

# Jaarverslag 2020 NV De Meiboom – Voor Ons Volk

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 2020.

## 1. Bestuursorganen, toezicht en medewerkers

### 1.1. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is 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 Maurice Vanoevelen heeft ontslag genomen, hij werd vervangen door mevrouw Tin Van den Putte.

Het directiecomité is samengesteld als volgt:

- De Heer Hans Vermeulen, voorzitter van het comité
- Mevrouw Tin Van den Putte
- De Heer Bruno Machiels
- De Heer David Govaert

### 1.3. Commissaris belast met het toezicht

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CVBA, President Kennedypark 1a – 8500 Kortrijk, vertegenwoordigd door de Heer Jan Degryse, Bedrijfsrevisor.

### 1.4. Medewerkers

De medewerkers zijn:

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

## 2. Vestigingen en bijkantoren

De hoofdzetel is gevestigd te Izegem, Roeselaarsestraat 118.

Daarnaast worden volgende bijkantoren gebruikt:

- 8700 Tielt, Stationsplein 3B
- 8930 Mene, Volkslaan 302 bus 201

### 3. Kredietactiviteiten tijdens het boekjaar 2020

De kredietmaatschappijen richten zich exclusief op klanten die hun eerste woning wensen te verwerven, renoveren of behouden. De toegestane maximale schattingswaarden zetten de bakens uit voor de financierbare bescheiden woningen.

| Gezinstoestand                       | Buiten VLABINVEST gebied | Binnen VLABINVEST gebied |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| gezin met 0 kinderen/pers. ten laste | 247000,00                | 272000,00                |
| gezin met 1 kinderen/pers. ten laste | 260000,00                | 286000,00                |
| gezin met 2 kinderen/pers. ten laste | 272000,00                | 299000,00                |
| gezin met 3 kinderen/pers. ten laste | 284000,00                | 313000,00                |
| gezin met 4 kinderen/pers. ten laste | 297000,00                | 326000,00                |

Het uitdoven van de woonbonusfiscaliteit zorgde niet enkel voor een tumultueus laatste kwartaal 2019. Er stak tevens nog nauwelijks een dossier in de productielijn. Het werkjaar 2020 trok zich aldus zeer aarzelend op gang. De uitbraak van de covid-pandemie en de daaropvolgende lockdown staken al spoedig opnieuw stokken in de wielen.

Na de beëindiging van de lockdown kende de vastgoedmarkt een forse heropleving. De instroom aan kredietaanvragen zwol navenant aan. Het tweede semester compenseerde voor de zwakke eerste jaarhelft. In die mate zelfs dat in het laatste kwartaal de dossierinstroom nauwgezet op de beschikbare financiering afgestemd diende te worden.

In die context konden 44 nieuwe woonkredieten worden verstrekt voor een totaal bedrag van 6.591.200 euro. De activiteiten lagen daarmee qua volume meer dan 40% hoger dan in 2019, terwijl het aantal leningen vergelijkbaar was.

*Tabel 1: nieuwe woonkredieten (2020 vs 2019)*

|   | 2020          |    | 2019          |
|---|---------------|----|---------------|
| 25 leningen voor aankoop                    | €4.603.900,00 | 17 | €2.551.280,00 |
| 0 leningen voor nieuwbouw                   | €0,00         | 0  | €0,00         |
| 10 leningen voor aankoop & Verbouwing       | €1.800.500,00 | 11 | €1.674.500,00 |
| 9 leningen voor verbouwing                  | €186.800,00   | 17 | €364.674,00   |
| 0 leningen voor herfinanciering             | €0,00         | 2  | €116.346,00   |
| 0 lening voor herfinanciering en verbouwing | €0,00         | 0  | €0,00         |
| 44 nieuwe leningen voor een bedrag van      | €6.591.200,00 | 47 | €4.706.800,00 |

In de loop van 2020 hebben 78 ontleners hun lening volledig terugbetaald, tegenover 77 in 2019. 25 daarvan waren volledig vervroegde terugbetalingen, samen voor een bedrag van €1.076.591,64. 1 daarvan was een uitbetaling van de schuldsaldoverzekering wegens overlijden voor een bedrag van €1.109,67.

Daarnaast waren er 4 gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen voor een bedrag van €7.956,53 en 1 gedeeltelijk vervroegde terugbetaling door de schuldsaldoverzekering wegens overlijden voor een bedrag van €753,78.

De totale portefeuille 'hypothecaire debiteuren' groeide met 8% vergeleken met 2019.

*Tabel 2 : saldo hyp. leningen (2019 vs 2020)*

|  | 2020          |     | 2019         |
|--|---------------|-----|--------------|
| 768 leningen<br>(bisleningen inbegrepen) | 38.627.089,38 | 804 | 35.824382,88 |

Mede dankzij de ongekende inkomensondersteuning die de diverse overheidsniveaus aanboden, bleef de impact van de covid-crisis voor veel kredietnemers beheersbaar. Naar analogie met de regeling in het Febelfin-charter werkte de kredietmaatschappij een ondersteunend aanbod uit. Vragen naar een tijdelijk uitstel werden welwillend bejegend en toegekend voor één tot meerdere maanden, afgestemd op de gedetecteerde noden. In circa 7% van de dossiers werd uitstel verleend. Dit gaf een negatieve impact op het resultaat maar werd volledig ten laste genomen in het boekjaar.

## 4. Toelichting bij de financiële resultaten van het boekjaar 2020

Het balanstotaal van de vennootschap kende een kleine aangroei vergeleken met 2019. Deze stijging van de activa is integraal toe te schrijven aan de hogere productie van leningen in 2020.

Aan de passiefzijde is er een lichte daling van het eigen vermogen, na de voorgestelde resultaatsverwerking, met name een afname van de beschikbare reserves ten belope van het verlies over het boekjaar. In toepassing van artikel 3:3, §1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Vorig boekjaar werd een verlies gerealiseerd onder andere als gevolg van het aanleggen van voorzieningen in het licht van toekomstige risico's en kosten. Daarmee worden de waarderingsregels 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. Ook in 2020 werd een beperkte toevoeging aan de voorziening opgenomen.

Ook de uitstel van betalingen, toegestaan aan ontleners die door hun werk rechtstreeks getroffen waren door de COVID maatregelen, hebben gezorgd voor minder ontvangst van intresten van circa 30.000 euro wat een negatief effect heeft op de intrestmarge en dus op het resultaat.

De schulddispositie 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 (2020 vs 2019)*

|  | 2020                  | 2019                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Saldo van de termijnkredieten op 01/01 | €31.114.562,63        | €30.512.380,77        |
| Ontvangen termijnkredieten             | + €2.938.000,00       | + €3.256.000,00       |
| Afgelost kapitaal in 2020              | - €2.570.452,49       | - €2.628.979,72       |
| Vervroegd terugbetaald                 | - €0,00               | - €24.837,87          |
| Correcties                             | - €0,51               | - €0,55               |
| <b>Toestand op 31/12/2020</b>          | <b>€31.482.109,63</b> | <b>€31.114.562,63</b> |

In de resultaten zien we een terugval van de omzet, door uitstel van rentebetalingen wegens covid-maatregelen, maar is ook in lijn met de dalende gemiddelde rentevoet op de woonkredieten. Een mindere daling is te noteren voor de fundingkosten (code 600).

Sedert 2020 is het kantoor van Menen verhuisd van de Ieperstraat naar de Volkslaan en sindsdien betaalt de maatschappij een huur aan de bouwmaatschappij Impuls.

De andere bedrijfsopbrengsten in rubriek 74 zijn gedaald door het verlies van huur door het vertrek van de Tieltsse bouwmaatschappij einde 2019 en door de beëindiging van de samenwerking met de verzekeringsmaatschappij Monument die in één keer de afkoop van de portefeuille betaalde. Een zelfde daling is te noteren voor de bedrijfskosten.

Per saldo noteren we zo een netto verlies van 122.586 euro tegenover een verlies van 42.059 euro in 2019.

## 5. Ratio's

Ondanks de terugval van het resultaat, dat overigens grotendeels het gevolg was van elementen die de cashflow niet beïnvloedden, bleef de vennootschap gezond in 2020. Getuige daarvan de volgende ratio's:

**Solvabiliteit**: de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, blijft met 19,62% ruim boven het vereist minimum van 10,00%.

**Fundingratio**: de verhouding tussen de uitstaande funding en de uitstaande hypothecaire debiteuren bedraagt **81,24%**, tegenover het toegelaten maximum van 94%.

**Liquiditeitsratio**: de vergelijking van de toekomstige stromen 'IN' en 'UIT'. De opgelegde norm bedraagt maximaal 94%, terwijl de ratio op **77,17%** uitkomt.

## 6. Integratie in de groep Onesto

In 2020 werd de integratie van de maatschappij in de Onesto groep voortgezet met dezelfde dynamiek en succes als in 2019. Ondertussen heeft iedereen zijn taak binnen de groep gevonden.

Dankzij de collegialiteit en de inzet van iedereen zijn de kredietactiviteiten in de regio gewaarborgd.

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 2020 een productie van 304 woonkredieten voor een bedrag van 47.799.340 euro. De totale portefeuille in beheer groeide aan tot boven de 300 miljoen euro. Op deze schaal heeft het opzetten en verzekeren van een efficiënt georganiseerde kredietactiviteit heel wat meer kansen.

## 7. De toekomst van de erkende kredietmaatschappijen

We bestempelden de aankondiging van de afschaffing van de dubbele waarborg in het regeerakkoord en de beleidsbrief reeds als het einde van een tijdperk. Het opzetten van een financieringskanaal zonder overheidswaarborg plaatst de EKM voor een grote uitdaging.

Vanuit de sector werden meerdere initiatieven opgezet om de mogelijke pistes in kaart te brengen en uit te diepen. Er wordt intensief onderzocht of een alternatieve vorm van waarborg op de toegekende woonkredieten een realistische kaart is. Naargelang de opties uitdunnen om voor de sector gezamenlijk funding aan te trekken, lijkt een sectorale oplossing steeds onwaarschijnlijker.

Parallel investeren directie en bestuur maximaal in het opzetten van een eigen toekomstproject voor de Onesto-groep. Daarin komt de focus steeds nadrukkelijker te liggen op de energetische en comfortkenmerken van de te financieren woningen. Een omvangrijke doelgroep behoeft naast financiering ook een vorm van begeleiding voor het uitstippelen van de renovatie van hun (aan te kopen) woning. Die behoeften kunnen slechts ingevuld worden in nauwe samenwerking met andere belanghebbenden. Vanuit de bezorgdheid over de betaalbaarheid voor de doelgroep, is er ook nadrukkelijk aandacht voor alternatieve vormen van eigendomsverwerving.

Maar ook binnen de contouren van deze eigen plannen bekleedt het aantrekken van werkbare funding een centrale positie.

De Minister toonde zich begripvol voor de uitzonderlijke omstandigheden en verlengde de transitieperiode tot eind 2021. Maar de tijd tikt meedogenloos weg.

## 8. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Binnen de groep Onesto wordt een grootschalige fusieoperatie voorbereid, waar ook de vennootschap bij betrokken is. Wellicht zal er in de loop van 2021 een concreet fusievoorstel aan de algemene vergadering worden voorgelegd. Een fusie vormt een grote meerwaarde bij het realiseren van een efficiënte organisatie met het oog op de vele uitdagingen.

Daarnaast is momenteel nog steeds de coronapandemie aanwezig, waarbij het mogelijk is dat er een impact kan zijn op de financiële prestaties in 2021 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Op basis van de huidige stand van zaken, heeft het bestuursorgaan op dit moment geen kennis van enige bijkomende financiële impact op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2020.

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

De uitbraak van de covid-pandemie confronteerde ons met een geheel nieuwe crisis. Ter bestrijding van het Corona-virus werden nooit geziene maatregelen genomen die het economische weefsel in de gehele wereld aantast(t)en. Het valt nog niet in te schatten welke destabiliserende effecten hieruit op langere termijn voor het financiële systeem zullen voortvloeien. Als kredietgever zorgt dit uiteraard voor extra onzekerheid, dewelke bovenop de meer gebruikelijke risico's komt.

Zoals hierboven reeds aangegeven, op basis van de huidige stand van zaken, heeft het bestuursorgaan op dit moment geen kennis van enige bijkomende financiële impact op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2020 naar aanleiding van de aanhoudende coronapandemie.

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. Inzetten op een onmiddellijke renovatie – met nadruk op de energetische ingrepen – kan de waardevastheid van een woning beveiligen.

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 rentabiliteit 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. Aldus zijn er geen omstandigheden bekend binnen de raad van bestuur die bijgevolg de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden beïnvloeden.

## 10. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels

Om te voldoen aan artikel 3.6, 6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dient de Raad van Bestuur de verdere toepassing van de waarderingsregels in het perspectief van de continuïteit van de activiteiten van de vennootschap te verantwoorden aangezien er uit de resultatentekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt.

Om redenen van:

1. het belang van ons eigen vermogen;
2. de alternatieven die worden geanalyseerd om de activiteiten te herorganiseren en/of te structureren;
3. de economische vooruitzichten op de financiële markt;
4. de door de Europese Centrale Bank geprojecteerde evolutie van de rentevoeten;

is de Raad van Bestuur van oordeel dat de toepassing van de waarderingsregels in continuïteit verantwoord is.

## 11. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap had in 2020 geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Daarentegen, ondanks dat dit geen “onderzoek en ontwikkeling” betreft zoals bedoeld door de wetgever, wensen we mee te geven dat de kredietmaatschappij participeert in een meerjarig project om een nieuw digital platform te ontwikkelen voor de groep Onesto. Dit platform wordt ingezet voor het verstrekken van de kredieten en het beheer van het goedkeuringsproces. Begin 2020 kon deze toepassing succesvol in gebruik worden genomen. In een vervolgtraject zullen stelselmatig extra functionaliteiten aan dit platform worden toegevoegd.

## 12. Wijzigingen van het kapitaal

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven en er werd geen kapitaalsverhoging doorgevoerd. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van de moedervenootschap of dochtervenootschap verworven.

## 13. Belangenconflict

Er werden geen handelingen verricht die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

Opgesteld op 15/03/2021 door de Raad van Bestuur van  
NV De Meiboom-Voor Ons Volk  
Roeselaarsestraat 118 te 8870 Izegem  
RPR Gent, afdeling Kortrijk 0405.553.832