





BILZEN
Eigenbilzen



INHOUD

1	ORGANISATIE	pag 5
2	BOUWACTIVITEITEN	pag 13
3	LENINGEN & VERKOOP	pag 19
4	GRONDEN VERKOOP & AANKOOP	pag 25
5	INSCHRIJVINGSREGISTERS	pag 29
6	OPRICHTING WOONMAATSCHAPPIJEN	pag 33
7	BALANS & RESULTATENREKENING 2020	pag 37
8	BIJLAGEN	pag 53



SINT-TRUIDEN
Broekstraat





1. ORGANISATIE



Jaarverslag van de raad van bestuur
aan de algemene vergadering van 27
mei 2021 over het boekjaar 2020.

In uitvoering van artikel 17 van de
statuten hebben wij de eer u verslag
uit te brengen over onze bedrijvigheid
gedurende het boekjaar 2020 en u in
kennis te stellen van de jaarrekening,
omvattende de balans, de resultaten-
rekening en de verwerking van het
resultaat.

1

ORGANISATIE

De sociale bouwmaatschappij 'C.V.B.A. Kleine Landeigendom' is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (nr. 978) met maatschappelijke en administratieve zetel te 3700 Tongeren, Pliniuswal 1 bus 2.

De stichtingsakte is neergelegd op de Griffie op 10 juli 1937 en ingelast in de bijlage van het Belgisch Staatsblad op 31 juli 1937 onder nr. 11.895.

C.V.B.A. Kleine Landeigendom is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Tongeren en heeft als onderningsnummer BE 0400.954.844.

De erkende maatschappij is werkzaam in 19 gemeenten: Alken, Bilzen, Borgloon, Gingelom, Halen, Hasselt, Heers, Herk-de-Stad, Herstappe, Hoeselt, Kortesseem, Lanaken, Maasmechelen, Nieuwerkerken, Riemst, St-Truiden, Tongeren, Voeren en Wellen.

1.1 SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

Bruninx M.	o/voorzitter	provincie Limburg	2022	V
Cornitensis W.	bestuurder	particulier	2020	M
Croux Y.	bestuurder	gemeente Hoeselt	2020	M
Jans T.	bestuurder	stad Hasselt	2024	V
Knaepen Y.	bestuurder	stad Tongeren	2021	M
Neven J.	voorzitter	gemeente Lanaken	2024	V
Robeyns E.	bestuurder	gemeente Wellen	2020	V
Verheyen B.	bestuurder	OCMW Maasmechelen	2024	V
Wintmolders J.	bestuurder	gemeente Nieuwerkerken	2020	M

1.2 BEDRIJFSREVISOR

Mercken & Co Bedrijfsrevisoren

011/30.04.50
Genkersteenweg 164
3500 Hasselt

Naar aanleiding van een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de algemene vergadering van de Kleine Landeigendom van 31/05/2018 de bedrijfsrevisor Mercken & Co uit Hasselt aangesteld voor de boekjaren 2018 -2019 - 2020.

1.3 ADMINISTRATIE

Carlier Erik	directeur – salarisschaal A288 (48.430 EUR – 63.330 EUR) basis 01/01/2009 dienstwagen – groepsverzekering – maaltijdcheques- hospitalisatieverzekering
Habets Robby	architect – salarisschaal A124 (33.630 EUR – 50.330 EUR) basis 01/01/2009 dienstwagen – groepsverzekering – maaltijdcheques- hospitalisatieverzekering
Claes Hugo	boekhouder – salarisschaal B311 (26.030 EUR – 35.230 EUR) basis 01/01/2009 groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Dupont Francis	adm. medewerker – salarisschaal C311 (24.230 EUR – 32.430 EUR) basis 01/01/2009 groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Iacono Stefanie	adm. medewerker – salarisschaal C112 (14.850 EUR – 23.780 EUR) basis 01/01/2009 groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Palmaers Maarten	deskundige bouwprojecten – salarisschaal B113 (20.710 EUR – 28.280 EUR) basis 01/01/2009 dienstwagen – groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering

Bij de groepsverzekering werd voor alle personeelsleden geopteerd voor het principe van 'een te bereiken doel', namelijk een gelijkschakeling van het werknemerspensioen van de personeelsleden van de CVBA Kleine Landeigendom met het ambtenarenpensioen van de personeelsleden van de Vlaamse Gemeenschap. De maaltijdcheques bedragen 8,00 EUR per werkdag waarvan 1,09 EUR ten laste van het personeelslid.

1.4 LIJST AANDEELHOUDERS






01	Vlaams Gewest	330
02	Provincie Limburg	450
03	Stad Hasselt	750
04	Stad St-Truiden	500
05	Stad Tongeren	500
06	Gemeente Lanaken	500
07	Gemeente Maasmechelen	500
08	Gemeente Gingelom	250
09	Stad Halen	250
10	Stad Herk-de-Stad	250
11	Gemeente Alken	250
12	Gemeente Nieuwerkerken	250
13	Stad Borgloon	250
14	Gemeente Heers	250
15	Gemeente Hoeselt	250
16	Gemeente Riemst	250
17	Stad Bilzen	500
18	Gemeente Kortesseem	250
19	Gemeente Wellen	250
20	Gemeente Voeren	250
21	OCMW Hoeselt	100
22	OCMW Riemst	10
23	OCMW Lanaken	80
24	OCMW Maasmechelen	200
25	Dhr. Claes W.	2
26	Graaf T. de Grunne	5
27	J-L. de Schaetzen	20
28	Dhr. J. Hougaerts	100

29	Dhr. H. Broers	100
30	Dhr. Fr. Delwaide	115
31	Dhr. L. Delwaide	100
32	Dhr. W. Cornitensis	100
33	Dhr. E. Ramaekers	100
34	Dhr. R. Stulens	100
35	Mevr. C. Veulemans-Delmotte	100
		<hr/>
		8.262

In de loop van 2020 werden de volgende aandelen ingekocht:

- 100 aandelen van dhr. J. Hendrickx
- 100 aandelen van dhr. E. Thijssen

Overzicht:

	Vlaams Gewest	330 aandelen
	Provincie	450 aandelen
	Gemeenten (18)	6.250 aandelen
	OCMW (4)	390 aandelen
	Particulieren (11)	842 aandelen

1.5 VERGADERDATA 2020

raad van bestuur

23/01 – 20/02 – 26/03 – 23/04 – 28/05
25/06 – 27/08 – 24/09 – 29/10 – 17/12

gewone algemene vergadering jaarrekening 2019

25/06





BORGLOON
Milleniumhof





SINT-TRUIDEN
Zepperen I





2. BOUWACTIVITEITEN

2

**BOUW-
ACTIVITEITEN**

2.1 AANBESTEDING 2020

geen aanbestedingen

2.2 AANVANG WERVEN 2020

**St-Truiden – Broekwijk – 8 woningen en
appartementen – 1996/0438/03**
09/03/2020

aannemer: NV Gemoco
architect: BPAgroep-architectuur
bestelbedrag: 1.147.348,80 EUR

**Hasselt – Cederpark –
24 appartementen – 2013/0713/02**
16/03/2020

aannemer: NV Bouwbedrijf Hoedemakers
architect: FCS Architecten
bestelbedrag: 3.880.161,74 EUR

**Tongeren – Heurkensberg –
20 woningen – 2017/0533/01**
06/04/2020

aannemer: NV Hemar Construct
architect: Egide Meertens Plus Architecten
bestelbedrag: 2.699.015,12 EUR

**Bilzen – Woonselhof –
10 woningen – 2017/0528/01**
20/04/2020

aannemer: NV Janssen Bouwbedrijf
architect: Paternotte Architecten
bestelbedrag: 1.339.120,28 EUR

**Maasmechelen – Rijksweg (CBO 11) –
16 appartementen – 2018/0379/01**
22/06/2020

aannemer: THV Strabag-Democo-Groep
Van Roey
architect: Architect-nburo en
Architectenvennootschap Förster
bestelbedrag: 2.431.984, EUR



GINGELOM
Oude Tramstraat



2.3 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN 2020

Maasmechelen – Broekrootstraat – 4 woningen – 2014/0024/02

11/03/2020

aannemer: NV Reynders Louis

architect: Architectenvennootschap Förster

eindbedrag: 703.651,68 EUR

Tongeren – Koninksem – reeks H – 14 woningen – 2009/1476/03

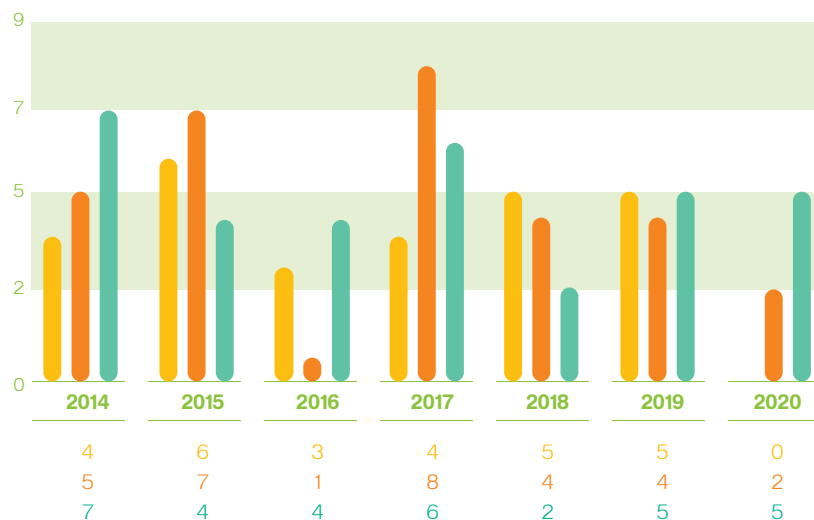
25/08/2020

aannemer: NV Janssen Bouwbedrijf

architect: Architectenbureau Michel Janssen

eindbedrag: 2.065.903,90 EUR

VERGELIJKING 2014 > 2020



- aanbesteding
- voorlopige oplevering
- gestarte werken



GINGELOM
Oude Tramstraat





3. LENINGEN & VERKOOPT



3

LENINGEN & VERKOOP

3.1 LENINGSPROGRAMMA 2020

De Vlaamse Regering keurde voor gans Vlaanderen het volgende leningsprogramma goed:

- **leningen aankoop, renovatie en behoud woning**
253.113.000 EUR
- **leningen sociale koopwoningen**
200.000.000 EUR

3.2 LENINGEN AAN PARTICULIEREN AANKOOP WONING

Voor aankoop werden in de loop van 2020 **14 leningsaktes** verleden voor een som van **2.268.443 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende:

Hasselt	4
Hechtel-Eksel	1
Kortesseem	2
Riemst	1
St-Truiden	3
Tongeren	2
Wellen	1

3.3 LENINGEN AAN PARTICULIEREN AANKOOP WONING MET RENOVATIE

Voor aankoop met renovatie werden in de loop van 2020 **46 leningsaktes** verleden voor een som van **9.288.402 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende:

Alken	1
Geetbets	1
Genk	1
Gingelom	1
Hasselt	7
Heers	2
Hoeselt	1
Lanaken	5
Landen	1
Maasmechelen	2
Riemst	2
St-Truiden	3
Tongeren	17
Voeren	1
Wellen	1

3.4 LENINGEN AAN PARTICULIEREN ENKEL RENOVATIE

Voor aankoop met renovatie werden in de loop van 2020 **19 leningsaktes** verleden voor een som van **372.532,70 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende:

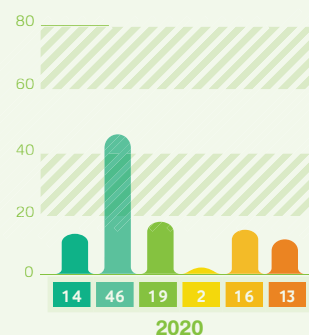
Alken	1
Bilzen	1
Hasselt	4
Heers	2
Lanaken	1
Maasmechelen	1
Riemst	1
St-Truiden	6
Tongeren	2

3.5 LENINGEN AAN PARTICULIEREN BIJ HERFINANCIERING ECHTSCHIEDING

Voor overname debetsaldo echtscheiding werd in de loop van 2020 **2 leningsaktes** verleden voor de som van **55.000 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende:

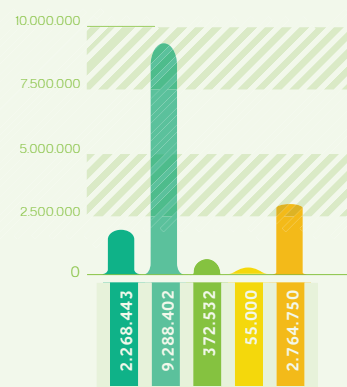
Maasmechelen	1
St-Truiden	1

AANTAL GOEDGEKEURDE DOSSIERS VOLGENS ACTIVITEIT



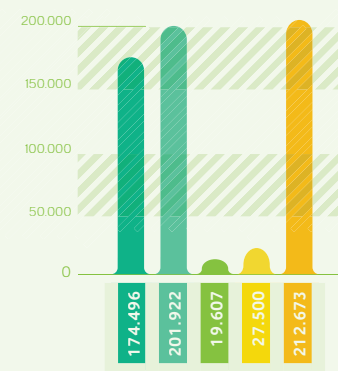
■ aankoop privé
■ aankoop privé met renovatie
■ renovatie privé
■ debetsaldo
■ aankoop sociale koopwoning
■ sociale kavel

VERDELING GLOBAAL LENINGSBUDGET VOLGENS ACTIVITEIT 2020



■ aankoop privé
■ aankoop privé met renovatie
■ renovatie privé
■ debetsaldo
■ aankoop sociale koopwoning

GEMIDDELD LEENBEDRAG PER ACTIVITEIT 2020



■ aankoop privé
■ aankoop privé met renovatie
■ renovatie privé
■ debetsaldo
■ aankoop sociale koopwoning

3.6 LENINGEN KOPERS SOCIALE GROEPSBOUWWONING

In de loop van het jaar werden **16 koopaktes** verleden, namelijk voor de volgende werven:

Maasmechelen – Vucht – Schoonenhof	1
Borgloon – Millenniumhof	1
Maasmechelen – Broekrootstraat (bescheiden)	2
Tongeren – Koninksem – reeks H	12

Dit vertegenwoordigde een totale verkoopsom van **3.543.070,86 EUR**.

Van de 16 kopers gingen er 13 een lening aan bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Dit vertegenwoordigt een leningsbedrag van **2.764.750 EUR**.

3.7 VERKOOP SOCIALE KAVELS

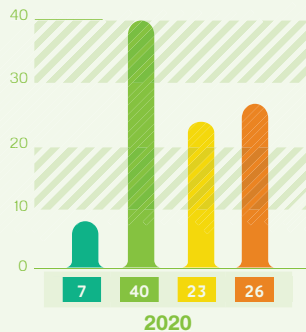
Tijdens het jaar 2020 werden **13 sociale kavels** verkocht, namelijk:

Riemst – Vroenhoven	2
Alken – Het Langveld	11

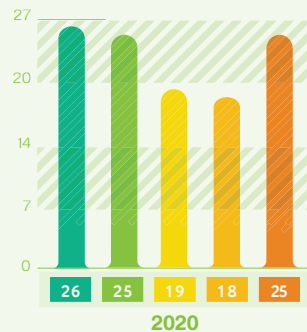
Dit vertegenwoordigde een bedrag van **720.790 EUR**. De aankoop van een sociale kavel kan niet meer beleend worden bij de VMSW.

Zodoende werd via bemiddeling van de CV Kleine Landeigendom een totaal bedrag van **14.749.127,70 EUR** beleend in 2020.

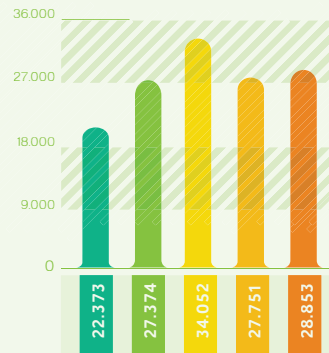
GEZINSSAMENSTELLING ONTLEENERS



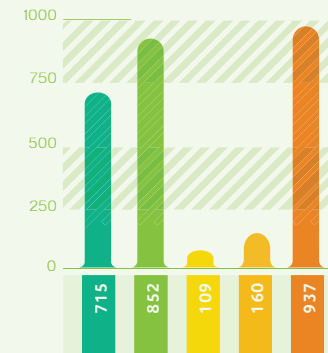
GEMIDDELDE LENINGSTERMIJN



GEMIDDELD GEZAMENLIJK NETTO-BELASTBAAR INKOMEN 2020



GEMIDDELD AFBETALINGSBEDRAG LENING PER MAAND 2020



gehuwd of samenwonend
alleenstaand
gehuwd of samenwonend met kinderen
alleenstaand met kinderen

aankoop privé
aankoop privé met renovatie
renovatie privé
debetsaldo
aankoop sociale koopwoning

aankoop privé
aankoop privé met renovatie
renovatie privé
debetsaldo
aankoop sociale koopwoning

aankoop privé
aankoop privé met renovatie
renovatie privé
debetsaldo
aankoop sociale koopwoning



MAASMECHELEN
RIJKSWEG



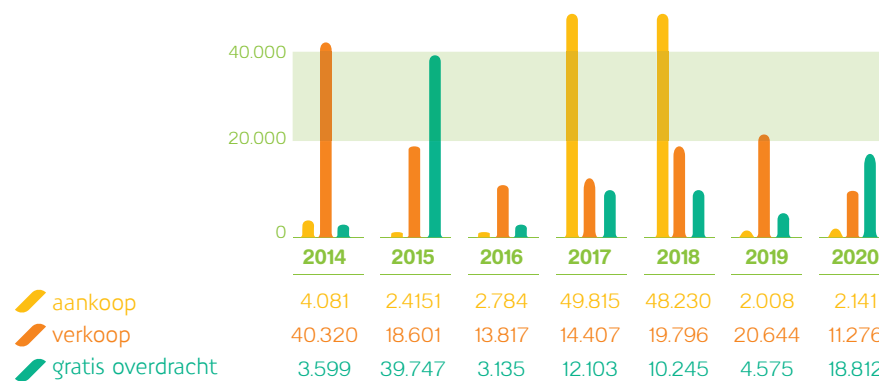


4. GRONDEN, VERKOOP & AANKOOP

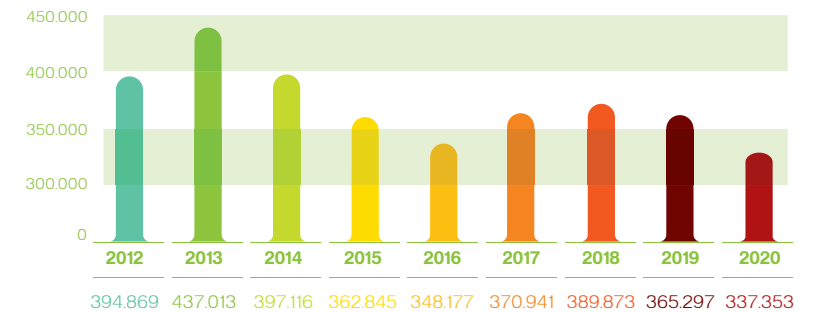
4

GRONDEN VERKOOP & AANKOOP

OVERZICHT 2014 > 2020
AANKOOP EN VERKOOP VAN GRONDEN (M²)



OVERZICHT 2012 > 2020
GRONDEN IN EIGENDOM (M²)



4.1 VERKOPEN

01	Maasmechelen	Schoonenhof	won/appar	63ca	31/03/2020	€ 12.915,00
02	Borgloon	Milleniumhof	woning	1a 34ca	28/05/2020	€ 13.400,00
03	Riemst	Vroenhoven	sociale kavel	7a 24ca	23/06/2020	€ 79.640,00
04	Maasmechelen	Broekrootstraat	woning	8a 00ca	13/10/2020	€ 124.000,00
05	Tongeren	Koninksem H	woning	44a 26ca	08/12/2020	€ 398.340,00
06	Alken	Het Langveld	sociale kavel	51a 29ca	10/12/2020	€ 641.125,00
				1 ha 12a 76ca		€ 1.269.420,00

4.2 AANKOPEN

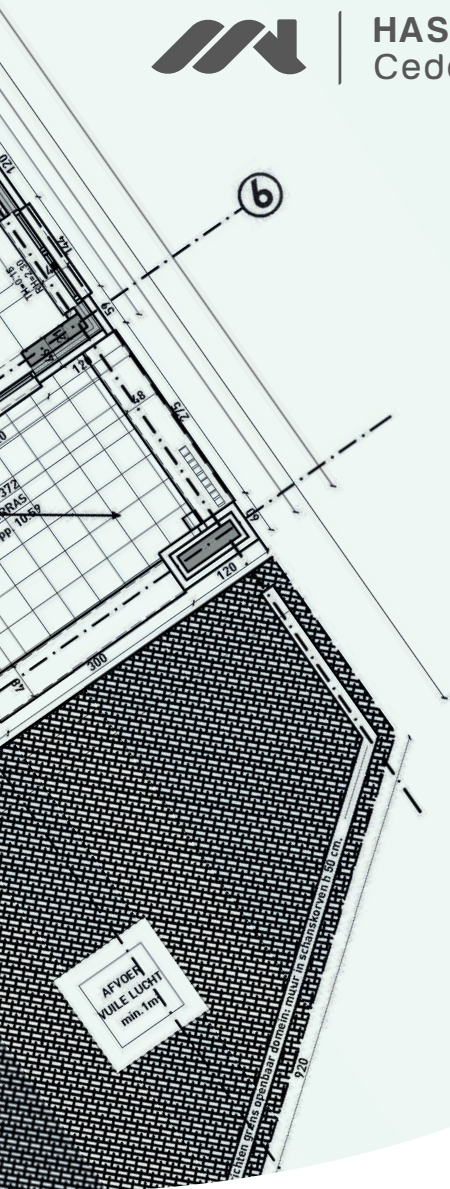
01	Maasmechelen	Rijksweg (CBO 11)	grond	11a 02ca	05/06/2020	€ 448.500,00
02	Voeren	Hoeneveldje (CBO 11)	grond	10a 39ca	25/11/2020	€ 125.915,63
				21a 41ca		€ 574.415,63

4.3 OVERDRACHTEN

01	St-Truiden	Zepperen	wegen	89a 24ca	04/06/2020	gratis	St-Truiden
02	Maasmechelen	Meeswijk	wegen	98a 88ca	26/06/2020	gratis	Maasmechelen
				1 ha 88a 12ca			



HASSELT
Cederpark



5. INSCHRIJVINGS- REGISTERS

5

INSCHRIJVINGS- REGISTERS

OVERZICHT 2012 > 2020
WACHTLIJSTEN KANDIDAAT KOPERS



Naar aanleiding van de goedkeuring van het Overdrachtsbesluit door de Vlaamse Regering op 29 september 2006 werden in de loop van 2007 per gemeente of stad binnen ons werkgebied drie inschrijvingsregisters geopend, namelijk voor sociale woningen, sociale appartementen en sociale kavels.

Op 31 december 2020 stonden 1.440 kandidaten ingeschreven op 57 wachtlijsten:

> Alken appartementen	3
> Alken sociale kavels	10
> Alken woningen	85

> Bilzen appartementen	12
> Bilzen sociale kavels	1
> Bilzen woningen	92

> Borgloon appartementen	0
> Borgloon sociale kavels	2
> Borgloon woningen	19

> Gingelom appartementen	1
> Gingelom sociale kavels	0
> Gingelom woningen	25

> Halen appartementen	0
> Halen sociale kavels	0
> Halen woningen	36

> Hasselt appartementen	90
> Hasselt sociale kavels	13
> Hasselt woningen	342

> Heers appartementen	1
> Heers sociale kavels	0
> Heers woningen	15

> Herk-de-Stad appartementen	0
> Herk-de-Stad sociale kavels	2
> Herk-de-Stad woningen	34

> Herstappe appartementen	0
> Herstappe sociale kavels	0
> Herstappe woningen	0

> Hoeselt appartementen	23
> Hoeselt sociale kavels	0
> Hoeselt woningen	22

> Kortesseem appartementen	0
> Kortesseem sociale kavels	1
> Kortesseem woningen	15

> Lanaken appartementen	19
> Lanaken sociale kavels	1
> Lanaken woningen	114

> Maasmechelen appartementen	10
> Maasmechelen sociale kavels	1
> Maasmechelen woningen	84

> Nieuwerkerken appartementen	4
> Nieuwerkerken sociale kavels	0
> Nieuwerkerken woningen	20

> Riemst appartementen	0
> Riemst sociale kavels	2
> Riemst woningen	40

> St-Truiden appartementen	23
> St-Truiden sociale kavels	2
> St-Truiden woningen	138

> Tongeren appartementen	5
> Tongeren sociale kavels	2
> Tongeren woningen	60

> Voeren appartementen	0
> Voeren sociale kavels	0
> Voeren woningen	4

> Wellen appartementen	3
> Wellen sociale kavels	1
> Wellen woningen	63



531

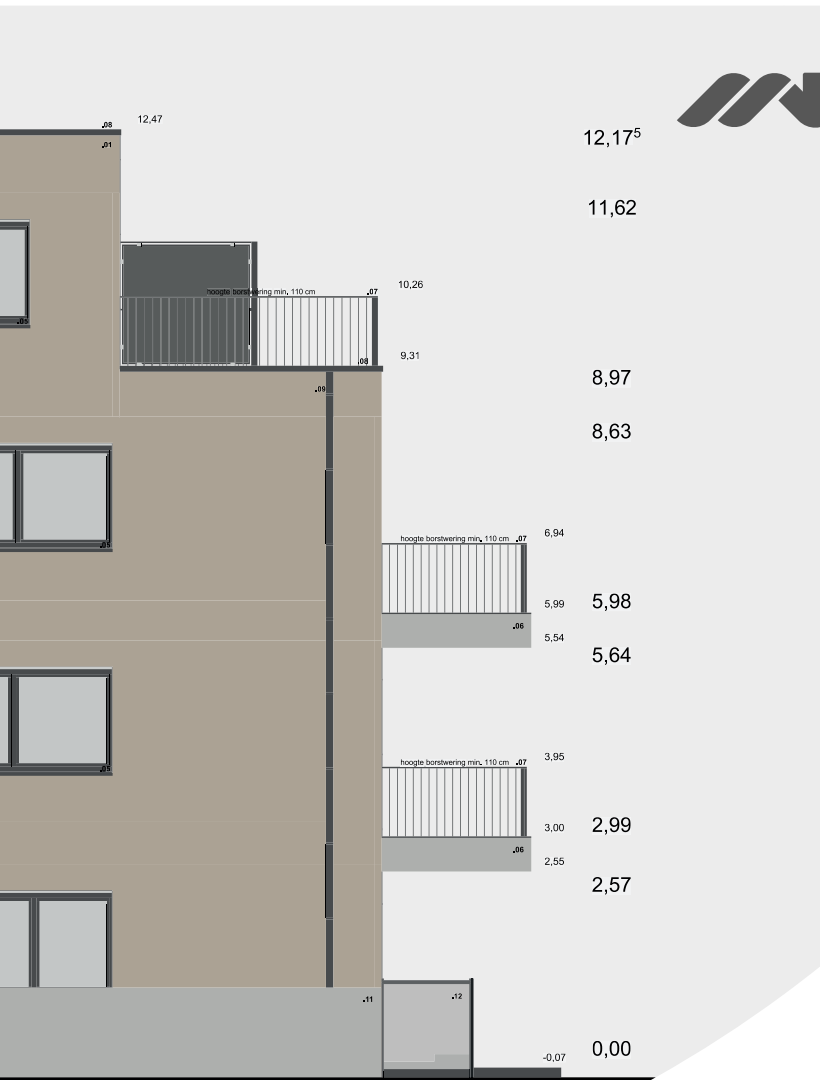
335

696

254

284

517⁵



MAASMECHELEN
Rijksweg

6. OPRICHTING WOON- MAATSCHAPPIJEN

6

OPRICHTING WOON- MAATSCHAPPIJEN

Tegen **1 januari 2023** moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen binnen een werkingsgebied: de woonmaatschappij.

De Vlaamse Regering keurde op **18 december 2020** een voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een eerste keer principieel goed.

In dit voorontwerp van decreet staan de decretale bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te creëren en dit juridisch zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast omvat dit decreet de bepalingen om woonmaatschappijen te kunnen erkennen. Deze erkenningsvoorwaarden voor de woonmaatschappijen zijn gebaseerd op een combinatie van de bestaande erkenningsvoorwaarden van de SHM's en de SVK's.

De Vlaamse Regering moet eerst de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen afbakenen, vooraf aan de erkenning ervan.

In een eerste fase hebben de gemeenten, gezien hun belangrijke regierol in het sociale woonbeleid, tot **31/10/2021** de mogelijkheid om hun voorstel tot werkingsgebied in te dienen bij de minister van wonen.

Dit voorstel dient in overleg met andere lokale besturen zijn bereikt, besproken op het lokale woonoverleg en gedragen door de gemeenteraad. De Vlaamse overheid voorziet voor deze vorming van de werkingsgebieden de mogelijkheid van begeleiding door een externe bemiddelaar.

Ten **laatste midden 2022** wil de Vlaamse Regering een gewestdekkende beslissing nemen die alle werkingsgebieden vaststelt. Een werkingsgebied moet uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan.

De Vlaamse Regering kan maximaal één woonmaatschappij per werkingsgebied erkennen. Overlappingsen mogen niet meer. Hierdoor moet het patrimonium van andere, vroegere SHM's en SVK's, van het VWF en andere woonmaatschappijen in dat werkingsgebied, overgaan naar de erkende woonmaatschappij voor dat werkingsgebied.

De woonmaatschappij moet dit bestaande sociale woonpatrimonium zo snel mogelijk overnemen. De volledige overdracht van onroerende goederen voor sociale huisvesting moet ten laatste op **1 januari 2028** rond zijn.

De rechtsvorm van alle woonmaatschappijen wordt de besloten vennootschap (BV).

De Vlaamse Regering kan alleen woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemid-

delaar van het Vlaams Woningfonds om de bijzondere sociale leningen te verstrekken.

SHM's die eind 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang van 1 januari 2023. Vervolgens wordt de vennootschap vereffend waarbij de aandeelhouders maximaal de nominale waarde van hun aandeel kunnen krijgen. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meerdere andere SHM's of rechtsopvolger-woonmaatschappijen.



HASSELT
Cederpark





7. BALANS EN RESULTATEN- REKENING

7.1 CIJFERMATIG WEERGEGEVEN

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	CODES	2020 BOEKJAAR	2019 BOEKJAAR
VASTE ACTIVA	20/28	€ 634.233,68	€ 710.531,17
Immateriële vaste activa	21	€ 168,55	€ 867,67
Software licenties		€ 168,55	€ 867,67
Materiële vaste activa	22/27	€ 632.905,13	€ 708.503,50
Terreinen en gebouwen	22	€ 578.895,42	€ 613.716,91
Install.,mach.,uitrusting	23	€ 15.686,86	€ 22.206,52
Meubilair en rollend materieel	24	€ 38.322,85	€ 72.580,07
Activa in aanbouw	27	€ 0,00	€ 0,00
Financiële vaste activa	28	€ 1.160,00	€ 1.160,00
Andere financiële vaste activa	284/8	€ 1.160,00	€ 1.160,00
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	€ 1.160,00	€ 1.160,00
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	€ 41.749.997,71	€ 37.939.238,76
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	€ 32.221.441,29	€ 24.021.586,53
Voorraden	30/36	€ 32.221.441,29	€ 24.021.586,53
Onroerende goederen bestemd voor de verkoop	35	€ 32.221.441,29	€ 24.021.586,53
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	€ 341.459,80	€ 171.974,85
Handelsvorderingen	40	€ 233.903,02	€ 254,44
Overige vorderingen	41	€ 107.556,78	€ 171.720,41
Liquide middelen	54/58	€ 9.155.644,06	€ 13.745.677,38
Overlopende rekeningen	490/1	€ 31.452,56	€ 0,00
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	€ 42.384.231,39	€ 38.649.769,93

PASSIVA	CODES	2020 BOEKJAAR	2019 BOEKJAAR
EIGEN VERMOGEN	10/15	€ 36.277.965,78	€ 36.544.593,61
Kapitaal	10	€ 20.654,99	€ 21.154,99
Geplaatst kapitaal	100	€ 82.619,99	€ 84.619,99
Niet opgevraagd kapitaal	101	€ 61.965,00	- € 63.465,00
Reserves	13	€ 36.257.310,79	€ 36.523.438,62
Wettelijke reserves	130	€ 11.790,81	€ 11.790,81
Onbeschikbare reserves	131	€ 30.201.180,17	€ 30.467.308,00
Belastingvrije reserves	132	€ 6.044.339,81	€ 6.044.339,81
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	€ 660.883,39	€ 90.387,35
Voorziening voor risico's en kosten	160/5	€ 660.883,39	€ 90.387,35
SCHULDEN	17/49	€ 5.445.382,22	€ 2.014.788,97
Schulden op meer dan één jaar	17	€ 2.124.637,10	€ 0,00
Kredietinstellingen	172/3	€ 2.124.637,10	€ 0,00
Overige schulden	178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	€ 2.860.496,84	€ 1.540.183,62
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	€ 0,00	€ 0,00
Handelsschulden	44	€ 2.572.603,61	€ 1.125.091,16
Leverancier	440/4	€ 2.572.603,61	€ 1.125.091,16
Schulden met betrekking tot belastingen,bezoldiging en sociale lasten	45	€ 135.277,87	€ 99.082,10
Belastingen	450/3	€ 54.261,88	€ 30.228,47
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	€ 81.015,99	€ 68.853,63
Overige schulden	47/48	€ 152.615,36	€ 316.010,36
Overlopende rekening	492/3	€ 460.248,28	€ 474.605,35
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	€ 42.384.231,39	€ 38.649.769,93

RESULTATENREKENING

	CODES	2020 BOEKJAAR	2019 BOEKJAAR
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	70/76A	€ 5.357.567,91	€ 15.957.574,30
Omzet	70	€ 4.650.666,75	€ 15.000.979,94
Andere bedrijfsopbrengsten	74	€ 706.901,16	€ 953.167,22
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	€ 0,00	€ 3.427,14
BEDRIJFSKOSTEN	60/66	€ 5.609.756,48	€ 14.114.371,25
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	€ 4.070.674,18	€ 13.068.063,71
Aankopen	600/8	€ 12.270.528,94	€ 6.960.168,74
Voorraad afname (toename) (+)(-)	609	-€ 8.199.854,76	€ 6.107.894,97
Diensten en diverse goederen	61	€ 203.616,18	€ 315.903,76
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	€ 685.172,76	€ 638.783,16
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten op immateriële en materiële vaste activa	630	€ 76.792,49	€ 78.504,86
Vorzieningen voor risico's en kosten : toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635/8	€ 570.496,04	€ -1.579,66
Andere bedrijfskosten	640/8	€ 2.589,34	€ 14.695,42
Niet-Recurrente bedrijfskosten	66A	€ 415,49	€ 0,00
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	9901	- € 252.188,57	€ 1.843.203,05
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	75/76B	€ 5.095,24	€ 4.020,40
Recurrente financiële opbrengsten	75	€ 5.095,24	€ 4.020,40
Opbrengsten uit vlottende activa	752/9	€ 5.095,09	€ 4.020,09
Andere financiële opbrengsten	76B	€ 0,15	€ 0,31
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	€ 0,00	€ 0,00
FINANCIËLE KOSTEN	65/66B	€ 1.648,96	€ 815,21
Recurrente financiële kosten	65	€ 1.648,96	€ 815,21
Kosten van schulden	650	€ 1.430,65	€ 573,10
Andere financiële kosten	652/9	€ 218,31	€ 242,11
Niet-recurrente financiële kosten		€ 0,00	€ 0,00

	CODES	2020 BOEKJAAR	2019 VORIG BOEKJAAR
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN (+)(-)	9903	- € 248.742,29	€ 1.846.408,24
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT (+)(-)	67/77	€ 17.385,54	€ 83.731,21
Belastingen	670/3	€ 17.785,54	€ 100.400,00
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen	77	€ 400,00	€ 16.668,79
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	- € 266.127,83	€ 1.762.677,03
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES	689	€ 0,00	€ 175.967,13
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR (+)(-)	9905	- € 266.127,83	€ 1.586.709,90

RESULTAATVERWERKING

	CODES	2020 BOEKJAAR	2019 BOEKJAAR
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	70/69	-€ 266.127,83	€ 1.586.709,90
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	€ 0,00	€ -1.585.863,70
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921	€ 0,00	€ 1.585.863,70
Onttrekking aan het eigen vermogen		€ 266.127,83	
Aan de wettelijke reserves	791		
Aan de overige reserves	792	- € 266.127,83	
Uit te keren winst	694/6	€ 0,00	€ -846,20
Vergoeding van het kapitaal	694	€ 0,00	€ 846,20

7.2 BESPREKING CIJFERMATIGE WEERGAVE

A. ACTIVA

VASTE ACTIVA VASTE ACTIVA.(20/28)	Aanschaffing	Afschrijving	Restwaarde
software	€ 28.601,76	€ 28.433,21	€ 168,55
grond Pliniuswal	€ 39.216,76	€ 0,00	€ 39.216,76
grond Hemelingenstraat	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00
gebouw Pliniuswal	€ 412.294,37	€ 317.872,89	€ 94.421,48
verbouwing Pliniuswal	€ 189.875,21	€ 106.031,76	€ 83.843,45
gebouw Hemelingenstraat	€ 395.397,11	€ 58.983,38	€ 336.413,73
meubilair	€ 83.664,06	€ 77.629,71	€ 6.034,35
kantoomaterieel	€ 61.460,11	€ 60.879,76	€ 580,35
rollend materieel	€ 41.118,86	€ 18.650,85	€ 22.468,01
mecanografisch materieel	€ 175.752,73	€ 166.512,59	€ 9.240,14
uitrusting	€ 6.633,59	€ 6.508,34	€ 125,25
inrichting	€ 64.797,48	€ 6.508,34	€ 15.561,61
borgstelling	€ 1.160,00	€ 0,00	€ 1.160,00
TOTAAL	€ 1.524.972,04	€ 890.738,37	€ 634.233,68

Voor 2020 noteren we enkel de aankoop van een koffiemachine.

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN (30/36)	2020	2019
gronden	€ 18.943.661,89	€ 18.892.997,15
werven	€ 13.277.779,4	€ 5.128.589,38
TOTAAL	€ 32.221.441,29	€ 24.021.586,53

Bij de voorraadwijzigingen zien we een grote toename bij de voorraad werven en een stabilisatie bij de gronden. Wat de toename van de werven betreft: in 2020 waren er verschillende werven lopende waarvan slechts één volledig werd verkocht namelijk Tongeren – Koninksem H. De overige werven zoals Hoeselt – Stationsomgeving, St-Truiden – Zeperen I, Gingelom – Oude Tramstraat, Hasselt – Cederpark, St-Truiden – Broekwijk, Tongeren – Heurkensberg, Bilzen – Woonsethof en Maasmechelen – Rijksweg zullen in de loop van 2021 verkocht worden.

Bij gronden zien we als belangrijkste verkopen Tongeren – Koninksem H en Alken – Langveld – sociale kavels. Tegenover deze verkopen staat de aankoop te Maasmechelen – Rijksweg. Hierdoor blijft de voorraad ongeveer gelijk. De voorraad gronden is voor ons zeer belangrijk omdat deze voorraad meerdere jaren blijft bestaan en hierdoor meer resultaat oplevert bij latere verkoop. Al onze gronden werden tevens aangekocht met eigen middelen.

HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN (40/41)	2020	2019
handelsvorderingen	€ 0,00	€ 0,00
te ontvangen creditnota's	€ 233.903,02	€ 254,44
belastingen	€ 32.214,46	€ 35.683,48
aftekbare BTW	€ 0,00	€ 36.189,73
werven	€ 0,00	€ 0,00
verzekeringspremies	€ 3.268,32	€ 1.449,20
te ontvangen subsidies	€ 0,00	€ 0,00
aktekosten aankoopcomité	€ 70.500,00	€ 96.500,00
diverse vorderingen	€ 1.574,00	€ 1.898,00
TOTAAL	€ 341.459,8	€ 171.974,85

LIQUIDE MIDDELEN (54/58)	2020	2019
rekening courant VMSW	€ 8.875.021,72	€ 13.397.300,54
BNPPARIBASFORTIS	€ 280.385,30	€ 348.220,48
kasgeld	€ 237,04	€ 156,36
overlopende rekening bank	€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 9.155.644,06	€ 13.745.677,38

B. PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

KAPITAAL (10)	2020	2019
geplaatst kapitaal	€ 82.619,99	€ 84.619,99
niet opgevraagd kapitaal	- € 61.965,00	- € 63.465,00
TOTAAL	€ 20.654,99	€ 21.154,99

RESERVES (13)	2020	2019
wettelijke reserves	€ 11.790,81	€ 11.790,81
belastingvrije reserves	€ 6.044.339,81	€ 6.044.339,81
beschikbare reserves	€ 30.201.180,17	€ 30.467.308,00
TOTAAL	€ 36.257.310,79	€ 36.523.438,62

Het verlies van het boekjaar 266.127,83 EUR werd aan de beschikbare reserves onttrokken.

VOORZIENING VOOR RISICO'S EN KOSTEN

VOORZIENING VOOR RISICO'S EN KOSTEN (16)	2020	2019
voorziening	- € 660.883,39	- € 90.387,35
TOTAAL	- € 660.883,39	- € 90.387,35

Voorziening voor risico's en kosten bevat een raming van de nog te maken kosten voor werven die voorlopig zijn opgeleverd. Dit jaar liggen deze erg hoog omdat wij in de toekomst de omgevingswerken zelf moeten dragen en hiervoor de nodige voorziening aanleggen.

SCHULDEN

SCHULDEN > 1 JAAR (17)	2020	2019
kredietinstelling	€ 2.124.637,10	€ 0,00
TOTAAL	€ 2.124.637,10	€ 0,00
SCHULDEN < 1 JAAR (42/48)	2020	2019
handelsschulden	€ 2.572.603,61	€ 1.125.091,16
te betalen BTW	€ 24.940,82	€ 0,00
belastingen	€ 0,00	€ 400,00
bedrijfsvoorheffing	€ 29.321,06	€ 29.828,47
bezoldigingen en sociale lasten	€ 81.015,99	€ 68.853,63
te betalen dividend	€ 0,00	€ 846,20
dossierkosten	€ 81.764,16	€ 74.414,16
vooraf ontvangen dossierkosten VMSW	€ 4.850,00	€ 8.250,00
vooraf ontvangen klant	€ 1,20	€ 0,00
akte kosten klanten	€ 66.000,00	€ 92.000,00
door te storten lening	€ 0,00	€ 140.000,00
overige schulden	€ 0,00	€ 500,00
TOTAAL	€ 2.860.496,84	€ 1.540.183,62

Er werden drie leningen aangegaan om voldoende liquiditeit te behouden. Deze leningen dienen voor de voorfinanciering van volgende werven: Hasselt - Cederpark, Tongeren - Heurkensberg en Maasmechelen - Rijksweg.

De handelsschulden zijn voornamelijk de openstaande leveranciers op 31/12/2020. De hoogte van het bedrag hangt af van het aantal facturen in de periode november en december.

De bezoldiging en sociale lasten zijn vooral toe te schrijven aan de maand december en een toename van de voorzieningen voor pensioenen.

De andere schulden bevatten onder andere het inschrijvingsgeld van toekomstige kopers.

OVERLOPENDE REKENINGEN (492/3)	2020	2019
grond Alken	€ 6.962,68	€ 11.366,08
grond Tongeren - Koninksem	€ 30.054,42	€ 30.054,42
grond Maasmechelen - Vucht	€ 0,00	€ 20.131,81
grond Bilzen - Munsterbilzen	€ 206.619,37	€ 206.619,37
grond Sint-Truiden - Ziekerenweg	€ 0,02	€ 0,02
grond Gingelom - Montenaken	€ 10.075,72	€ 0,00
grond Hoeselt - Stationsomgeving	€ 40.141,50	€ 40.141,50
grond Borgloon - Graaf Lodewijk	€ 166.394,57	€ 166.292,15
TOTAAL	€ 460.248,28	€ 474.605,35

Vanaf boekjaar 2012 mogen de subsidies verkregen voor de aankoop van gronden niet meer geboekt worden op de voorraad gronden maar op een overlopende rekening. Deze subsidies blijven hier staan tot de desbetreffende grond verkocht wordt en worden vervolgens pro rata het resultaat opgenomen. De werf Maasmechelen - Vucht werd naar het resultaat geboekt.

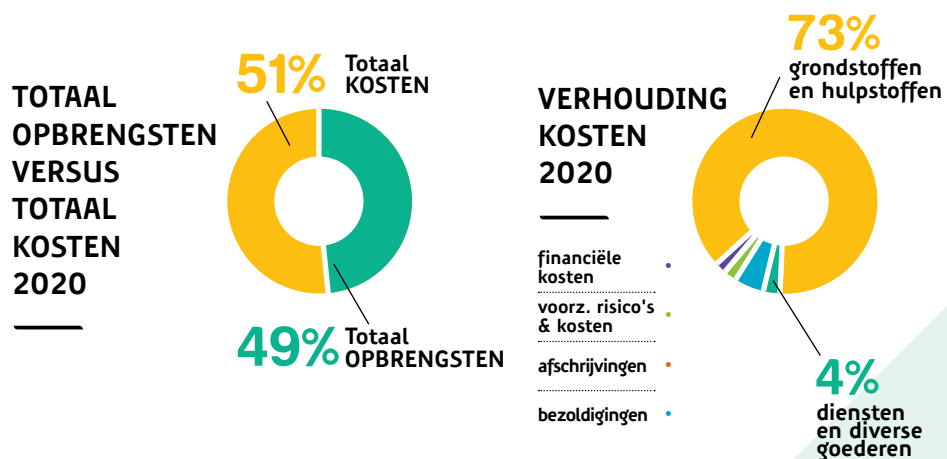


C. RESULTATENREKENING

BEDRIJFS- OPBRENGSTEN (70/74)	2020	2019
werven	€ 2.562.602,00	€ 10.746.940,00
gronden	€ 1.528.592,24	€ 2.646.216,55
bedrijfssubsidies	€ 559.472,51	€ 1.607.823,39
vergoeding leningen VMSW	€ 420.906,44	€ 408.920,80
commissie verzekering	€ 41.159,35	€ 36.912,07
commissie elektriciteit en gas	€ 10.641,31	€ 6.160,00
dossierkosten	€ 13.550,00	€ 6.150,00
recuperatie kosten	€ 20.269,98	€ 32.261,23
uittredingsvergoeding	€ 199.974,37	€ 462.763,12
uitzonderlijke opbrengsten	€ 399,71	€ 0,00
niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	€ 0,00	€ 3.427,14
TOTAAL	€ 5.357.567,91	€ 15.957.574,30

HANDELSGOEDEREN (60)	2020	2019
werven	€ 11.682.100,22	€ 6.300.403,97
voorraadwijziging werven	-€ 8.149.034,38	€ 3.953.144,31
gronden	€ 588.428,72	€ 659.764,77
voorraadwijziging grond	-€ 50.820,38	€ 2.154.750,66
TOTAAL	€ 4.070.674,18	€ 13.068.063,71

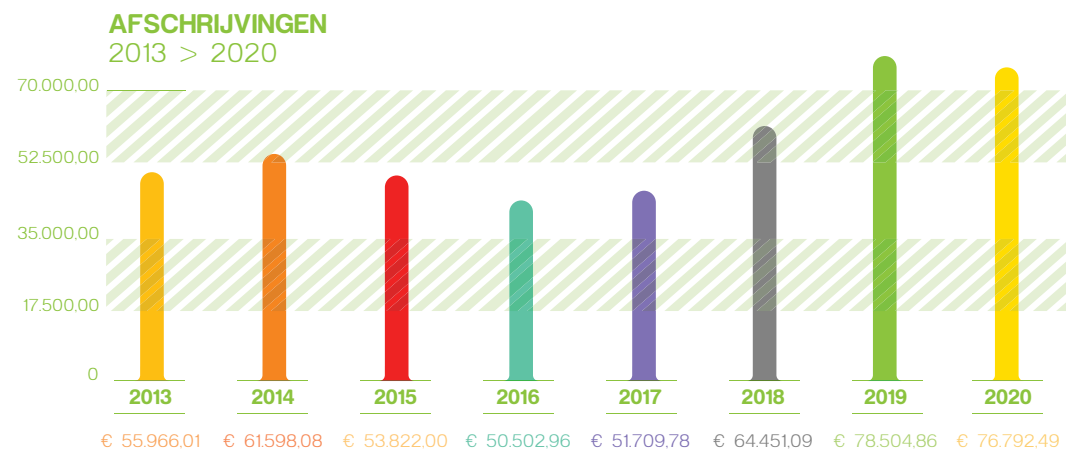
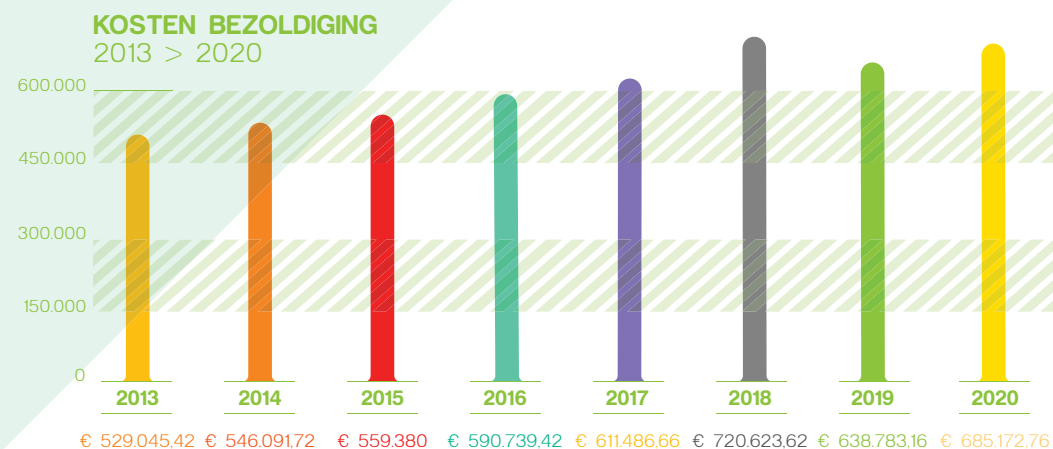
DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN (61)	2020	2019
administratiekosten	€ 67.409,66	€ 59.818,88
brandstof bedrijfswagens	€ 5.830,35	€ 6.600,44
huur bedrijfswagen	€ 6.422,56	€ 5.685,04
onderhoud en herstellingen	€ 48.152,96	€ 42.736,96
water, gas, elektriciteit	€ 6.450,81	€ 5.690,55
verzekering	€ 4.417,80	€ 11.325,46
documentatiekosten, gerechtskosten, erelonen	€ 6.379,98	€ 2.986,26
kosten representatie, receptie, studiereizen	€ 1.316,16	€ 5.258,98
huurcompensatie	€ 1.177,56	€ 1.254,86
divers	€ 4.957,94	€ 7.856,33
beheerskosten VMSW	€ 31.439,60	€ 138.954,55
vergoeding bedrijfsrevisor	€ 5.000,00	€ 7.216,80
bestuurders	€ 14.660,80	€ 20.518,65
TOTAAL	€ 203.616,18	€ 315.903,76



BEZOLDIGINGEN (62)	2020	2019
bezoldigingen	€ 451.219,93	€ 418.562,10
andere personeelsleden	€ 621,60	€ 18.941,67
RSZ	€ 120.355,44	€ 100.025,64
voorzieningen vakantiegeld toevoeging	€ 5.363,72	€ - 2.260,08
verzekeringen	€ 82.029,46	€ 81.488,58
dranken, personeelsfeest, geschenken	€ 2.161,96	€ 2.767,37
maaltijdcheques	€ 19.667,78	€ 17.830,65
divers	€ 3.752,87	€ 1.427,23
TOTAAL	€ 685.172,76	€ 638.783,16

AFSCHRIJVINGEN (630)	2020	2019
software licenties	€ 699,12	€ 699,12
gebouw Pliniuswal	€ 12.368,83	€ 12.368,83
verbouwing Pliniuswal	€ 10.590,75	€ 10.590,75
gebouw Hemelingenstraat	€ 11.861,91	€ 11.861,91
meubilair	€ 2.080,71	€ 2.105,13
kantoomaterieel	€ 326,13	€ 2.205,58
rollend materieel	€ 8.223,77	€ 7.061,19
mecanografisch materieel	€ 24.121,61	€ 26.600,39
uitrusting	€ 701,02	€ 703,40
inrichting	€ 5.818,64	€ 4.308,56
TOTAAL	€ 76.792,49	€ 78.504,86

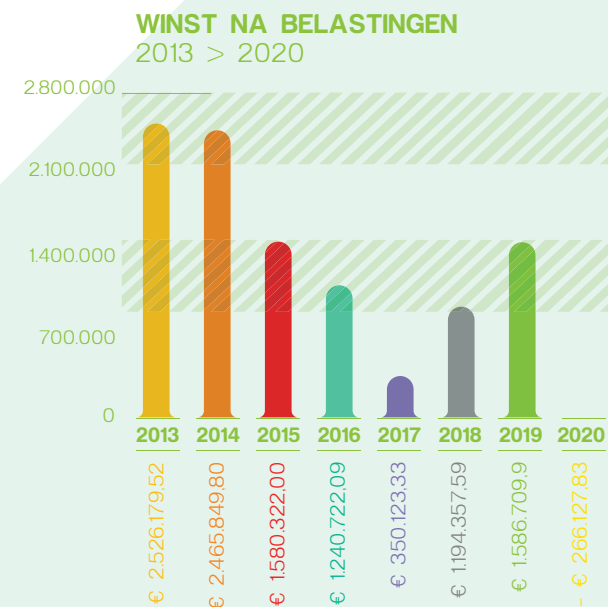
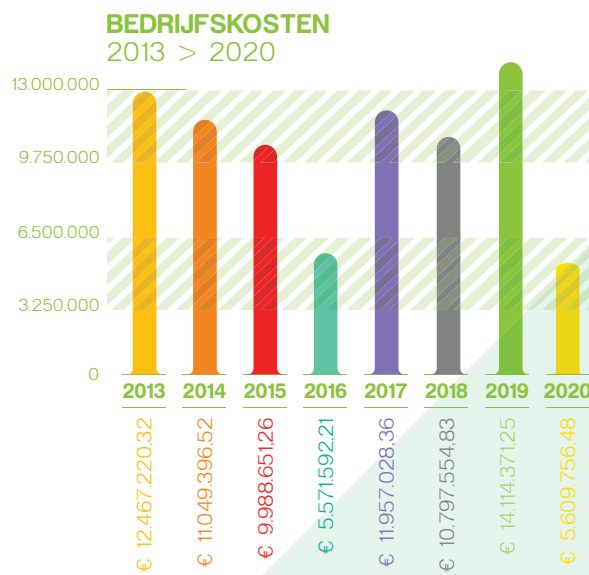
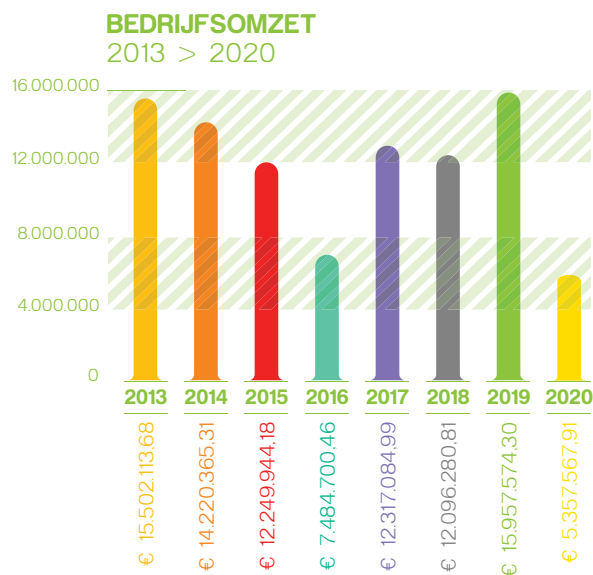
VOORZIENING VOOR RISICO'S EN KOSTEN (635/8)	2020	2019
dotatie voorziening	€ 654.265,94	€ 83.769,90
voorziening te ontvangen kosten koopprojecten	- € 83.769,90	-€ 85.349,56
TOTAAL	€ 570.496,04	-€ 1.579,66



ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (640/8)	2020	2019
onroerende voorheffing	€ 1.866,85	€ 12.787,65
belastingen	€ 722,49	€ 1.039,77
bijdrage sociale verzekeringskas	€ 0,00	€ 868,00
TOTAAL	€ 2.589,34	€ 14.695,42

FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75/76B)	2020	2019
intresten banken	€ 0,00	€ 0,00
intresten VMSW	€ 5.095,09	€ 4.020,09
diverse	€ 0,15	€ 0,31
TOTAAL	€ 5.095,24	€ 4.020,40

FINANCIËLE KOSTEN (65/66B)	2020	2019
intrest leningen vaste vervaldag VMSW koop	€ 548,14	€ 0,00
intrest leasing	€ 882,51	€ 573,10
andere financiële kosten	€ 218,31	€ 242,11
TOTAAL	€ 1.648,96	€ 815,21



Vorig jaar noteerden we als opmerking dat de toekomst er minder rooskleurig zou uitzien doordat de Vlaamse regering besliste van alle subsidies af te schaffen namelijk deze voor de aankoop van gronden, de aanleg van de infrastructuur en de bouwsubsidie.

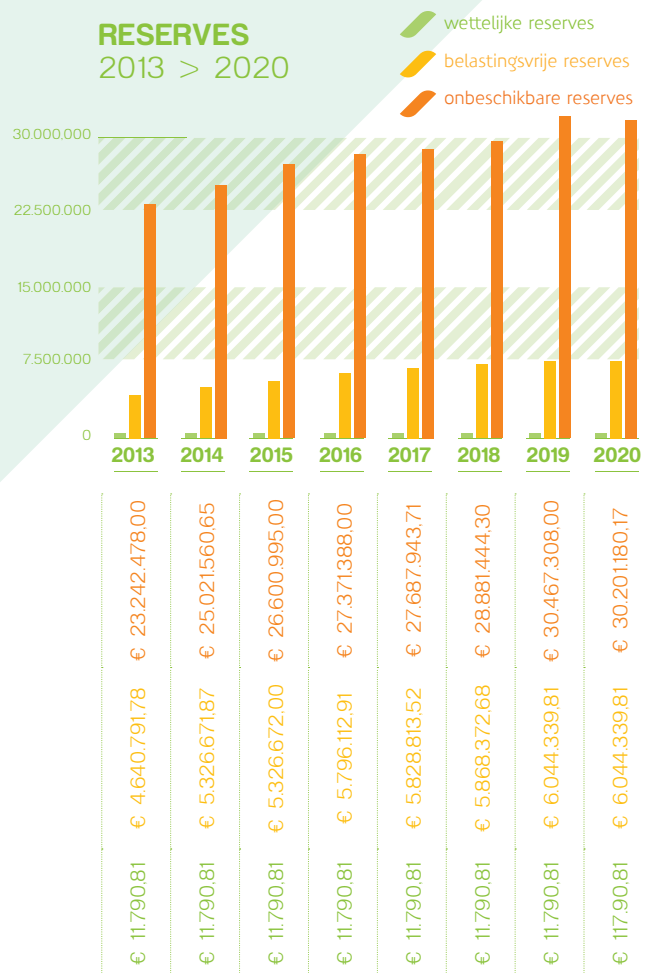
Dit heeft natuurlijk een impact op het financieel resultaat.

Wie zien dit jaar een verlies van 266.127,83 EUR wat volledig is toe te schrijven aan de gevolgen van deze beslissing. We hebben in 2020 een voorziening aangelegd 654.265,94 EUR om de toekomstige omgevingswerken voor afgesloten werven te kunnen opvangen. De aanleg van deze voorziening in combinatie met een omzetsdaling van 10.350.313,19 EUR zorgt ervoor dat de maatregelen extreem zichtbaar worden.

Als we het resultaat verder onder de loep nemen zien we dat de kostprijs van onze woningen blijft stijgen omwille van de steeds strengere reglementering inzake isolatie en energie. Bovendien verhoogt de verkoopprijs enerzijds omwille van het uitgeput raken van onze historische verworven gronden en anderzijds omwille van het wegvallen van de projectsubsidies.

We zien ook positieve invloeden op de resultaat zoals vergoedingen op leningen 420.906,44 EUR en uittredingsvergoedingen 199.974,37 EUR. Maar ook hier valt op te merken dat wij geen

directe invloed hebben op beide financiële inkomsten. Door de verplichte samenwerking met het Vlaams Woningfonds zal de vergoeding op leningen gaan wijzigen. Tevens kunnen de inkomsten van uittredingsvergoedingen sterk verschillen van jaar tot jaar.



De personeelskosten die in 2019 gedaald waren door de afwezigheid van de directeur zijn ondertussen gestegen tot op het niveau van 2018.

Tot slot dienen we te melden dat het resultaat er volgend jaar positief zal uitzien. Enerzijds doordat er meer werven zullen worden opgeleverd en anderzijds doordat de voorzieningen reeds zijn aangelegd.

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

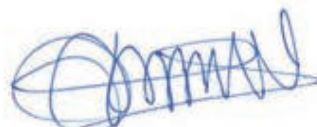
Wij verklaren dat er geen belangrijke gebeurtenissen meer hebben plaatsgevonden na het einde van dit boekjaar.

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 er zich geen werkzaamheden hebben voorgedaan op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.



Neven Jasmine



Bruninx Marijke



Cornitensis Willy



Croux Yves

Jans Tine



Knaepen Yves



Robeyns Els



Verheyen Benedict



Wintmolders Jos



Carlier Erik





MAASMECHELEN
Broekrootstraat





8. BIJLAGEN



8

BIJLAGEN

- 1 JAARVERSLAG VERKORTE VERSIE
- 2 ORGANIGRAM
- 3 OVERZICHT GRONDEN
- 4 BIJZONDER VERSLAG OMTRENT
HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL
OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP
- 5 VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT
- 6 TEVREDENHEIDSENQUÊTE



SINT-TRUIDEN
Eikhoutstraat



NAAM CV Kleine Landeigendom
ADRES Pilmiswal 1, Bus 2
ADRES 3700 Tongeren
KBO-nummer BED400.954.844

JAARVERSLAG 2020

1. **RESULTATEN EN ONTWIKKELING VAN DE ONDERNEMING**
Er werd in het boekjaar 2020 een omzet gerealiseerd van 4.650.666,75 EUR. De andere bedrijfsopbrengsten beliepen 706.901,16 EUR. Het boekjaar sluit af met een verlies van 266.127,83 EUR.
Het balanstotaal evolueerde naar 42.384.231,39 EUR per 31/12/2020. Na toevoeging van het resultaat gerealiseerd in 2020 bedraagt het eigen vermogen 36.277.965,78 EUR.
2. **RISICO'S EN ONZEKERHEDEN**
Er zijn geen bijzondere risico's buiten de normale bedrijfsrisico's. Echter, in het verleden gaf het Vlaamse Gewest subsidies voor projecten die aan bepaalde voorwaarden voldeden. Dit is ondertussen 'uitdovend'. Nieuwe projecten moeten het zonder subsidies stellen.
3. **WAARDERINGSREGELS EN CONTINUITÉIT**
De waarderingsregels blijven onverminderd gehandhaafd in de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.
4. **FINANCIELE INSTRUMENTEN**
Niet van toepassing
5. **VOORSPELBARE ONTWIKKELING**
Het terugschroeven van de subsidies zal potentieel een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de vennootschap.
6. **WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING**
Niet van toepassing
7. **WAARDERINGSREGELS EN GEBEURTENISSEN NA EINDE BOEKJAAR**
Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen gebeurtenissen of ontwikkelingen voorgedaan die een opmerkelijke invloed hebben op de balans van 31/12/2020.
8. **DE VOORGESTELDE WINSTVERDELING**
Wij stellen om het resultaat van het boekjaar 2020 als volgt te bestemmen
 - Onttrekking aan de overige reserves 266.127,83 EUR

9. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Fiscaal advies: 815,82 euro excl. BTW.

10. AUDIT COMITE

Er is geen audit comité ingesteld.

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

Tongeren, 20 april 2021

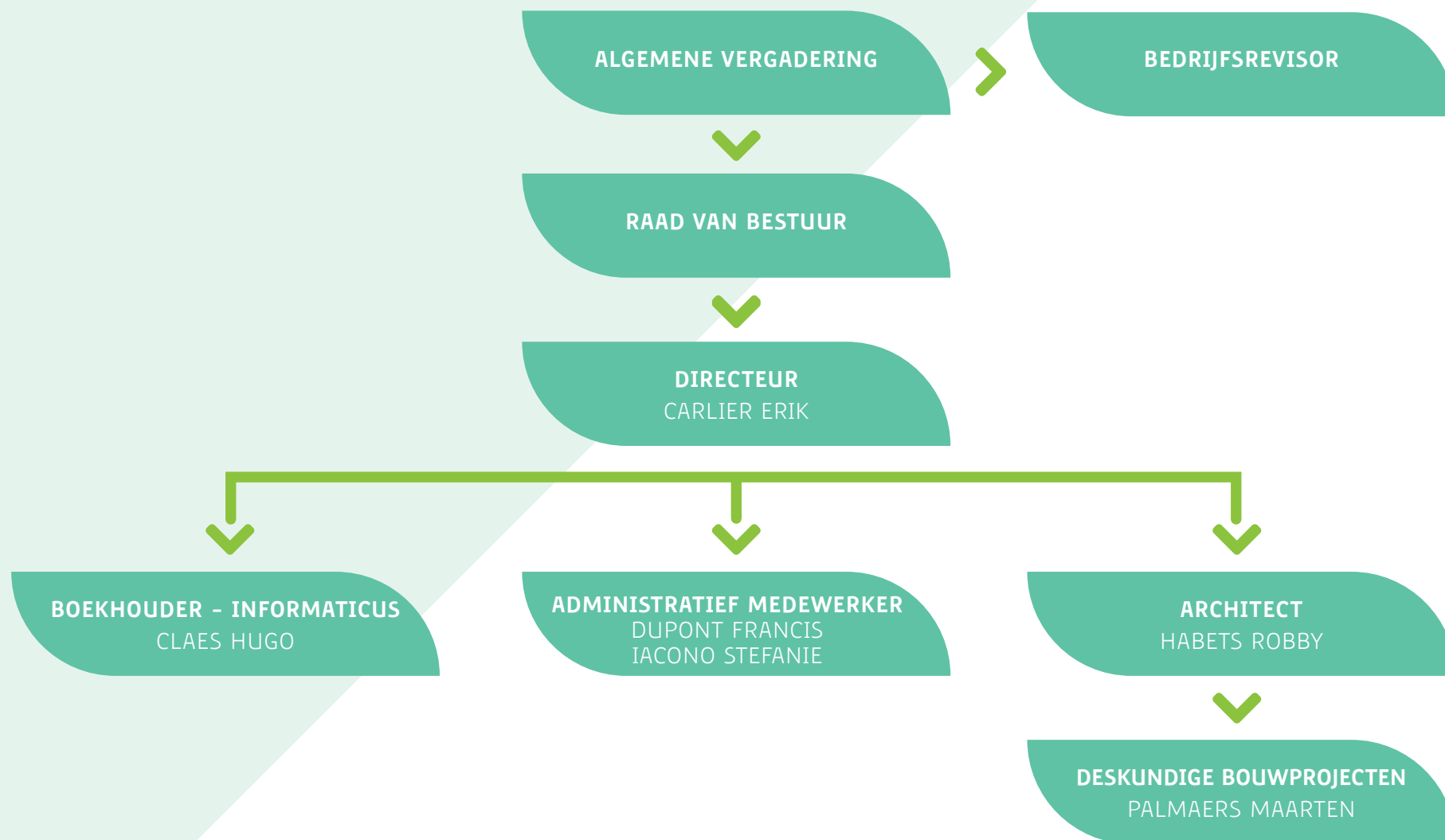
Directeur
Carlier Erik

Voorzitter
Neven Jasmine





ORGANIGRAM



OVERZICHT GRONDEN KLEINE LANDEIGENDOM 2020

GEMEENTE	LIGGING	OPP. TOT.	OPEN. DOM. OVERGEDRAGEN	OPP. BEBOUWD	OPP. RESTEREND	
					BEBOUWBAAR	OPEN. DOM.
Alken	Het Langveld	61.872	23.980	24.653	13.239	
Bilzen	Munsterbilzenstraat-Bunderstraat	1.914			1.914	
	Eigenbilzen - Eikenbeekstraat	3.155			3.155	
Borgloon	BPA Graaf Lodewijck	18.705		6.346	4.839	7.520
Gingelom	Jeuk - Groenhof	14.496		11.852		2.644
	Montenaken - Oude Tramstraat	5.964			5.964	
Halen	Zelem	10.260			10.260	
Hasselt	Stevoort - Valeriaanstraat	39.694	11.068	25.332		3.294
	Crutzenstraat A	5.526		3.170	2.356	
	Cederpark (Extensa)	847			847	
	Veldstraat	1.593			1.593	
	Boekstraat	1.284			1.284	
Heers	Sportstraat	9.225			9.225	
Herk-de-Stad						
Herstappe						
Hoeselt	Stationsstraat	3.823			3.823	
Kortesseem	Guigoven - Het Dorp II	20.782	10.224	10.558		
Lanaken	Pannestraat	5.590		3.702		1.888
	Veldwezelt - Holtstraat	2.401			2.401	
	Kewithstraat	19.157			19.157	
	Postweg	2.008			2.008	

Maasmechelen	Meeswijk - BPA Kerkveld	42.959		8.115	24.968	9.876
	Vucht - Dorpsstraat 24 + 26	4.094		2.413	63	1.618
	Uikhoven	8.727			8.727	
	Heirstraat	1.591			1.591	
	Mottekamp	38.923			38.923	
	Rijksweg (CBO 11)	1.102			1.102	
Nieuwerkerken						
Riemst	Vroenhoven	27.165	10.608	8.552	8.005	
St-Truiden	Zepperen - Het Dekken	69.001	19.600	17.182	32.219	
	Velm - Batticestraat	31.207	9.633	12.938	8.636	
	Wilderden	46.150			46.150	
	Broekwijk	1.725			1.725	
	Brukskensweg	7.223			7.223	
Tongeren	Henis - Siegelsmarkt	46.058	5.122	14.888	26.048	
	Koninksem - Binnenveldje	45.080	10.592	20.022	14.466	
	Heurkensberg	4.578			4.578	
	Nystenhof - Wijkmolenweg	2.097		1.353		744
Voeren	St-Martens-Voeren -Einde	8.385	2.877	3.450	2.058	
	S Gravenvoeren - Hoeneveldje	2.784			2.784	
	S Gravenvoeren - Hoeneveldje (CBO 11)	1.039			1.039	
Wellen	Ulbeek - Kleinaertstraat	13.278			13.278	
TOTAAL		631.463	113.592	180.518	319.645	17.708

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Gelet op artikel 661, 6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001

Gelet op artikel **13** van de statuten van de vennootschap, voor het laatst gewijzigd **op 26 februari 2019** en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad **van 04 april 2019** onder nummer **19046811** bevestigen de leden van de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar **2020** regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel **1** van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed.

De voorzitter



Neven Jasmine

De directeur



Carlier Erik

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2020

Naam van uw maatschappij: **Kleine Landeigendom cvba**

Naam van de klachtenbehandelaar / emailadres: **Dupont Francis / francis.dupont@kleinelandeigendom.be**

Vlaamse
Ombudsdienst

1. CIJFERGEGEVENS

AANTAL		AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN GEGRONDHEID		AANTAL KLACHTEN VOLGENS MATE VAN OPLOSSING	
Totaal aantal klachten	8	Gegrond/deels gegrond	4	Opgelost/deels opgelost	4
Aantal ontvankelijke klachten	8				

2. KLACHTENBEELD 2020

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2019.

Eén klacht handelt over de geplande aanleg van omgevingswerken op een eerder gerealiseerde wijk. Verschillende bewoners willen de aanleg laten aanpassen volgens hun eigen plannen maar er wordt in samenspraak met de VMSW en de gemeente beslist om de plannen te blijven volgen met het oog op een uniform straatbeeld.

De overige klachten handelen over bouwkundige gebreken en technische tekortkomingen aan woningen. Het zijn traditionele klachten die elk jaar terugkomen. Dit soort technische klachten zijn niet te vermijden en inherent aan nieuwbouw en woningbouw in het algemeen. Ze zijn ofwel te wijten aan uitvoeringsfouten ofwel aan materiaalgebreken. De klachten, die (deels) gegrond bleken te zijn, zijn hersteld of in behandeling.

3. CONCRETE REALISATIES EN VOORSTELLEN

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?


Wij hanteren vanaf de sleuteloverhandiging de procedure 'herstelling kleine gebreken'. Deze procedure behandelt de wijze waarop de opmerkingen van de kopers, inzake de kleine gebreken aan hun nieuwe woning als gevolg van de ontvangst van de sleutels, dient aangepakt te worden.

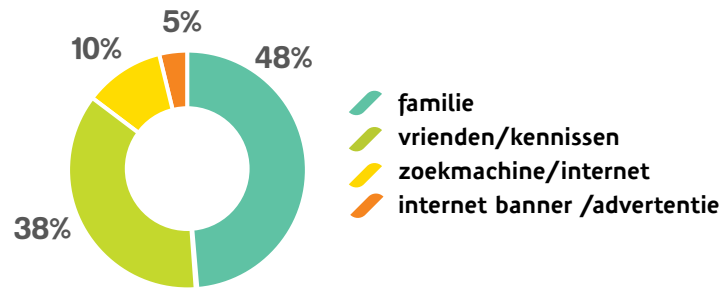
Als er problemen zijn qua de termijn van oplossing ligt dit dikwijls bij de aannemer die niet onmiddellijk reageert en de herstellingswerken dient te plannen binnen zijn bedrijf. Wanneer die op zijn beurt de herstelling aan zijn onderaannemers of leveranciers overlaat, kan de behandeling wel eens langer duren. Ook de weersomstandigheden en de verlofperiodes kunnen de behandelingstermijn verlengen.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

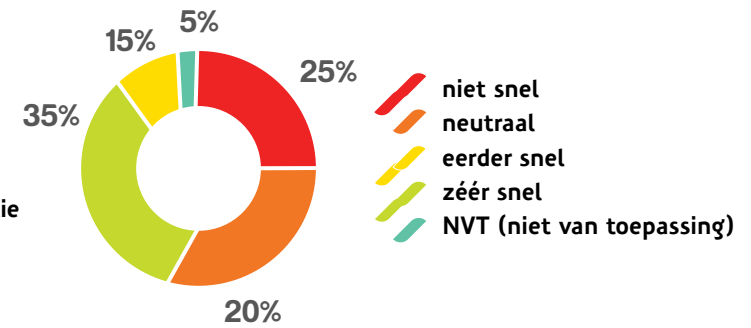
De gemelde technische klachten vinden hun oorzaak in onopzettelijke menselijke uitvoeringsfouten van de (onder)aannemers en in materiaalgebreken. Wij melden technische klachten zo snel als mogelijk bij de betrokken aannemers. Verbeteringen op dit vlak zijn er niet nodig. Zowel de oorzaak als de externe behandeling van dit soort klachten kunnen moeilijk door ons beïnvloed worden.

TEVREDENHEIDSENQUÊTE 2020

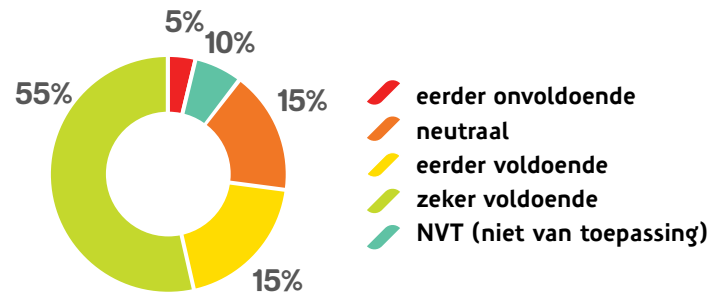
-  **Status:** Afgesloten
-  **Begindatum:** 03-09-2020
-  **Einddatum:** 30-09-2019
-  **Live:** 28 dagen
-  **Vragen:** 14
-  **Talen:** nl
-  **Panelgrootte:** 74
-  **Bounced:** 1 (1,4%)
-  **Geweigerd:** 0 (0%)
-  **Gedeeltelijk geantwoord:** 1 (4,8%)
-  **Afgedankt:** 0 (0%)
-  **Einde bereikt:** 20 (95,2%)
-  **Totaal beantwoord:** 21 (28,4%)



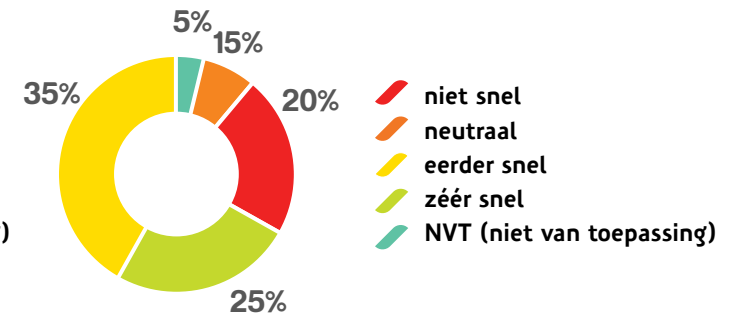
1 U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij De Kleine Landeigendom. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement?



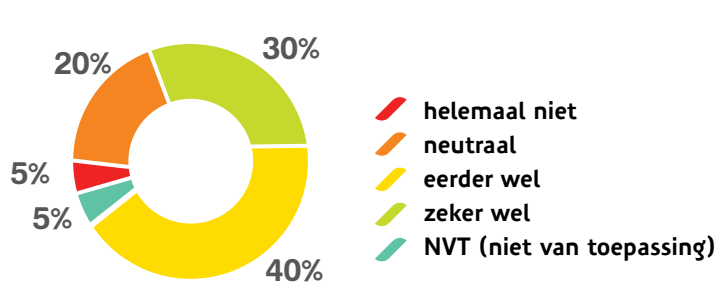
2 INFORMATIE Was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?



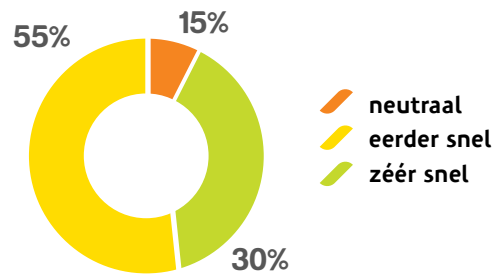
3 INSCHRIJVING Ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten?



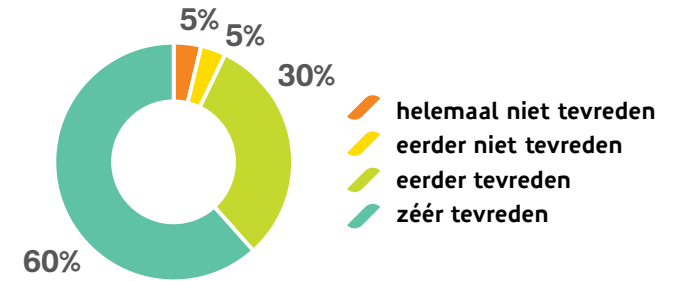
4 WACHTTIJD Ontving u snel een aanbod voor een sociale woning/appartement?



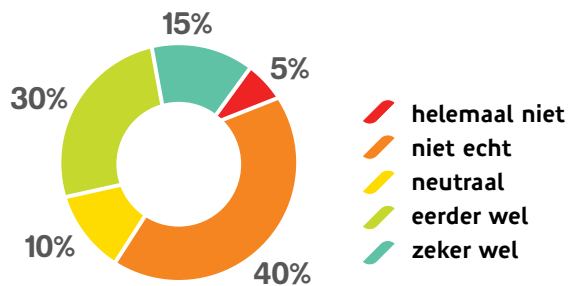
5 UITNODIGING
Bevatte de uitnodiging en de brochure de gewenste informatie?



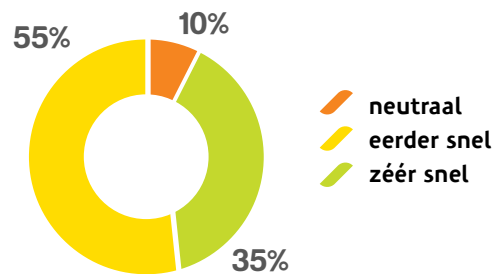
6 AANKOOPDOSSIER
Wat vindt u van de snelheid van de afhandeling?



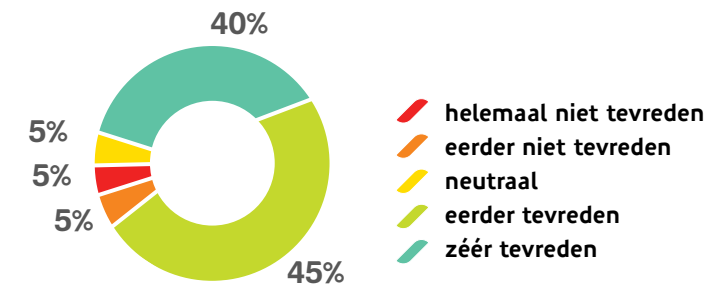
7 SLEUTELOVERHANDIGING
Was u tevreden met de toelichting op het kantoor?



8 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN
Zijn de kleine gebreken door de aannemer hersteld?



9 KOOPAKTE
Heeft u voldoende informatie ontvangen i.v.m. de koopakte?



10 UW WONING/APPARTEMENT
Bent u in het algemeen tevreden over de verhouding prijs/kwaliteit van de aangekochte woning/appartement?

11

KANTOOR

Bent u tevreden over ...

/ helemaal niet tevreden
 / eerder niet tevreden
 / neutraal
 / eerder tevreden
 / zéér tevreden
 / NVT (niet van toepassing)

SUBVRAGEN	RESP.				GEM	MED	SD
het onthaal in het kantoor?	20	5	40	55	4,4	5	0,92
de duidelijkheid van de website?	20	5	15	55	25	4	0,77
de openingsuren van het kantoor?	20	20	40	40	4,2	4	0,75
de bereikbaarheid van het kantoor?	20	25	35	40	4,15	4	0,79
de duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg i.v.m. de aankoop	20	10	10	40	40	4,1	0,94
TOTAAL					4,17	4	0,85

12

In welke mate zou u sociale huisvestingsmaatschappij De Kleine Landeigendom aanbevelen aan vrienden of familie?

 **20** antwoorden

Net promotor Score +25
 Criticasters (0-6) 3 (15%)
 Passief tevredenen (7-8) 9 (45%)
 Promotors (9-10) 8 (40%)



spreiding van de antwoorden



13 Wat vond u echt positief aan de sociale huvestigingsmaatschappij?
Waarover bent u het meest tevreden?

 **13 antwoorden** **62%**

telkens als er een klacht/opmerking is i.v.m.
herstelwerken staan ze voor u klaar

dat het betaalbaar is voor jongen mensen
om een huisje te kunnen kopen

plaats en prijs
van de woning

huisje

zeer vriendelijk en behulpzaam
snelle reactie bij vragen en stellen van oplossingen

informatie over het
project & aankoop

de mogelijkheid tot aankoop,
met betrekking tot de lening

Ik kon zowel voor, tijdens als na de aankoop steeds terecht
met allerlei vragen en/of bezorgdheden bij Stefanie en
Maarten. Elke keer weer werd ik supervriendelijk
verdergeholpen, waarvoor héél erg bedankt!

prijs

klantvriendelijk
behelpzaam

contact met Kleine
Landeigendom
verliep over het
algemeen goed

het was allemaal in orde

14 Waarover bent u minder tevreden? Op welk gebied stelde de
sociale huvestigingsmaatschappij u teleur?

 **13 antwoorden** **62%**

Herstellingswerken

Geen klachten

Er wordt zeer weinig informatie gegeven over
het huis zelf, over de aankoopprocedure. De
gebreken worden niet afgewerkt en de
werkdagen van de aannemer zijn niet goed
georganiseerd. Blijkbaar wordt er nog een
sleutel achtergehouden voor eventuele werken
uit te voeren. Bijna niemand is hiervan op de
hoogte is.

De informatie werd volledig gegeven bij het
tekenen van de akte. Er had op voorhand meer
transparantie kunnen zijn over wat mag en niet
mag, ook ivm de gemeenschappelijke kosten,
ook bij de woningen... er was niet vermeld dat
er een syndicus werd aangesteld. De
aangestelde syndicus geeft geen duidelijke
uitleg. Dit zou veel beter moeten en kunnen.
Daar de meeste bewoners nog niet eerder met
een syndicus te maken hebben gehad.

dat je de eerste 10
jaar niet mag
verhuren

de herstelwerken duren veel
te lang, nu negen maanden
na aankoop is er nog niet veel
gedaan

We moeten smeken voor een
herstelling. Veel onduidelijk-
heden op begin, Aurelie wist
er te weinig vanaf.

Veel te duur tov wat je krijgt, echt op
allergoedkoopst gemaakt, de plafonds! Bijna
geen stopcontacten!! Geplaatst door stagiaars
met als gevolg dat ze niet allemaal werkten
bij aanvang.

niets

Uitleg over gebruik van gasinstallatie,
ventilatiesysteem, waterpomp ... Misschien
bij oplevering de sleutel ter plaatse
overhandigen en hierbij de nodige info geven.

kwaliteit van de afwerking
is soms niet ok

De herstellingen leverden bij ons, maar ook onze
buren problemen op. Zeer veel achterna lopen en
uiteindelijk zijn enkele herstellingen nooit of niet
naar tevredenheid uitgevoerd.

