

jaarverslag 2020



Woonkrediet op maat

N.V. Elk zijn Huis

Sociale kredietvennootschap erkend door de Vlaamse regering

Verslag over het jaar 2020

Kortrijk 28 juni 2021

Inhoudsopgave

Titelblad	2
Inhoudsopgave	3
Identificatiegegevens van de kredietvennootschap	5
1. Organisatie 'Elk zijn Huis'	7
1.1. Aandeelhoudersstructuur in 2020	8
1.2. Bestuur van de kredietvennootschap in 2020	8
1.2.1. Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2020	8
1.2.2. Dagelijks bestuur	9
1.2.3. Kredietcomité	9
1.2.4. Auditcomité	10
1.2.5. Krediettoekenningscomité	10
1.3. Controle op de kredietvennootschap	11
1.3.1. Controle Vlaamse regering en zijn administratie	11
1.3.2. Handvest behoorlijk bestuur	13
1.3.3. Controle commissaris	13
1.4. Personeel	13
2. Verslag activiteiten 2020	14
2.1. Vergaderingen	15
2.1.1. Raad van bestuur	15
2.1.2. Algemene vergadering gehouden op 7 september 2020	20
2.2. Evolutie woonkredieten	21
2.2.1. Vraag naar informatie	21
2.2.2. Opbouw dossier	21
2.2.3. Effectief toegekende woonkredieten	22
2.2.4. Financiering toegekende woonkredieten	23
2.2.5. Nieuwe kredieten en herfinancieringen	25
2.2.6. Uitstaande portefeuille woonkredieten	25
2.2.7. Evolutie duur woonkredieten	26
2.2.8. Rentevoet woonkredieten	26

2.2.9. Toegekende intrestverminderingen	27
2.2.10. Verhouding kredietbedrag – waarde woning	27
2.2.11. Achterstallen	28
2.2.12. COVID 19: uitstel van betaling	28
2.2.13. Langetermijnrenovatiestrategie gebouwen 2050	29
2.2.13.1 Energieleningen	29
2.2.13.2 Inzet Renovatiecoach	29
2.2.13.3 Vlaams energetisch renovatiekrediet	30
2.2.14 Gewijzigd tarief registratiebelasting	30
3. Financieel verslag 2020	31
3.1. Balans na winstverdeling	32
3.2. Resultatenrekening	33
3.3. Resultaatverwerking	34
3.4. Korte toelichting van de punten 3.1 tot 3.3	34
3.4.1. Algemeen	34
3.4.2. Waarderingsregels	37
3.4.3. Afschrijvingsregels	37
3.4.4. Financiële ratio's	38
4. Verslag commissaris boekjaar 2020	40
5. Vergoedingen bestuurders	46
6. Planning activiteiten 2021	48
6.1. Begroting 2021	49
6.2. Toekomst EKM's	49

Naamloze vennootschap 'Elk zijn Huis' – Jaarverslag 2020

Verslag van de raad van bestuur en van de commissaris aan de algemene vergadering op 28 juni 2021.

Zetel en kantoor

Broelkaai 1g – 8500 Kortrijk
Tel. 056/21 41 75
E-mail info@elkzijnhuiskortrijk.be
Website www.elkzijnhuiskortrijk.be

Bijkantoor

Damstraat 4 – 9220 Hamme
Tel. 052/47 90 40
Website www.elkzijnhuishamme.be

Bijkantoor

Orlaylaan 3A – 9140 Temse
Tel. 03/771 10 83
Website www.elkzijnhuistemse.be

Naamloze vennootschap opgericht op 31 december 1929. Fusie met de 'N.V. Geluk door Eigen Woning' uit Hamme op 10 december 1998. Overname van de portefeuille hypothecaire kredieten van de 'N.V. Nieuwe Maatschappij Rond den Heerd' uit Kortrijk op 1 januari 2007. Overname van de portefeuille hypothecaire kredieten van de 'N.V. Volksbelang Thuis Best' uit Oostduinkerke op 1 januari 2010. Fusie met de 'N.V. Koning in mijn Woning' uit Temse op 25 juni 2012.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister van Kortrijk onder nummer 0405.336.670, voorheen ingeschreven in het handelsregister van Kortrijk onder nummer 35.433, van Dendermonde onder nummer 35.603 en van Temse onder nummer 90.010.

Zetel in Kortrijk met ondernemingsnummer 0405.336.670. Vestigingsnummer kantoor Kortrijk: 2.004.380.680. Vestigingsnummer kantoor Hamme: 2.004.380.581. Vestigingsnummer kantoor Temse: 2.146.845.966.

Ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (F.S.M.A.) onder nummer 016164.

Sociale kredietvennootschap erkend door de A.S.L.K. vanaf 1929 tot 22 december 1997, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij vanaf 23 december 1997 tot 10 mei 2004 en sinds 11 mei 2004 tot heden door de Vlaamse regering.

Originele statuten bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 januari 1930. Laatste statutenwijziging, goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 juni 2012, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 juli 2012, onder refertenummer 12129688.

1. Organisatie

'Elk zijn Huis'

1.1. Aandeelhoudersstructuur in 2020

Het kapitaal van de 'N.V. Elk zijn Huis' bedraagt 756.087,47 euro en is vertegenwoordigd door 1.095.880 aandelen. Alle aandelen zijn op naam.

De 'N.V. Elk zijn Huis' heeft een gemengde aandeelhoudersstructuur. De samenstelling wordt weergegeven aan de hand van onderstaande tabel op basis van het gestort kapitaal.

Niet openbare besturen	53,83 %	Private rechtspersonen
		38,10 %
		Particulieren
		15,73 %
Openbare besturen	46,17 %	

1.2. Bestuur van de kredietvennootschap in 2020

1.2.1. Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2020

De statuten bepalen dat de vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit maximum twaalf leden.

De aandeelhouders van de categorie A (voor 25 juni 2012 de aandeelhouders van de 'N.V. Elk zijn Huis') hebben recht op maximum elf bestuursleden. De aandeelhouders van de categorie B (voor 25 juni 2012 de aandeelhouders van de 'N.V. Koning in mijn Woning') hebben recht op één bestuurder.

Op 28 april 2014 keurde de algemene vergadering bij consensus de beslissing goed om de maximum leeftijd voor een bestuurder te bepalen op 70 jaar.

Op 23 april 2018 keurde de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen de beslissing goed om het aantal bestuurders te beperken tot 9.

Op 29 april 2019 keurde de algemene vergadering bij consensus goed om 2 mandaten te laten invullen door onafhankelijken, 4 door niet openbare besturen en 3 door openbare besturen waarvan minstens 1 uit West- en Oost-Vlaanderen.

Volgende bestuursleden werden in de vorige algemene vergaderingen aangesteld tot bestuurder:

Bestuursleden aandeelhouders groep A

Mandaat 1 (tot april 2022)	Regis Debrulle
Mandaat 2 (tot april 2022)	Eliane Spincemaille
Mandaat 3 (tot april 2022)	Nancy Fobe
Mandaat 4 (tot april 2022)	Johan Vyverman
Mandaat 5 (tot april 2023)	Johan Messely
Mandaat 6 (tot april 2023)	Karen De Ridder
Mandaat 7 (tot april 2025)	Pietro Iacopucci
Mandaat 8 (tot april 2026)	Jacques Verhille

Bestuurslid aandeelhouders groep B

Mandaat 9 (tot april 2024)	Michiel Vercouteren
----------------------------	---------------------

Voorzitter/gedelegeerd bestuurder :

Regis Debrulle

Tijdens de bestuursvergadering van 25 september 2017 besliste de raad unaniem om, met ingang vanaf 1 september 2018, de heer Regis Debrulle te benoemen tot voorzitter/gedelegeerd bestuurder.

1.2.2. Dagelijks bestuur

De statuten van de vennootschap dragen het dagelijks bestuur van de vennootschap op aan de gedelegeerd bestuurder en de directeur. Dit dagelijks bestuur behelst het dagdagelijks beheer van de kredietvennootschap, de vertegenwoordiging van de vennootschap naar buiten toe en het plannen van het strategische, financiële en bestuurlijke beleid.

Binnen de financiële delegaties die hen in het 'handvest van behoorlijk bestuur' zijn verleend, beslissen zij over de aankopen van goederen en het betalen van de schuld-vorderingen. Zij geven hiervan rekenschap aan het auditcomité en de raad van bestuur.

1.2.3. Kredietcomité

De raad van bestuur stelt een kredietcomité van minimum drie personen samen bestaande uit de gedelegeerd bestuurder, minstens één lid van de raad van bestuur en de directeur. Het kredietcomité is belast met het opvolgen van de dagelijkse evolutie van de korte en lange termijnrente. Het bereidt de funding van 'Elk zijn Huis'

voor en adviseert de raad van bestuur over het beleggen van de gelden. Het doet voorstellen aan de raad van bestuur over het vervroegd terugbetalen van de kredieten bij de verschillende banken en het marktconform aanpassen van de rentevoeten op woonkredieten.

Eind 2020 was het kredietcomité samengesteld uit de heer Regis Debrulle, gedelegeerd bestuurder, mevrouw Karen De Ridder en de heer Jacques Verhille, leden van de raad van bestuur en mevrouw Christel Wuytack, directeur.

Dit comité vergadert wanneer er dringende financiële beslissingen moeten genomen worden en kwam hiervoor in 2020 twee keer samen.

1.2.4. Auditcomité

De raad van bestuur stelt onder zijn leden een auditcomité van twee personen samen. Dat auditcomité staat de raad van bestuur bij in zijn toezichtfunctie. Meer in het bijzonder staat dit auditcomité in voor de controle van alle financiële informatie die zowel voor de aandeelhouders als voor derden is bestemd, evenals van de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten en de naleving van de toepasselijke wetten en reglementen.

Het auditcomité kan voor de uitoefening van zijn taken een beroep doen op de medewerking van de commissaris van 'Elk zijn Huis'. De directeur dient te zorgen voor de nodige administratieve bijstand.

Met het oog op de uitoefening van voormelde taken, heeft het auditcomité de meest uitgebreide onderzoeksbevoegdheden betreffende de verrichtingen van 'Elk zijn Huis' en kan het onder meer inzage nemen in alle boeken, bescheiden, documenten, stukken en brieven van welke aard ook uitgaande van of gericht aan 'Elk zijn Huis'.

Eind 2020 was het auditcomité samengesteld uit mevrouw Eliane Spincemaille en de heer Michiel Vercooteren, leden van de raad van bestuur. Het auditcomité vergadert op eigen initiatief en kwam in 2020 één keer samen.

1.2.5. Krediettoekenningscomité

De raad van bestuur stelt een krediettoekenningscomité van twee personen samen bestaande uit twee bestuurders van de raad van bestuur die niet in het auditcomité zetelen. De gedelegeerd bestuurder maakt geen deel uit van dit comité. De directeur daarentegen is aanwezig in een adviserende rol.

Dit comité is belast met de toekenning van kredieten met een score 4. Dit comité neemt enkel beslissingen in consensus.

Dit comité vergadert maandelijks in de tweede week van de maand. Op de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur worden de, door het krediettoekenningscomité goedgekeurde kredieten, gerapporteerd.

Eind 2020 was het krediettoekenningscomité samengesteld uit mevrouw Karen De Ridder en de heer Johan Vyverman, leden van de raad van bestuur.

1.3. Controle op de kredietvennootschap

1.3.1. Controle Vlaamse regering en zijn administratie

'Elk zijn Huis' is een sociale kredietvennootschap die voor onbepaalde duur is erkend door de Vlaamse regering. Om die erkenning te verkrijgen en te behouden moet de kredietvennootschap voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Sociale leningen verstrekken die voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 en aangevuld door het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen en behouden van woningen.
- In haar statuten de verbintenis aangaan om de in dit besluit gestelde voorwaarden, bepalingen en verplichtingen na te leven en het toezicht van de toezichthouder hierop te aanvaarden. Deze verbintenis werd opgenomen onder artikel 5 van de gecoördineerde tekst van de statuten van 25 juni 2012.
- Een eigen vermogen hebben van 6.000.000 euro.
- Een solvabiliteitsratio hebben, berekend als de verhouding van het eigen vermogen op het totale vermogen, hoger dan 10 %.
- Het door de minister jaarlijks vastgestelde minimum gemiddelde aantal nieuwe sociale leningen afsluiten voor het door de minister jaarlijks vastgestelde minimum ontleend bedrag. Het gemiddeld aantal leningen en het gemiddeld jaarlijks ontleend bedrag worden berekend op basis van de productie van de drie voorgaande boekjaren. Leningen voor het behouden van een bescheiden woning worden niet beschouwd als nieuwe sociale leningen. De minister bepaalt jaarlijks

in de loop van de maand november de vermelde minima op advies van een met dat doel samengestelde commissie. De minister regelt, in overleg met de minister bevoegd voor Financiën, de samenstelling van deze adviescommissie. Voor 2020 werden geen minima opgelegd.

- De vennootschap kan slechts overgaan tot een kapitaalvermindering, kapitaalverhoging of opname van reserves in het kapitaal na schriftelijk akkoord van de minister.
- Alle aandelen dienen op naam te zijn.
- Het uit te keren dividend mag niet hoger zijn dan de rentevoet, vastgesteld door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie (op vandaag 6 %) van het gestorte kapitaal en mag maximaal 25 % van de te bestemmen winst bedragen.
- Zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.
- De maatschappelijke zetel of een exploitatiezetel hebben in het Vlaamse Gewest.
- Een commissaris aanstellen die belast wordt met de controles voorzien in het Wetboek van Vennootschappen.
- Alle inkomsten en uitgaven boeken volgens het model dat door de minister of zijn gemachtigde werd bepaald.
- De beginselen, gedragsregels en richtlijnen, opgenomen in het handvest van behoorlijk bestuur naleven.
- Uitsluitend liquide middelen en geldbeleggingen in euro bij overheden en financiële instellingen aanhouden binnen de Europese muntunie op lopende rekeningen, spaar- en termijnrekeningen of andere beleggingsvormen, waarbij een garantie wordt geboden op het behoud van het kapitaal en die minimaal een A-rating genieten.
- Beschikken over een geldbelegging ten bedrage van ten minste 50 procent van het openstaande saldo van de leningen die op 31 december van het voorafgaande jaar minstens drie maanden achterstallig zijn, als volgens de laatst goedgekeurde jaarrekening de kredietmaatschappij over een eigen vermogen beschikt dat kleiner is dan 10 % van het balanstotaal.

- Sinds september 2014 maken de EKM's deel uit van de Vlaamse deelstaatoverheid waardoor naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering moet worden opgemaakt.

1.3.2 Handvest behoorlijk bestuur

Op 25 oktober 2010 keurde de raad van bestuur een handvest van behoorlijk bestuur goed. Dit handvest werd aangepast conform de gewijzigde statuten van 25 juni 2012, het gewijzigd erkenningsbesluit van 14 december 2012 en het gewijzigd leningenbesluit van 31 mei 2013.

In de zitting van de raad van bestuur van 26 november 2018 werd het handvest opnieuw overlegd, gewijzigd en goedgekeurd.

1.3.3. Controle commissaris

Tijdens de jaarvergadering van 23 april 2018 werd de B.V. Auditas Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Wim Bossuyt, aangesteld tot commissaris. Het mandaat loopt tot de jaarvergadering van 2021 (controle van de boekjaren 2018-2019 en 2020).

1.4. Personeel

De operationele werking wordt uitgevoerd door:

Christel Wuytack – directeur 'Elk zijn Huis'

Nancy Sarrazyn - kantoorhouder Kortrijk

Wendy De Rechter - kantoorhouder Hamme

Vanaf 1 oktober 2017 worden zij bezoldigd onder het paritair comité 200 omdat het paritair comité 308 voor de maatschappijen voor hypothecaire leningen, sparen en kapitalisatie ophield te bestaan.

Het personeel nam aan verschillende opleidingen deel, om de fiscale kennis te actualiseren en de beroepskennis te verruimen. Het team stond garant voor het aanbieden van een correct hypothecair krediet. De meest kwetsbare kopers wees zij door naar 'Vlaams Woningfonds'.

2. Verslag activiteiten 2020

2.1. Vergaderingen

2.1.1. Raad van bestuur

Zoals statutair werd bepaald vergadert de raad van bestuur eenmaal per maand. De vergaderingen vonden plaats op de vierde maandag van de maand met uitzondering van de maanden juli en augustus.

De raad van bestuur behandelde daarbij de volgende punten:

27 januari 2020

Overzicht van de realisaties 2019.

Toekenning van 6 kredieten.

Overzicht van de 16 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Bespreking van de evolutie van de rente op woonkredieten.

Evaluatie modaliteiten ING kredieten.

Funding eerste semester 2020 en offertes banken.

Prijzetting woonkredieten.

Samenwerking 'Hypotheekwinkels'.

Bespreking resultaat 2019.

Bespreking stopzetting overeenkomst personeelslid.

Verslaggeving overleg 21 januari 2020 met Wonen-Vlaanderen.

Bespreking bekendmaking nieuwe vestiging Temse.

Bespreking renovatie appartement Kortrijk.

'Woonkrediet': kennisname van de omzendbrieven.

Huis in de kijker.

24 februari 2020

Akteneming van 4, door de directeur, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 4 kredieten, 2 vragen om principiële akkoord en 1 vraag tot hypotheekruil.

Overzicht van de 33 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Agentschap Wonen-Vlaanderen rapport basistoezicht sociale leningen.

Vorbereiding van de jaarvergadering met bespreking van de jaarrekening, de ratio's, het uit te keren dividend, de benoeming van een bestuurder en de zitpenningen.

Productie EKM's 2019.

Verslaggeving overleg 18 februari 2020 met Wonen-Vlaanderen.

Bespreking liquiditeitsplan 2020.

Bespreking bepaling productie eigen kantoren/kredietbemiddelaar/klantenaanbrengers.

Bespreking vraag om samenwerking 'Hypotheekwereld'.

Kantoor Temse: verhuur co-working space aan derden.

'Woonkrediet': kennisname van het verslag, een omzendbrief en de studie 'Onderzoek naar een hypotheekgarantiesysteem buiten de overheidsperimeter'.

Huis in de kijker.

23 maart 2020

Akteneming van 14, door het krediettoekenningscomité, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 3 kredieten.

30 maart 2020

Bespreking maatregelen Covidpandemie: uitstel van betaling aan cliënteel, tijdelijke opschorting van penaltiteiten, uitstel van de jaarvergadering, tijdelijke uitstel van betaalverplichtingen, maatregelen met betrekking tot het personeel.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Bespreking vraag om gedeeltelijke handlichting.

Brief FOD-Economie modelovereenkomst. Toelichting nieuwe werkwijze.

Toekomstige samenwerking met 'Hypotheekwinkel' monitoring en bepaling kredietlijn.

'Woonkrediet': rondvraag herverdeling enveloppe EKM's en kennisname van omzendbrieven.

Verhuring kantoor Temse.

27 april 2020

Akteneming van 2, door het krediettoekenningscomité, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 5 kredieten en aanpassing modaliteiten opmaak budgetonderzoek en goedkeuring krediet.

Opvolging volume goedgekeurde kredieten.

Overzicht van de 12 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Bepaling rente op woonkredieten en maximale duur woonkrediet.

Bespreking dossier openbare verkoop.

Verslaggeving vergadering kredietcomité van 2 april 2020.

Toelichting stand van zaken uitstel van betaling aan cliënteel.

Bespreking verslag vergadering kredietcomité van 17 april 2020 over modaliteiten toe te kennen betaaluitstel door de pandemie.

Toekenning van 1 intrestvermindering.

Kennisname van een overdracht van aandelen.

Verhuring kantoor Temse.

'Woonkrediet'.

Kennisname herverdeling enveloppe 1° semester 2020, kennisname diverse verslagen, brief aan Belfius en omzendbrieven. Verlenen van volmacht voor de jaarvergadering.

25 mei 2020

Akteneming van 2, door het krediettoekenningscomité, goedgekeurde en 2 geweigerde kredietaanvragen.

Toekenning van 2 kredieten.

Overzicht van de 15 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Coronapandemie en uitstel van betaling aan cliënteel: kennisname stand van zaken, vraag 'Vlaamse Ombudsdienst'.

Bespreking vraag om intrestvermindering.

Verdere bespreking begroting 2020 'Covid' gereduceerd.

Vorbereiding jaarvergadering.

Verslag 2019 ter voorkoming witwassen van geld en financiering van terrorisme.

'Woonkrediet'.

Herverdeling enveloppe 1° semester 2020, kennisname van het verslag van de jaarvergadering en een omzendbrief.

Bespreking vraag om info FSMA.

22 juni 2020

Akteneming van 4, door het krediettoekenningscomité, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 1 woonkrediet en 2 vragen om principiële goedkeuring.

Bespreking acceptatiebeleid woonleningen.

Overzicht van de informatieve gesprekken met 44 kandidaat-kredietnemers.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Bepaling prijszetting woonkredieten 3° kwartaal 2020.

Bepaling modaliteiten geldvoorschotten VDK-Spaarbank.

Uitstel van betaling aan cliënteel. Betaalachterstanden en toelichting stand van zaken.

Appartement Kortrijk situatieschets renovatie.

Bespreking verhuring kantoor Temse.

Kennisname brief FSMA informatievraag consumentenkredieten.

'Woonkrediet': kennisname van het jaarverslag en van het verslag van de vergadering van juni 2020. Overleg project waarborg-systeem buiten de overheidsperimeter. Herhalingsopdracht 2020 en bijkomende offerte 2020.

7 september 2020

Akteneming van 5, door het krediettoekenningscomité van 29 juni 2020 goedgekeurde, 2 geweigerde en 1 geannuleerde kredietaanvr(a)ag(en).

Akteneming van 7, door het krediettoekenningscomité van 16 juli 2020, goedgekeurde kredietaanvragen.

Akteneming van 7, door het krediettoekenningscomité van 3 augustus 2020, goedgekeurde kredietaanvragen en van het verleende akkoord tot gedeeltelijke handlichting onder voorwaarden.

Akteneming van 4, door het krediettoekenningscomité van 20 augustus 2020, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 6 kredieten en verlenen van een principiële akkoord voor 2 dossiers.

Akkoord tot opname van een kredietnemer in een bestaand dossier.

Bespreking liquiditeitenplan.

Overzicht van de 65 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Evolutie betaalachterstanden en toelichting stand van zaken.

Bespreking halfjaarresultaat.

Kennisname van een overdracht van aandelen.

'Woonkrediet' kennisname van brieven en omzendbrieven.

Bespreking vraag om intrestvermindering.

28 september 2020

Goedkeuring van de notulen en evaluatie van de jaarvergadering.

Toelichting van het scoresysteem.

Akteneming van 5, door het krediettoekenningscomité, goedgekeurde kredietaanvragen.

Toekenning van 4 kredieten.

Overzicht van de 20 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.

Bepaling prijszetting woonkredieten 4^o kwartaal 2020.

Investeringen kantoor Kortrijk.

'Woonkrediet' kennisname van het verslag van de vergadering van 8 september 2020 en brief aan minister Diependaele.

Overleg toekomstperspectief 'EzH'.
Huis in de kijker.

26 oktober 2020

Akteneming van 2, door het krediettoekenningscomité goedgekeurde en 1 uitgestelde kredietaanvr(a)ag(en).
Toekenning van 4 kredieten.
Overzicht van de 24 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.
Overzicht rente op aan te kopen gelden.
Verslaggeving controle auditcomité van 21 oktober 2020.
Toekenning van 2 intrestverminderingen.
Overleg toekomstperspectief 'Elk zijn Huis'.
Akteneming van de goedkeuring van bijkomende funding voor de EKM's.
'Woonkrediet': kennisname van het verslag van de vergadering van oktober 2020 en de brieven aan de minister.
Verhuur kantoorruimte Temse.
Huis in de kijker.

23 november 2020

Bespreking handtekeningbevoegdheid verslagen raad van bestuur en kredietaanvragen.
Akteneming van 2, door het krediettoekenningscomité goedgekeurde en 1 geweigerde kredietaanvra(a)g(en).
Overzicht van de 26 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.
Overzicht rente op aan te kopen gelden.
Overleg toekomstperspectief 'EzH'.
Bespreking parlementaire vraag mevrouw A. Claes.
Bespreking vraag om intrestvermindering.
Verhuring kantoor Temse.
Huis in de kijker.

21 december 2020

Akteneming van 1, door het krediettoekenningscomité goedgekeurde kredietaanvraag, 1 vraag om principiële akkoord en 1 herbevestiging van schrapping van een kredietnemer en toekenning van een krediet.
Toekenning van 7 en weigering van 1 krediet(en).
Overzicht van de 18 informatieve gesprekken met kandidaat-kredietnemers.
Toekenning van 1 intrestvermindering.

Overzicht rente op aan te kopen gelden.
Bepaling prijszetting op woonkredieten voor het 1° kwartaal 2021.
Overzicht betaalachterstanden op 30 november 2020.
Bespreking liquiditeitenplan.
Aankoop gelden tweede semester 2020 en bepaling modaliteiten.
Overleg toekomstperspectief 'EzH'.
Huis in de kijker.

2.1.2. Algemene vergadering gehouden op 7 september 2020

De algemene vergadering keurde met eenparigheid goed:

Het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar 2019.
De jaarrekening over het boekjaar 2019.
De bestemming van het resultaat 2019.
Het controleverslag van de commissaris over het boekjaar 2019.
De kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat in 2019.
De kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat in 2019.
De bestuurdersvergoedingen waarvan de vergoeding per uitgevoerde prestatie bedroeg:

- Leden van de raad van bestuur: 128,00 euro bruto per zitting.
- De voorzitter/bestuurder: 128,00 euro bruto voor het voorbereiden van elke bestuursvergadering.
- Leden van het auditcomité: 128,00 euro bruto per controle.
- Leden van het kredietcomité (met uitzondering van de directeur en de voorzitter): 128,00 euro bruto per zitting.
- Leden van het krediettoekenningscomité: 64,00 euro bruto per vergadering.
- De gedelegeerd bestuurder: een forfaitaire vergoeding van 9.650,00 euro bruto per jaar.

De algemene vergadering ging akkoord om deze vergoedingen te bestendigen en aan te passen aan de gezondheidsindex.

Met meerderheid van stemmen werd de heer Jacques Verhille, voor de aandeelhouders van categorie A, benoemd als bestuurder voor een periode van 6 jaar.

2.2. Evolutie woonkredieten

2.2.1. Vraag naar informatie

Het personeel informeerde 273 gezinnen en/of alleenstaanden over een gewaarborgd krediet. Door de pandemie werd dit gesprek niet enkel gevoerd in één van de kantoren maar ook door een videogesprek, een telefonisch overleg of door mailverkeer. Onderstaande tabel geeft meer informatie over het eerste contact.

Aantal	
Informatie	168
Geen of onvoldoende eigen middelen	26
Te lage score	19
Andere financiële- of kredietinstelling	17
Te hoge aankoopprijs/waarde	15
Melding Nationale Bank van België	10
Onstabiel inkomen	7
Bewoningsplicht 10 jaar	4
Tweede rang	3
Verhuring	1
Variabele rentevoet	1
Tweede eigendom	1
Inkoop	1

2.2.2. Opbouw dossier

Alle dossiers, met betrekking tot de aanvragen, werden aan de raad van bestuur ter beslissing voorgelegd. Ieder dossier omvatte alle elementen die van belang waren om het krediet toe te staan. Conform het artikel 47 van het gewijzigde decreet van de Vlaamse Wooncode van 29 april 2011 maakte 'Elk zijn Huis' de goedgekeurde kredietaanvragen over aan de toezichthouder die de toekenning van een krediet, binnen de vier werkdagen na kennisname door de EKM, kon schorsen of vernietigen. In 2020 stuitte geen enkele aanvraag op een negatief advies.

In 2020 evalueerde en actualiseerde de raad van bestuur het score (risico-analyse) model dat op basis van vijf elementen de solvabiliteit van de kredietnemer nagaat. Deze vijf elementen zijn: de inkomensstabiliteit, de verhouding vaste lasten-inkomsten, het restbudget, de ratio krediet tegenover verkoopwaarde en de registratie bij de Nationale Bank van België.

Een aangepaste solvabiliteitsregeling werd uitgewerkt voor kandidaat kredietnemers die werden getroffen door de coronacrisis.

Om de doorstroom van dossiers te verbeteren besliste de raad om de kredietdossiers tweewekelijks te laten goedkeuren door de leden van het krediettoekenningscomité. Maandelijks worden deze dossiers voor bevestiging gerapporteerd aan de raad van bestuur.

2.2.3. Effectief toegekende woonkredieten

In 2020 realiseerde 'Elk zijn Huis' 85 woonkredieten voor een totale som van **11.829.780,00 euro**.

Onderstaande tabel toont de maandelijks omzet van 2017 tot en met 2020.

Maand	2017	2018	2019	2020
Januari	1.048.000 €	389.500 €	764.100 €	0 €
Februari	724.840 €	254.000 €	1.058.500 €	55.500 €
Maart	597.500 €	683.500 €	1.546.800 €	378.000 €
April	1.477.000 €	566.500 €	1.528.500 €	834.880 €
Mei	1.341.000 €	2.057.500 €	1.838.800 €	1.586.000 €
Juni	529.300 €	3.380.000 €	1.999.300 €	1.713.500 €
Juli	414.000 €	2.379.200 €	1.428.340 €	797.000 €
Augustus	230.000 €	1.937.100 €	1.762.650 €	864.000 €
September	831.500 €	1.624.000 €	1.660.800 €	1.009.400 €
Oktober	704.550 €	1.017.400 €	1.775.300 €	2.184.000 €
November	752.000 €	571.000 €	1.313.600 €	723.000 €
December	980.000 €	460.000 €	5.325.200 €	1.684.500 €
Totaal	9.629.690 €	15.319.700 €	22.001.890 €	11.829.780 €

De Vlaamse regering besliste tot de afschaffing van de Vlaamse woonbonus voor kredietakten verleden vanaf 1 januari 2020. Daarom werden nagenoeg alle kredietaanvragen afgerond in de laatste weken van 2019 wat zich vertaalde in een dalende productie in het begin van het jaar 2020. De daling zette zich voort door de lockdown en de maatregelen die ingevolge de Covid-19 pandemie werden ingevoerd.

De afschaffing van de woonbonus en de coronacrisis sinds midden maart 2020 impacteerden niet enkel het volume gerealiseerde kredieten van 'Elk zijn Huis' maar ook van de andere erkende kredietmaatschappijen. In 2020 werden 802 kredieten

gerealiseerd voor een bedrag van 120.919.188 euro tegenover 1.131 kredieten in 2019 voor een bedrag van 162.478.888 euro.

Onderstaande tabel toont de productie woonkredieten van 'Elk zijn Huis' gedurende de voorbije drie jaar in vergelijking tot de andere kredietmaatschappijen.

		Omzet 2018	Omzet 2019	Omzet 2020
Provincie Antwerpen		15.622.910	20.078.600	17.343.000
Turnhout	Kempens Woonkrediet	7.894.850	8.856.300	5.967.500
Westerlo	Sociaal Woonkrediet voor Vlaanderen	7.728.060	11.222.300	11.375.500
Provincie Vlaams-Brabant		5.745.784	21.265.307	10.134.572
Halle	Krediet voor Sociale Woningen	1.071.000	3.706.700	2.279.000
Heverlee	Demer en Dijle	4.674.784	17.558.607	7.855.572
Provincie West-Vlaanderen		22.422.163	31.612.472	22.147.480
Brugge	West-Vlaams Woonkrediet	3.353.500	4.903.782	3.726.500
Roeselare	De Meiboom-Voor ons Volk	3.748.963	4.706.800	6.591.200
<i>Kortrijk</i>	<i>Elk zijn Huis</i>	<i>15.319.700</i>	<i>22.001.890</i>	<i>11.829.780</i>
Provincie Oost-Vlaanderen		17.373.471	22.790.292	18.481.327
Aalst	Volkskrediet de Toren	9.298.971	12.638.492	8.856.827
Beveren	Onze Thuis	8.074.500	10.151.800	9.624.500
Provincie Limburg		50.424.229	66.732.217	52.812.809
Hasselt	Indomi	2.335.069	1.634.767	4.721.800
Genk	Landwaarts Sociaal Woonkrediet	4.612.695	3.734.700	1.771.680
Neerpelt	Ons Eigen Huis	3.586.000	4.724.500	2.715.400
Tongeren	Hypostart (Patronale)	14.618.265	18.260.750	22.563.388
Beringen	Onesto	24.328.200	35.286.100	20.208.140
Sint-Truiden	Mijn Huis	944.000	3.091.400	832.401
Totalen	Vlaanderen	111.588.558	162.478.888	120.919.188

2.2.4. Financiering toegekende woonkredieten

De vzw 'Sociaal Woonkrediet' ¹ schreef voor de financiering van de EKM's ² (periode van 1 januari tot 30 juni 2020) een, door de Vlaamse overheid, gewaarborgde offerte van 50 miljoen euro uit.

¹ VZW 'Sociaal Woonkrediet' werd opgericht in 1996 met als doel het bevorderen, het ontwikkelen en het verzekeren van de duurzaamheid van de sector van het sociaal woonkrediet. ² EKM's: erkende kredietmaatschappijen.

² EKM's: erkende kredietmaatschappijen

Twee financiële instellingen (ING en VDK bank) dienden een offerte in waarbij, door middel van een vooraf goedgekeurd evaluatiemodel, de offerte aan de meest gunstigste, VDK bank, werd gegund.

De productie van de voorbije drie jaar bepaalde het aandeel in de enveloppe voor elke EKM, of 5.797.000 euro voor 'Elk zijn Huis'.

Een aantal EKM's waaronder 'Elk zijn Huis' lieten aan de vzw 'Sociaal Woonkrediet' de ontoereikendheid van de toegekende enveloppe weten.

In maart 2020 organiseerde de vzw een rondvraag bij de kredietmaatschappijen om geheel, gedeeltelijk of geen afstand te doen van de toegekende funding. Op 12 mei 2020 werd de eerste enveloppe herverdeeld, waardoor de kredietlijn van 'Elk zijn Huis' vermeerderde tot 7.297.000 euro.

VDK Bank en de Vlaamse regering stemden in met de herhalingsopdracht waardoor 'Elk zijn Huis' gedurende de tweede jaarhelft over 5.701.000 euro middelen kon beschikken.

Op vraag van diverse kredietmaatschappijen waaronder 'Elk zijn Huis' schreef de vzw 'Sociaal Woonkrediet' een bijkomende, door de Vlaamse overheid, gewaarborgde offerte van 50 miljoen euro uit.

Deze offerte werd, onder voorwaarden (na uitputting van de individuele kredietlijn bij VDK Bank) toegewezen aan ING Bank. De minister van wonen keurde in oktober 2020 de vraag om extra funding goed. De beslissing kwam te laat gezien huisbezoeken opnieuw verboden werden vanaf 2 november 2020.

Totaalbedrag van de voorziene enveloppe in de uitgavenbegroting 2020	200.000.000 €
Aandeel 'Elk zijn Huis' in de eerste tranche van 50 miljoen € Periode 1 januari tot en met 30 juni 2020	
Door verdeling en opgenomen bij VDK Bank	5.797.000 €
Door herverdeling en opgenomen bij VDK Bank	1.500.000 €
Aandeel 'Elk zijn Huis' in de tweede tranche van 50 miljoen € Periode 1 juli tot en met 31 december 2020	
Door verdeling en opgenomen bij VDK Bank	5.701.000 €
Aandeel 'Elk zijn Huis' in de derde tranche van 50 miljoen € Periode 1 oktober tot en met 31 december 2020	
Door verdeling	6.190.000 €
Waarvan opgenomen bij ING Bank	980.000 €

2.2.5. Nieuwe kredieten en herfinancieringen

In 2020 was de totale productie (11.829.780 euro) bestemd voor nieuwe kredieten. Nieuwe kredieten zijn gekoppeld aan een transactie op de vastgoedmarkt. Daarbij onderscheiden we kredieten voor de aankoop (+verbouwing), nieuwbouw of verbouwing.

Zoals voorheen bleef ook in 2020 de aankoop van een woning (veelal gecombineerd met verbouwingen) de meest verstrekte lening (95 % van de omzet).

Bij het verstrekken van woonkredieten bewaakt de raad van bestuur strikt de woningkwaliteit van het aan te kopen pand. Blijkt uit de expertise dat het pand niet voldoet aan de huidige gezondheids- en kwaliteitsnormen dan zullen de nodige aanpassings- en verbeteringswerken moeten worden uitgevoerd. Bij niet akkoord zal het krediet worden geweigerd.

De markt voor nieuwbouw bleef beperkt tot 2 % van de omzet. Een nieuwbouw blijft moeilijk te financieren omdat de totale waarde van de grond en het gebouw in de meeste gevallen de toelaatbare waarde van 247.000 euro ³ (te verhogen met 5 % per kind ten laste) overschrijdt.

De verbouwingsleningen vertegenwoordigen 3 % van de omzet of 21 kredieten, voor een gemiddeld kredietbedrag van 15.800 euro. Alle verbouwingskredieten werden verstrekt door middel van een heropname van het terugbetaalde kapitaal.

2.2.6. Uitstaande portefeuille woonkredieten

Op 31 december 2020 bedroeg het saldo van de uitstaande kredieten 83.999.954 euro. Tegenover eind 2019 betekent dit een stijging met 4.380.635 euro.

Voor de 15 erkende kredietmaatschappijen bedroeg op 31 december 2020 het saldo van de uitstaande kredieten 828.345.001 euro. Tegenover eind 2019 betekent dit een stijging met ongeveer 28 miljoen euro.

³ de maximale verkoopwaarde wordt op 1 januari van elk jaar aangepast aan de gezondheidsindex van de maand november.

2.2.7. Evolutie duur woonkredieten

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de terugbetalingsduur van een woonkrediet.

Kredietduur	2018		2019		2020	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	18	17	54	33	14	16
21–25 jaar	50	48	59	35	28	33
26-30 jaar (29 jaar)	37	35	52	32	43	51
Totaal	105	100	165	100	85	100

Wanneer kandidaat leners op zoek gaan naar een woning, informeren zij zich over de middelen nodig om het project te kunnen realiseren en de maandelijkse terugbetalingslast van het woonkrediet.

De lage rentestanden (in januari 2010 voor een duur van 30 jaar 4,75 % ↔ in januari 2019 voor een duur van 30 jaar 2,80 % en in januari 2021 voor een duur van 29 jaar 1,95 %) en de langere terugbetalingsduur maken het voor tweeverdieners met lage inkomens, alleenstaanden (60 % van het cliënteel in 2020) en jonge gezinnen mogelijk om een eigen (starters)woning te realiseren aan een maandelijkse kostprijs die nagenoeg dezelfde is als voor het huren van een woning of appartement.

De raad besliste om de maximum duur van het krediet te bepalen op 29 in plaats van 30 jaar zodat ook betalingsuitstel (maximum tweemaal zes maand tijdens de duur van het krediet) kan worden verleend aan ontleners die, ingevolge uitzonderlijke familiale of financiële omstandigheden, hierom vragen. Door de duurtijd te verminderen blijft de einddatum van het krediet binnen het tijdstip waarop de hypothecaire inschrijving komt te vervallen.

2.2.8. Rentevoet woonkredieten

Om de concurrentiepositie te verbeteren en op peil te houden en om de sociale kredietnemer mee te laten genieten van de evolutie van de lage lange termijnrente besliste de raad tot:

- een algemene daling van de rentevoeten vanaf februari 2020 (zie tabel hierna);
- een driemaandelijks opvolging van de tarieven met eventuele bijsturing.

Rentetarieven	Kredietduur		
	20 jaar	25 jaar	30 jaar
Vanaf 11/06/2019	1,78 %	2,22 %	2,34 %
Vanaf 08/02/2020	1,75 %	1,88 %	2,01 %
Vanaf 01/10/2020	1,75 %	1,80 %	1,98 %
Vanaf 01/01/2021	1,75 %	1,80 %	1,95 %

Deze tarieven zijn gunstig voor de kredietnemers:

- 100 % krediet;
 - vast rentevoet gedurende de volledige duurtijd;
 - verminderde kredietaktekosten;
 - geen dossierkosten;
 - vrije keuze van verzekeringsmaatschappij voor het sluiten van de schuldsaldolen brandverzekering;
 - bankrekening bij een maatschappij naar eigen keuze
- en de kredietmaatschappij:
- voldoende marge om de integrale kost van het krediet te verrekenen.

2.2.9. Toegekende intrestverminderingen

Ingevolge de daling van de rentevoeten op de hypotheekmarkt werd de rentevoet voor tal van kredietdossiers verlaagd wat resulteerde in een verminderde mensualiteit of een verminderde duur van het woonkrediet.

2.2.10. Verhouding kredietbedrag – waarde woning

Onderstaande tabel toont dat de voorbije drie jaar 90 % of meer van het omzetbedrag bestaat uit kredieten in hoge quota (kredietbedrag groter dan 80 % van de verkoopwaarde).

	Leenkwothiteit/waarde		
	<80 %	>80%	>90%
Omzetbedrag 2018	10 %	8 %	82 %
Omzetbedrag 2019	9 %	7 %	84 %
Omzetbedrag 2020	8 %	7 %	85 %

De door het Vlaamse Gewest verleende waarborg op de individuele leningen blijft een belangrijke zekerheid voor de kredietmaatschappij. Bij slechte afloop en gedwongen verkoop van het pand waarborgt de overheid, gedurende de eerste periode van tien jaar, het meest risicovolle gedeelte dat 80 % van de verkoopwaarde

van de woning overtreft. Voorwaarde is dat bij uitwinning alle zekerheidsstellingen en alle beschikbare uitvoeringsmaatregelen bij de kredietnemer worden uitgeput. In ruil voor de waarborg wordt geen verhoogde rentevoet toegepast maar is de kredietnemer een *kleine éénmalige vergoeding* verschuldigd van 0,20 % op het kredietbedrag. Onderstaande tabel toont de gestorte bijdragen in het 'Waarborgfonds' de voorbije drie jaar.

Jaar	Bijdragen gewestwaarborg
2018	26.596,40 euro
2019	39.021,50 euro
2020	21.092,80 euro

Een 100 % lening wordt toegestaan op voorwaarde dat het krediet gedekt is door zijn pandwaarde die wordt vastgesteld door een door de vennootschap aangeduid beëdigd expert.

De Nationale Bank van België (NBB) vroeg de financiële instellingen op 25 oktober 2019 om voorzichtiger te zijn bij het toekennen van hypothecaire kredieten met zeer hoge "loan to value" ratio's (bedrag van de hypotheeklening in verhouding tot waarde van het onroerend goed) en méér rekening te houden met de schuldenlast en maandelijkse aflossingslast van gezinnen. De Nationale Bank hanteert de drempel van 90% voor eigen woningen met een tolerantie marge voor een hogere "loan to value" van maximum 35% van het leenvolume aan startende kopers .

Deze drempels zijn van toepassing op kredietinstellingen naar Belgisch recht en niet op sociale woonorganisaties. Door deze maatregel bedienen de sociale kredietinstellingen meer dan ooit een specifiek doelpubliek dat niet terecht kan bij een commerciële bank.

2.2.11. Achterstallen

Dat 'Elk zijn Huis' op een verantwoorde manier krediet verstrekt blijkt uit de betaalachterstanden. Ondanks de coronapandemie vertoonden slechts 7 van de 1043 kredieten een betaalachterstand voor een totaal bedrag van 6.093,42 euro. Een daling t.o.v. vorig jaar met 6.567,63 euro.

2.2.12. COVID 19: uitstel van betaling

'Elk zijn Huis' informeerde bij het Agentschap Wonen Vlaanderen of de verzekering gewaarborgd wonen de tijdelijke werkloosheid door corona ondersteunde. Het ant-

woord was negatief. Enkel na een wachtperiode van drie maanden uitkeringsgerechtigde volledige werkloosheid of ziekte heeft de kredietnemer recht op een tussenkomst van de verzekeraar.

Opdat de crisis geen financiële problemen zou veroorzaken bij het cliënteel besliste de raad om betaalluitstel te verlenen aan kredietnemers die een daling van hun inkomen ten gevolge van de coronapandemie konden aantonen.

Dankzij de vele steunmaatregelen van de regering bleef de effectieve vraag relatief beperkt.

2.2.13. Langetermijnrenovatiestrategie gebouwen 2050

2.2.13.1. Energieleningen

Sinds 2009 zet 'Elk zijn Huis' de eigen expertise in voor de ondersteuning van de energieleningen van de Vlaamse overheid aangeboden door het energiehuis W13.

Wat houdt de tussenkomst van Elk zijn Huis in?

- Het verstrekken van financieel advies inzake de kredietdossiers door het uitvoeren van een budgetonderzoek gekoppeld aan een solvabiliteitsberekening.
- Het deelnemen aan de kredietcommissies en het verlenen van advies.
- De opvolging van de kredietdossiers zodat ook voor deze leningen de betaalachterstanden beperkt blijven.

2.2.13.2. Inzet Renovatiecoach

Sinds 2018 sloot Elk zijn Huis een overeenkomst met de Intercommunale 'Leiedal' uit Kortrijk om zich te kunnen beroepen op de dienstverlening van de Renovatiecoach die bestaat uit het begeleiden van cliënteel bij het uitvoeren van renovatiewerken.

Wat kan de begeleiding inhouden?

- De opmaak van een lange termijn richtinggevend renovatieplan.
- De opmaak van een indicatie van de kostprijs van de werken.
- Het verlenen van advies over juridische elementen zoals bv.; is er een stedenbouwkundige melding of vergunning nodig ; is er een architect of expert stabiliteit nodig ; welke keuringen dienen te gebeuren.
- Opvragen en beoordelen van offertes voor de werken.
- Opvolging van de werken.

De kost van deze dienstverlening wordt, tot een zeker niveau, gedragen door 'Elk zijn Huis'.

2.2.13.3. Vlaams energetisch renovatiekrediet

'Elk zijn Huis' zal vanaf 2021 het nieuw Vlaams energetisch renovatiekrediet aanbieden. Dit krediet heeft tot doel de energieprestatie van woningen/appartementen te verbeteren. De Overheid ondersteunt de kredietnemers met de terugbetaling van de intresten mits de energetische score, binnen een periode van vijf jaar, wordt teruggebracht naar een EPC label B of A.

2.2.14. Gewijzigd tarief registratiebelasting

Vanaf 1 januari 2020 wijzigden de registratierechten op de aankoop van een onroerend goed. Kopers die een 'enige, eigen gezinswoning' aankopen genieten van het verlaagd tarief van 6 in plaats van 7 % registratiebelasting. Wie een woning koopt tot 200.000 euro (in de kernsteden 220.000 euro) geniet van een bijkomend gunstregime, op de eerste schijf van 80.000 euro dient geen registratie te worden betaald, wat neerkomt op een korting van 5.600 euro. Bij de aankoop van een gezinswoning met ingrijpende energetische renovatie wordt het tarief van de registratierechten verminderd van 6 naar 5 %.

3.Financieel verslag 2020

3.1. Balans na winstverdeling

ACTIVA	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
VASTE ACTIVA	21/28	996.488	987.115	944.712
Immateriële vaste activa	21	0		
Materiële vaste activa	22/27	996.469	986.597	944.194
Terreinen en gebouwen	22	717.473	954.106	919.981
Installaties, machines en uitrusting	23	2.742	6.683	5.360
Meubilair en rollend materieel	24	22.408	25.808	18.853
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	253.846		
Financiële vaste activa	28	19	518	518
Andere financiële vaste activa	284/8	19	518	518
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	72.150.154	84.100.354	91.587.102
Vorderingen op meer dan één jaar	29	63.457.107	75.906.783	80.464.792
Handelsvorderingen	290	63.457.107	75.906.783	80.464.792
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	3.536.041	3.908.667	3.730.709
Handelsvorderingen	40	3.530.285	3.905.719	3.729.761
Overige vorderingen	41	5.756	2.948	948
Liquide middelen	54/58	5.061.427	4.176.185	7.255.015
Overlopende rekeningen	490/1	95.579	108.719	136.586
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	73.146.642	85.087.469	92.531.814

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
EIGEN VERMOGEN	10/15	20.734.117	21.518.361	22.398.415
Kapitaal	10	593.002	593.002	593.002
Geplaatst kapitaal	100	756.087	756.087	756.087
Niet opgevraagd kapitaal	101	(163.085)	(163.085)	(163.085)
Herwaarderingsmeerwaarden	12	568.437	510.201	510.201
Reserves	13	19.572.678	20.415.158	21.295.212
Wettelijke reserve	130	75.667	75.667	75.667
Beschikbare reserves	133	19.497.011	20.339.491	21.219.545
VOORZIENINGEN	16	25.000	25.000	25.000
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	25.000	25.000	25.000
Overige risico's en kosten	164/5	25.000	25.000	25.000
SCHULDEN	17/49	52.387.525	63.544.108	70.108.399
Schulden op meer dan één jaar	17	45.035.455	54.591.492	60.809.553
Financiële schulden	170/4	45.035.455	54.591.492	60.809.553
Kredietinstellingen	173	45.035.455	54.591.492	60.809.553
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	7.123.102	8.718.037	9.057.597

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	5.923.247	6.923.963	7.759.939
Handelsschulden	44	19.701	20.295	17.708
Leveranciers	440/4	19.701	20.295	17.708
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	95.058	60.706	43.998
Belastingen	450/3	59.019	24.064	12.366
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	36.039	36.642	31.632
Overige schulden	47/48	1.085.095	1.713.073	1.235.952
Overlopende rekeningen	492/3	228.968	234.579	241.249
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	73.146.642	85.087.469	92.531.814

3.2. Resultatenrekening

	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	2.124.838	2.384.266	2.359.584
Omzet	70	2.050.765	2.190.689	2.267.358
Andere bedrijfsopbrengsten	74	74.073	77.463	92.226
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	0	116.114	0
Bedrijfskosten	60/66A	1.408.050	1.438.892	1.406.150
Vervallen intresten op funding	60	910.606	922.173	936.633
Diensten en diverse goederen	61	177.565	202.310	153.998
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	277.901	266.846	264.452
Afschrijvingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	33.932	39.240	42.403
Andere bedrijfskosten	640/8	8.046	8.323	8.664
Bedrijfswinst	9901	716.788	945.374	953.434
Financiële opbrengsten	75/76B	3.691	103	282
Recurrente financiële opbrengsten	75	140	103	282
Opbrengsten uit vlottende activa	751	3.551	103	282
Andere financiële opbrengsten	752/9	0		
Financiële kosten	65/66B	13.764	17.221	15.710
Recurrente financiële kosten	65	13.756	17.221	15.710
Kosten van de schulden	650	13.756	17.221	15.710
Andere financiële kosten	652/9	8	0	0
Niet recurrente financiële kosten	66B	0	0	0
Winst van het boekjaar voor belasting	9903	706.715	928.256	938.006
Belastingen op het resultaat	67/77	37.461	56.125	28.302
Belastingen	670/3	37.461	56.125	28.302
Winst van het boekjaar	9904	669.254	872.131	909.704
Te bestemmen winst van het boekjaar	9905	669.254	872.131	909.704

3.3. Resultaatverwerking

	Codes	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Te bestemmen winst	9906	669.254	872.131	909.704
Te bestemmen winst van het boekjaar		669.254	872.131	909.704
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	639.604	842.481	880.054
Aan de overige reserves	6921	639.604	842.481	880.054
Uit te keren winst	694/7	29.650	29.650	29.650
Vergoeding van het kapitaal	694	29.650	29.650	29.650

3.4. Korte toelichting van de punten 3.1 tot 3.3

3.4.1. Algemeen

Commentaar bij de activa

Materiële vaste activa

De vennootschap is eigenaar van 3 kantoorgebouwen namelijk in Kortrijk, Hamme en Temse die met hun inrichting, installaties, meubilair, informatica- en kantoormaterieel zijn vermeld onder deze rubriek. In 2019 vond de oplevering plaats van de residentie 'Stephanie' in Temse, Orlaylaan 3A, waar 'EzH' eigenaar werd van een gelijkvloers appartement.

De materiële vaste activa worden opgenomen voor hun nettowaarde = de aanschafswaarde verhoogd met de meerwaarde op de grond en het kantoorgebouw Kortrijk, de meerwaarde op de grond Hamme en verminderd met de geboekte afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Andere financiële vaste activa

Naast de betaalde borg aan de watermaatschappij beslisten de mede-eigenaars van de residentie 'Stephanie' tot de betaling van een eenmalige som van 500 euro als reservekapitaal.

Vorderingen op meer dan één jaar

Het nog openstaand kapitaal van woonkredieten toegestaan aan het cliënteel dat niet vervalt binnen het jaar.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

Handelsvorderingen : vorderingen op het cliënteel die vervallen binnen het jaar of die reeds vervallen zijn.

Overige vorderingen : deze rekening omvat de nog te ontvangen bedragen van klanten bv. de voorgesloten schattingskosten terug te vorderen bij het verlijden van de akte.

Liquide middelen

Deze rubriek omvat de tegoeden aangehouden in de kas en bij de banken BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, ING-Bank, KBC en VDK-Spaarbank.

Overlopende rekeningen

Deze rekeningen schrijven de kosten en opbrengsten toe aan het boekjaar waarin zij zijn ontstaan en niet aan het jaar waarin ze betaald of geïnd worden.

De over te dragen kosten werden gemaakt tijdens dit of een vorig boekjaar (bv. de te betalen bijdragen aan het gewest voor de waarborg op de funding, de prorata intresten op kredieten bij de fundingverstrekkers) maar komen ten laste van één en of volgende boekjaren.

De verworven opbrengsten zullen in de loop van het volgend boekjaar worden geïnd maar hebben betrekking op het verstreken boekjaar (bv. de commissies op schuldsaldoverzekeringen van de maand december 2020).

Commentaar bij de passiva

Kapitaal is het ingeschreven maatschappelijk kapitaal te verminderen met het niet gestort kapitaal.

Herwaarderingsmeerwaarden zijn de bijgeschreven (op basis van een schatting uitgevoerd door een beëdigd schatter) *nog niet gerealiseerde* meerwaarden op vaste activa.

Reserves bestaande uit de wettelijke reserves die 10 % van het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedragen en de beschikbare reserves die worden aangewend voor het toestaan van nieuwe kredieten.

Voorzieningen voor diverse risico's en kosten of een bedrag aangelegd voor eventuele toekomstige geschillen.

Schulden op meer dan één jaar bevat het openstaand kapitaal van de kredieten afgesloten bij Belfius Bank, VDK- Spaarbank, ING Bank en VMOB, dat niet vervalt binnen het jaar.

Schulden op ten hoogste één jaar.

Schulden op meer dan één jaar die vervallen binnen het jaar of het kapitaal van de kredieten afgesloten bij Belfius Bank, VDK-Spaarbank, ING Bank en VMOB dat vervalt binnen het jaar.

Schulden aan leveranciers.

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: de geraamde vennootschapsbelasting, de verschuldigde R.S.Z. op wedden en het verschuldigd vakantiegeld.

Overige schulden of de schulden aan kredietnemers wegens toegestane bouw- of verbouwingskredieten. ; de te betalen dividenden en het saldo aan te betalen aanbrengvergoedingen.

Overlopende rekeningen :

De pro-rata intresten op de kredieten afgesloten bij de bankinstellingen Belfius Bank, VDK-Spaarbank, ING Bank en VMOB, die vervallen binnen het jaar.

Commentaar bij de resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten:

Omzet of alle intresten (ook de verwijlintresten bij laattijdige betaling of de verschuldigde vergoedingen voor wederbelegging naar aanleiding van de gedeeltelijke of volledige vervroegde terugbetaling van de lening) ontvangen van het cliënteel. De raad besliste betaalluitstel te verlenen aan kredietnemers die ingevolge covid 19 tijdelijk werkloos werden met verminderde inkomsten tot gevolg. De penaliteiten (verwijl en vergoeding voor verwijl) werden tijdelijk opgeschort.

Andere bedrijfsopbrengsten omvat huuropbrengsten (verhuring van een appartement boven het kantoor in Kortrijk en een coworking ruimte in Temse), commissielonen van verzekeringsmaatschappijen, teruggevorderde schattingskosten, persoonlijke bijdragen op maaltijdcheques, tussenkomst van de Vlaamse Overheid bij het volgen van seminaries,...).

Financiële opbrengsten

Bedrijfskosten:

Vervallen intresten op funding of de intresten te betalen op de kredieten afgesloten bij Belfius Bank, VDK-Spaarbank, ING Bank en VMOB.

Diensten en diverse goederen ook de werkingskosten van de onderneming genoemd zoals er zijn onderhouds- en herstellingskosten, gas, elektriciteit, water, telefoon, verzendingskosten, bankkosten, bureelbenodigdheden, abonnementen, drukwerken, relatiegeschenken, vergaderingskosten, software en ontwikkeling van de website, verplaatsingskosten, verzekeringskosten, bestuurdersvergoedingen, bijdragen aan beroepsverenigingen, beheerskosten sociaal secretariaat, erelonen aan de advocaat, de bedrijfsrevisor en de schatter, deelname aan studiedagen, raadpleging-kost Nationale Bank van België, publiciteit, enz.

De kosten van energie, vergadering, verplaatsing en aanbrengvergoedingen daalden voor een totaal bedrag van ± 48.000 euro ingevolge de coronapandemie en het minder gebruik van de kantoren, het virtueel organiseren van de vergaderingen en een verminderde productie woonkredieten.

Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen omvat alle personeelskosten en meer bepaald de bezoldigingskosten, de patronale bijdragen, de bijdragen voor extralegale verzekeringen en alle andere kosten die verband houden met het personeel.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

Andere bedrijfskosten zijn belastingen die als een bedrijfskost moeten worden aanzien zoals de te betalen onroerende voorheffing, provincie- en gemeentebelastingen en de aangifte publieke mandatarissen.

Financiële opbrengsten

Financiële kosten : de bijdrage ten laste genomen van het boekjaar 2020 voor de verkregen waarborg op de funding.

Belastingen op het resultaat

3.4.2. Waarderingsregels

In het boekjaar 2020 wijzigden de toegepaste waarderingsregels niet ten opzichte van het vorige boekjaar. De samenvatting van deze regels werd aan de jaarrekening gehecht.

3.4.3. Afschrijvingsregels

Onderstaande tabel geeft de gehanteerde afschrijvingsregels weer:

	Werkwijze	Afschrijvingspercentage
Gebouwen		
- Gebouw Hamme	lineair	3 %
- Gebouw Kortrijk	lineair	3 %
* residuwaarde	lineair	3 %
* meerwaarde	lineair	3 %
* buitenschrijnwerk	lineair	5 %
* binnenschilderwerk	lineair	10 %
Inrichting	lineair	10 %
Tuinaanleg	lineair	10 %
Installaties	lineair	10 %
Meubilair	lineair	20 %
Informaticamateriaal	lineair	33 %
Kantoormateriaal	lineair	33 %

Sinds 2014 maken de EKM's deel uit van de Vlaamse deelstaatoverheid. Hun inkomsten, uitgaven, schulden en vorderingen bepalen mee het begrotingssaldo en de schuldgraad van de Vlaamse overheid. De EKM's rapporteren de cijfers van de jaarrekening uiterlijk op 31 maart aan het Departement Financiën en Begroting via een digitaal platform van de Overheid.

3.4.4. Financiële ratio's

Een besluit van de Vlaamse regering bepaalt de volgende financiële ratio's waaraan de sociale kredietvennootschappen moeten voldoen:

De solvabiliteit, of de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, moet ten minste **10 %** bedragen. Voor 'Elk zijn Huis' bedraagt die verhouding **24 %**. Voor kredietinstellingen betekent een hoge verhouding vreemd vermogen tot het balanstotaal een belangrijke indicator tot kwetsbaarheid. De raad besliste dat gedurende de eerstkomende jaren de ratio nooit minder mag bedragen dan 25 %. In 2019 kwam de raad tijdelijk op deze beslissing terug om meer potentiële kopers, die om diverse redenen niet terecht kunnen bij de banken, de kans te geven een eigen woning te realiseren.

De funding-ratio, of de verhouding van de totale financiële schulden aan de banken op de totale tegoeden van de klanten mag ten hoogste **94 %** bedragen. Voor 'Elk zijn Huis' bedraagt de verhouding **81 %**.

De liquiditeitsratio, waarbij de administratie enkel rekening houdt met de contractuele liquiditeitsratio, die ten hoogste **94 %** mag bedragen. Voor 'Elk zijn Huis' bedraagt die ratio **71 %**.

Het eigen vermogen, dat om erkend te blijven **6.000.000 euro** moet bedragen. Het eigen vermogen van 'Elk zijn Huis' bedraagt **22.398.415 euro**.

Op 31 december 2020 bedroeg het eigen vermogen van de 15 erkende kredietmaatschappijen 191.392.959 euro. De voorbije jaren diende dit vermogen door sommige maatschappijen ingezet te worden om de risico's van kredietverstrekking op te vangen.

Naam kredietmaatschappij	Plaats	Eigen vermogen 2020
Landwaarts Sociaal Woonkrediet	Genk	32.864.198 €
Onesto	Beringen	27.340.104 €
Elk zijn Huis	Kortrijk	22.398.415 €
Hypostart	Tongeren	13.740.037 €
Kempens Woonkrediet	Turnhout	13.701.210 €
Krediet voor Sociale Woningen	Halle	12.952.486 €
Mijn Huis	Sint-Truiden	10.159.727 €
Volkskrediet De Toren	Aalst	8.137.967 €
Sociaal Woonkrediet voor Vlaanderen	Westerlo	8.105.041 €
De Meiboom-Voor ons Volk	Roeselare	7.831.932 €
Kredietmaatschappij Onze Thuis	Beveren	7.689.846 €
West-Vlaams Woonkrediet	Oostende	6.935.475 €
Ons Eigen Huis	Neerpelt	6.795.144 €
Demer en Dijle	Heverlee	6.752.936 €
Indomi	Hasselt	5.988.441 €

4. Verslag commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap ELK ZIJN HUIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de naamloze vennootschap Elk zijn huis (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 23 april 2018, overeenkomstig het voorstel van de Raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 92.531.814,46 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 909.703,96 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de Raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van de Raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De Raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de Raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de Raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door Raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de Raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de Raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- De Vennootschap heeft de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de neerlegging van de jaarrekening en de neer te leggen documenten niet nageleefd.
- Wij dienen u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten, het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.

Roeselare, 6 april 2021,

BV AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN

Commissaris

vertegenwoordigd door

Wim Bossuyt

Bedrijfsrevisor

5. Vergoedingen bestuurders

In overeenstemming met de beslissing van de algemene vergadering van 7 september 2020 werden in het voorbije boekjaar 26.758 euro aan bestuurdersvergoedingen toegekend voor de door hun geleverde prestaties:

De leden van de raad van bestuur, van het audit- en kredietcomité (met uitzondering van de voorzitter en de directeur) ontvingen per vergadering een bruto vergoeding van 129,00 euro. De leden van het krediettoekenningscomité ontvingen per vergadering een bruto vergoeding van 64,50 euro.

De voorzitter/bestuurder ontving een bijkomende vergoeding van 129,00 euro bruto voor het voorbereiden van elke vergadering van de raad van bestuur.

De gedelegeerd bestuurder ontving een forfaitaire vergoeding van 9.730,00 euro bruto per jaar.

Voor het jaar 2021 stelt de raad voor om de vermelde vergoedingen te bestendigen mits aanpassing aan de gezondheidsindex.

6. Planning activiteiten 2021

6.1. Begroting 2021

Onderstaande tabel geeft het geraamde en gerealiseerde resultaat over het jaar 2020 weer alsook de prognose voor het jaar 2021.

	Raming 2020	Realisatie 2020	Raming 2021
Bedrijfsopbrengsten	2.240.000 €	2.359.584 €	2.324.211 €
Bedrijfskosten	1.447.000 €	1.406.150 €	1.463.150 €
Bancaire intresten	945.000 €	936.633 €	970.870 €
Werkingskosten	186.000 €	153.998 €	183.648 €
Personeelskost	260.000 €	264.452 €	258.132 €
Afschrijvingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	47.000 €	42.403 €	41.825 €
Andere bedrijfskosten	9.000 €	8.664 €	8.675 €
Bedrijfswinst	793.000 €	953.434 €	861.061 €
Financiële opbrengsten	0 €	282 €	0 €
Financiële kosten	17.000 €	15.710 €	17.000 €
Winst voor belasting	776.000 €	938.006 €	844.061 €

De pandemie had een negatieve impact op de omzet woonkredieten, bracht administratief en technisch veel werk met zich mee, maar had weinig tot geen invloed op het eindresultaat van het boekjaar.

6.2. Toekomst EKM's

In het jaarverslag 2020 verwezen we naar het regeerakkoord 2019-2024 waar te lezen stond dat:

- het Vlaams Woningfonds de enige verstrekker wordt van alle bijzondere (vroeger gesubsidieerde) sociale leningen. Ook de door de VMSW in het verleden verstrekte woonkredieten zullen door het Woningfonds worden overgenomen.
- het Vlaams gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappijen. Zowel de hypothecaire kredieten die ze verstrekken als de funding die ze moeten opnemen, worden niet langer gewaarborgd'.

Op 8 oktober 2019 stuurde 'Woonkrediet' een brief aan de heer M. Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed met de vraag tot overleg over de aangekondigde stopzetting. Wat is de ratio achter deze beslissing? Hoe zal deze concreet ingevuld worden? Welke maatregelen zijn er op

korte en middellange termijn nodig en op welke manier zal de transitie worden georganiseerd?

Op 21 januari 2020 vond een eerste overleg plaats waarin de Vlaamse overheid erkende dat alle partijen belang hebben bij een doordachte transitie.

De algemene uitgavenbegroting voorziet voor 2021 en voor de laatste maal in een bedrag van 200 miljoen euro voor de toekenning van sociale woonkredieten via de erkende kredietmaatschappijen.

Tijdens de commissievergadering voor Wonen en Onroerend Erfgoed van 3 december 2020 bevestigt de minister het regeerakkoord te zullen uitvoeren.

Uiteraard zal in de loop van 2021 onze volle aandacht blijven gaan naar deze problematiek waarbij we het hoogste belang van onze klanten willen vooropstellen.