

Jaarverslag 2019 NV De Meiboom – Voor Ons Volk

Inhoud

1. Bestuursorganen, toezicht en medewerkers	2
1.1. Raad van Bestuur.....	2
1.2. Directiecomité	3
1.3. Commissaris belast met het toezicht	3
1.4. Medewerkers	3
2. Vestigingen en bijkantoren	3
3. Kredietactiviteiten tijdens het boekjaar 2019.....	4
4. Toelichting bij de financiële resultaten van het boekjaar 2019	5
5. Integratie in de groep Onesto	6
6. Het statuut van de erkende kredietmaatschappijen	6
7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar	7
8. Omstandigheden en risico's die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.....	8
9. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.....	8

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van de NV De Meiboom – Voor Ons Volk over het boekjaar 2019.

1. Bestuursorganen, toezicht en medewerkers

1.1. Raad van Bestuur

In het kader van het voorwaardelijke bod op de aandelen, dat als resultaat had dat de NV Onesto Kredietmaatschappij een ruime meerderheid van de aandelen verwierf, werd de raad van bestuur in 2019 grondig gewijzigd, zoals hierna beschreven.

Tijdens de zitting van de Raad van Bestuur dd. 13/05/2019, werd kennis genomen van de vrijwillige en voorafgaande ontslagnamen van volgende bestuurders en werd dit ontslag aanvaard.

- De Heer Aspeslagh Marc,
- De Heer Jules Crochon,
- De Heer Jean-Pierre De Clercq
- De Heer Marc Lattré
- De Heer Raymond Vandenbogaerde
- De Heer Joost Vanhauwaert
- De Heer Geert Vanhulle.

Al deze bestuurders hadden een grote verdienste bij de ontwikkeling van de vennootschap en verdienen een gepast woord van dank voor hun engagement.

De overblijvende bestuurders gingen vervolgens over tot coöptatie van drie nieuwe bestuurders om, overeenkomstig artikel 13 van de statuten, voorlopig in vacatures te voorzien met het oog op een evenwichtig bestuur. Volgende drie afgevaardigden van de NV Onesto Kredietmaatschappij, werden tijdens de zitting van de Raad van Bestuur dd. 13/05/2019 als bestuurder benoemd.

- De Heer Bruno Machiels
- De Heer Hans Vermeulen
- De Heer David Govaert

De eerstvolgende algemene vergadering zal gevraagd worden om over te gaan tot definitieve verkiezing. De vernieuwde Raad van Bestuur ging vervolgens over tot verkiezing van een voorzitter en een ondervoorzitter.

Sinds 13/05/2019 en tot op heden is de Raad van Bestuur derhalve samengesteld als volgt.

- De Heer Bruno Machiels, voorzitter
- De Heer Michel Vulsteke, ondervoorzitter
- De Heer Bernard Gillioen
- De Heer Hans Vermeulen
- De Heer David Govaert

1.2. Directiecomité

De Heer Michel Vulsteke legde op 13/05/2019 zijn mandaat als gedelegeerd- bestuurder neer en werd ontheven van het dagelijks bestuur.

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten ging de Raad van Bestuur tijdens de zitting van 13/05/2019 over tot de aanstelling van een directiecomité waaraan een deel van de bestuursbevoegdheden werd overgedragen. Als leden van het directiecomité werden benoemd:

- De Heer Hans Vermeulen, voorzitter van het comité
- De Heer Maurice Vanoevelen
- De Heer Bruno Machiels
- De Heer David Govaert

Deze aanstelling, die geldt tot herroeping, kadert in de integratie in de groep Onesto en moet toelaten dat er binnen de Onesto groep een coherent dagelijks beheer wordt gevoerd.

1.3. Commissaris belast met het toezicht

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BVo.v.v.CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Jan Degryse neemt sinds 07/04/2017 de functie van commissaris waar.

1.4. Medewerkers

De vennootschap kan beroep doen op de diensten en de inzet van een ervaren en gedreven team van medewerkers, bestaande uit

- De Heer Philippe Ameye, kantoordirecteur
- Mevrouw Lieveke Valcke
- Mevrouw Carine Verstraete.

2. Vestigingen en bijkantoren

De vennootschap ontplooit haar activiteiten vanuit haar hoofdzetel te Izegem, Roeselaarsestraat 118. Daarnaast worden volgende bijkantoren gebruikt:

- 8700 Tielt, Stationsplein 3B
- 8930 Menen, Ieperstraat 19

3. Kredietactiviteiten tijdens het boekjaar 2019

Terwijl de vennootschap grondig werd hervormd, bleven de kredietactiviteiten gedurende het boekjaar gestaag verder lopen. De markt van de woonkredieten kende in 2019 een nieuw recordjaar. In Vlaanderen had ook het einde van de woonbonus een groot effect, met name tijdens het laatste kwartaal.

In die context konden 47 nieuwe woonkredieten worden vertrekt voor een totaal bedrag van 4.706.800 euro. De activiteiten lagen daarmee qua volume op een hoger niveau dan in 2018, terwijl het aantal leningen vergelijkbaar was.

Tabel 1: nieuwe woonkredieten (2019 vs 2018)

	2019		2018
17 leningen voor aankoop	€2.551.280,00	20	€2.316.000,00
0 leningen voor nieuwbouw	€0,00	0	€0,00
11 leningen voor aankoop & Verbouwing	€1.674.500,00	7	€1.010.000,00
17 leningen voor verbouwing	€364.674,00	22	€394.463,00
2 leningen voor herfinanciering	€116.346,00	1	€28.500,00
0 lening voor herfinanciering en verbouwing	€0,00	0	€0,00
47 nieuwe leningen voor een bedrag van	€4.706.800,00	50	€3.748.963,00

In de loop van 2019 hebben 77 ontleners hun lening volledig terugbetaald, tegenover 59 in 2018. 48 daarvan waren volledig vervroegde terugbetalingen , samen voor een bedrag van €2.405.662,18.

Daarnaast was er 1 gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen voor een bedrag van €1.400,00.

De totale portefeuille 'hypothecaire debiteuren' bleef vergeleken me 2018 vrijwel gelijk.

Tabel 2 : saldo hyp. leningen (2019 vs 2018)

	2019		2018
804 leningen (bisleningen inbegrepen)	€35.816.344,52	882	€36.361.399,78

4. Toelichting bij de financiële resultaten van het boekjaar 2019

Het balanstotaal van de vennootschap kende een kleine aangroei vergeleken met 2018. Deze stijging van de activa in integraal toe te schrijven aan de hogere liquiditeitspositie eind 2019. Het bestuur achtte het raadzaam om deze veilige buffer aan te houden in het licht van de onzekerheid m.b.t. toekomstige financiering.

Aan de passiefzijde is er een lichte daling van het eigen vermogen, na de voorgestelde afname van de beschikbare reserves ten belope van het verlies over het boekjaar.

Dit verlies is deels het gevolg van het aanleggen van voorzieningen in het licht van toekomstige risico's en kosten. Daarmee worden de waarderegels die binnen de groep Onesto worden gehanteerd uniform toegepast. Het gaat hier om een algemene voorziening ten belope van 0,08% van de hypothecaire omloop ter dekking van eventuele kredietrisico's.

De schuldpositie liep licht op en weerspiegelt de voorzichtige houding van het bestuur om maximaal gebruik te maken van de financieringsmogelijkheden om de volgende jaren de kredietactiviteiten in continuïteit te blijven verzekeren.

Tabel 3: Evolutie funding (2019 vs 2018)

	2019	2018
Saldo van de termijnkredieten op 01/01	€30.512.380,77	€32.493.335,42
Ontvangen termijnkredieten	+ €3.256.000,00	+ €1.822.000,00
Afgelost kapitaal in 2019	- €2.628.979,72	- €2.919.641,20
Vervroegd terugbetaald	- €24.837,87	- €883.312,97
Correcties	- €0,55	- €0,48
Toestand op 31/12/2019	€31.114.562,63	€30.512.380,77

In de resultaten zien we een kleine terugval van de omzet, in lijn met de dalende gemiddelde rentevoet op de woonkredieten. Eenzelfde daling is ongeveer te noteren voor de fundingkosten (code 600), zodat de rentemarge vrijwel stabiel bleef.

De grootste verschillen tegenover 2018 tekenen zich af in de rubrieken waardeverminderingen en voorzieningen. Waar er in 2018 nog een significante terugname kon worden geboekt van waardeverminderingen, was er in 2019 een negatief effect te noteren. De beslissing om een algemene voorziening aan te leggen voor kredietrisico's verklaart dit in belangrijke mate.

De kosten van schulden in rubriek 65 geboekt steeg en omvatte de premie die diende betaald te worden aan het Vlaams gewest op de aangegane financiering met gewestwaarborg, die in 2019 heel wat hoger uitkwam dan het voorgaande jaar.

Per saldo noteren we zo een netto verlies van 42.059 euro tegenover nog een lichte winst in 2018.

Ondanks de terugval van het resultaat, dat overigens grotendeels het gevolg was elementen die de cashflow niet beïnvloedden, bleef de vennootschap gezond in 2019. Getuige daarvan de volgende ratio's:

- **Solvabiliteit:** de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, blijft met 19,95% ruim boven het vereist minimum van 10,00%.
- **Fundingratio:** de verhouding tussen de uitstaande funding en de uitstaande hypothecaire debiteuren bedraagt **79,35%**, tegenover het toegelaten maximum van 94%. (86,96% volgens de normen van Wonen Vlaanderen).
- **Liquiditeitsratio:** de vergelijking van de toekomstige stromen 'IN' en 'UIT'. De opgelegde norm bedraagt maximaal 94%, terwijl de ratio op **74,08%** uitkomt.

5. Integratie in de groep Onesto

2019 was gekenmerkt door erg ingrijpende veranderingen. Na heel wat voorbereidend werk van het bestuur kwam het tot een voorwaardelijk, vriendschappelijk bod op de aandelen door de NV Onesto Kredietmaatschappij. Dit bod slaagde en resulteerde in een ruime meerderheidsparticipatie van de overnemende partij in de vennootschap.

Deze participatie had niet alleen gevolgen voor het bestuur van de vennootschap. Er werd meteen ook werk gemaakt van een operationele integratie in de groep Onesto. Alleen op die manier kan de transactie succesvol zijn en kan verzekerd worden dat de kredietactiviteiten in continuïteit in de regio kunnen worden aangehouden.

De medewerkers werden ondergedompeld in een intens veranderingsproces. Ze moesten niet alleen het vernieuwde productaanbod, maar ook de werkwijze en de werkinstrumenten binnen de groep Onesto eigen maken. Het maakte dat er in 2019, tot zelfs een stuk in 2020, heel wat gevraagd werd en wordt van de medewerkers. Hoe ingrijpend ook, het word stilaan duidelijk dat we van een succes kunnen spreken.

Het inschakelen van de vennootschap in een grotere groep biedt heel wat meer slagkracht aan de organisatie. Dat zal nodig zijn om de uitdagingen die voor ons liggen aan te gaan. De Onesto groep realiseerde in 2019 en productie van 417 woonkredieten voor een bedrag van 61.367.000 euro. De totale portefeuille in beheer groeide aan tot 300 mio euro. Op deze schaal heeft het opzetten en verzekeren van een efficiënt georganiseerde kredietactiviteit heel wat meer kansen.

6. Het statuut van de erkende kredietmaatschappijen

Het integratieproces zorgde intern voor een zware organisatorische druk. Nog belangrijker was echter wat het nieuwe Vlaamse regeerakkoord voor de erkende kredietmaatschappijen eind 2019 in petto had. Daarin werd aangekondigd dat het Vlaams gewest zou stoppen met het verlenen van waarborgen aan de EKM's, niet alleen op de financiering maar ook op de woonkredieten zelf.

Daarmee zal het doek vallen over een samenwerking met de hogere overheid die teruggaat tot de stichting van de vennootschap. Velen voorspelden dat de dubbele waarborg op een gegeven moment onhoudbaar zou worden, zeker nadat de EKM's in de consolidatiekring kwamen van de Vlaamse overheid. Dat beide waarborgen tegelijk werden afgeschaft was evenwel een onaangename en verontrustende verrassing.

Er kunnen heel wat vragen gesteld worden over deze beslissing. Waarom als overheid een systeem afschaffen dat zelfs positief bijdraagt aan de uitgavenbegroting? Is het verstandig om het instrument van een gewestwaarborg af te voeren op een moment dat alle fiscale stimuli van eigendomsverwerving bruusk worden stopgezet. Wordt daarmee niet de impact versterkt van de maatregelen die de NBB nam om de toegang tot woonkredieten bij de banken te verstrengen?

Ten gronde kan de beslissing gekaderd worden in de volledige hervorming van het landschap van de sociale woonkredieten in Vlaanderen. Zo zal het verstrekken van sociale leningen via de VMSW ook worden stopgezet. Alleen via het Vlaams Woningfonds zal het Vlaams gewest nog overheidsmiddelen inzetten om sociale woonkredieten te verdelen. De EKM's konden blijkbaar onvoldoende adelbrieven voorleggen om in deze ingrijpende herstructurering niet mee voor de bijl te gaan.

We betreuren ten zeerste deze beslissing. Vooral het afschaffen van een waarborg op woonkredieten, wat internationaal toch een veel gebruikt instrument is om woonbeleid te voeren, lijkt ons geen goed idee. Hoe dan ook zullen de EKM's met deze realiteit moeten omgaan. Gelukkig kan de vennootschap met enig vertrouwen in de toekomst vooruit kijken, als onderdeel van de Onesto Groep.

7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Begin 2020 werd er verder werk gemaakt van de operationele integratie van de vennootschap in de Onesto groep. Sinds 1 januari wordt een nieuw, geüniformiseerd kredietaanbod in de markt gezet, gestoeld op de principes die in het Wetboek Economisch Recht werden geïntroduceerd en vorm gegeven in nieuwe kredietdocumentatie die door de FOD Economie werd goedgekeurd.

Vanuit de VZW Sociaal Woonkrediet voeren de EKM's onderhandelingen met de Vlaamse overheid om de transitie van het statuut als erkende kredietmaatschappij vlot te laten verlopen. Zowel binnen de groep Onesto, als samen met andere EKM's, worden voorbereidingen getroffen om het maatschappelijk doel te kunnen blijven realiseren, ook na het wegvallen van de Vlaamse waarborgen.

Binnen de groep Onesto wordt een grootschalige fusieoperatie onderzocht, waar ook de vennootschap zou worden bij betrokken. Een fusie zou een grote meerwaarde vormen bij het realiseren van een efficiënte organisatie met het oog op de vele uitdagingen. Voor tot de fusie te kunnen overgaan dienen er evenwel legislatief enkele fiscale drempels uit de weg geruimd te worden.

8. Omstandigheden en risico's die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Recent werden we geconfronteerd met een geheel nieuwe crisis. Ter bestrijding van het Corona-virus werden nooit geziene maatregelen genomen die het economische weefsel in de gehele wereld aantasten en mogelijk destabiliserende effecten zullen hebben op het financiële systeem.

Als kredietgever zorgt dit uiteraard voor extra onzekerheid die bovenop de meer gebruikelijk risico's komt.

Door economische schokken verhoogt de kans dat kredietnemers hun inkomen zien dalen en in gebreke blijven bij de terugbetaling van hun woonkrediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt.

Verder loopt de vennootschap als kredietgever via haar balansbeheer ook beperkte renterisico's. Als er geen match meer is tussen de rente die de kredietnemers betalen en deze die op de funding geldt, dan komt de rentemarge en dus de rendabiliteit in het gedrang.

Binnen de groep Onesto is er veel aandacht voor het beheren van gemelde risico's en niets laat vermoeden dat ze onbeheersbaar zouden kunnen worden.

9. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap had in 2019 geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Binnen de Onesto groep liep er een grootschalig project om een nieuw digital platform te ontwikkelen waarmee alle groepsentiteiten aan de slag kunnen gaan bij het verstrekken van de kredieten. Begin 2020 kon dit platform succesvol in gebruik worden genomen.

Opgesteld op 16/03/2020 door de Raad van Bestuur van
NV De Meiboom-Voor Ons Volk
Roeselaarsestraat 118 te 8870 Izegem
RPR Gent, afdeling Kortrijk 0405.553.832