

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR
AAN DE ALGEMENE VERGADERING
BOEKJAAR 2018

Mevrouw,
Mijnheer,

De Voorzitter en de Raad van Bestuur hebben het genoegen u een overzicht te geven over het boekjaar 2018.

De belangrijkste elementen zijn:

in EURO

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Bedrijfsopbrengsten	1.205.353,12	1.328.440,21
Omzet	1.163.118,50	1.281.142,61
Andere bedrijfsopbrengsten	41.717,84	47.297,60
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	516,78	
Bedrijfskosten	1.194.839,92	1.282.896,23
Handelsgoederen, grondstoffen, hulpstoffen	902.044,78	1.028.262,92
Diensten en diverse goederen	87.971,82	89.210,31
Bezoldigingen, sociale lasten, pensioenen	198.416,72	192.453,42
Afschrijvingen, waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	31.254,19	28.344,02
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: terugnemings	-41.867,84	-91.533,07
Andere bedrijfskosten	16.316,40	36.158,63
Niet-recurrente bedrijfskosten	703,85	0,00
Bedrijfsresultaat	10.513,20	45.543,98

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Financiële opbrengsten	4.364,87	6.690,34
Financiële kosten	8.736,98	8.540,71
Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening	6.141,09	43.693,61
Uitzonderlijke opbrengsten	0,00	0,00
Uitzonderlijke kosten	0,00	0,00
Winst (verlies) van het boekjaar vóór belastingen	6.141,09	43.693,61
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	207,65	207,65
Belastingen op het resultaat	0,00	3.172,40
Regularisering van belastingen	0,00	0,00
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	3.824,31	3.824,31
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	10.173,05	44.553,17

De belangrijkste verschuivingen op de balansstructuur zijn:

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Activa				
Vaste activa	545.922,72	1,39%	551.583,33	1,33%
Vlottende activa	38.722.098,07	98,61%	40.992.220,54	98,67%
	39.268.020,79	100,00%	41.543.803,87	100,00%
Passiva				
Eigen middelen	8.004.225,82	20,38%	8.017.621,36	19,30%
Uitgestelde belastingen	23.951,48	0,06%	4.377,66	0,01%
Schulden	31.239.843,49	79,56%	33.521.804,85	80,69%
	39.268.020,79	100,00%	41.543.803,87	100,00%

Exploitatie 2018:

Met betrekking tot de exploitatie van 2018 is het volgende te melden:

- Overeenkomstig de wet en de statuten van de vennootschap heeft de Raad van Bestuur de inventaris, de balans, de resultatenrekening en de resultaatsverwerking kritisch besproken en geëvalueerd.
- De vennootschap werd correct beheerd, in overeenstemming met alle geldende wetgevingen, het erkenningsbesluit van de Vlaamse regering en de richtlijnen van de VZW Sociaal Woonkrediet.
- In 2018 bedroeg de verdelingsenveloppe van de Gewestwaarborg op de funding voor het financieren van sociale leningen door onze sector €80.000.000 gefinancierd door ING België NV.
Voor onze maatschappij bedroeg het toebedeeld gewaarborgd kredietbedrag €3.292.000 waarvan €1.822.000 opgenomen werd.
Voor de sector werd in totaal €68.338.000 omgezet in funding, tegenover €48.874.000 in 2017.
De productie van de sector bedroeg in 2018: €112.488.558 tegen €131.888.981 in 2017.
- Ook bij onze maatschappij staat de productie onder druk. Wij stellen een terugloop van 10% vast. De oorzaak is eens te meer de agressieve rentepolitiek van de banken. Soepele kredietvormen, hoge quotiteiten, lage rentevoeten vaak onder het tarief van de actoren in de sociale woonleningen.

De waarschuwingen van de Nationale Bank lijken op de banken niet echt veel indruk te maken.

Voor de kandidaat-leners blijft het renteklimaat uiteraard zeer gunstig.

- Zoals vorige jaren is er ook nu geen probleem om tegenover de toezichthouders de kredietwaardigheid van onze maatschappij aan te tonen.
- Op 31 december 2018 stopte Kluwer de ondersteuning van het programma HypoSoft dat de EKM's gebruiken sedert 2002. Daarom zijn wij moeten overstappen naar het recentste programma dat op de markt bestaat: "VFinance". Gezien het programma niet specifiek voor de sector geschreven werd, zullen er nog aanpassingen moeten gebeuren.
- Op de Algemene Vergadering van april 2018 heeft de revisor duidelijk uitgelegd aan de aandeelhouders dat voor een EKM met een omvang als de onze het steeds moeilijker zal worden om het doel van de maatschappij te realiseren rekening houdend met de belangen van de aandeelhouders.

De Voorzitter van onze maatschappij heeft geluisterd naar de boodschap van de aandeelhouders en heeft zich geëngageerd om zonder uitstel naar een oplossing te zoeken die alle betrokken partijen ten goede komt.

De Raad van Bestuur heeft zijn verantwoordelijkheid genomen en garanties gezocht voor de toekomst van De Meiboom-Voor Ons Volk.

Een project gesteund op de consolidatie in de sector via een grotere en financieel krachtige kredietmaatschappij bleek de beste optie.

Vooraleer een beslissing te kunnen nemen wilde de Raad van Bestuur een positief antwoord op de volgende punten:

- behoud van tewerkstelling
- behoud van de goede service via de kantoren
- behoud van het sociaal doel van onze maatschappij

De Voorzitter en de Raad van Bestuur zijn ervan overtuigd de beste keuze gedaan te hebben die de mooiste toekomst biedt voor de maatschappij.

De kantoren:

NV De Meiboom-Voor Ons Volk telt 4 locaties waar ontleners terecht kunnen:

- **Izegem:** Roeselaarsestraat 118. Deze vestiging is tevens de maatschappelijke zetel.
- **Tielt:** Stationsplein 3 B.
- **Menen:** Ieperstraat 19.
- **Ieper:** lokaal in het dienstencentrum 't Hofland, Dikkebusseweg 15 a.

De ratio's:

De kredietwaardigheid van de maatschappij wordt aangetoond door volgende ratio's:

- **Solvabiliteit:** de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal bedraagt **20,38%**, tegenover het vereist minimum van 10,00%.
- **Fundingratio:** de verhouding tussen de uitstaande funding en de uitstaande hypothecaire debiteuren bedraagt **79,43%**, tegenover het toegelaten maximum van 94%.
- **Liquiditeitsratio:** de vergelijking van de toekomstige stromen 'IN' en 'UIT'. De opgelegde norm bedraagt maximaal 94%.
Op 31 december 2018 bedraagt:
 - **De contractuele ratio: 86,20%**
 - **De praktische ratio: 47,80%** (rekening houdend met de cash positie, de aanvragen van termijnkrediet en de vervroegde terugbetalingen).

Nieuwe leningen:

In 2018 werden volgende leningen toegekend:

	2018		2017
20 leningen voor aankoop	€2.316.000,00	19	€1.989.000,00
0 leningen voor nieuwbouw	€0,00	3	€625.000,00
7 leningen voor aankoop & Verbouwing	€1.010.000,00	9	€1.224.000,00
22 leningen voor verbouwing	€394.463,00	23	€493.815,00
1 leningen voor herfinanciering	€28.500,00	1	€8.000,00
0 lening voor herfinanciering en verbouwing	€0,00	0	€0,00
50 nieuwe leningen voor een bedrag van	€3.748.963,00	55	€4.339.815,00
Premies levensverzekeringen	€0,00		€0,00
Alles voor een totaal bedrag van	€3.748.963,00		€4.339.815,00
Leningen in de 'pipeline'	€1.035.000,00		€799.000,00
Budget van ING voor deze verrichtingen	€1.822.000,00		€2.170.000,00

Gewone, volledige terugbetalingen:

In de loop van 2018 hebben **59** ontleners hun lening volledig terugbetaald tegenover 28 in 2017.

Vervroegde terugbetalingen:

Gedurende het jaar 2018 noteerden wij **45** volledig vervroegde terugbetalingen voor een bedrag van **€1.693.625,84**.

In 2017 waren er 50 volledig vervroegde terugbetalingen voor een totale som van €2.543.312,88

Gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen:

Gedurende het jaar 2018 noteerden wij **2** gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen voor een bedrag van **€20.932,09**.

In 2017 waren er 7 gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen voor een totale som van €75.358,99

Termijnkredieten:

De posten 'Termijnkredieten' (rekeningen 173020, 173030, 173040, 173050 & 423020, 423030, 423060, 423080) bevatten als lopende kredieten:

	2018	2017
Op 31.12.2018	€30.512.380,77	€32.493.335,42
Saldo van de termijnkredieten op 01/01/2018	€32.493.335,42	€34.543.907,17
Ontvangen termijnkredieten in 2018	+ €1.822.000,00	+ €2.170.000,00
Afgelost kapitaal in 2018	- €2.919.641,20	- €2.773.661,78
Vervroegd terugbetaald kapitaal op termijnkredieten in 2018	- €883.312,97	- €1.446.911,13
Rechtzetting omzetting BEF/EUR	- €0,48	+ €1,16
De posten 'Termijnkredieten' op 31/12/2018	€30.512.380,77	€32.493.335,42

Hypothecaire debiteuren:

De post 'hypothecaire debiteuren' (post 290010&290020&400010&400020) bevat als lopende leningen op 31/12/2018:

	2018		2017
882 leningen (bisleningen inbegrepen)	€36.361.399,78	936	€37.389.479,24

Te bestemmen resultaat van het boekjaar:

Over het boekjaar 2018 boekt onze vennootschap een winst van **€10.173,05**.
Dit tegenover een winst in 2017 van €44.553,17.

Er wordt voorgesteld de winst te boeken als volgt:

Toevoeging aan de beschikbare reserves	€10.173,05
--	-------------------

De te geringe winst is voornamelijk te wijten aan het volgende:

- het aanleggen van provisies voor dubieuze debiteuren.
- de hoge rente die de maatschappij moet betalen aan Belfius.
- de toegestane verlaagde rentevoeten op vraag van veel ontleners.
- de hoge werkingskosten in verhouding tot de omvang van de maatschappij.

Statutaire ontslagen en benoemingen:

De mandaten van bestuurder die vervallen in 2019 zijn dat van:

- mevrouw Ria Vanzielegheem
- mevrouw Liliane Casier
- de heer Stefaan Breynne

Voor deze bestuurders vervalt het mandaat en wordt niet hernieuwd.

Heeft ontslag genomen op 11 december 2018: mevrouw Michelline Vandenbroucke.

Er zijn geen belangrijke feiten na balansdatum te vermelden behalve het feit dat de groep Onesto een bod heeft uitgebracht op de aandelen van de vennootschap. De schaalvergroting binnen een grotere groep zal de continuïteit van de activiteit zeker ten goede komen.

In het voorbije jaar werden geen eigen aandelen ingeboekt en geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling gedaan.

Er waren geen omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden beïnvloeden.

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven en er werd geen kapitaalsverhoging doorgevoerd.

Er werden geen handelingen verricht die onder toepassing van artikel 523 van het wetboek van vennootschappen vallen.

De vennootschap maakte geen gebruik van financiële instrumenten die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

Wij vragen aan de Algemene Vergadering:

- De jaarrekening goed te keuren, inclusief de resultaatbestemming.
- Kwijting te verlenen aan de leden van de Raad van Bestuur voor hun gepresteerd werk tijdens de voorbije periode.
- Kwijting te verlenen aan de commissaris.

Izegem, 14 maart 2019.

De Raad van Bestuur,

The block contains several handwritten signatures in blue ink. There are approximately eight distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are arranged in a loose cluster, with some appearing more prominent than others. The ink is a consistent blue color throughout.