



Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen

nv

Jaarverslag 2024

Kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering

A. Panisstraat 8 Bus 002 te 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht

T 0800 15 007 – www.onesto.vlaanderen – vragen@onesto.vlaanderen

Belfius BE38 7755 9621 5672 GKCCBEBB – RPR Gent/Afdeling Dendermonde BE0405.553.832

Voorwoord

In 2024 overtrof, voor het tweede jaar op rij, de productie van Energieleningen door het Energiehuis Limburg in ruime mate de hypothecaire kredietproductie van de Onesto-groep.

Neen, dit is niet de verhoopte aanhef van mijn voorwoord voor het jaarverslag van een kredietmaatschappij. Het maakt immers duidelijk dat we ook in 2024 nog geen uitweg wisten te bewerkstellingen uit de financieringsimpasse die ontstond na de schrapping van de waarborgen eind 2022. Verschillende pistes werden of worden verkend, doch voorlopig zonder gunstig resultaat. Het noopte de kredietproductie te beperken tot het aanreiken van oplossingen voor financieringsvragen van bestaande klanten.

De wetenschap dat de medewerkers van Onesto een belangrijk aandeel hadden in de totstandkoming van elk van de 671 energieleningen, stemt me desondanks hoopvol. Als kredietpartner van het Energiehuis Limburg draagt elke toegekende energielening net zo goed bij aan onze missie om comfortabel en energiezuinig wonen mogelijk te blijven maken.

De werking van het Energiehuis illustreert duidelijk het belang van netwerken en samenwerkingsverbanden. Dankzij de stelselmatige uitbreiding van haar dienstverlening etaleert het Energiehuis zich steeds nadrukkelijker als het uniek aanspreekpunt - de One-Stop-Shop - voor iedere burger met een energie- en/of renovatievraagstuk. Onesto is fier daaraan te kunnen bijdragen.

Dat belang komt nog nadrukkelijker tot uiting in de onderzoeksprojecten waarin Onesto een rol opneemt. De voorbije 4 jaren onderzochten we binnen C-REAL hoe de intensieve samenwerking tussen een kredietverstrekker en een renovatiebegeleider de renovatiegraad en -kwaliteit kan opkrikken. Met RE-LEAF krijgt dit onderzoekstraject de volgende 4 jaren een welkom vervolg en maakt het mogelijk om dieper in te zoomen op oplossingen voor de gedetecteerde knelpunten.

Deze beide bouwstenen vormen de ideale opstap naar een derde project - LEG-UP - dat voor Onesto niet minder dan het potentieel van het aanboren van een innovatieve, duurzame financieringsbron voor haar hypothecaire kredietproductie inhoudt. En waar we voor C-REAL en RE-LEAF nog de handen in elkaar sloegen met lokale partners, gaan we in LEG-UP nadrukkelijk de internationale toer op.

Een welgemeend woord van dank voor iedere medewerker, bestuurder, partner, aandeelhouder en iedere andere belanghebbende die mee de schouders onder het Onesto-project zet, is hier op zijn plaats.

Tin Van den Putte
Voorzitter Raad van Bestuur

Werkingsverslag

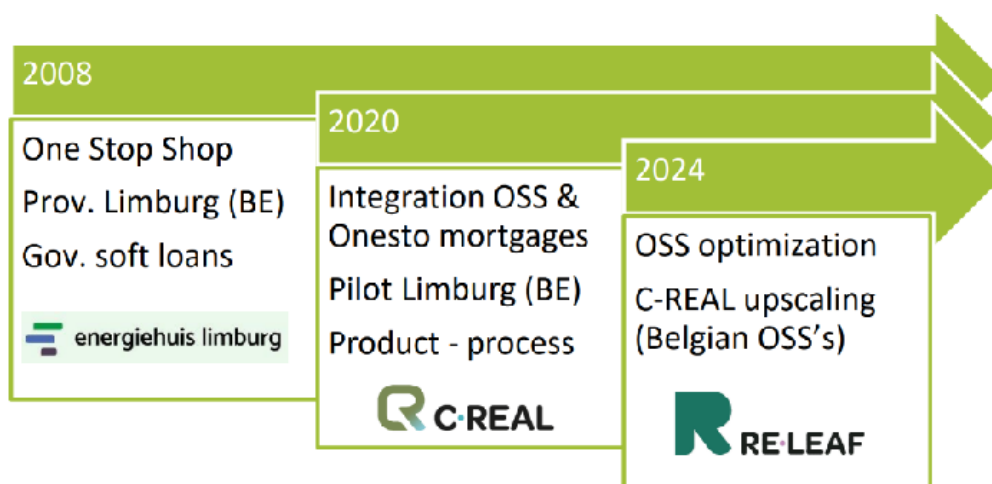
Noodgedwongen aan de zijlijn

In 2021 nam de toenmalige Minister van Wonen de beslissing tot schrapping van de beide waarborgen voor de erkende kredietmaatschappijen. Hij kondigde hiermee een drastische hertekening van onze werkingsvoorwaarden af. Onesto besloot meteen om niet bij de pakken te blijven zitten en werkte een alternatieve financieringsoplossing uit. Via de overdracht van woonkredieten met een gunstig risicoprofiel (gunstige EPC, lagere quotiteit, stabiel betalingspatroon) wou Onesto ruimte op haar balans creëren. Met de vrijkomende middelen zou de traditionele doelgroep verder bediend worden. De forse rentehausse van begin 2022 sloeg abrupt de poten vanonder deze beoogde constructie. Moeilijke werkingsjaren kondigden zich aan.

In aanloop naar de regionale verkiezingen sloegen de overblijvende kredietmaatschappijen de handen in elkaar. Met professionele hulp voerden we campagne om onszelf en onze bereidheid tot het leveren een actieve bijdrage aan het Vlaamse woonbeleid, kenbaar te maken. We vonden een luisterend oor bij nagenoeg alle partijen maar dat vermocht niet om concrete oplossingen, laat staan een terugkeer van "een slimme waarborg" te bewerkstelligen. Dit werd nogmaals bevestigd tijdens een recent overlegmoment met het kabinet Wonen.

Wedijveren voor een betekenisvolle toekomst

De abrupte schrapping van de waarborgen zet een zware domper op de werking van Onesto en alternatieven liggen helaas niet zomaar voor het grijpen. Toch kwam die beslissing niet geheel als een donderslag bij heldere hemel. De directe en blijvende impact op de Vlaamse schuldgraad werd voordien al meermaals als pijnpunt geïdentificeerd. Onesto was zich daarvan terdege bewust en tracht reeds lang alternatieve wegen te bewandelen en zich voor te bereiden op een (meer) zelfstandige koers.



Terugblikkend valt de start van dat parcours misschien wel samen met de oprichting van het Energiehuis Limburg (Duwolim). Toen daagde het reeds dat onze opdracht meer inhield dan het louter verstrekken van hoofdzakelijk aankoopelingen. De focus verschoof steeds meer naar de financiering van comfortabele en energiezuinige woningen en de uitdaging hoe dit betaalbaar te houden voor onze traditionele doelgroepen zoals eerste kopers (First Time Buyers) of éénoudergezinnen, typisch met beperktere budgettaire mogelijkheden.

Het binnenhalen van het **C-REAL** (**C**reation of a holistic methodology for **RE**novation **A**dvice with focus on **L**ending solutions differentiated by target group) onderzoeksproject, gesubsidieerd met middelen uit het Europese Horizon2020-programma, markeerde een eerste stroomversnelling.

In de periode 2020-2024 onderzochten we hoe een meer structurele samenwerking tussen een renovatieadviseur en een kredietverstrekker de renovatiegraad, alsook de renovatiekwaliteit kan opkrikken. De aanpak diende gedifferentieerd naargelang het de aankoop van een te renoveren woning, dan wel bestaande hypotheekklanten betrof. Een afzonderlijk werkpakket spitte zich toe op de uitdagende situatie van mede-eigenaars van te renoveren appartementsgebouwen en de rol van de syndicus. De consortiumpartners leverden hun eindrapportering in het najaar van 2024 op.

RE-LEAF (**RE**novation acceleration by **L**owering **E**ntanglements of customer journey **A**ctors in **F**landers) dient zich aan als een logisch vervolgproject. Hiervoor hengelden we succesvol naar subsidies uit het Europese LIFE23-programma. Dit nieuwe project startte in november 2024 en loopt eveneens gedurende 4 jaren.

Het initiële consortium, bestaande uit DUBO Limburg, Provincie Limburg en Onesto Kredietmaatschappij, krijgt voor dit vervolgtraject versterking van STEBO. Opzet is de rol van het Energiehuis Limburg als uniek aanspreekpunt, of One-Stop-Shop, verder te versterken met nieuwe en verbeterde diensten. Dit model kan vervolgens geadopteerd worden door alle energiehuizen actief in Vlaanderen.

Voor Onesto-klanten zijn er specifiek onderzoeksluiken naar extra dienstverlening tijdens het aankoopproces en het bestrijden van energiearmoede bij bestaande huiseigenaars. Tevens willen we innovatieve modellen van gedeeld eigenaarschap in renovatiescenario's testen, opdat eigenaars van een verouderde woning ook betaalbare perspectieven krijgen. Andere onderzoeksdomeinen spitsen zich toe op de doorgedreven renovatie van appartementsgebouwen, energiegemeenschappen, warmtenetten,...

De rode draad doorheen deze projecten is de wens om diepgaande energetische renovaties maximaal te bevorderen. Energie-efficiënte woningen zorgen voor een verhoogd wooncomfort en werpen voor hun bewoners ook een dam op tegen potentiële prijsschokken op de energiemarkt. Vanuit financieringsoogpunt verworpen grondig gerenoveerde eigendommen tot interessante beleggingsobjecten, waarmee gemikt kan worden op de appetijt van investeerders.

En laat dit nu net de kern vormen van een derde onderzoeksproject dat nog voor de zomer van start zal gaan. **LEG-UP** (**L**inking **E**nergy Efficient **G**reen **U**pgades with **P**ivate Investments to support sustainable and affordable homes) moet voor

Onesto opnieuw de deur openen naar een duurzame financiering van haar activiteiten. Onesto neemt de leiding over een internationaal consortium dat een innovatieve financieringsstructuur wil opzetten, op een schaal die het mogelijk maakt om private investeerders aan te trekken. Er wordt nog meer gefocust op de intensieve wisselwerking tussen kredietverstrekkers (hypothecaire en renovatiekredieten) en One-Stop-Shops om te verzekeren dat de gefinancierde eigendommen de hedendaagse energiestandaarden halen. LEG-UP mikt specifiek op de on(der)bediende doelgroep van kopers van oudere woning met bescheiden inkomsten.

LEG-UP omvat ook een belangrijke ICT-component die beoogt een gestroomlijnd platform op maat van alle betrokken partijen uit te bouwen, hetwelke toelaat de vereiste kredietvolumes te verwerken. We onderzoeken hoe een verantwoorde inzet van hedendaagse technologische oplossingen (AI) doorheen de werkprocessen de verwerkingstermijnen voor kredietaanvragen en financieringslijnen kan inkorten.

LEG-UP schrijft zich in in het Europese programma Life Clean Energy Transition, waarbij de klemtoon ligt op de 'just transition', een rechtvaardige overgang die maximaal bewaakt dat iedereen mee is in de noodzakelijke omslag naar een energie-efficiënte, koolstofvrije leefomgeving.

Productie in mineur

In een werkingscontext zonder nieuwe kredietfaciliteiten moet het management sturen op een nauwgezette liquiditeitsprojectie. De stipte terugbetaling van de lopende kredietcontracten vormt logischerwijze de topprioriteit. Nieuwe kredietproductie kan slechts mits 'overtollige' middelen vrijvallen. Een eerder kabbelende vastgoedmarkt en een weinig stimulerend rentekader noopten tot grote terughoudendheid. We focusten doelbewust en noodgedwongen op de financiering van renovatieplannen van bestaande klanten. En we dachten welwillend mee met klanten die via een pandwissel een nieuwe aankoop wensten te realiseren of hun woning behouden na een relatiebreuk.

Binnen deze krappe context ondersteunde Onesto 73 woonprojecten met 58 kredietdossiers voor een totaalbedrag van 1.868.561 euro. Het gemiddeld kredietbedrag van 32.217 euro maakt duidelijk dat het louter over aanvullende woonkredieten gaat, die klanten in de eerste plaats in staat stellen hun renovatieprojecten te financieren en zo hun woning te conformeren aan de hedendaagse comfort- en energienormen. In 49 dossiers zat een renovatiecomponent vervat.

Met een ECO-korting experimenteren we verder hoe we klanten extra kunnen motiveren om sneller de gewenste energetische ingrepen te realiseren. Na voorlegging van een gunstig EPC-attest na renovatie, passen we een definitieve rentekorting toe op hun kredieten. Van een korting van 0,25% bleek een te kleine stimulans uit te gaan. Aan de hand van deze leerles besloten we tot een verdubbeling van de korting.

In 6 renovatiedossiers wisten we de klanten bovendien toe te leiden naar een Vlaams RenovatieKrediet (VRK), wat hen extra rente- en renovatiesubsidies oplevert. Dit mechanisme werd op 31/12/2024 stopgezet door de overheid.

In 16 dossiers werd gunstig beslist over een voorliggende vraag tot desolidarisatie (schrappen van een kredietnemer) of pandwissel zonder nood aan bijkomende financiering. Bij de pandwissels ruilden de klanten hun bestaande woning in voor een alternatief pand dat meteen voldeed aan de energetische verwachtingen (EPC C of beter).

De noodgedwongen focus op bestaande klanten had wel voor gevolg dat de behandelde dossiers gunstiger scoorden in de kredietbeoordeling. We tekenden een gemiddelde score van 8,64 op. De verhouding tussen de uitstaande schulden en de pandwaarde (LoanToValue) dook nipt onder de 70%-grens. En de klanten besteedden gemiddeld slechts 34% van hun inkomen aan de afbetaling van kredieten.

[De MijnVerbouwLening \(MVL\)](#)

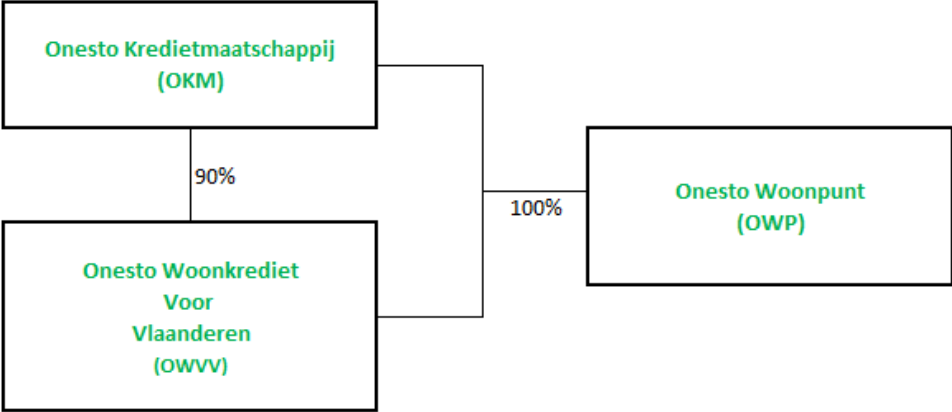
Onesto stapte inmiddels 15 jaar terug enthousiast aan boord bij de oprichting van Duwolim, vandaag actief als Energiehuis Limburg. Als kredietpartner staan we dagelijks in voor de afhandeling van de kredietaanvragen - van goedkeuring, over de opmaak van de contracten tot en met de uitbetalingen - en het latere kredietbeheer van de energetische renovatiekredieten. Dankzij een doorgedreven digitalisering van de werkstromen weten we onze medewerkers flexibel in te schakelen, ongeacht hun fysieke werkplaats. Ook in 2024 vormde deze gesubsidieerde werking een welkome tegenpool voor de weggevallen hypothecaire kredietactiviteit.

Na de initiële stormloop volgend op de succesvolle lancering van de MijnVerbouwLeningen per 1 september 2022, nam de instroom van dossiers in 2024 enigszins gas terug. In eerste golf verwelkomden we vooral klanten die slechts een beperkte stimulans behoeften om in actie te schieten. Nu verschuift de focus naar doelgroepen die meer ondersteuning behoeven. De lancering van een doorgedreven individuele 'MijnVerbouwBegeleiding' moet hieraan tegemoetkomen. De verhoging van de rentevoet tot 2,75% drukte bijkomend het enthousiasme van renovatiekandidaten. Dit liet onze equipe wel toe de behandelingstermijnen sterk in te korten.

In 2024 kende het Energiehuis Limburg 671 energieleningen toe, goed voor 1.460 maatregelen. Qua populariteit steken de dakrenovaties (395) en vernieuwing van het buitenschrijnwerk (294) met kop en schouder boven de overige maatregelen uit. Het totaal toegekend kredietbedrag bedroeg 22.928.866 euro.

Groepsstructuur

Na de fusie van 16 oktober 2023 omvat de groepsstructuur nog slechts drie vennootschappen.



Toelichting bij de jaarrekening

Waar de retroactieve fusie in 2023 de vergelijkbaarheid met de cijfers van het vorige boekjaar nog enigszins in de weg stond, speelt dit op 31 december 2024 niet meer. Hieronder bezorgen we de lezer graag enige toelichting bij de jaar- en resultatenrekening op afsluitdatum van het boekjaar.

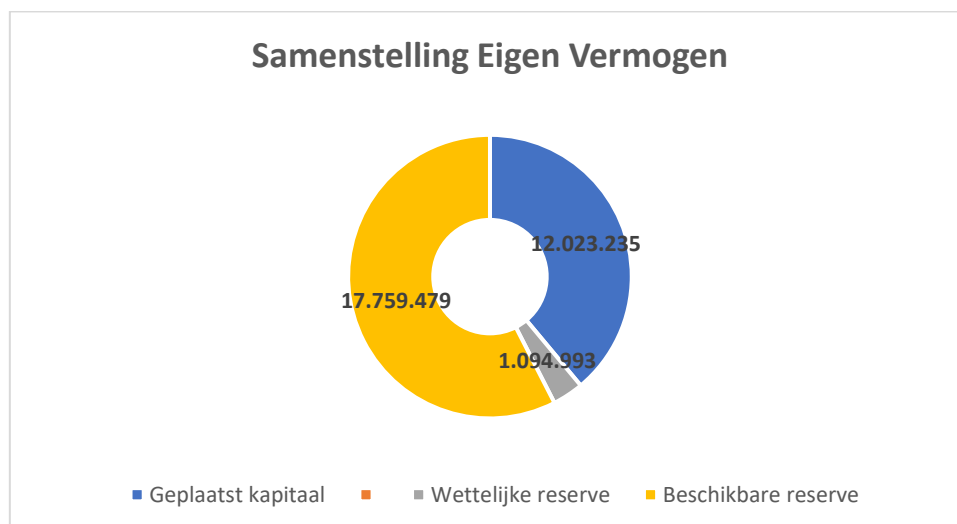
De passiva

1. Eigen vermogen

Sinds de fusie van 16 oktober 2023 vertegenwoordigen 1.394.374 aandelen het geplaatst kapitaal van 12.250.000 euro (VOL 6.7.1). Onesto Kredietmaatschappij houdt als moedervernootschap circa 91% van de aandelen aan.

Uit een eerdere fusiebeweging resteert een kleine fractie aandeelhouders wiens aandelen niet 100% volstort zijn (zie ook bijlage). Het niet-opgevraagde bedrag is 226.765,06 euro groot.

Dankzij de voorgestelde winstreservering verhogen de reserves tot 18.854.472 euro. 5% of 5.333 euro van de winst wordt verplicht toegevoegd aan de wettelijke reserve. De beschikbare reserves verhogen met 101.332 euro.



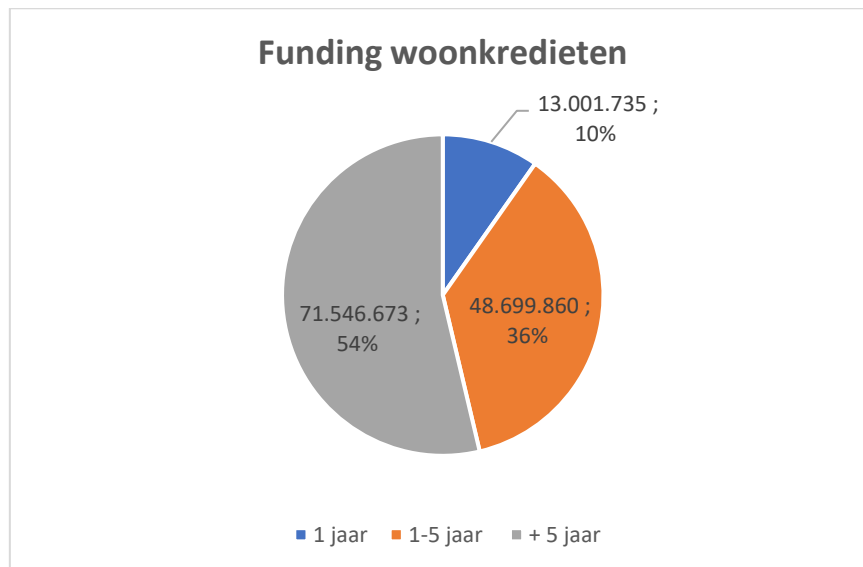
Samenstelling eigen vermogen 31/12/2024

In verhouding tot het teruglopende balanstotaal (-7,64%) beloopt het eigen vermogen 18,61% (solvabiliteitsgraad).

2. De schuldpositie

Naast het eigen vermogen vormen de schulden de tweede en voornaamste financieringsbron van de vennootschap, goed voor ruim 81% van het balanstotaal.

De vennootschap financiert haar kredietactiviteit via bancaire kredietlijnen ten belope van 133.248.268 euro. In onderstaande grafiek delen we dit bedrag op naar resterende looptijd van de fundinglijnen (VOL 6.9). De laatste afbetalingen situeren zich contractueel in 2045.



Uitsplitsing schulden naar restlooptijd 31/12/2024

Als tegenwaarde voor de uitstaande schulden rust er een stil pand op de toegestane woonkredieten. In tweede orde valt deze schuldpositie bovendien nagenoeg volledig onder de toepassing van de overheidswaarborgen, waarvan de kredietmaatschappijen genoten in de periode 2008-2022.

Onder de overige schuldposities onderscheiden we als voornaamste posten:

- looncomponenten (bv vakantiegeld): 93.770 euro
- door klanten op te nemen kredietbedragen: 291.011 euro

3. De overlopende rekeningen

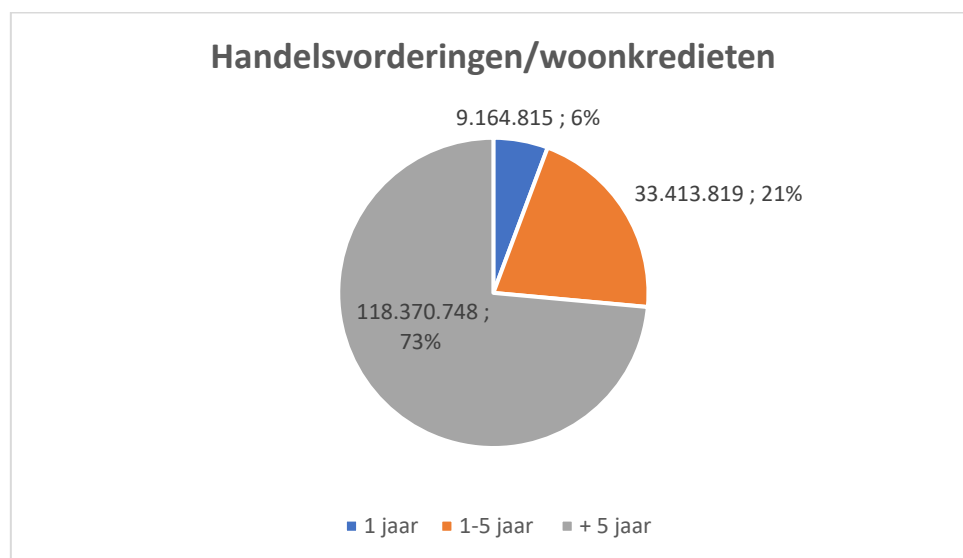
Deze post omvat de boekhoudkundige hulprekeningen die we inzetten om de financieringskosten correct aan het boekjaar toe te wijzen. De financieringsovereenkomsten lopen zelden of nooit parallel met de boekjaren en vragen een toerekening van een intrestfractie aan het afgesloten boekjaar (903.673 euro).

Een gelijkaardige overdracht wordt toegepast op enkele werkingskosten (5.748 euro).

De activa

1. De handelsvorderingen

Het voornaamste element onder de activa vormen de woonkredieten en aanverwante vorderingen op onze klanten, goed voor een totaalbedrag van 160.949.381 euro.



Uitsplitsing handelsvorderingen naar restlooptijd 31/12/2024

Net als de schuldpositie kunnen we deze vorderingen opsplitsen volgens looptijd. Dit kan echter minder precies, gezien de klanten wettelijk en contractueel de mogelijkheid hebben hun krediet vervroegd terug te betalen. Bovenop de maandelijkse terugbetalingen registreren we jaarlijks een extra instroom, die deels wordt geabsorbeerd door de hogere afbetaling op de financieringslijnen.

Nadat we in 2023 een historisch laag bedrag aan vervroegde terugbetalingen optekenden, zagen we in 2024 een zekere terugkeer naar vroegere niveaus, met een totaalbedrag van 6.919.829 euro (88 kredieten). Uitgedrukt tegenover het niet-vervallen kapitaal bij aanvang van het boekjaar geeft dat 3,94%.

Zetten we de uitstaande funding af tegen de klantenvorderingen, dan komen we net als vorig boekjaar uit op een verhouding van 83%. De rest wordt gefinancierd uit het eigen vermogen van de vennootschap.

2. De vaste activa

Met 1.070.609 euro vertegenwoordigen de vaste activa slechts een minieme fractie van het balanstotaal. Het voorbije boekjaar werd geïnvesteerd in rollend materiaal (46.220 euro) en informatica (18.150 euro). Onesto participeert in Galileo, een project waarbij 26 kredietmaatschappijen investeren in een nieuw beheerprogramma voor hun kredietportefeuilles. Na afronding van de

ontwikkelings- en aanloopfase verwachten we medio 2025 de applicatie in gebruik te nemen.

Via afschrijvingen wordt 36.574 euro opgenomen in de resultatenrekening.

Samen met de moedervenootschap houdt de vennootschap een participatie aan in dochtervenootschap Onesto Woonpunt (602.989 euro). Concreet wordt de hogervermelde participatie in Duwolim via Onesto Woonpunt verankerd.

3. De overige vorderingen

Binnen de Onesto-groep streven we naar een zo optimaal mogelijke inzet van de beschikbare middelen. OWVV kon uit de beschikbare liquiditeiten 3.304.343 euro toeschuiven aan de groepsleden, waardoor deze geen of minder beroep dienden te doen op externe kredietlijnen. In return ontvangt de vennootschap hiervoor een rentevergoeding (Vol 4 - 75).

4. Liquiditeiten

Bij de momentopname per einde boekjaar sommeerden de beschikbare middelen op de diverse bankrekening tot 436.159 euro.

Op basis van diezelfde momentopname noteren we een gunstige verhoging van de liquiditeitsratio van 79% naar 91%. We kunnen erop rekenen dat de vervroegde terugbetalingen ook in 2025 ruim zullen volstaan om probleemloos te voldoen aan de korttermijnverplichtingen.

5. Overlopende rekeningen

Net als aan de passiva-zijde van de balans treffen we op de actiefzijde enkele posten aan die zorgen voor een correcte afkapping van kosten en opbrengsten (VOL 6.6).

De resultatenrekening

1. De intrestmarge

De geleidelijke afbouw van de portefeuille woonkredieten zorgt voor teruglopende ontvangsten vanwege de klanten. Met 4.142.647 euro vertonen deze een terugval van 6,46%.

De financieringskosten lopen op jaarbasis met 7,23% terug tot 3.359.133 euro. Pas in het laatste kwart van het afgesloten werkjaar sijpelde de impact van de dalende tarieven op de rentemarkten zichtbaar door in onze resultaten.

Per saldo lag de intrestmarge met 783.514 euro nagenoeg op het niveau van het vorige boekjaar. Voor 2025 valt moeilijk te voorspellen in welke mate de geopolitieke instabiliteit de financiële markten, en in afgeleide orde onze financieringskost, zal impacteren.

2. De bedrijfskosten

Met 1.031.308 euro liggen de bedrijfskosten globaal een kleine 10% onder het niveau van vorig boekjaar. De personeelskosten (62) vertegenwoordigen twee derde van het uitgavenpakket. Het voorbije kalenderjaar rondden collega's Lieve Valcke en Francis Stynen hun actieve carrière af. Dit verklaart de terugval in personeelsinzet en kosten voor de vennootschap. Via enkele nieuwe aanwervingen op de loonlijst van Onesto Kredietmaatschappij behielden we als groep onze getalsterkte en verjongde de personeelsequipe.

Voor de levering van diverse goederen en diensten, nodig voor de dagelijkse werking, betaalden we nagenoeg hetzelfde bedrag als in 2023. Als voornaamste uitgavenrubrieken identificeren we:

- De huur- en werkingskosten (inclusief energie) van de kantoren: 54.208 euro.
- Variabele productiekosten (schattingen, aanbrengvergoeding,...): 13.167 euro.
- ICT: 181.984 euro. De informaticakosten worden over de groep verdeeld a rato van de personeelsinzet. Het voorbije jaar vernieuwden we de cloud-infrastructuur waarop de toepassingen draaien. Tevens voerden we een belangrijke upgrade van de platformtechnologie door. Ze verzekeren een up-to-date beveiliging en ondersteuning, waarmee we terug een aantal jaren goed zitten.

De afschrijvingen op vaste activa beliepen 36.574 euro (-5%).

Per einde boekjaar passen we de waarderingsregels toe op de klantenportefeuille. Voor de actieve woonkredieten leggen we een algemene voorziening aan, bedoeld om eventuele toekomstige verliezen op te vangen. Anderzijds evalueren de risicopositie gelinkt aan de betalingsachterstallen en legt de vennootschap waar nodige een dossier-specifieke voorziening aan. Per saldo verhoogde de provisie met 15.095 euro.

Anderzijds was er een terugname van de dubieuze provisie ten bedrage van 20.285 euro, deels door recuperatie bij de debiteuren, deels door verplichte kwijtschelding op het einde van een collectieve schuldenregeling.

3. De bedrijfsopbrengsten

Zoals hoger toegelicht zet Onesto haar personeelsleden op groepsniveau in naargelang de noodwendigheden en competenties. De overeenstemmende vergoedingen en subsidies worden geboekt als andere bedrijfsopbrengsten. Intragroep wordt op die wijze de boekhouding en het kredietbeheer georganiseerd. Meerdere medewerkers reserveren in hun takenpakket ook stevige blokken voor de behandeling van kredietaanvragen en kredietdossiers van het Energiehuis Limburg. Samen levert dit 223.343 euro aan vergoedingen en subsidies op.

4. Het financiële resultaat

Het liquiditeitsbeheer wordt op groepsniveau georganiseerd en laat toe om op dagbasis de uitstaande posities te berekenen en er de juiste vergoedingen tegenover te zetten. Doorheen het werkjaar was OVVV netto-financier en ontving hiervoor een vergoeding van 116.040 euro.

De financiële kosten omvatten de bankkosten verbonden aan de aangehouden zichtrekeningen, dossierkosten verbonden aan de financieringslijnen en kosten voor het afleveren van bankattesten.

[De resultaatverwerking](#)

De vennootschap sluit het boekjaar af met een te bestemmen winst van 106.665 euro. Het bestuur stelt voor het bedrag integraal te reserveren.

Organisatie van het bestuur

In de Onesto groep bewaken de respectievelijke Raden van Bestuur de belangen van elke entiteit, binnen een strategie die gezamenlijk wordt uitgezet en voornamelijk aangestuurd door de moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij nv (OKM).

Sinds de fusie van de dochtervennootschappen tot Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen, nemen de OWVV-bestuurders als adviseurs deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van OKM. Zo komen we tot een coherent beleid.

Het dagelijks bestuur van alle groepsvennootschappen is in handen van één gezamenlijk comité dat het operationele management aanstuurt en controleert.

De Raden van Bestuur worden ondersteund door gespecialiseerde comités, die ook uniform opereren voor de groep. Het auditcomité staat het bestuur bij met betrekking tot de interne controle en de financiële verslaggeving. Een kredietcomité beschikt over machtigingen om over kredietaanvragen en –aangelegenheden te beslissen. Het remuneratiecomité ondersteunt de Raden van Bestuur bij het werven en evalueren van bestuurders en leden van het directiecomité en doet voorstellen voor het bepalen van hun bezoldiging. Verder heeft het een adviserende functie met betrekking tot het algemene personeelsbeleid.

Voorstellen aan de algemene vergadering

De Raad wenst volgende besluiten voor te leggen:

Goedkeuring van de jaarrekening

Het boekjaar 2023 sluit af met een balanstotaal van 165.917.562,77 euro. De resultatenrekening presenteert een te bestemmen winst van 106.664,93 euro.

Resultaatverwerking

Het bestuur stelt voor om het eigen vermogen te versterken door reservatie van de gerealiseerde winst. Hierdoor stijgen de wettelijke reserve tot 1.094.993,25 euro (+5.333,25 euro) en de beschikbare reserves tot 17.759.478,69 euro (+101.331,68 euro). In totaliteit groeit het eigen vermogen aan tot 30.877.706,88 euro.

Kwijting

De Raad van Bestuur verzoekt om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het bestuur en aan de commissaris voor het toezicht.

Benoemingen en bezoldigingen

De huidige bestuursmandaten namen een aanvang op de bijzondere algemene vergadering tot vaststelling van de fusie op 20 juli 2021. Rekening houdende met de statutaire bepalingen is het wenselijk de mandaten reeds ter gelegenheid van deze jaarvergadering te vernieuwen. De bestuurders bevestigden hun bereidheid om hun mandaat verder op te nemen.

Aan de vergadering wordt aldus voorgesteld de mandaten van mevrouw Tin Van den Putte en de heren Pieter De Witte, Patrick Lemmens en Filip Vangilbergen te vernieuwen voor een termijn van 4 jaren.

Aanvullende verklaringen

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Nihil.

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

Elke onderneming - en a fortiori een kredietgever - is gevoelig voor de economische omstandigheden. 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. Door opeenvolgende crisissen stijgt het risico dat die effect gaat ressorteren op de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemers.

Hoewel zeker niet vrij van contestatie, weten de Belgische burgers zich dankzij het automatische indexeringsmechanisme dan weer goed beschermd in tijden van oplopende inflatie. De doorgaans vaste maandlast legt in verhouding een kleiner beslag op het geïndexeerde gezinsinkomen.

Concreet is er vandaag geen enkele indicatie dat er zich bijzondere risico's ontwikkelen, maar het is de taak van het bestuur en de directie om deze risico's als een goed huisvader te beheren en te beheersen. Voor Onesto vertaalt zich dat in een permante monitoring van de politiek van kredietacceptatie en het aanleggen van passende provisies.

Verder loopt de vennootschap als kredietgever 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 wordt de rentemarge en dus de rentabiliteit aangetast. Met een voorzichtig en passend balansbeheer houdt Onesto deze risico's onder controle.

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 gekend binnen de raad van bestuur die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden beïnvloeden.

Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Op groepsniveau onderzoekt Onesto hoe alternatieve woon- en kredietvormen kunnen bijdragen aan het betaalbaar(der) houden van woningen. Aan de hand van pilootprojecten en -dossiers wordt ook onderzocht hoe we klanten optimaal kunnen aanzetten tot renovatie en welke daarvoor de ideale financieringsmix kan zijn.

Wijzigingen van het kapitaal

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven. Het kapitaal van de vennootschap wijzigde ingevolge de toegelicht fusie met West-Vlaams Woonkrediet en de daaropvolgende kapitaalsverhoging. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van enige moedervenootschap verworven.

Belangenconflict

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

Het gebruik van financiële instrumenten

Om een te grote blootstelling aan renterisico te vermijden, bedient de vennootschap zich beperkt van financiële instrumenten ter dekking. De inkomsten en uitgaven verbonden aan deze indekkingsproducten maken integraal deel uit van de financieringskost en worden pro rata ten laste van het resultaat van het boekjaar gelegd.

Algemene Informatie

Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen nv

Albert Panisstraat 8 bus 002 - 9120 Beveren-Waas
RPR Gent, afd. Dendermonde 0405.532.832

Raad van Bestuur

Tin Van den Putte, Voorzitter
Pieter De Witte, Patrick Lemmens en Filip Vangilbergen, bestuurders

Commissaris

Callens en Vandelanotte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse

Dagelijkse Bestuur

Hans Vermeulen, voorzitter
Tin Van den Putte, David Govaert, Patrick Lemmens, Joris Piette en Thomas Vints

Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter
Ingrid Quintens en David Govaert

Auditcomité

Filip Vangilbergen, voorzitter
Pieter De Witte, David Govaert, Jan Vanhamel en Hans Vermeulen

Renumeratiecomité

Tin Van den Putte, voorzitter
Patrick Lemmens, Joris Piette en Thomas Vints

Medewerkers

Philippe Ameye, Pascale Derycker, Martine Geysens, David Govaert, Hilde Kestens, Olga Van Esbroeck, Carine Verstraete en Stephan Wenning

Vestigingen en bijkantoren

De hoofdzetel is gevestigd te 9120 Beveren, Albert Panisstraat 8 bus 2.
Daarnaast worden volgende bijkantoren gebruikt:

- 3580 Beringen, Graaf Van Loonstraat 15/1
- 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 25 bus 102
- 8870 Izegem, Roeselaarsestraat 118
- 8930 Menen, Volkslaan 302 bus 201
- 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefsplein 18