



Kleine Landeigendom Jaarverslag 2022

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van 25 mei 2023 over het boekjaar 2022.

In uitvoering van artikel 17 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2022 en u in kennis te stellen van de jaarrekening, omvattende de balans, de resultatenrekening en de verwerking van het resultaat.



Voorwoord

Dit is voor Kleine Landeigendom een historisch jaarverslag omdat dit het laatste jaarverslag zal zijn vanuit de vennootschap. Zoals eerder aangekondigd smelten de 19 woonactoren in Limburg vanaf 1 juli 2023 samen tot één Limburgse woonmaatschappij, Wonen in Limburg.

Niettegenstaande de nodige tijd die besteed dient te worden aan de voorbereiding van deze nieuwe woonmaatschappij werd op de werkvloer ijverig, geëngageerd en gepassioneerd doorgewerkt met een team dat zich energiek, weerbaar en veerkrachtig inzet om de missie van de organisatie dagelijks om te zetten in de praktijk. En dit blijkt uit de cijfers.

In 2022 verkochten we 82 sociale koopwoningen en -appartementen en 4 sociale kavels. In 2021 waren dit respectievelijk 32 woningen en 5 sociale kavels. De verkopen situeren zich voornamelijk in de werven Voeren – Hoeneveldje, Tongeren – Heurkensberg, Hoeselt – Jentjesplein, Sint-Truiden – Broekwijk B, Maasmechelen – Heirstraat (Rijksweg), Gingelom (Montenaken) - Oude Tramstaat. Ook de verkoop van de werf te Hasselt – Cederpark werd reeds opgestart in 2022 en zal doorlopen in 2023. De verkoop van de werven te Hasselt – Veldstraat (Klaprozenstraat) en Lanaken – Holtstraat (werven opgestart in 2022) zal volledig in 2023 verlopen. De 4 sociale kavels die in 2022 verkocht werden situeren zich in Maasmechelen – Meeswijk.

Voor wat betreft onze activiteit van kredietbemiddeling, hebben we in 2022 130 sociale leningen bemiddeld voor het Vlaams Woningfonds, goed voor een bedrag van 26.999.913,40 EUR. In 2021 werden 113 leningen afgesloten voor een bedrag van 20.939.199,40 EUR.

Een kwalitatieve en inclusieve dienstverlening vanuit een sterke organisatie, daar gaan we ook in 2023 voor.

Verder kijken we uit naar de opportuniteiten die voort zullen vloeien uit de plannen met het traject van de nieuwe woonmaatschappij in Limburg, Wonen in Limburg. De Vlaamse beleidslijn wordt aanzien als een opportuniteit richting een betere toekomst.

Veel leesplezier!

Jasmine Neven, voorzitter
Lien Vandenbosch, directeur



Inhoud

1. Organisatie	6
2. Bouwactiviteiten.....	10
3. Leningen & verkoop.....	14
4. Gronden, verkoop & aankoop.....	18
5. Inschrijvingsregisters	22
6. Onderhandelingsprocedures.....	26
7. Wonen in Limburg	28
8. Balans & resultatenrekening 2022	38
9. Bijlagen.....	55



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 ondernemingsnummer 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

Raad van bestuur tot de algemene vergadering van 2 juni 2022:

Bruninx Marijke	o/voorzitter	provincie Limburg	V
Dumont Henri	bestuurder	gemeente Heers	M
Evens Erik	bestuurder	gemeente Herk-de-Stad	M
Jacobs Kris	bestuurder	stad Halen	M
Jans Tine	bestuurder	stad Hasselt	V
Knaepen Yves	bestuurder	stad Tongeren	M
Lismont Patrick	bestuurder	gemeente Gingelom	M
Neven Jasmine	voorzitter	gemeente Lanaken	V
Verheyen Benedikta	bestuurder	OCMW Maasmechelen	V

Raad van bestuur vanaf de algemene vergadering van 2 juni 2022:

Bruninx Marijke	o/voorzitter	provincie Limburg	V
Dumont Henri	bestuurder	gemeente Heers	M
Evens Erik	bestuurder	gemeente Herk-de-Stad	M
Jacobs Kris	bestuurder	stad Halen	M
Jans Tine	bestuurder	stad Hasselt	V
Knaepen Stefanie	bestuurder	stad Sint-Truiden	V
Lismont Patrick	bestuurder	gemeente Gingelom	M
Neven Jasmine	voorzitter	gemeente Lanaken	V
Verheyen Benedikta	bestuurder	OCMW Maasmechelen	V

1.2 Bedrijfsrevisor

Mercken & Co

011/30.04.50

Genkersteenweg 164

3500 Hasselt

Naar aanleiding van een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de raad van bestuur van de Kleine Landeigendom van 26/08/2021 de bedrijfsrevisor Mercken & Co uit Hasselt aangesteld voor de boekjaren 2021 - 2022 – 2023. Deze beslissing werd bevestigd door de algemene vergadering van 02/06/2022.

1.3 Personeelskader

Vandenbosch Lien	directeur – salarisschaal A211 (29.130 EUR – 45.380 EUR) bedrijfswagen – groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Habets Robby	architect - salarisschaal A124 (33.630 EUR – 50.330 EUR) bedrijfswagen – groepsverzekering – maaltijdcheques - hospitalisatieverzekering
Claes Hugo	boekhouder - salarisschaal B311 (26.030 EUR – 35.230 EUR) groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Dupont Francis	adm. medewerker - salarisschaal C311 (24.230 EUR – 32.430 EUR) groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Iacono Stefanie	adm. medewerker - salarisschaal C113 (16.780 EUR – 25.630 EUR) groepsverzekering – maaltijdcheques – hospitalisatieverzekering
Palmaers Maarten	deskundige bouwprojecten – salarisschaal B114 (21.270 EUR – 29.380 EUR) bedrijfswagen - 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) Mevr. C. Veulemans-Delmotte	100
TOTAAL	8.162



■ Vlaams Gewest	330 aandelen
■ Provincie	450 aandelen
■ Gemeenten (18)	6.250 aandelen
■ OCMW (4)	390 aandelen
■ Particulieren (10)	742 aandelen

1.5 Vergaderdata 2022

raad van bestuur

27/01 – 24/02 - 31/03 – 28/04 - 02/06 - 23/06 – 25/08 - 29/09 – 27/10 – 24/11 - 22/12

gewone algemene vergadering – jaarrekening 2021

02/06



2. Bouwactiviteiten

2.1 Aanbesteding 2022

In 2022 waren er geen aanbestedingen.

2.2 Aanvang werven 2022

Hasselt – Frans Massystraat – 20 appartementen (CBO 18) – 2017/0529/01

aannemer: Bouwbedrijf Hoedemakers NV

architect: FCS Architecten

bestelbedrag: 3.210.000 EUR

datum aanvang werken: 17/10/2022

2.3 Voorlopige opleveringen 2022

Hasselt – Cederpark – 24 appartementen – 2013/0713/02

aannemer: Bouwbedrijf Hoedemakers NV

architect: FCS Architecten

bestelbedrag: 3.880.161,74 EUR – eindbedrag: 4.184.675,74 EUR

datum voorlopige oplevering: 22/04/2022

Maasmechelen – Heirstraat (CBO 11) – 16 appartementen – 2018/0379/01

aannemer: THV Strabag-Democo-Groep Van Roey

architect: architect-ontwerper Architect-nburo, architect-toezicht Architectenvennootschap Förster

bestelbedrag: 2.431.984, EUR – eindbedrag: 2.553.583,2 EUR

datum voorlopige oplevering: 01/06/2022

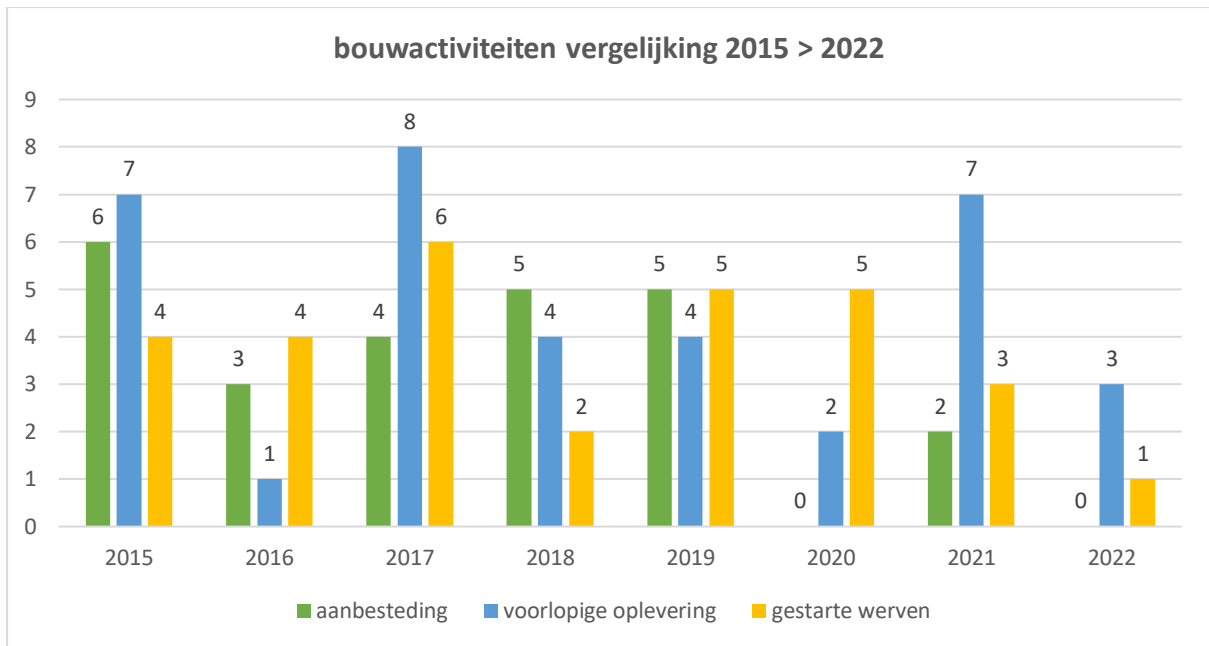
Hasselt – Veldstraat/Klaprozenstraat – 6 woningen – 2017/0530/01

aannemer: bouwbedrijf Janssen nv

architect: Ludo Schouterden

bestelbedrag: 965.021,14 EUR EUR – eindbedrag: 1.125.086,3 EUR

datum voorlopige oplevering: 02/09/2022







3. Leningen & verkoop

3.1 Leningsprogramma 2022

Sinds 1 januari 2021 verstrekt de VMSW geen sociale leningen meer. Kopers kunnen voor een sociale lening enkel terecht bij het Vlaams Woningfonds (VWF).

3.2 Leningen aan particulieren aankoop woning

Voor aankoop werden in de loop van 2022 **26 leningsaktes** verleden voor een som van **5.442.187,00 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende :

Bilzen	1
Borgloon	3
Diepenbeek	1
Hasselt	3
Heers	1
Hoeselt	2
Lanaken	1
Maasmechelen	1
Nieuwerkerken	1
Riemst	1
Sint-Truiden	5
Tongeren	6

3.3 Leningen aan particulieren aankoop woning met renovatie

Voor aankoop met renovatie werden in de loop van 2022 **34 leningsaktes** verleden voor een som van **6.928.084,00 EUR**. De verdeling van de leningen over de gemeenten is de volgende :

Alken	1
Beringen	1
Bilzen	1
Borgloon	2
Dilsen-Stokkem	1
Genk	1
Gingelom	2
Hasselt	4
Heers	1
Maasmechelen	1
Riemst	1
Sint-Truiden	7
Tongeren	9
Wellen	1
Zonhoven	1

3.4 Leningen kopers sociale groepsbouwwoning

In de loop van 2022 werden **82 koopaktes** verleden, namelijk voor de volgende werven :

Maasmechelen - Broekrootstraat (bescheiden)	1
Tongeren - Heurkensberg	20
Voeren - Hoeneveldje	4
Gingelom - Montenaken	14
Bilzen - Woonselhof	2
Hoeselt - Jentjesplein	14
Sint-Truiden - Broekwijk	7
Maasmechelen – Heirstraat	11
Hasselt - Cederpark	9

Dit vertegenwoordigde een totale verkoopsom van **18.029.724,42 EUR.**

Van de 82 kopers gingen er 70 een lening aan bij de Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een leningsbedrag van **14.629.642,40 EUR.**

3.5 Verkoop sociale kavels

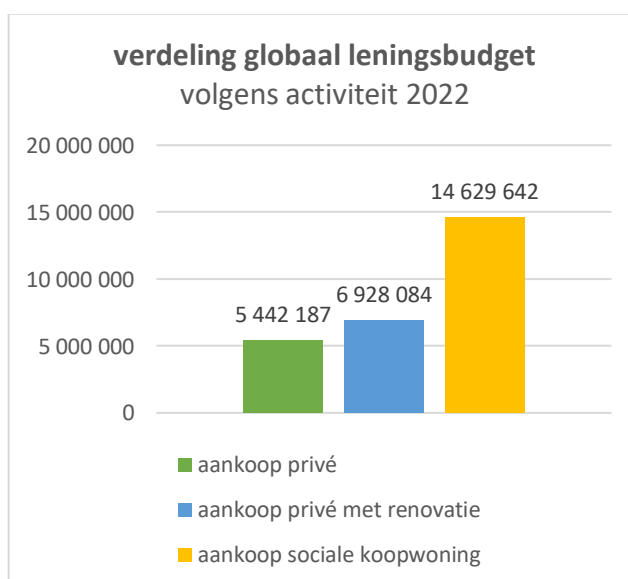
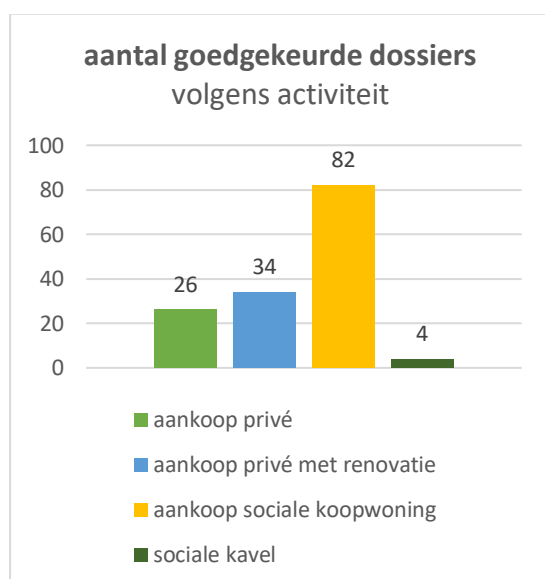
Tijdens het jaar 2022 werden **4 sociale kavels** verkocht, namelijk:

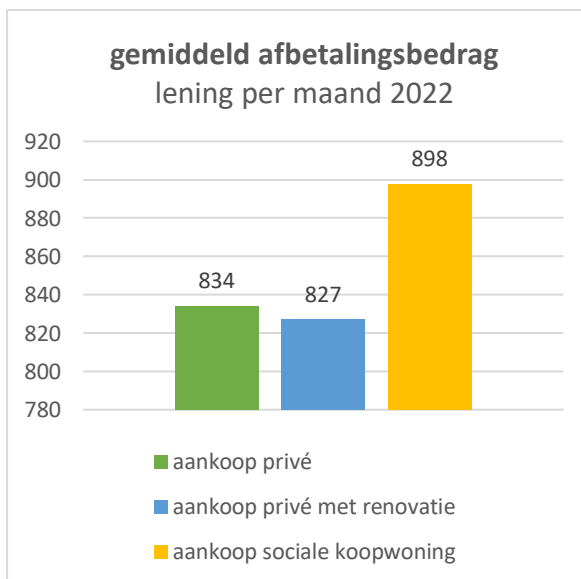
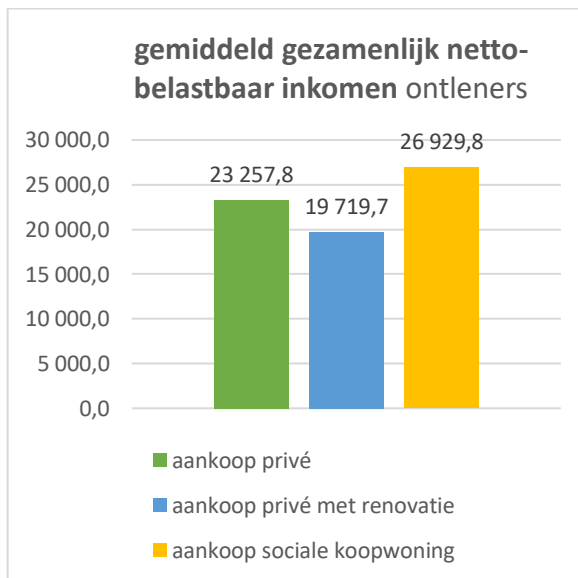
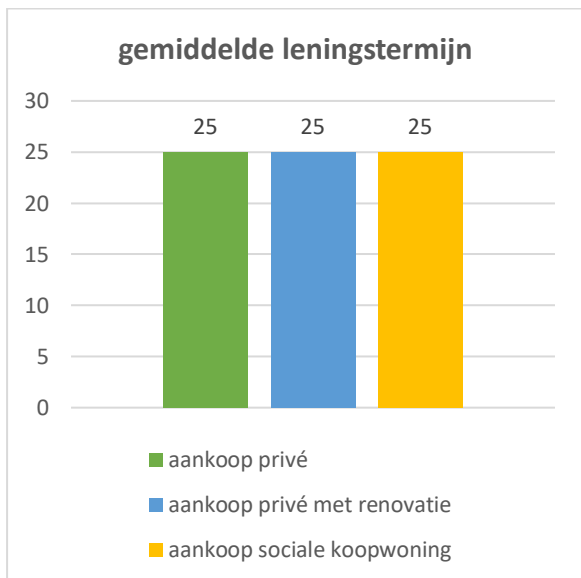
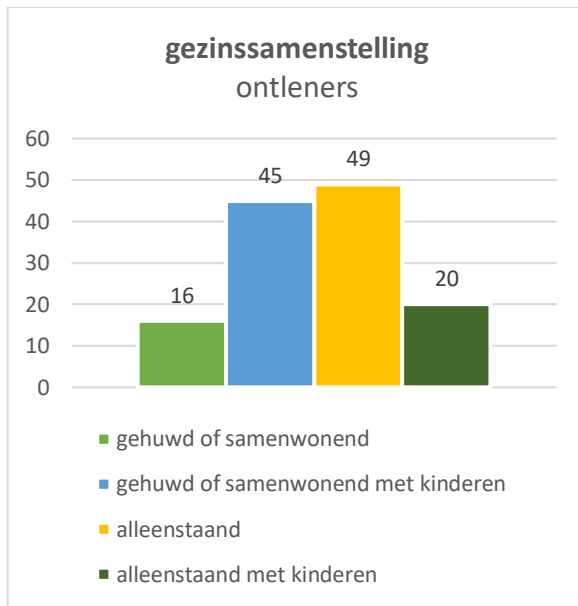
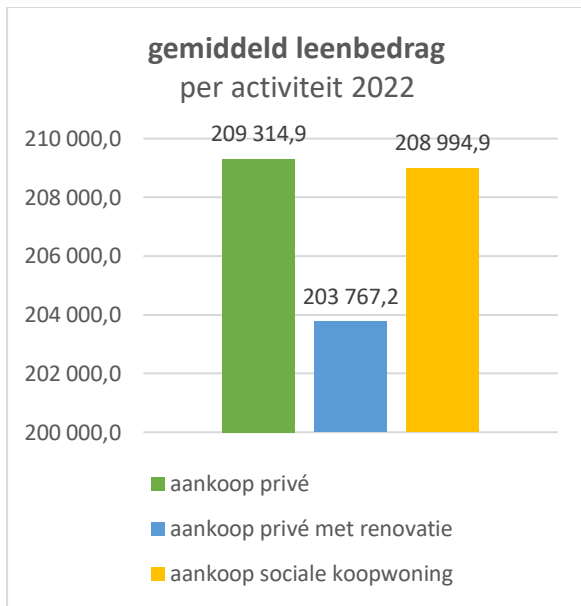
Maasmechelen – Meeswijk	4
-------------------------	---

Dit vertegenwoordigde een bedrag van **188.125,00 EUR.**

Voor de aankoop van een sociale kavel worden geen sociale leningen meer verstrekt.

Zodoende werd via bemiddeling van de CV Kleine Landeigendom een totaalbedrag van 26.999.913,40 EUR beleend in 2022 (130 leningen).







4. Gronden, verkoop & aankoop

4.1 Verkopen

Gemeente	Ligging		Grondopp. (m ²)	Datum akte	Bedrag (€)
Maasmechelen	Broekrootstraat 28	1 woning	397,00	17/05/2022	61.535,00
Maasmechelen	Het Kerkveld	4 soc. kavels	1.505,00	7/12/2022	188.125,00
Hoeselt	Jentjesplein	14 app.	1.253,00	3/11/2022	206.310,50
Gingelom	Montenaken - St-Rumoldusstr.	14 woningen	4.327,00	12/10/2022	454.335,00
Sint-Truiden	Broekwijk B	7 woningen	1.662,45	27/06/2022	303.314,00
Bilzen	Woonsehof	2 woningen	666,00	24/06/2022	133.200,00
Tongeren	Heurkensberg	20 woningen	4.568,00	17/05/2022	870.580,00
Maasmechelen	Heirstraat 249A	11 app.	746,05	23/11/2022	370.241,00
Voeren	Hoeneveldje - Dolium	4 woningen	1.039,00	17/05/2022	145.460,00
Hasselt	Cederpark	9 app.	331,44	15/12/2022	223.359,00
TOTAAL			16.494,95		2.956.459,50

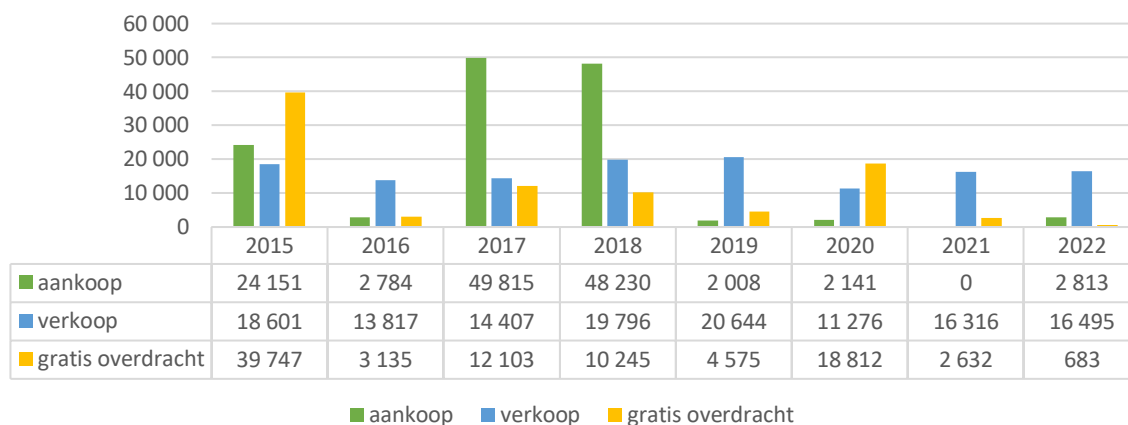
4.2 Aankopen

Gemeente	Ligging		Grondopp. (m ²)	Datum akte	Bedrag (€)
Hasselt	Frans Massystraat	grond	2.813,00	30/08/2022	997.500,00
TOTAAL			2.813,00		

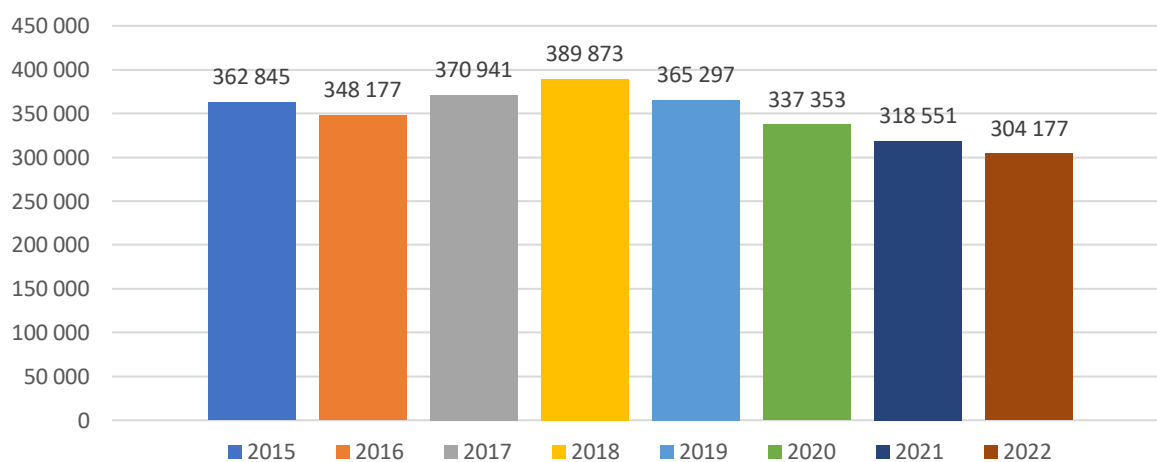
4.3 Overdrachten

Gemeente	Ligging		Grondopp. (m ²)	Datum akte	Bedrag (€)
Hoeselt	Jentjesplein	wegenis	683,00	25/07/2022	Kosteloze overdracht
TOTAAL			683,00		

aankoop en verkoop van gronden (m²) overzicht 2015 > 2022



gronden in eigendom (m²) overzicht 2015 > 2022







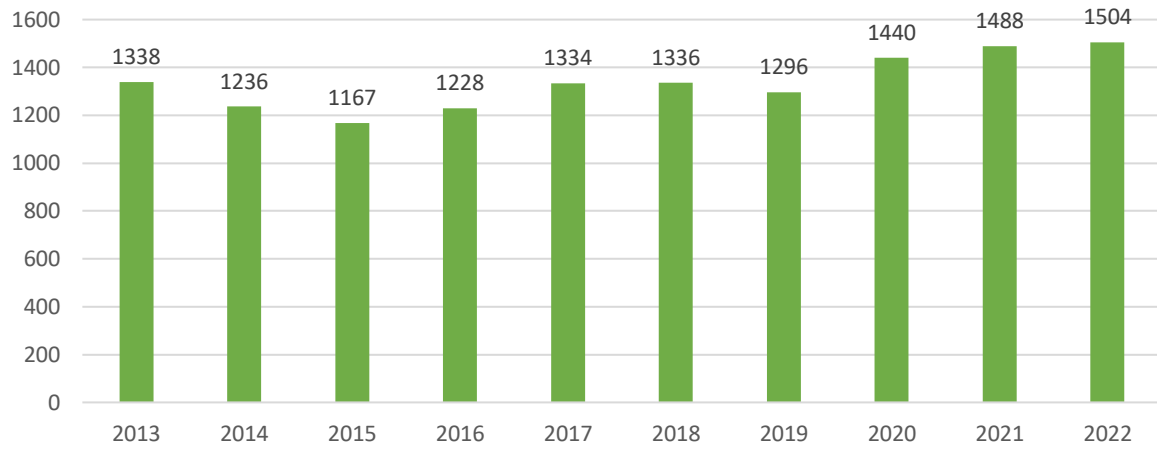
5. Inschrijvingsregisters

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 2022 stonden 1.504 kandidaten ingeschreven op 57 wachtlijsten:

Alken appartementen	3	Kortesseem appartementen	0
Alken sociale kavels	14	Kortesseem sociale kavels	1
Alken woningen	114	Kortesseem woningen	13
Bilzen appartementen	8	Lanaken appartementen	25
Bilzen sociale kavels	1	Lanaken sociale kavels	1
Bilzen woningen	84	Lanaken woningen	133
Borgloon appartementen	0	Maasmechelen appartementen	16
Borgloon sociale kavels	2	Maasmechelen sociale kavels	2
Borgloon woningen	33	Maasmechelen woningen	123
Gingelom appartementen	1	Nieuwerkerken appartementen	3
Gingelom sociale kavels	0	Nieuwerkerken sociale kavels	0
Gingelom woningen	12	Nieuwerkerken woningen	17
Halen appartementen	0	Riemst appartementen	0
Halen sociale kavels	0	Riemst sociale kavels	2
Halen woningen	51	Riemst woningen	55
Hasselt appartementen	90	St-Truiden appartementen	16
Hasselt sociale kavels	11	St-Truiden sociale kavels	2
Hasselt woningen	321	St-Truiden woningen	112
Heers appartementen	1	Tongeren appartementen	5
Heers sociale kavels	0	Tongeren sociale kavels	2
Heers woningen	26	Tongeren woningen	77
Herk-de-Stad appartementen	0	Voeren appartementen	0
Herk-de-Stad sociale kavels	3	Voeren sociale kavels	0
Herk-de-Stad woningen	32	Voeren woningen	4
Herstappe appartementen	0	Wellen appartementen	3
Herstappe sociale kavels	0	Wellen sociale kavels	1
Herstappe woningen	0	Wellen woningen	62
Hoeselt appartementen	11		
Hoeselt sociale kavels	0		
Hoeselt woningen	21		

wachlijsten kandidaat kopers overzicht 2013 - 2022







6. Onderhandelings- procedures

Aanstelling schoonmaakfirma

In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake het schoonmaken van onze burelen te Tongeren (Pliniuswal en Hemelingenstraat) voor een periode van 1 jaar (1/7/2022 tot 30/6/2023) werd de firma Cleaning Professionals te Erembodegem aangesteld voor de som van 20.400 EUR (excl. BTW) (RVB van 28/4/2022).

Aanstelling architecten

- **Hasselt – Frans Massystraat (CBO 2018) – 20 koopappartementen**
In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake de aanstelling van een architect voor de opvolging van de uitvoering van het project gelegen te Hasselt – Frans Massystraat werd FCS architecten uit Hasselt aangeduid.
De evaluatie gebeurde aan de hand van één gunningscriterium, namelijk de prijs (RVB van 24/2/2022).
- **Halen (Zelem) - Schansstraat – 15 koopwoningen**
In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake de aanstelling van een architect voor ontwerp en opvolging van het project gelegen te Halen (Zelem) – Schansstraat werd De Gouden Linaal Architecten uit Genk aangeduid na evaluatie aan de hand van de gunningscriteria, namelijk schetsmatige visie, ervaring ontwerpteam en referenties naar geschiktheid en inschrijvingscoëfficiënt ereloon (RVB van 31/3/2022).
- **Alken – Langveld Reeks F – 14 koopwoningen**
In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake de aanstelling van een architect voor ontwerp en opvolging van het project gelegen te Alken – Langveld Reeks F werd architect Ludo Schouterden uit Hasselt aangeduid na evaluatie aan de hand van de gunningscriteria, namelijk schetsmatige visie, ervaring ontwerpteam en referenties naar geschiktheid en inschrijvingscoëfficiënt ereloon (RVB van 31/3/2022).
- **Wellen (Ulbeek) – Smisveld Reeks E – 14 koopwoningen**
In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake de aanstelling van een architect voor ontwerp en opvolging van het project gelegen te Wellen (Ulbeek) – Smisveld Reeks E werd Bond architectuur uit Herk-de-Stad aangeduid na evaluatie aan de hand van de gunningscriteria, namelijk schetsmatige visie, ervaring ontwerpteam en referenties naar geschiktheid en inschrijvingscoëfficiënt ereloon (RVB van 23/6/2022).
- **Tongeren (Koninksem) – Binnenveld Reeks I – 14 koopwoningen**
In het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking inzake de aanstelling van een architect voor ontwerp en opvolging van het project gelegen te Tongeren (Koninksem) – Binnenveld Reeks I werd Cleuren Architecten uit Bilzen na evaluatie aan de hand van de gunningscriteria, namelijk schetsmatige visie, ervaring ontwerpteam en referenties naar geschiktheid en inschrijvingscoëfficiënt ereloon (RVB van 23/6/2022).

Eén provinciale woonactor in Limburg, met sterke centrale organisatie

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 werd de volgende doelstelling naar voor geschoven: “We voegen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente”.

- 42 betrokken gemeenten.
- In Limburg werd ervoor gekozen om de betrokken maatschappijen en organisaties onder te brengen in 1 sterke, toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij voor het volledige Limburgse grondgebied.
- Hierover werd door de betrokken politieke partijen in september 2021 gecommuniceerd.

Perstekst Politiek Limburg (September 2021)

“Er werd gekozen om de betrokken maatschappijen en organisaties onder te brengen in 1 sterke, toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij. We stelen deze nieuwe Limburgse woonmaatschappij op 2 pijlers: een sterke centrale organisatie en een decentrale en toegankelijke dienstverlening waarin de klant centraal staat.

Door het samenbrengen van de grote expertise en kennis bij het personeel van 19 huisvestingsmaatschappijen en SVK's en door het organiseren van een sterke back-office (organisatie, ICT, financiën, HR, logistiek, aankoop, ...) kunnen we nog beter de uitdagingen van het sociaal wonen van de toekomst voor meer Limburgers aangaan.

Hiervoor is een sterke organisatie nodig met een doorgedreven specialisatie en een grote bedrijfseconomische efficiëntie om de beschikbare middelen zoveel als mogelijk aan haar kerntaken te kunnen besteden.

Naast de vorming van een sterke back-office-organisatie stellen we ons als doel om een decentrale werking te ontplooiën. Deze moet garant staan voor een snelle, herkenbare, vertrouwde en nabije dienstverlening. We denken dan minimaal aan geregelde spreekuren en woonloketten in de Limburgse gemeenten. Hier kunnen huurders, kandidaat-huurders, kopers en kandidaat-kopers op 1 plaats rechtstreeks terecht voor al hun vragen, zowel voor koop als huur. Ook zij die niet in de mogelijkheid zijn om via mail of website hun vragen over te maken, kunnen hier verder geholpen worden en de dienstverlening krijgen waar ze recht op hebben.”

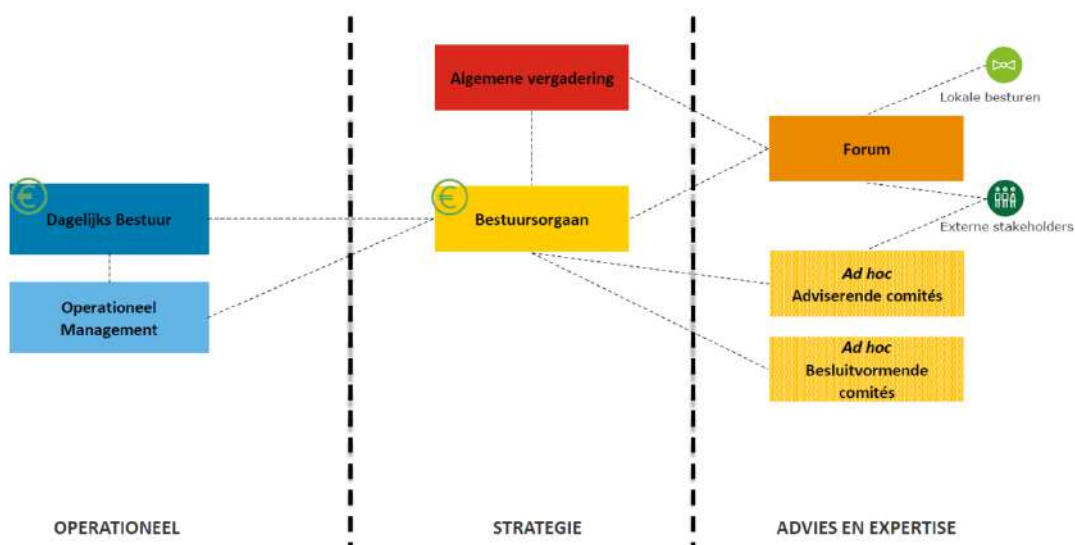
Eén sterke toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij in **enkele cijfers**:

- 19 entiteiten, waarvan:
 - 9 sociale huurmaatschappijen (SHM-huur)
 - 3 sociale koopmaatschappijen (SHM-koop)
 - 7 sociale verhuurkantoren (SVK)
- 375 medewerkers
- Huisvesting voor 24.000 gezinnen
- 21.380 kandidaat-huurders en 3.476 kandidaat-kopers
- Ruim 3.000.000 m² aan beschikbare grondreserve

De transformatie naar één woonmaatschappij dient plaats te vinden binnen het tijds kader en de modaliteiten zoals bepaald door het “woondecreet”.

- Woondecreet voorziet dat de woonmaatschappij een **besloten vennootschap** dient te worden. Er wordt voorzien in de oprichting van de woonmaatschappij door een **fusie door overname**.
- Het **bestaande sociaal woonpatrimonium** moet **behouden** blijven. De nieuwe woonmaatschappij is verplicht alle rechten van **onroerende goederen** die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen over te nemen van SHM's, SVK's, het VWF en van andere woonmaatschappijen tegen uiterlijk 1 januari 2028, maar zij dient dergelijke onroerende goederen reeds onder haar **beheer** te krijgen in **2023**.
- Het decreet hanteert een strak **tijds kader** binnen dewelke de transformatie dient plaats te vinden.
 - Het woondecreet stelt dat de nieuwe woonmaatschappij ten laatste in voege moet treden op **1 juli 2023**.
 - De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) moeten een tijdelijke verlenging van hun bestaande erkenning aanvragen, om zo hun huidige werking te overbruggen tussen 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.
 - Sociale verhuurkantoren kunnen hun erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.
- Binnen het kader van het fusietraject (fusie door overname, waarbij het Kempisch Tehuis werd aangeduid als overnemende entiteit), zullen de lokale besturen betrokken worden op de volgende wijze:
 - Raad van bestuur: goedkeuring fusievoorstel/verrichtingsvoorstel (overdracht van algemeenheid) en fusieverslag/verrichtingsverslag door de bestuursorganen van de SHMs en SVKs
 - Algemene vergadering: goedkeuring van de fusie/overdracht van algemeenheid en bijhorende statutenwijziging en governance

Governance



Figuur 1. Overzicht governance structuur Wonen in Limburg

Missie, visie, naam en logo

Een belangrijke basis voor de Limburgse woonmaatschappij is de ontwikkeling en uitdraging van een gemeenschappelijke missie, visie en bijhorende waarden:

Missie: Samen creëren we duurzame en betaalbare woonoplossingen overal in Limburg

Wonen in Limburg creëert een krachtig netwerk dat het woonaanbod aanzienlijk vergroot en de dienstverlening versterkt. We gaan verder dan het verkopen en verhuren van woningen en hebben oog voor de kleine zaken van alledag die ertoe doen. We zetten in op duurzame woonoplossingen voor een correcte prijs. We geloven in de schaalvoordelen en de efficiëntie die ze opleveren voor onze bewoners en onze partners. Wonen in Limburg realiseert levendige buurten waar iedereen zich echt thuis voelt, waar het aangenaam vertoeven is en waar iedereen kan bouwen aan een mooie toekomst.

Visie: Een betaalbare thuis voor iedereen

Wonen in Limburg is de referentie voor betaalbaar wonen in Limburg. Onze ambitie is helder. We vergroten het woonaanbod, verminderen de wachtlijsten en houden wonen betaalbaar. Iedereen in Limburg verdient een eigen thuis. Samen met onze bewoners, medewerkers en partners bundelen we de krachten en delen we onze expertise. Wonen in Limburg is de netwerkorganisatie op het vlak van wonen voor onze lokale besturen en partnerorganisaties. Door blijvend te innoveren bouwen we aan de duurzame woonoplossingen van morgen.

Waarden

Steeds nabij: We staan dicht bij de mensen. Toegankelijk zijn voor onze kandidaten, huurders en kopers staat altijd voorop, zowel lokaal als digitaal. Groots in verbinden: We maken kwaliteitsvolle en duurzame connecties tussen onze medewerkers en onze partners doorheen gans Limburg. Het verbeteren van de dienstverlening en het versterken van kennis zijn onze leidraad.

Integer: Wonen in Limburg is de betrouwbare partner waar mensen terecht kunnen voor een betaalbare thuis. We zorgen voor transparante, heldere en empathische communicatie. Zo openen we deuren naar een betere toekomst.

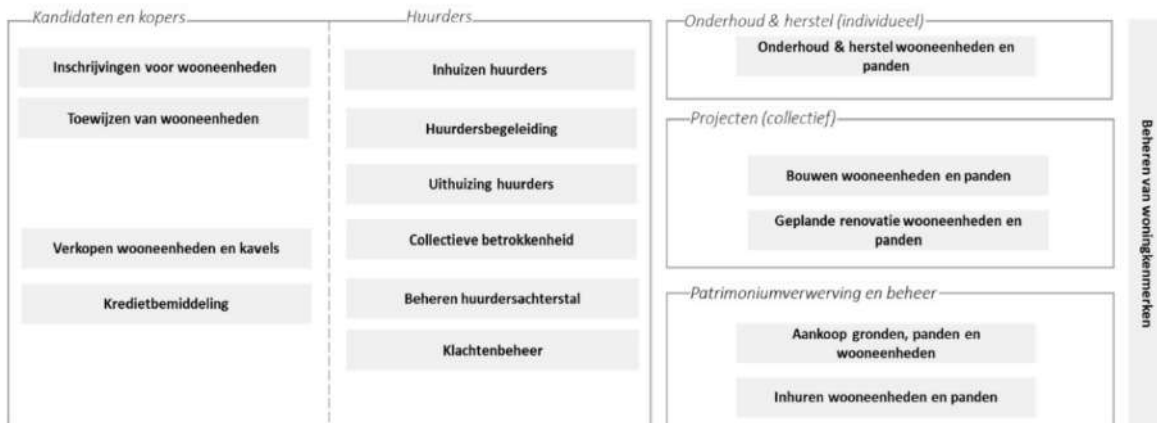
Vernieuwend: Innovatie zit in ons DNA. Het is het fundament voor de oplossingen van morgen. We werken voortdurend aan een inspirerende en uitdagende werkomgeving waar onze medewerkers zich verder kunnen ontplooiën en samen kunnen groeien.

Naam en logo: Wonen in Limburg



Gemeenschappelijke visie op de processen en dienstverlening

De werking van de huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren wordt, zoals eerder aangehaald, geïntegreerd in Wonen in Limburg. De integratie naar één Limburgse woonmaatschappij vraagt dat de processen gestroomlijnd en waar nodig geoptimaliseerd worden. Als basis voor deze procesmatige integratie werden onderstaande procesoverzichten, zowel voor de kern-, management-, als ondersteunende processen, opgemaakt.



Figuur 2. Procesoverzicht kernprocessen



Figuur 3. Procesoverzicht managementprocessen



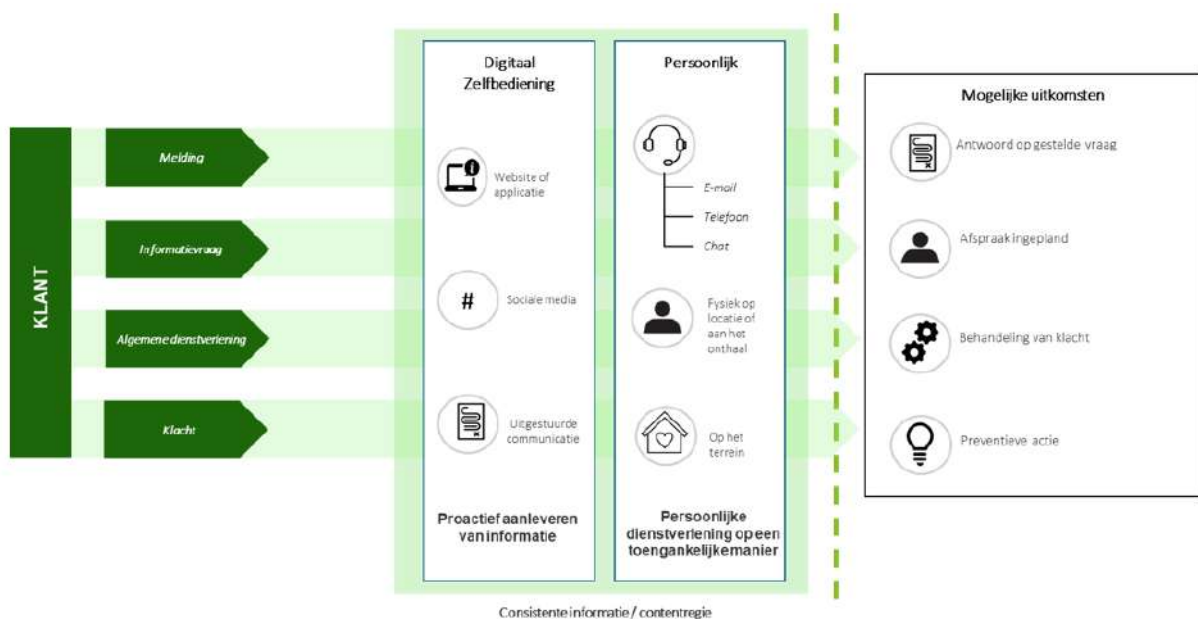
Figuur 4. Procesoverzicht ondersteunende processen

Wonen in Limburg hecht veel waarde aan dienstverlening op maat van onze klanten.

Hiervoor hanteren we zes concepten: laagdrempelig, op maat, correct, geconnecteerd, digitaal ondersteund en vernieuwend.



De toekomstige woonactor zal **zowel fysiek als digitaal bereikbaar zijn**. Dit wordt georganiseerd door middel van een multikanale aanpak. Een belangrijk concept binnen het waarborgen van laagdrempelige bereikbaarheid is een **efficiënte eerstelijnswerking**:



Het werkingsgebied en drie zones

Met **aandacht voor de nabijheid en laagdrempeligheid** van de dienstverlening wordt er gekozen voor een **praktische organisatie aan de hand van drie zones** (met meerdere kantoren per zone).

De zones zijn afgestemd op de **eerstelijnszones** rekening houdende met de connectie met de welzijnsactoren.

De drie zones hanteren de **uitvoering van de kernprocessen**:

- Kandidaten en kopers;
- Individueel onderhoud en herstel;
- Huurders;
- Projecten (nieuwbouw & renovatie);
- Patrimoniumverwerving en beheer

En ondersteunen mee het vormen van één woonmaatschappij voor het volledige werkingsgebied.

De term 'werkingsgebied' zal steeds de volledige provincie afdekken en het begrip 'zone' de onderstaande indeling.



LOKAAL: Lokale nabijheid o.a. lokale of gemeentelijke infopunten, huisbezoeken, ...

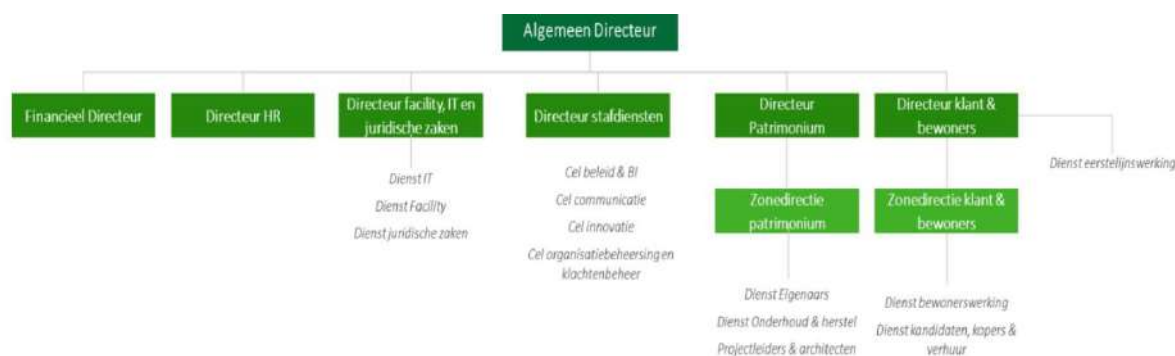
ZONAAL: Zonale werking voor de efficiënte en effectieve coördinatie/uitvoering van een aantal kernprocessen

CENTRAAL: Centrale aansturing met een sterke gemeenschappelijke strategie en overkoepelende visie op de dienstverlening

Organogram waarbij processturing op niveau van de provincie en nabijheid op het terrein leidend is

Leidende principes waarbinnen het organogram vorm krijgt:

1. De organisatiestructuur moet ons in staat stellen om de gemeenschappelijke missie, visie en het dienstverleningsconcept te realiseren.
2. In de nieuwe organisatiestructuur worden de ondersteunende processen centraal georganiseerd, de kernprocessen centraal aangestuurd en op het terrein dichtbij de klant en de partners uitgevoerd.
3. De organisatiestructuur omvat naast het organogram/de functies ook governance. We zorgen ook voor een zekere 'flexibilisering'.
4. Belangrijk om evenwicht te vinden tussen een proces-sturing en geografische aansturing op het terrein.
5. De werkplekken zorgen enerzijds voor nabijheid bij de klant, anderzijds voor nabijheid bij de woonplaats (werknemers).



Figuur 6. Visualisatie organogram op niveau n, n-1 en n-2

Erkenningsaanvraag als woonmaatschappij

- De transformatie naar één woonmaatschappij dient plaats te vinden binnen het tijds kader en de modaliteiten zoals bepaald door het woondecreet van 9 juli 2021.
- Inzake dit transformatieproces werd door de lokale gemeentebesturen reeds:
 - Een advies verleend omtrent het komen tot 1 werkingsgebied Limburg en 1 woonactor voor de 42 Limburgse gemeenten.
 - Vaststelling van 3 objectieve criteria met wegingscoëfficiënten tot verdeling van de stemrechten tussen de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied : grondreserves (10%), huishoudens (30%) en aantal sociale huurwoningen SHM + SVK (60%).
 - Een advies verleend voor de verlenging van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen tot en met 30 juni 2023.
 - Een advies omtrent de erkenningsaanvraag als woonmaatschappij. De minister van Wonen moet via de erkenningsaanvraag kunnen nagaan of de kandidaat-woonmaatschappij de doelstellingen kan realiseren die met de hervorming worden nagestreefd. Kernwoorden hierbij zijn klantgerichtheid (naar (kandidaat-) huurders en -kopers, maar ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied) en samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten om zo de beoogde aanbodverruiming te realiseren.

Hfst.	Onderdeel	Hfst.	Onderdeel
1.	Ontwerp van statuten	9.	Toelichting personeelsformatie
2.	Intern reglement	10.	Toelichting vereiste minimaal 1000 sociale huurwoningen
3.	Toelichting bij het werkingsgebied	11.	Toelichting bij inschrijvings- en toewijzingsprocedure
4.	Toelichting bij de activiteiten buiten het werkingsgebied	12.	Toelichting huurdersbegeleiding en participatie
5.	Toelichting laagdrempelige bereikbaarheid	13.	Toelichting lokale netwerkvorming
6.	Toelichting bij aandeelhouderschap	14.	Toelichting bij procedures interne controle
7.	Toelichting sociaal woonpatrimonium	15.	Toelichting debiteurenreglement
8.	Toelichting expertise sociale verhuuractiviteit	16.	Toelichting financieel plan

Figuur: Onderdelen van de erkenningsaanvraag

BESLISSINGEN GENOMEN DOOR DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE WOONMAATSCHAPPIJ IN LIMBURG:

Raad van Bestuur van 31 maart 2022: Goedkeuring van het besluitvormingskader

De Raad keurt het samenwerkingsvoorstel en besluitvormingskader goed.

Raad van Bestuur van 31 maart 2022: Goedkeuring voorstel tot verdeling van de fusiekosten van de Limburgse Woonmaatschappij

De Raad keurt het voorstel tot de verdeling van de fusiekosten goed onder voorbehoud van een gunstig juridisch en fiscaal advies door Deloitte. De Kleine Landeigendom zal volgens het voorstel 16,67% van de kosten prefinancieren.

Raad van Bestuur van 6 juni 2022: Goedkeuring van de aanvraag verlenging erkenning

De Raad beslist om de aanvraag tot tijdelijke erkenning (verlenging van de erkenning) van Kleine Landeigendom als SHM goed te keuren en om deze voor advies voor te leggen aan de bevoegde lokale besturen.

Raad van Bestuur van 27 oktober 2022: Goedkeuring fusie door overneming in combinatie met overdracht van algemeenheid

De Raad van Bestuur onderschrijft het voorgestelde scenario van (i) een fusie door overneming waarbij Kempisch Tehuis CVBA-SO als overnemende vennootschap de andere Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen zou overnemen en (ii) het volledige vermogen van de Limburgse sociale verhuurkantoren zou worden overgedragen aan Kempisch Tehuis CVBA-SO middels een overdracht van algemeenheid.

De Raad van Bestuur beslist om het voorgestelde scenario (fusie door overneming in combinatie met overdracht van algemeenheid) principieel goed te keuren, en verbindt zich ertoe om de nodige stappen te zetten teneinde het voorgestelde scenario en de daaraan verbonden transacties die relevant zijn voor de vennootschap te gepasten tijde ter goedkeuring voor te leggen aan de betrokken stakeholders, en in het bijzonder de algemene vergadering van de aandeelhouders alsook de lokale besturen.

Raad van Bestuur van 24 november 2022: Kennisname verlenging erkenning Kleine Landeigendom

De Raad neemt kennis van het Ministerieel Besluit van 28 oktober 2022 waarbij de Minister beslist om de erkenning van Kleine Landeigendom te verlengen vanaf 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.

Raad van Bestuur van 22 december 2022: Goedkeuring erkenningsaanvraag woonmaatschappij Limburg

De Raad beslist om de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij goed te keuren en om deze voor advies voor te leggen aan de bevoegde lokale besturen.

Raad van Bestuur van 16 januari 2023: Aanstelling notaris voor de uitvoering van de notariële verrichtingen m.b.t de fusie om te komen tot een Limburgse woonmaatschappij

De Raad keurt de aanstelling van notariskantoor Notalim te Genk goed volgens de voorgestelde offerte en belast het kantoor met de notariële verrichtingen die nodig zijn om te komen tot de woonmaatschappij uit hoofde van Kleine Landeigendom.

Raad van Bestuur van 30 maart 2023: Met betrekking tot de Fusie door Overneming

- a) Bespreking en goedkeuring van het gemeenschappelijk voorstel met betrekking tot de fusie door overneming, in toepassing van artikel 12:2 juncto de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV);
- b) Bespreking en goedkeuring van het bijzonder verslag met betrekking tot de Fusie door Overneming, in toepassing van artikel 12:25 WVV;
- c) Bespreking en goedkeuring tussentijdse staat van activa en passiva van de Vennootschap per 31.12.2022 in toepassing van artikel 12:28, §2, 5° WVV;
- d) Verzoek aan de commissaris tot opmaak van het controleverslag met betrekking tot de Fusie door Overneming, in toepassing van artikel 12:26 WVV;
- e) Bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders;
- f) Individuele verzaking door de bestuurders aan de informatie- en oproepingsmodaliteiten met het oog op de buitengewone algemene vergadering;
- g) Verzoek aan de notaris tot het opstellen van de notariële ontwerpakte en documenten inzake de goedkeuring van de voorgestelde Fusie door Overneming.





8. Balans & resultaten- rekening 2022

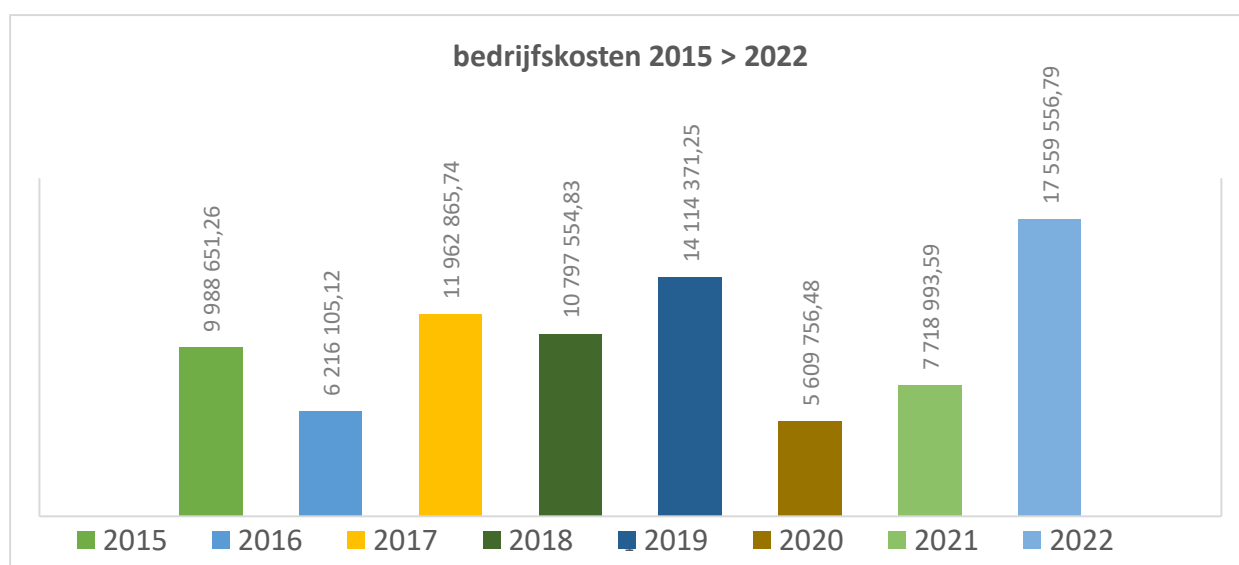
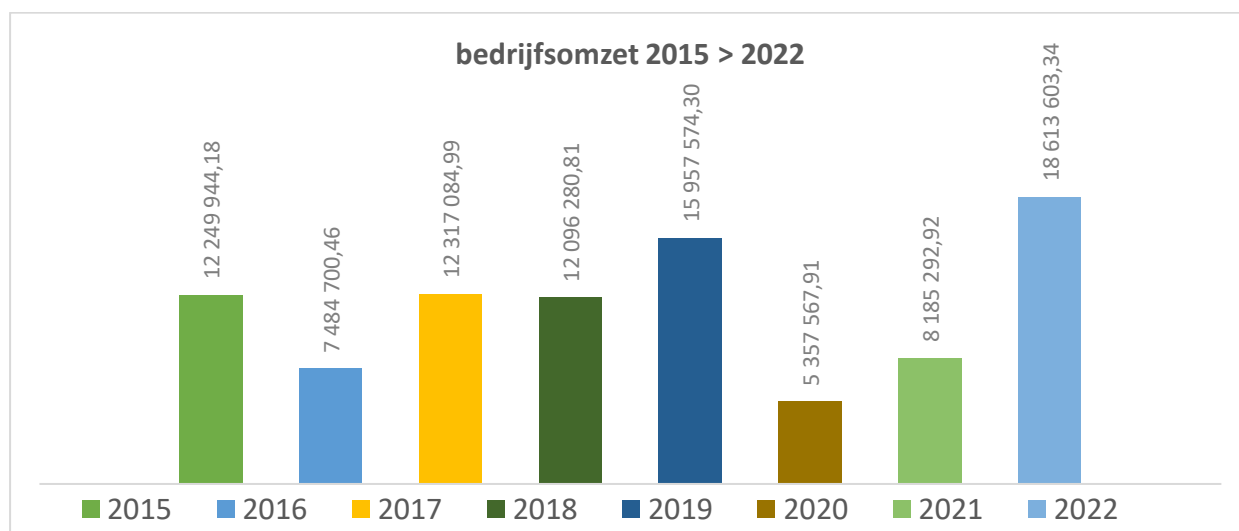
8.1 Cijfermatige weergave

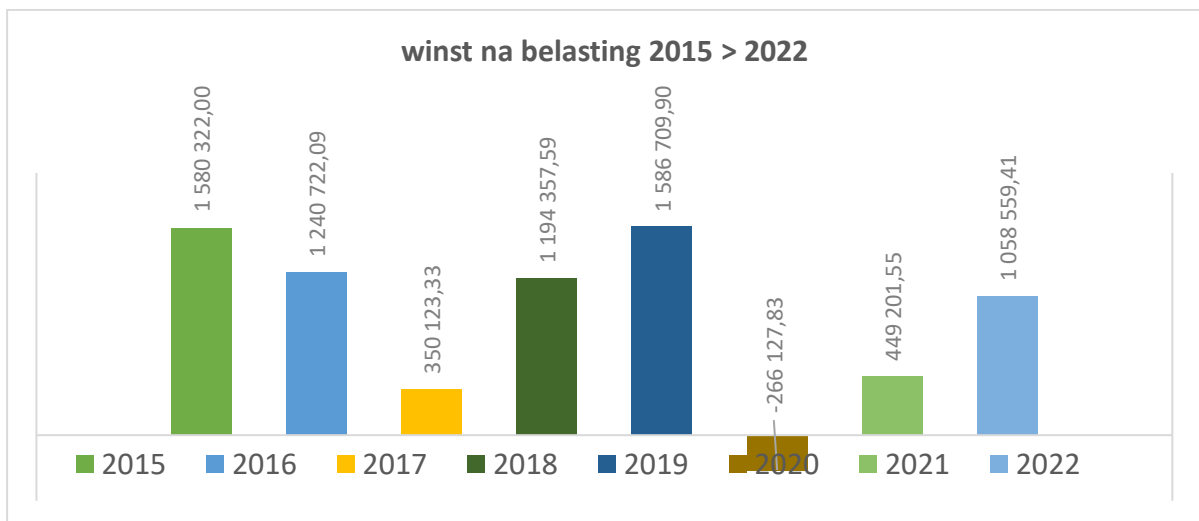
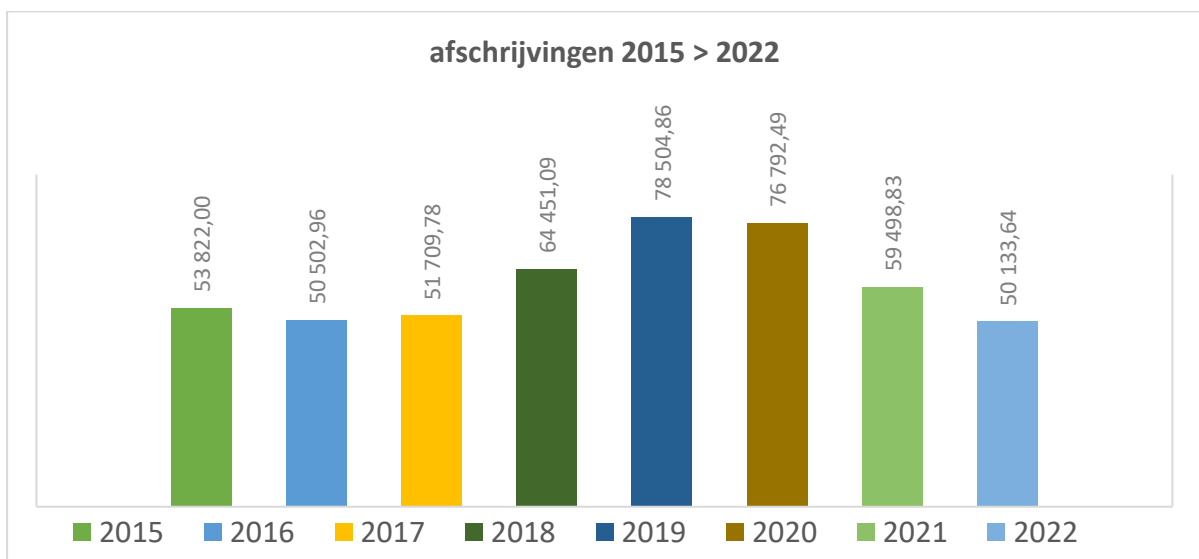
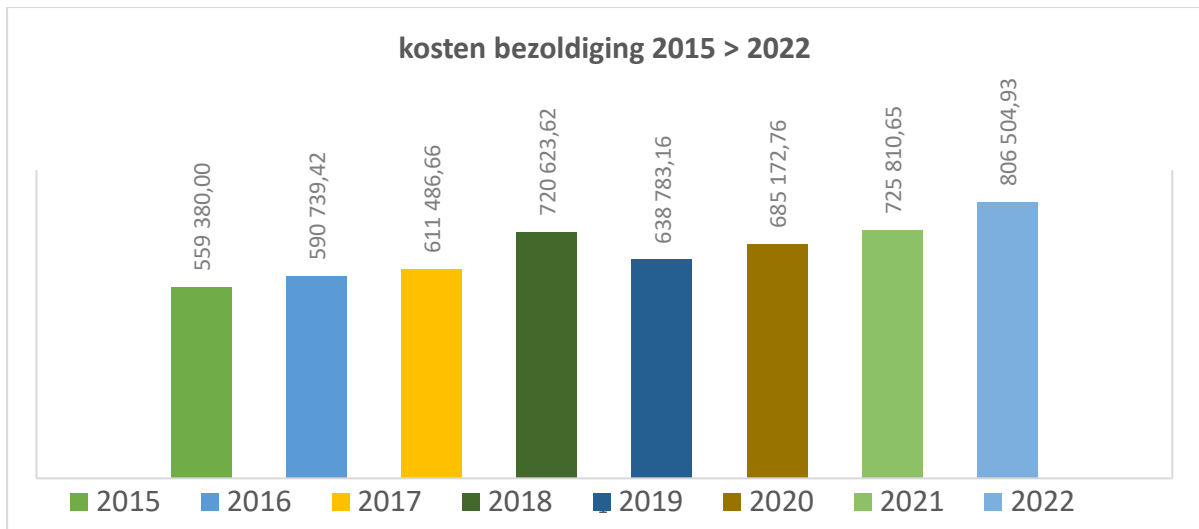
Balans na winstverdeling			
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		(in euro)	
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	20/28	531.225,11 €	581.358,75 €
Immateriële vaste activa	21	- €	- €
Software licenties		- €	- €
Materiële vaste activa	22/27	530.065,11 €	580.198,75 €
Terreinen en gebouwen	22	509.252,44 €	544.073,93 €
Install., mach., uitrusting	23	10.853,28 €	16.662,27 €
Meubilair en rollend materieel	24	9.959,39 €	19.462,55 €
Activa in aanbouw	27	- €	- €
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	42.032.701,50 €	46.377.742,05 €
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	24.071.979,21 €	34.995.746,44 €
Vorraden	30/36	24.071.979,21 €	34.995.746,44 €
Onroerende goederen bestemd voor de verkoop	35	24.071.979,21 €	34.995.746,44 €
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	299.229,69 €	348.753,85 €
Handelsvorderingen	40	- €	4.651,53 €
Overige vorderingen	41	299.299,69 €	344.102,32 €
Liquide middelen	54/58	17.661.492,60 €	11.004.004,52 €
Overlopende rekeningen	490/1	- €	29.237,24 €
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	42.563.926,61 €	46.959.100,80 €

Balans na winstverdeling			
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		(in euro)	
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	37.783.844,34 €	36.726.101,13 €
Kapitaal	10	20.404,99 €	20.404,99 €
Geplaatst kapitaal	100	81.619,99 €	81.619,99 €
Niet opgevraagd kapitaal	101	- 61.215,00 €	- 61.215,00 €
Reserves	13	37.763.439,35 €	36.705.696,14 €
Wettelijke reserves	130	11.790,81 €	11.790,81 €
Onbeschikbare reserves	131	31.405.381,35 €	30.478.508,72 €
Belastingvrije reserves	132	6.346.267,19 €	6.215.396,61 €
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	458.315,94 €	615.063,91 €
Voorziening voor risico's en kosten	160/5	458.315,94 €	615.063,91 €
SCHULDEN	17/49	4.321.766,33 €	9.617.935,76 €
Schulden op meer dan één jaar	17	- €	5.240.479,89 €
Kredietinstellingen	172/3	- €	5.240.479,89 €
Overige schulden	178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	4.030.536,34 €	3.721.582,47 €
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	3.547.094,84 €	2.768.393,17 €
Handelsschulden	44	182.431,43 €	620.605,33 €
Leverancier	440/4	117.566,24 €	620.605,33 €
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldiging en sociale lasten	45	129.129,71 €	119.377,28 €
Belastingen	450/3	30.370,15 €	35.605,92 €
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	98.759,56 €	83.771,36 €
Overige schulden	47/48	171.880,36 €	213.206,69 €
Overlopende rekening	492/3	291.229,99 €	655.873,40 €
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	42.563.926,61 €	46.959.100,80 €

Resultatenrekening			
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		(in euro)	
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	18.613.603,34 €	8.185.292,92 €
Omzet	70	17.705.963,52 €	7.328.392,79 €
Andere bedrijfsopbrengsten	6,10 74	904.781,14 €	856.434,27 €
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6,12 76A	2.858,68 €	465,86 €
Bedrijfskosten	60/66	17.559.556,79 €	7.718.993,59 €
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	16.390.578,22 €	6.699.227,30 €
Aankopen	600/8	5.466.810,99 €	9.473.532,45 €
Voorraad afname (toename) (+)(-)	609	10.923.767,23 €	-2.774.305,15 €
Diensten en diverse goederen	61	466.761,44 €	278.059,56 €
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	806.504,93 €	725.810,65 €
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten op immateriële en materiële vaste activa	630	50.133,64 €	59.498,83 €
Voorzieningen voor risico's en kosten : toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635/8	-156.747,97 €	-45.819,48 €
Andere bedrijfskosten	640/8	2.326,53 €	2.186,70 €
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	0,00 €	30,03 €
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	9901	1.054.046,55 €	466.299,33 €
Financiële opbrengsten	75/76B	35.617,10 €	4.162,35 €
Recurrente financiële opbrengsten	75	35.617,10 €	4.162,35 €
Opbrengsten uit vlottende activa	752/9	35.616,76 €	4.160,41 €
Andere financiële opbrengsten	76B	0,34 €	1,94 €
Niet-recurrente financiële kosten	76B	0,00 €	0,00 €
Financiële kosten	65/66B	8.394,07 €	6.055,71 €
Recurrente financiële kosten	65	8.394,07 €	6.055,71 €
Kosten van schulden	650	7.955,79 €	5.613,95 €
Andere financiële kosten	652/9	438,28 €	441,76 €
Niet-recurrente financiële kosten		0,00 €	0,00 €
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belastingen (+)(-)	9903	1.081.269,58 €	464.405,97 €
Belastingen op het resultaat (+)(-)	67/77	22.710,17 €	15.204,42 €
Belastingen	670/3	150.000,00 €	29.000,00 €
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	127.289,83 €	13.795,58 €
Winst (Verlies) van het boekjaar	9904	1.058.559,41 €	449.201,55 €
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	130.870,58 €	171.056,80 €
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)(-)	9905	927.688,83 €	278.144,75 €

Resultaatverwerking			
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		(in euro)	
Te bestemmen winst van het boekjaar	70/69	927.688,83 €	278.144,75 €
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	-926.872,63 €	-277.328,55 €
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921	926.872,63 €	277.328,55 €
Onttrekking aan het eigen vermogen			
Aan de wettelijke reserves	791		
Aan de overige reserves	792		
Uit te keren winst	694/6	-816,20 €	-816,20 €
Vergoeding van het kapitaal	694	816,20 €	816,20 €





8.2 Bespreking cijfermatige weergave

A. Activa

VASTE ACTIVA

Vast activa (20/28)			
	Aanschaffing	Afschrijving	Restwaarde
software	28.601,76 €	28.601,76 €	0,00 €
grond Pliniuswal	39.216,76 €	- €	39.216,76 €
grond Hemelingenstraat	25.000,00 €	- €	25.000,00 €
gebouw Pliniuswal	412.294,37 €	342.610,55 €	69.683,82 €
verbouwing Pliniuswal	189.875,21 €	127.213,26 €	62.661,95 €
gebouw Hemelingenstraat	395.397,11 €	82.707,21 €	312.689,90 €
meubilair	83.664,06 €	79.858,49 €	3.805,57 €
kantoomaterieel	61.460,11 €	61.326,75 €	133,36 €
rollend materieel	41.118,86 €	35.098,39 €	6.020,47 €
mecanografisch materieel	175.752,73 €	175.752,73 €	- €
uitrusting	13.257,49 €	8.149,44 €	5.108,05 €
inrichting	64.797,48 €	59.052,26 €	5.745,22 €
borgstelling	1.160,00 €	- €	1.160,00 €
Totaal	<u>1.531.595,94 €</u>	<u>1.000.370,85 €</u>	<u>531.225,10 €</u>

Voor 2022 noteren we geen aankopen. Wel zien we dat de IT-infrastructuur volledig is afgeschreven en dat de bedrijfswagen Ford Focus nog slechts een restwaarde van 391,14 EUR heeft.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden (30/36)		
	2022	2021
gronden	16.880.947,01 €	18.063.234,21 €
werven	7.191.032,20 €	16.932.512,23 €
Totaal	<u>24.071.979,21 €</u>	<u>34.995.746,44 €</u>

Bij de voorraadwijzigingen zien we een sterke afname bij de voorraad werven en een afname bij de gronden.

De sterke afname van de werven is het gevolg van het hoog aantal verkopen in 2022. Een hoog aantal koopwoningen, -appartementen, in totaal 82 entiteiten, met hun respectievelijk grondaandeel werd verkocht in 2022. Deze verkopen situeren zich voornamelijk in de werven Voeren – Hoeneveldje, Tongeren – Heurkensberg, Hoeselt – Jentjesplein, Sint-Truiden – Broekwijk B,

Maasmechelen – Heirstraat (Rijksweg), Gingelom (Montenaken) - Oude Tramstaat. Ook de verkoop van de werf te Hasselt – Cederpark werd reeds opgestart in 2022 en zal doorlopen in 2023. In 2022 waren ten gevolge van het hoog aantal werven in verkoop, slechts een beperkt aantal werven in opbouw, namelijk de werven Hasselt – Veldstraat (Klaprozenstraat) en Lanaken – Holtstraat. De verkoop van deze werven zal volledig in 2023 verlopen.

Bij de gronden rekenen we tevens de verkoop van 4 sociale kavels te Maasmechelen.

In 2022 werd één grond aangekocht in de Frans Massystraat te Hasselt. Dit ter realisatie van een bouwproject volgens de CBO procedure. Deze werf werd eind 2022 opgestart en zal gefaseerd (3 fases) verlopen over verschillende jaren heen.

Ondanks de aankoop van grond neemt de voorraad gronden af met 1.182.287,20 EUR.

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)		
	2022	2021
handelsvorderingen	- €	0,07 €
te ontvangen creditnota's	- €	4.651,46 €
belastingen	180.628,59 €	103.214,46 €
aftrekbare BTW	24.956,67 €	113.351,95 €
werven	- €	- €
verzekeringspremies	1.144,43 €	1.035,91 €
te ontvangen subsidies	- €	- €
aktekosten aankoopcomité	92.500,00 €	126.500,00 €
diverse vorderingen	- €	- €
Totaal	<u>299.229,69 €</u>	<u>348.753,85 €</u>

Liquide middelen (54/58)		
	2022	2021
rekening courant VMSW	17.420.363,72 €	10.767.317,13 €
BNPPARIBASFORTIS	241.118,78 €	236.586,99 €
kasgeld	10,10 €	100,40 €
overlopende rekening bank	- €	- €
Totaal	<u>17.661.492,60 €</u>	<u>11.004.004,52 €</u>

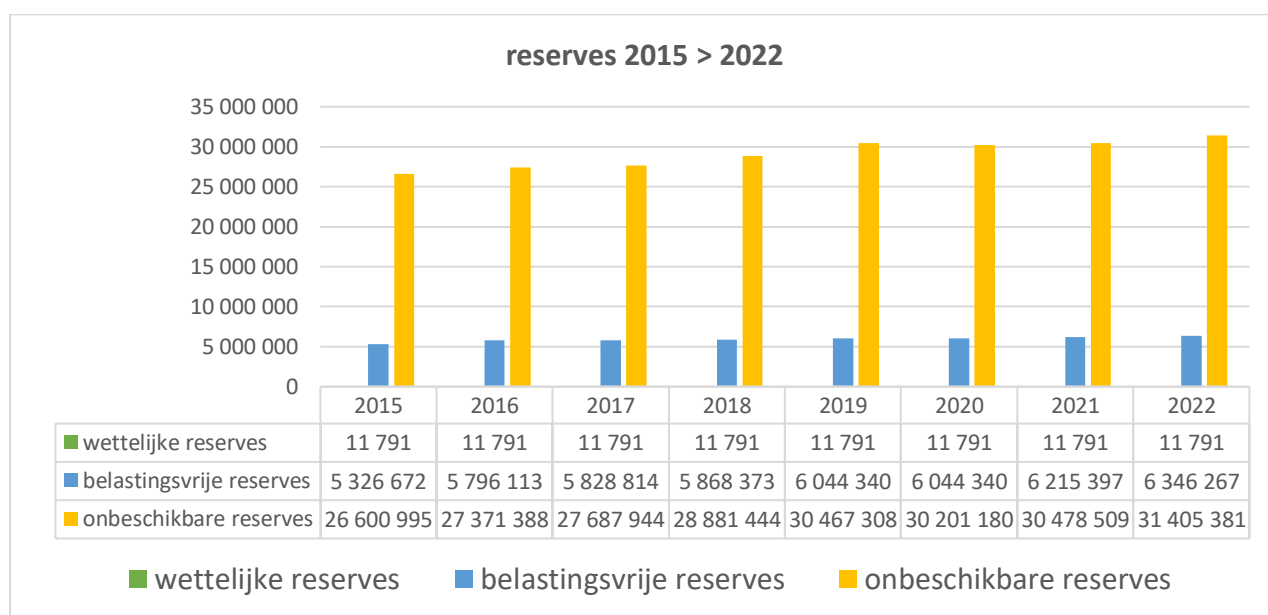
B. Passiva

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal (10)		
	2022	2021
geplaatst kapitaal	81.619,99 €	81.619,99 €
niet opgevraagd kapitaal	- 61.215,00 €	- 61.215,00 €
Totaal	<u>20.404,99 €</u>	<u>20.404,99 €</u>

Reserves (13)		
	2022	2021
wettelijke reserves	11.790,81 €	11.790,81 €
belastingvrije reserves	6.346.267,19 €	6.215.396,61 €
beschikbare reserves	31.405.381,35 €	30.478.508,72 €
Totaal	<u>37.763.439,35 €</u>	<u>36.705.696,14 €</u>

De winst van het boekjaar werd toegevoegd aan de beschikbare reserves en de belastingvrije reserve. De belastingvrije reserve is de winst gemaakt op de verkoop van de sociale kavels.



VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

Voorziening voor risico's en kosten (16)		
	2022	2021
voorziening	- 458.315,94 €	- 615.063,91 €
Totaal	<u>- 458.315,94 €</u>	<u>- 615.063,91 €</u>

Voorziening voor risico's en kosten bevat een raming van de nog te maken kosten voor werven die voorlopig zijn opgeleverd.

De voorziening voor de onder financiering van de groepsverzekering werd dit jaar begroot op 35.485,61 EUR.

Wij zien dit jaar een grote terugname van de voorziening. Deze is toe te schrijven aan het groot aantal omgevingswerken dat we vorig jaar voorzien hadden en waarvan we dit jaar de afrekening hebben ontvangen.

SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

Schulden > 1 jaar (17)		
	2022	2021
kredietinstelling	- €	5.240.479,89 €
Totaal	- €	5.240.479,89 €

In 2019 en 2020 werden drie leningen aangegaan om voldoende liquiditeit te behouden. Deze leningen dienden voor de financiering van volgende werven: Hasselt – Cederpark, Tongeren – Heurkensberg en Maasmechelen – Heirstraat (Rijksweg). De lening van Tongeren - Heurkensberg werd in 2022 afgelost. De overige leningen werden van de lange termijn naar de korte termijn geplaatst en vinden we terug bij de schulden die binnen het boekjaar vervallen.

SCHULDEN OP MINDER DAN ÉÉN JAAR

Schulden < 1 jaar (42/48)		
	2022	2021
Leningen korte termijn	3.547.094,84 €	2.768.393,17 €
handelsschulden	182.431,43 €	620.605,33 €
te betalen BTW	,	- €
belastingen	- €	- €
bedrijfsvoorheffing	30.370,15 €	35.605,92 €
bezoldigingen en sociale lasten	98.759,56 €	83.771,36 €
te betalen dividend	816,20 €	816,20 €
dossierkosten	85.564,16 €	85.664,16 €
vooraf ontvangen dossierkosten VMSW	- €	- €
vooraf ontvangen klant	- €	226,33 €
akte kosten klanten	85.500,00 €	126.500,00 €
door te storten lening	- €	- €
overige schulden	- €	- €
Totaal	4.030.536,34 €	3.721.582,47 €

De leningen op korte termijn betreffen de werf Hasselt Cederpark voor 2.692.435,52 EUR en de werf Maasmechelen – Heirstraat (Rijksweg) voor 854.659,32 EUR. Deze zullen in 2023 worden terugbetaald.

De handelsschulden zijn voornamelijk de openstaande leveranciers op 31/12/2022. 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.

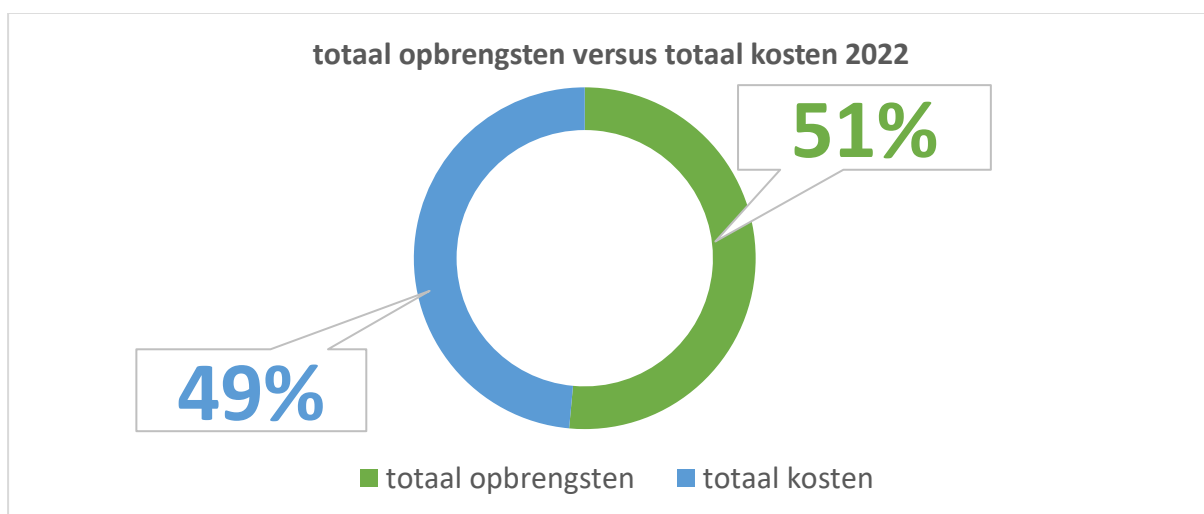
De andere schulden bevatten onder andere het inschrijvingsgeld van toekomstige kopers.

Overlopende rekeningen (492/3)		
	2022	2021
grond Alken	6.536,85 €	6.536,85 €
grond Tongeren - Koninksem	28.521,16 €	28.521,16 €
grond Bilzen - Munsterbilzen	89.777,41 €	89.777,41 €
grond Sint-Truiden - Ziekerenweg	- €	0,02 €
grond Gingelom (Montenaken) – Oude Tramstraat	- €	10.075,72 €
grond Hoeselt - Jentjesplein	- €	354.567,67 €
grond Borgloon - Graaf Lodewijk	166.394,57 €	166.394,57 €
Totaal	<u>291.229,99 €</u>	<u>655.873,40 €</u>

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 werven Hoeselt – Jentjesplein en Gingelom (Montenaken) – Oude Tramstraat werden volledig naar het resultaat geboekt.

C. Resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten (70/76A)		
	2022	2021
werven	14.224.915,00 €	4.440.205,00 €
gronden	3.116.405,11 €	2.448.071,06 €
bedrijfssubsidies	364.643,41 €	438.067,69 €
recuperatie kosten basisakte	14.847,20 €	2.049,04 €
subsidie leningen Vlaams Woningfonds	426.672,00 €	420.225,00 €
commissie verzekering	38.534,92 €	30.330,69 €
commissie elektriciteit & gas	16.020,00 €	7.760,00 €
dossierkosten	- €	4.500,00 €
recuperatie kosten	23.198,53 €	18.693,62 €
uittredingsvergoeding	385.462,85 €	374.924,96 €
onroerende voorheffing betaald door de kopers	- €	- €
meerwaarde verkoop VA	2.858,68 €	- €
niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	45,64 €	465,86 €
Totaal	18.613.603,34 €	8.185.292,92 €



Handelsgoederen (60)		
	2022	2021
werven	4.255.102,81 €	9.027.882,73 €
voorraadwijziging werven	9.615.564,73 €	- 3.654.732,83 €
gronden	1.211.708,18 €	445.649,72 €
voorraadwijziging grond	1.308.202,50 €	880.427,68 €
Totaal	<u>16.390.578,22 €</u>	<u>6.699.227,30 €</u>

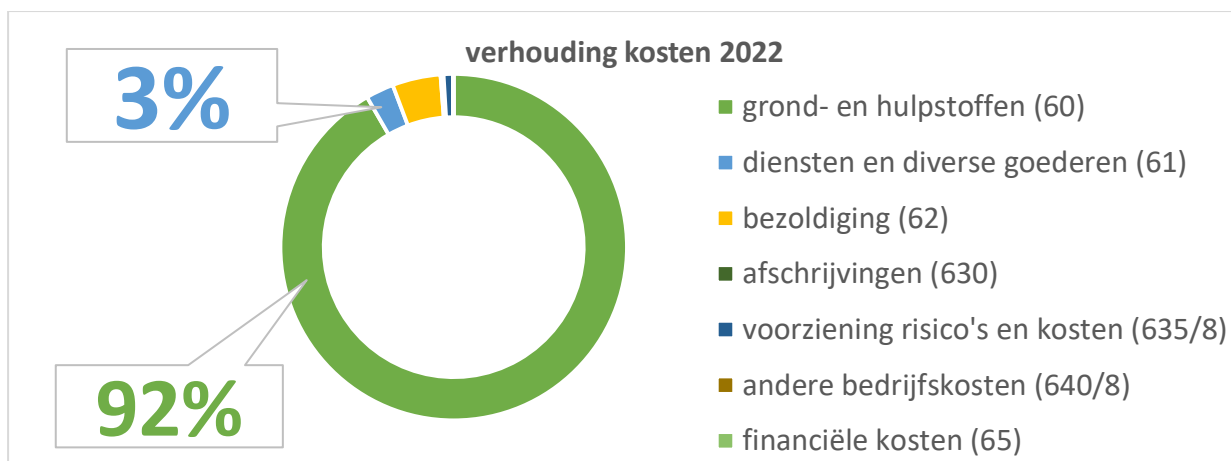
Diensten en diverse goederen (61)		
	2022	2021
administratiekosten	44.714,44 €	67.585,74 €
brandstof bedrijfswagens	10.124,18 €	5.696,14 €
huur bedrijfswagen	12.356,39 €	12.177,38 €
onderhoud en herstellingen	47.499,02 €	50.335,66 €
water, gas, elektriciteit	13.635,11 €	7.534,88 €
verzekering	6.793,73 €	4.518,01 €
documentatiekosten, gerechtskosten, erelonen	47.222,11 €	9.487,44 €
kosten representatie, receptie, studiereizen	3.305,12 €	3.276,14 €
huurcompensatie	1.555,50 €	1.480,90 €
divers	77.271,53 €	4.923,29 €
beheerskosten VMSW	176.992,26 €	76.557,38 €
dossierkosten te storten VMSW	- €	10.700,00 €
vergoeding bedrijfsrevisor	7.522,60 €	2.200,00 €
bestuurders	17.769,45 €	21.586,60 €
Totaal	<u>466.761,44 €</u>	<u>278.059,56 €</u>

Bezoldigingen (62)		
	2022	2021
bezoldigingen	510.541,94 €	481.180,61 €
andere personeelsleden	- €	- €
RSZ	129.269,54 €	119.737,85 €
voorzieningen vakantiegeld toevoeging	14.391,00 €	4.799,49 €
verzekeringen	128.199,25 €	97.470,53 €
dranken, personeelsfeest, geschenken	5.503,86 €	2.330,25 €
maaltijdcheques	17.313,78 €	19.079,27 €
divers	1.285,56 €	1.212,65 €
Totaal	<u>806.504,93 €</u>	<u>725.810,65 €</u>

Afschrijvingen (630)		
	2022	2021
software licenties	0,00 €	168,55 €
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	1.114,39 €	1.114,39 €
kantoomaterieel	165,00 €	281,99 €
rollend materieel	8.223,77 €	8.223,77 €
mecanografisch materieel	- €	9.240,15 €
uitrusting	1.324,78 €	316,32 €
inrichting	4.484,21 €	5.332,17 €
Totaal	<u>50.133,64 €</u>	<u>59.498,83 €</u>

Voorziening voor risico's en kosten (635/8)		
	2022	2021
dotatie voorziening	71.755,31 €	608.446,46 €
voorziening ontvangen kosten koopprojecten	- 182.418,30 €	- 654.265,94 €
terugname voorziening groepsverzekering	- 46.084,98 €	- €
Totaal	<u>- 156.747,97 €</u>	<u>- 45.819,48 €</u>

Andere bedrijfskosten (640/8)		
	2022	2021
onroerende voorheffing	1.989,41 €	1.751,79 €
belastingen	337,12 €	434,91 €
bijdrage sociale verzekeringskas	- €	- €
kosten eigen aan werven/gronden	- €	- €
Totaal	<u>2.326,53 €</u>	<u>2.186,70 €</u>



Financiële opbrengsten (75)		
	2022	2021
intresten banken	- €	- €
intresten VMSW	35.616,76 €	4.160,41 €
diverse	0,34 €	1,94 €
Totaal	35.617,10 €	4.162,35 €

Financiële kosten (65/66B)		
	2022	2021
intrest leningen vaste vervaldag VMSW koop	7.478,73 €	4.569,71 €
intrest leasing	477,06 €	1.044,24 €
andere financiële kosten	438,28 €	441,76 €
Totaal	8.394,07 €	6.055,71 €

In 2020 noteerden we een verlies van 266.127,83 EUR door een plots aan te leggen voorziening voor de omgevingswerken die we vanaf dan zelf moesten financieren. Deze voorziening was eenmalig. In 2021 zagen we al een winst van 449.201,55 EUR. In de resultaten van vandaag zien we dat deze winst in 2022 doorgestegen is naar 1.058.559,41 EUR. Dit goede resultaat is toe de schrijven aan een stijging van de omzet, namelijk 17.705.963,52 EUR ten opzichte van 7.328.392,79 EUR in 2021.

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. Ook was de stijgende kostprijs van de grondstoffen aanzienlijk merkbaar in de kostprijs van de woningen en hier is voorlopig geen positieve verandering te verwachten.

Naast de stijging van 10.453.044,11 EUR in de bedrijfsopbrengst bij de werven en de gronden, zien we ook positieve invloeden op het resultaat zoals een subsidie van 426.672,00 EUR (420.225,00 EUR in 2021) voor onze activiteit van kredietbemiddeling en de inkomsten van uittredingvergoedingen,

zijnde 385.462,85 EUR (374.924,96 EUR in 2021). Maar ook hier valt op te merken dat wij geen directe invloed hebben op beide financiële inkomsten. Door de onzekere toekomst van de kredietbemiddeling voor het Vlaamse Woningfonds binnen de nieuwe woonmaatschappij in Limburg zijn de inkomsten van de subsidie voor volgend jaar geen zekerheid. Tevens kunnen de inkomsten van uittredingsvergoedingen sterk verschillen van jaar tot jaar.

Bij de personeelskosten zien we een stijging ten opzichte van 2021. Deze stijging is toe te schrijven aan 1 VTE extra gedurende de eerste vier maanden van 2022. De nieuwe directeur is sinds 1 november 2021 in dienst. De oud-directeur is sinds 1 mei 2022 met pensioen gegaan.

Wat betreft de groepsverzekering is er een onderfinanciering van 35.485,61 EUR.

Tot slot dienen we te melden dat we in 2023 voor een grote uitdaging staan. Zoals eerder aangekondigd smelten de 19 woonactoren in Limburg vanaf 1 juli 2023 samen tot één Limburgse woonmaatschappij, Wonen in Limburg.

Niettegenstaande de nodige tijd die besteed dient te worden aan de voorbereiding van deze nieuwe woonmaatschappij werd op de werkvloer ijverig, geëngageerd en gepassioneerd doorgewerkt met een sterk team dat zich energiek, weerbaar en veerkrachtig inzet om de missie van onze organisatie dagelijks om te zetten in de praktijk. Een kwalitatieve en inclusieve dienstverlening vanuit een sterke organisatie, daar gaan we ook in 2023 voor.

Ook de fijne en constructieve houding van de raad van bestuur heeft ertoe bijgedragen dat de reserves zijn gestegen van 2.608.375,40 EUR in 1994 naar 37.763.439,35 EUR in 2022. Een resultaat waaruit blijkt dat wij als koopmaatschappij onmisbaar zijn binnen de hele sociale huisvestingssector. Ook binnen Wonen in Limburg zullen wij dus de belangen van onze kopers blijven verdedigen.

De fusie voorzien 01/07/2023 zorgt voor enige onzekerheid zowel op vlak van werken als van personeel.

Er hebben na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022 zouden kunnen beïnvloeden.

Op 30 maart 2023 werd door de raad van bestuur het voorstel tot een fusie door overname tussen Kempisch Tehuis CVBA-SO en KLEINE LANDEIGENDOM CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 juncto de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen goedgekeurd.

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

Tijdens het boekjaar heeft de vennootschap geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.

De waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening, wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorige boekjaar werden toegepast. De samenvatting van de waarderingsregels wordt aan de jaarrekening gehecht.

Er hebben zich geen nieuwe belangenconflicten voorgedaan in 2022.

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten die een betekenisvolle impact zouden kunnen hebben.

De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen of certificaten vervreemd of verworven.



Bruninx Marijke



Dumont Henri



Evens Erik



Hasevoets Geert (voorlopig
aangesteld door de RVB op 22/12/2022)



Jacobs Kris



Knaepen Stefanie




Lismont Patrick



Neven Jasmine



Verheyen Benedict



Vandenbosch Lien



9. Bijlagen

9.1 Jaarverslag verkorte versie

KLEINE LANDEIGENDOM CVBA-SO
Pliniuswal 1 bus 2
3700 Tongeren
BE0400.954.844
RPR Antwerpen, afdeling Tongeren

JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 25/05/2023

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2022 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

1. Commentaar bij de jaarrekening

De kerncijfers per 31/12/2022 kunnen als volgt vergeleken worden met die per 31/12/2021:

<u>Resultatenrekening</u>	31/12/2022	31/12/2021	Verschil (EUR)
Omzet	17.705.963,52	7.328.392,79	10.377.570,73
Andere bedrijfsopbrengsten	907.639,82	856.900,13	50.739,69
Handelsgoederen, diensten & diverse goederen	-16.857.339,66	-6.977.286,86	-9.880.052,80
Brutomarge	1.756.263,68	1.208.006,06	548.257,62
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-806.504,93	-725.810,65	-80.694,28
Afschrijving/waardeverminderingen	-50.133,64	-59.498,83	9.365,19
Andere bedrijfskosten	154.421,44	43.602,75	110.818,69
Bedrijfsresultaat	1.054.046,55	466.299,33	587.747,22
Financiële kosten en opbrengsten	27.223,03	-1.893,36	29.116,39
Winst (verlies) van het boekjaar	1.081.269,58	464.405,97	616.863,61
Belastingen	-22.710,17	-15.204,42	-7.505,75
Winst (verlies) na belasting	1.058.559,41	449.201,55	609.357,86

Balans	31/12/2022	31/12/2021	Vershil (EUR)
Vaste activa	531.225,11	581.358,75	-50.133,64
Vorraden	24.071.979,21	34.995.746,44	-10.923.767,23
Vorderingen < 1 jaar	299.229,69	348.753,85	-49.524,16
Geldbeleggingen en liquid middelen	17.661.492,60	11.004.004,52	6.657.488,08
Overlopende rekeningen	0	29.237,24	-29.237,24
Activa	42.563.926,61	46.959.100,80	-4.395.174,19
Eigen vermogen	37.783.844,34	36.726.101,13	1.057.743,21
Voorzieningen voor risico's en kosten	458.315,94	615.063,91	-156.747,97
Schulden op meer dan 1 jaar	0	5.240.479,89	-5.240.479,89
Schulden op ten hoogste 1 jaar	4.030.536,34	3.721.582,47	308.953,87
Overlopende rekeningen	291.229,99	655.873,40	-364.643,41
Passiva	42.563.926,61	46.959.100,80	-4.395.174,19

2. Verwerking van het resultaat

Te bestemmen winstsaldo	927.688,83
Te bestemmen winst van het boekjaar	927.688,83
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	0,00
Uit te keren winst	816,20
Vergoeding van de inbreng	816,20

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 37.783.844,34 EUR.

3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

De fusie voorzien op 01/07/2023 zorgt voor enige onzekerheid zowel op vlak van werken als van personeel.

4. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er hebben na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022 zouden kunnen beïnvloeden.

Op 30 maart 2023 werd door de raad van bestuur het voorstel tot een fusie door overneming tussen Kempisch Tehuis CVBA-SO en KLEINE LANDEIGENDOM CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 juncto de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen goedgekeurd.

5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Tijdens het boekjaar heeft de vennootschap geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.

7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Nihil.

8. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels

De waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening, wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorige boekjaar werden toegepast. De samenvatting van de waarderingsregels wordt aan de jaarrekening gehecht.

9. Belangenconflict

Er hebben zich geen nieuwe belangenconflicten voorgedaan in 2022.

10. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten die een betekenisvolle impact zouden kunnen hebben.

11. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten

De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen of certificaten vervreemd of verworven.

12. Verwerving van aandelen van de moedervernootschap of door een dochtervennootschap

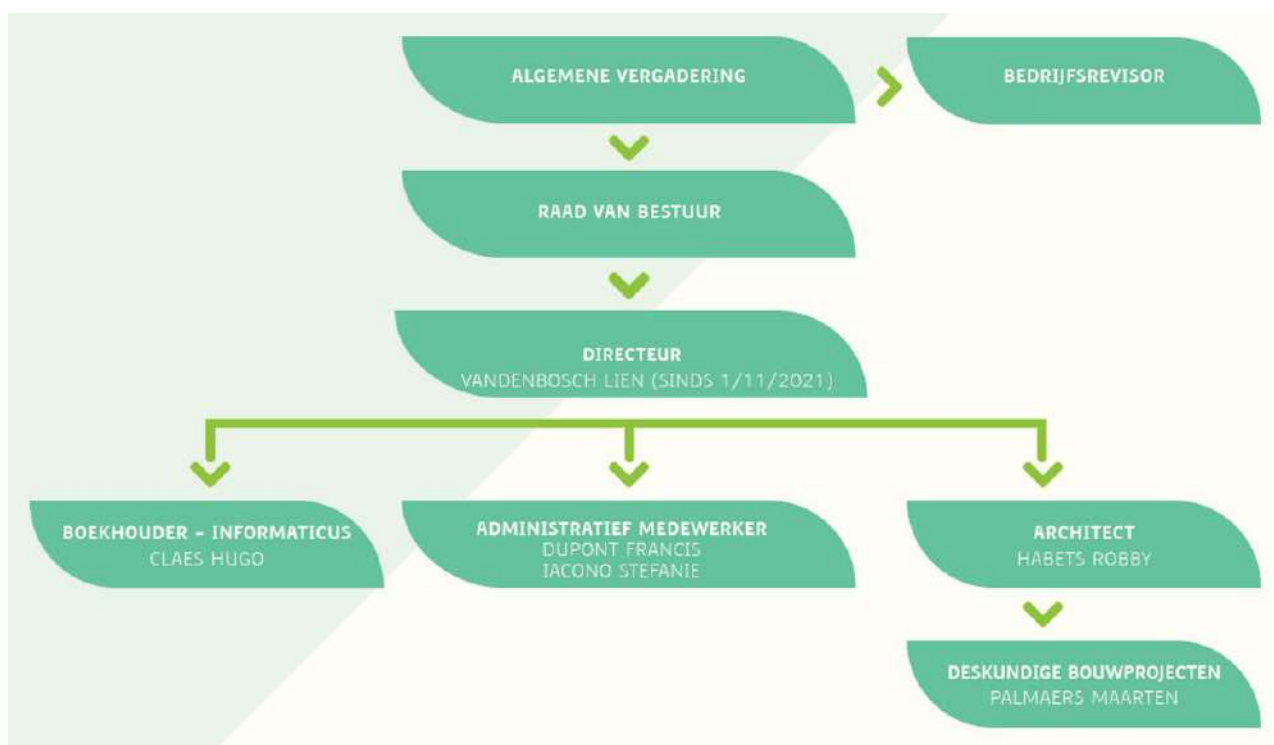
Nihil.

Ik vraag u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan het bestuursorgaan en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat over het afgelopen boekjaar.

Te Tongeren op 30 maart 2023,

Het Bestuursorgaan

9.2 Organigram CV Kleine Landeigendom



9.3 Overzicht gronden CV Kleine Landeigendom 2022

gemeente	ligging	opp. totaal	openbaar domein overgedragen	opp. bebouwd	oppervlakte resterend	
					bebouwbaar	open. dom.
Alken	Het Langveld	61.872	23.980	30.278	7.614	
Bilzen	Munsterbilzenstraat - Bunderstraat	1.914			1.914	
	Eigenbilzen - Woonsehof	3.157		3.157		
Borgloon	BPA Graaf Lodewijck	18.705		6.346	4.839	7.520
Gingelom	Jeuk - Groenhof	14.496		11.852		2.644
	Montenaken - Oude Tramstraat	6.104		4.327		1.777
Halen	Zelem	10.260			10.260	
Hasselt	Stevoort - Valeriaanstraat	39.694	11.068	25.332		3.294
	Crutzenstraat A + B	5.526		3.170	2.356	
	Cederpark - 6 parkings (82m ²)	847		331	516	
	Veldstraat - Klaprozenstraat	1.593			1.593	
	Boekstraat - A. Turingstraat	1.284			1.284	
	Frans Massystraat	2.813			2.813	
Heers	Sportstraat	9.225			9.225	
Herk-de-Stad						
Herstappe						
Hoeselt	Jentjesplein	3.827	683	1.868	1.276	
Kortessem						
Lanaken	Veldwezelt - Holtstraat	2.401			2.401	
	Kewithstraat	19.157			19.157	
	Postweg	2.008			2.008	
Maasmechelen	Meeswijk - BPA Kerkveld	42.959	9.888	11.153	21.918	
	Vucht - Dorpsstraat 24 + 26	4.094		2.476		1.618
	Uikhoven	8.727			8.727	
	Broekrootstraat	1.592		1.592		
	Mottekamp	38.923			38.923	
	Rijksweg (CBO 11) - Heirstraat	1.102		746	356	
Nieuwerkerken						
Riemst	Vroenhoven	27.165	10.608	11.790	4.767	
Sint-Truiden	Zepperen I - Het Dekken	69.001	19.600	23.992	25.409	

	Velm - Batticestraat	31.207	9.633	12.938	8.636	
	Wilderen	46.150			46.150	
	Broekwijk	1.725		1.662	63	
	Brukskensweg	7.223			7.223	
Tongeren	Henis - Siegelsmarkt	46.058	5.122	14.888	26.048	
	Koninksem - Binnenveldje	45.080	10.592	20.760	13.728	
	Heurkensberg	4.578		4.578		
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		605.953	104.051	197.725	287.324	16.853



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

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 **2022** 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.

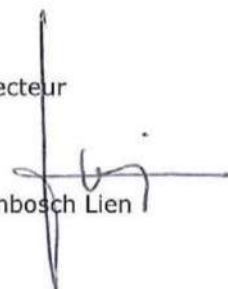
De voorzitter



Neven Jasmine

De directeur

Vandenbosch Lien



9.5 Vragenlijst klachtenmanagement 2022

Naam van uw maatschappij: Kleine Landeigendom cvba

Vlaamse
Ombudsdienst

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	27
Aantal ontvankelijke klachten:	27
Aantal (deels) gegronde klachten:	21
Aantal (deels) opgeloste klachten:	21

2. Klachtenbeeld 2022

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2022.

Enkele klachten zijn geformuleerd ingevolge achterstallig of gebrekkig groenonderhoud rond of in onze projectsites.

De overige klachten handelen over bouwkundige gebreken en technische tekortkomingen aan woningen of appartementen. Dit soort klachten komt elk jaar terug; ze 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.

Soms kan de behandeling wel eens langer duren doordat de aannemer niet onmiddellijk reageert of de herstellingswerken dient in te plannen in samenspraak met zijn onderaannemers of leveranciers.

Ook de weersomstandigheden en de verlofperiodes kunnen de behandelingstermijn verlengen. Bijkomend zijn er in de nasleep van de covid-pandemie en de energiecrisis nog problemen met de toelevering van bepaalde materialen en installatieonderdelen waardoor een herstelling al eens langer kan duren.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

De 'klachtenprocedure' staat duidelijk en integraal vermeld op onze website, www.kleinelandeigendom.be.

De volledige procedure is te raadplegen via de link

<https://www.kleinelandeigendom.be/nl/klachtenprocedure>.

Daarnaast hanteren we de procedure 'herstelling kleine gebreken' vanaf de sleuteloverhandiging. 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.

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

We zien op dit vlak geen verbeteringen in te plannen op basis van de behandelde klachten. Iedereen kan op dit moment kosteloos een klacht indienen. De gemelde technische klachten vinden hun oorzaak in onopzettelijke menselijke uitvoeringsfouten van de (onder)aannemers en in materiaalgebreken. Zowel de oorzaak als de externe behandeling van dit soort klachten kunnen moeilijk door ons beïnvloed worden. Wij melden technische klachten zo snel als mogelijk bij de betrokken aannemers.

9.6 Tevredenheidsenquête

Tijdens de periode van 22/11/2022 tot 30/12/2022 werd een tevredenheidsenquête gehouden bij de kopers van een sociale koopwoning in 2021. Meer bepaald werden 32 kopers aangeschreven via hun gekend emailadres. 50% of 16 kopers hebben de enquête ingevuld.

Er werden 14 vragen gesteld waarvan de 2 laatste open vragen waren, enerzijds 'waarover bent u het meest tevreden' en 'wat vond je echt positief een onze begeleiding' en anderzijds 'heb je nog suggesties/ideeën om onze werking te verbeteren'.

De volgende conclusies kwamen uit het onderzoek:

1. de Kleine Landeigendom is vooral gekend via vrienden/kennissen (44%), familie (38%), sociale huisvestingsmaatschappij (13%) en andere (6%)
2. de **bekendheid van sociale koopwoningen** scoort helemaal niet bekend (23%), eerder niet bekend (15%), neutraal (31%), eerder bekend (15%) en zeer bekend (16%)
3. inzake het ontvangen van voldoende **informatie** bij inschrijving is eerder voldoende (46%) en zeker voldoende (46%)
4. inzake de **wachttijd** tot aankoop is de reactie helemaal niet snel (31%), neutraal (8%), eerder snel (46%) en zeer snel (15%)
5. 'bevatte de **uitnodiging** en brochure voldoende informatie', hierop scoort neutraal (23%) en eerder wel (62%)
6. wat de **snelheid van afhandeling** van dossier betreft is neutraal (46%), eerder snel (23%) en zeer snel (31%)
7. **sleuteloverhandiging** 'was u tevreden met de toelichting op het kantoor' scoort eerder tevreden (62%) en zeer tevreden (31%)
8. wat de **herstelling van de kleine gebreken door de aannemers** betreft scoort helemaal niet tevreden (15%), niet echt tevreden (23%), neutraal (23%) en eerder wel tevreden (23%)
9. 'heeft u voldoende informatie ontvangen inzake de **koopakte**' scoort neutraal (31%), eerder voldoende (38%) en zeker voldoende (31%)
10. wat de tevredenheid over het **kantoor** betreft:

▪ openingsuren	23% neutraal	48% eerder tevreden	31% zeer tevreden
▪ bereikbaarheid kantoor	31% neutraal	46% eerder tevreden	23% zeer tevreden
▪ onthaal kantoor		54% eerder tevreden	46% zeer tevreden
▪ duidelijkheid uitleg	15% neutraal	62% eerder tevreden	23% zeer tevreden
▪ duidelijkheid website	8% ontevreden	69% eerder tevreden	15% zeer tevreden
11. algemene **tevredenheid over de verhouding prijs/kwaliteit** van de aangekochte woning scoort neutraal (31%), eerder tevreden (38%) en zeer tevreden (31%).
12. 'in welke mate zou u de SHM **aanbevelen** aan familie of vrienden' scoort criticasters (1%), passief, tevredenen (46%) en promotors (38%).

Bij de **open vragen** inzake wat **echt positief** was werd voornamelijk vermeld de duidelijke uitleg en ook de hulp na aankoop, de periode van aankoop, de bereikbaarheid voor vragen, de goede begeleiding zowel op kantoor als via telefoon en mail, het oplossingsgericht meedenken.

Bij de **open vragen** waarover **men minder tevreden** is werden geen opmerkingen geformuleerd.

Op basis van de bekomen resultaten zou geconcludeerd kunnen worden dat de kopers van Kleine Landeigendom over het algemeen tevreden tot zeer tevreden zijn van de werking en dienstverlening van onze organisatie. De punten waarover men eerder minder tevreden is, zouden eerder toegeschreven kunnen worden aan externe partners (afwerking/herstel door aannemers en doorlooptijden van de kredietdossiers bij het Vlaams Woningfonds).