonder bekendmaking (> €30.000) georganiseerd:

Hamont-Achel Klein Bien

Archeoloog
Firma: BAAC
Gunningsbedrag: € 118.217,50

Genk Schemmersberg

Nivilleringswerken
Firma: Roebben Jan bvba
Gunningsbedrag: € 63.536

Zutendaal Geerkensveld

Studiebureau
Firma: Geotec
Gunningsbedrag: € 39.616,51

Peer Langegracht

Archeoloog
Firma: VEC
Gunningsbedrag: € 46.736,25

Landmetersopdrachten

Firma: Landmeter en Vastgoedexperten
Gunningsbedrag: € 30.602

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

In 2022 werden volgende werken voorlopig opgeleverd:

Maaseik-Neeroeteren – Groot Root H

9 maart 2022
14 koopwoningen
Aannemer: Janssen - Mopertingen
Architect: LANDarchitecten - Landen

Bocholt – Dorperveld K

13 december 2022
12 woningen
Aannemer: Hemar Construct – Borgloon
Architect: FCS - Hasselt

DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

In 2022 werden op volgende werken definitief opgeleverd:

Bocholt – Damburg B

26 april 2022

12 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba – Dilsen-Stokkem

Architect: LANDarchitecten - Landen

Oudsbergen – Langveld

6 mei 2022

Omgevingswerken

Aannemer: Peeters Dries - Kortesseem

Studiebureau: Geotec - Bilzen

Kinrooi – Meytersveld C

6 oktober 2022

11 koopwoningen

Aannemer: Margema bvba – Dilsen-Stokkem

Architect: PCp - Genk





landwaarts

KINROOI MEYTERSVELD REEKS D





3 KREDIET- BEMIDDELING

3

KREDIET- BEMIDDELING

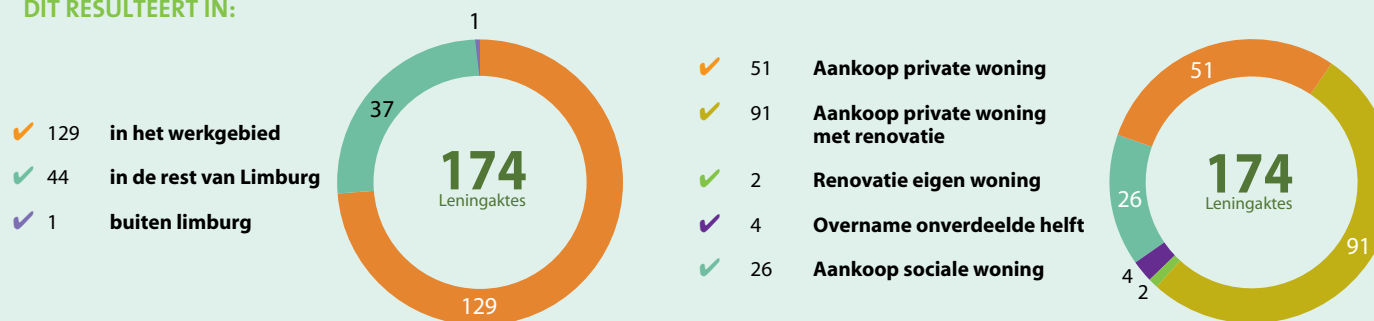
BEMIDDELDE LENINGEN - AKTES

Opgedeeld naar gemeente van herkomst en de aard van de verrichting, kon Landwaarts in totaal 174 leningsaktes verlijden in 2022 voor het Vlaams Woningfonds.

GEMEENTE	AANKOOP PRIVATE WONING	AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE	RENOVATIE EIGEN WONING	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	AANKOOP SOCIALE WONING	HERFINANCIERING	TOTAAL
Alken		1					1
As		3					3
Beringen	1	2					3
Bilzen		2		1			3
Bocholt	2	2					4
Borgloon	1						1
Bree	1						1
Dessel		1					1
Diepenbeek	1	3					4
Dilsen-Stokkem	4	11	1				16
Genk	13	20					33
Hamont-Achel	1	2			12		15
Hasselt	1	1					2
Hechtel-Eksel		2					2
Heusden-Zolder		1					1
Houthalen-Helchteren		3					3
Kinrooi	2	1		2			5
Kortesseem		1					1
Lanaken		1					1

GEMEENTE	AANKOOP PRIVATE WONING	AANKOOP PRIVATE WONING MET RENOVATIE	RENOVATIE EIGEN WONING	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	AANKOOP SOCIALE WONING	HERFINANCIERING	TOTAAL
Lommel	3	5					8
Lummen		1					1
Maaseik	5	3		1	14		23
Maasmechelen	10	11					21
Mol	1						1
Oudsbergen	1	1					2
Peer		5					5
Pelt	2						2
Riemst	1						1
Sint-Truiden	1						1
Zonhoven		1	1				2
Zwevegem		1					1
Aantal	51	91	2	4	26	0	174
Bedrag	€ 10.022.200	€ 19.319.436	€ 43.070	€ 577.383,67	€ 5.524.852,40	€ 206.000	€ 35.486.942,07

DIT RESULTEERT IN:



VERGOEDINGEN UITSTAAND HYPOTHECAIR KREDIET

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

Jaar uitbetaling	Vergoedingen uitstaand hypothecair krediet.	Vergoedingen VWF
2011	€ 181.518,36	
2012	€ 179.543,32	
2013	€ 195.531,40	
2014	€ 232.200,63	
2015	€ 335.312,10	
2016	€ 381.513,58	
2017	€ 425.732,63	
2018	€ 471.977,71	
2019	€ 514.903,02	
2020	€ 540.615,16	
2021	€ 578.170,00	
2022		€ 621.576,00







4 VERKOPEN



4

VERKOPEN



In 2022 werden 26 aktes verleden voor zowel de aankoop van een sociale koopwoning als het afsluiten van een sociaal krediet bij het Vlaams Woningfonds:

Gemeente - Werf	Aantal
Neeroeteren Groot Root reeks H	14
Hamont-Achel Heideveld reeks A	12
TOTAAL	26



VERKOOPPRIJZEN

- **NEEROETEREN GROOT ROOT - REEKS H** **14 KOOPWONINGEN (HOB - TYPE 3/5)**

De oppervlakte van de percelen varieert van 3a 10ca tot 4a 58ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 3a 72ca.

Alle woningen zijn uitgerust met 10 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

€ 214.766,80 en € 242.911,96.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 225.296,55.

- **HAMONT-ACHEL HEIDEVELD - REEKS A** **12 KOOPWONINGEN (HOB TYPE 3/5)**

De oppervlakte van de percelen varieert van 3a 12ca tot 3a 23ca. De gemiddelde oppervlakte per lot bedraagt 3a 14ca.

Alle woningen zijn uitgerust met 10 zonnepanelen en BEN.

De verkoopprijzen (woning plus grond inclusief BTW) variëren tussen

€ 198.391,88 en € 200.037,16.

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 198.653,64.

landwaarts

KINROOI MEYTERSVELD REEKS D





5 GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP & RESERVES

5

GRONDEN - VERKOOP, AANKOOP

VERKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	AARD	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Maaseik-Neeroeteren	Groot Root H	14 koopwoningen + 1 kavel	57a 23ca	2022	€ 691.505,90
Hamont-Achel	Heideveld A	12 koopwoningen	37a 68ca	2022	€ 527.875,45
Hechtel-Eksel	Langvoor	3 kavels	9a 42ca	2022	€ 222.507,00
Oudsbergen	Langveld	kavel	19a 42ca	2022	€ 205.000,00
Totaal			1 ha 23a 75ca		€ 1.646.888,35

AANKOPEN

GEMEENTE	LOCATIE	OPPERVLAKTE	AKTEDATUM	PRIJS
Bree	Dreelveld	27a 20ca	14/12/2022	€ 136.000
Totaal		27a 20ca		€ 136.000

RESERVES PER 31 DECEMBER 2022

De grondreserve in eigendom van Landwaarts bedraagt einde 2022 104ha 18a 92ca.





6 NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGS- VERPLICHTING RESERVES

6

NIET-NALEVING PERSOONLIJKE BEWONINGSVERPLICHTING RESERVES

ONTVANGEN VERGOEDINGEN

Indien de koper van een sociale koopwoning de persoonlijke bewoningsverplichting als volledige volle eigenaar gedurende de eerste 20 jaar na aankoop niet nakomt of er zakelijke rechten op afstaat, kan de maatschappij gebruik maken van het recht van wederinkoop op basis van art. 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, dan wel beslissen gebruik te maken van de schadevergoeding (uittredingsvergoeding of niet-afgeschreven overheidsinvestering).

In 2022 verleende de raad van bestuur 19 toestemmingen tot wederverkoop dan wel verhuur, mits toepassing van de schadevergoeding. Het recht van wederinkoop werd niet toegepast. Van de 19 toestemmingen werden 14 vergoedingen ook effectief betaald in het boekjaar 2022 en 4 werden in 2023 betaald. Eén vergoeding voor toestemming tot verhuring werd nog niet gestort aangezien de eigenaar zijn domicilie nog niet heeft omgezet. In het totaalbedrag van de vergoedingen zit één vergoeding van een goedkeuring van 2020.

Het totaal aan ontvangen vergoedingen bedraagt € 243.232,32.

Boekjaar	Ontvangen bedrag
2013	€ 260.141,00
2014	€ 251.525,00
2015	€ 135.659,00
2016	€ 221.500,00
2017	€ 124.831,00
2018	€ 71.968,13
2019	€ 269.721,47
2020	€ 182.861,05
2021	€ 133.030,35
2022	€ 243.232,32







7 INSCHRIJVINGS- REGISTERS



7

INSCHRIJVINGSREGISTERS

Einde 2022 was dit de stand van de actieve werkregisters in ons werkgebied:

WACHTREGISTERS	AANTAL
AS	76
AS/SOCIALE KAVELS	2
BOCHOLT	98
BOCHOLT/SOCIALE KAVELS	0
BREE	43
BREE/SOCIALE KAVELS	0
DIEPENBEEK	139
DIEPENBEEK/SOCIALE KAVELS	1
DILSEN-STOKKEM	114
DILSEN-STOKKEM/SOCIALE KAVELS	0
GENK	362
GENK/SOCIALE KAVELS	9
HAMONT-ACHEL	89
HAMONT-ACHEL/SOCIALE KAVELS	2
HECHTEL-EKSEL	55
HECHTEL-EKSEL/SOCIALE KAVELS	2
KINROOI	53
KINROOI/SOCIALE KAVELS	1
LOMMEL	26
LOMMEL/SOCIALE KAVELS	0
MAASEIK	72
MAASEIK/SOCIALE KAVELS	0
OUDSBERGEN	85
OUDSBERGEN/SOCIALE KAVELS	1
PEER	85
PEER/SOCIALE KAVELS	0
PELT	134
PELT/SOCIALE KAVELS	2
ZUTENDAAL	102
ZUTENDAAL/SOCIALE KAVELS	2
Totaal	1.555





landwaarts

KINROOI MEYTERSVELD REEKS D



8 BALANS EN RESULTATEN- REKENING

8

BALANS EN RESULTATEN- REKENING

De volledige jaarrekening 2022 is raadpleegbaar op www.landwaarts.be







9 BIJLAGEN

BIJLAGEN

1.

ORGANOGRAM
2.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK
3.

BEKNOPTE VERSIE JAARVERSLAG 2022
4.

KLACHTENBEHANDELING

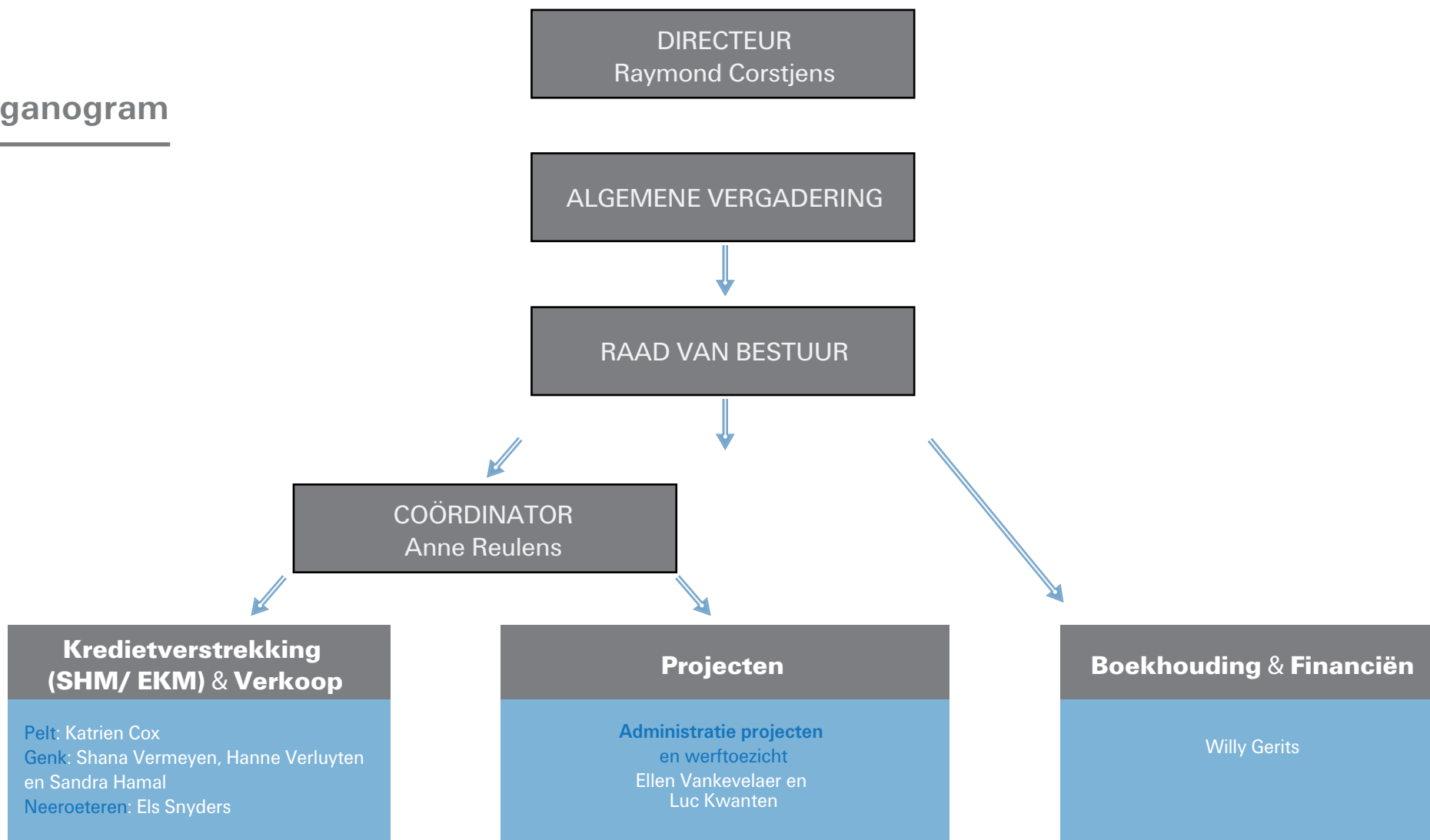


landwaarts

BOCHOLT DAMBURG C



Organogram



Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Gelet op art. 8:5 van Titel 3 van Boek 8 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen ;

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

bevestigen de leden van de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2022 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 26 sociale koopwoningen, 4 sociale kavels en de bemiddeling van 174 verleden woonleningen van het Vlaams Woningfonds (€ 35.486.942,07) investeerde Landwaarts in 2022 voor een totaal bedrag van € 5.035.436.

Deze hoge investeringskost heeft naast de investeringen in infrastructuurwerken ook te maken met het afwerken van onze projecten.

Er wordt een bedrag van € 595,65 dividenden uitbetaald. De overige winst (€ 1.671.737,99) 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

De voorzitter

Raymond Corstjens

Jan Creemers

Beknopte versie jaarverslag 2022

NAAM CVBA MET SOCIAAL OOGMERK LANDWAARTS

Adres: Heerstraat 28

3910 Pelt

KBO-nummer 0401 334 134

1. RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING

Er werd in het boekjaar 2022 een omzet gerealiseerd van € 5.706.856,71. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen € 1.723.599,74. Het boekjaar sluit af met een winst van € 1.672.333,64.

Het balanstotaal evolueerde naar € 50.337.616,94 per 31/12/2022.

Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2022 bedraagt het eigen vermogen € 45.680.017,30 wat neerkomt op een solvabiliteit van 90,75 %.

2. RISICO'S en ONZEKERHEDEN

Voorlopig zijn wij niet op de hoogte van abnormale bijkomende risico's of onzekerheden.

3. WAARDERINGSREGELS EN CONTINUÏTEIT

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

4. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Niet van toepassing.

5. BESTAAN VAN BIJKANTOREN

Er zijn twee bijkantoren, namelijk te 3600 Genk, Mosselaarlaan 36 en te 3680 Maaseik-Neeroeteren, Maastrichtersteenweg 31.

6. VOORSPELBARE ONTWIKKELING

Vanaf 1 juli 2023 zal onze vennootschap geïntegreerd worden in één grote nog op te richten woonmaatschappij voor onze provincie Limburg.

De officiële akte van fusie zal normaliter verleden worden op 15 juni 2023 rekening houdend met de cijfers vanaf 1 januari 2023.

Hoe de sector koop zal evolueren in dit geheel, rekening houdend met de bouwshift, het feit dat gemeentebesturen minder geneigd zijn om woonuitbreidingsgebieden aan te wenden en onze sector geen sociaal bindend objectief heeft, is heden niet te voorspellen.

7. WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Niet van toepassing.

8. WAARDERINGSREGELS EN GEBEURTENISSEN NA EIENDE BOEKJAAR

Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen gebeurtenissen of ontwikkeling voorgedaan die een opmerkelijke invloed hebben op de balans van 31/12/2022.

9. DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar 2022 als volgt te bestemmen:

- Overboeking overige reserves € 1.671.737,99
- Vergoeding van het kapitaal € 595,65

10. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Niet van toepassing.

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

Pelt,2023

Directeur
Corstjens Raymond

Voorzitter
Creemers Jan

Klachtenbehandeling 2022

Vragenlijst klachtenmanagement 2022

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

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



Klachtenbeeld 2022

Er werden geen formele klachten ontvangen.

