



Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen

nv

Jaarverslag 2025

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

De activiteitsgraad van onze vennootschap laat zich ook dit jaar niet aflezen aan de hand van de jaarrekening. Het teruglopende balanstotaal illustreert pijnlijk de stelselmatige afbouw van de beheerde en gefinancierde kredietportefeuille. Een tweede jaar op rij zonder significante, hypothecaire kredietproductie frustreert mateloos. Dat we het boekjaar afsluiten met een behoorlijk resultaat en, misschien nog belangrijker, een herstelde liquiditeitspositie bieden enig soelaas.

Voor een rooskleuriger toekomstbeeld richt Onesto haar hoop nadrukkelijk op de onderzoeksprojecten waarin het een actieve tot coördinerende rol opneemt. We zoeken actief naar methoden om een passend antwoord te geven op vragen van onze doelgroepen. Via de inschakeling van one-stop-shops, in Vlaanderen een rol par excellence voor de Energiehuizen, wensen we de klant zo vlug als mogelijk te assisteren bij de aankoop, planning en begeleiding van de renovatie, alsook de financiering. Wat dit laatste betreft zet Onesto dan weer volop in op het LEG-UP-project dat opnieuw de deur van betaalbare en werkbare financiering moet open wrikken. Onesto wil de komende jaren kost wat kost deze complexe puzzel gelegd krijgen, opdat we opnieuw volop kunnen inzetten op die comfortabele en energiezuinige woning voor onze klanten.

Onesto kan daarvoor allereerst rekenen op haar personeelsleden die zich dag na dag inzetten met dat doel voor ogen. We zijn ze daar zeer dankbaar voor. Die dankbaarheid gaat evenzeer uit naar alle bestuurders, aandeelhouders en het ruimere netwerk waarbinnen Onesto vandaag opereert. Jullie volgehouden steun vormt een welgekomen hart onder de riem.

Tin Van den Putte
Voorzitter Raad van Bestuur

Weringsverslag

Projecten, samenwerking en toekomstgerichte dienstverlening

Samenwerking met Energiehuis Limburg

De samenwerking met Energiehuis Limburg bleef ook in 2025 een centrale pijler binnen de werking van Onesto. Als kredietpartner van het Energiehuis stond Onesto in voor de afhandeling en opvolging van de renovatiekredieten, van kredietbeslissing en contractopmaak tot uitbetaling en verder beheer. Die werking was opnieuw bijzonder intensief. In 2025 werden via Energiehuis Limburg 649 leningen verstrekt, samen goed voor een kredietbedrag van 24,3 miljoen euro. Daarmee bleef deze activiteit voor Onesto niet alleen maatschappelijk relevant, maar ook een belangrijke operationele pijler. In 2024 kende Energiehuis Limburg al 671 energieleningen toe voor een totaal investeringsbedrag van 22,9 miljoen euro, naast bijkomende ondersteuning inzake renovatiepremies, advies en renovatiebegeleiding. Die geïntegreerde aanpak vormt ook in 2025 het uitgangspunt van de samenwerking.

Voor Onesto is die samenwerking van bijzonder belang omdat Energiehuis Limburg meer en meer functioneert als een volwaardige 'One-Stop-Shop', waar advies, begeleiding, subsidies en financiering zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. In de dagelijkse praktijk wordt daar zeer concreet zichtbaar met welke moeilijkheden gezinnen en eigenaars worden geconfronteerd wanneer zij een woning willen aankopen, renoveren of energetisch verbeteren. Vooral voor kopers met een bescheiden inkomen gaat het vaak om woningen met een aanzienlijke renovatienood, terwijl de bestaande markt- en beleidsinstrumenten vandaag nog onvoldoende een geïntegreerd antwoord bieden. Net daarom blijft de samenwerking met Energiehuis Limburg voor Onesto niet beperkt tot uitvoering alleen, maar vormt zij ook een leeromgeving waarin structurele oplossingen kunnen worden ontwikkeld en getest. De lessen uit C-REAL worden vanaf 2025 bovendien expliciet geïntegreerd in het reguliere advies- en begeleidingsaanbod van Energiehuis Limburg en in de dagelijkse werking van Onesto.

De maatschappelijke relevantie van deze werking wordt nog groter door de aanhoudende onzekerheid op de energiemarkt. De voorbije jaren hebben aangetoond hoe gevoelig kwetsbare huishoudens zijn voor plotse prijsstijgingen. Ook vandaag blijft die onzekerheid bestaan. Grondige energetische renovaties zijn daarom niet alleen belangrijk vanuit klimaat- of comfortoogpunt, maar ook als bescherming tegen toekomstige prijsschokken. Voor gezinnen met beperkte financiële marge kunnen hoge energiekosten immers snel doorwegen op de betaalbaarheid van het wonen. Dat maakt de geïntegreerde samenwerking tussen kredietverlening, renovatieadvies en begeleiding des te meer noodzakelijk.

Europese projecten als voorbereiding op een toekomstig model

De projectwerking van Onesto stond in 2025 nadrukkelijk in het teken van de verdere uitbouw van een toekomstgericht model waarin woningverwerving, renovatiebegeleiding en financiering beter op elkaar aansluiten. Daarbij bouwen drie opeenvolgende Europese projecten inhoudelijk op elkaar verder.

Een eerste belangrijke bouwsteen vormde C-REAL (*Creation of a holistic methodology for REnovation Advice with focus on Lending solutions differentiated by target group*), een project dat liep van 2020 tot 2024 en werd ondersteund door het Horizon 2020 Research and Innovation Programme van de Europese Unie. Het project werd uitgevoerd door Dubolimborg, Onesto en de Provincie Limburg. C-REAL had als doel een structurele samenwerking uit te bouwen tussen een kredietverstrekker en een renovatieadviseur om de renovatiegraad en renovatiekwaliteit in Limburg te verhogen. Daarbij werd gewerkt op drie doelgroepen: kopers van een te renoveren woning, bestaande hypotheekklanten en mede-eigenaars van appartementsgebouwen. In 2025 kon dit traject succesvol worden afgerond en inhoudelijk worden verankerd in de reguliere werking van Energiehuis Limburg en Onesto.

C-REAL leverde ook tastbare resultaten op. Het project begeleidde de renovatie van 855 woningen of wooneenheden, waaronder 148 particuliere woningen en 20 appartementsgebouwen die samen 707 woonunits vertegenwoordigen. Er werd een renovatiecollectief uitgebouwd van 83 bouwprofessionals, waaronder 75 aannemers en 8 architecten. Voor particuliere woningen werden 400 energiebesparende maatregelen gerealiseerd, met een gemiddelde investeringskost van 37.283 euro en een sterke daling van de EPC-waarde. Voor de doelgroep van kopers bedroeg de gemiddelde daling zelfs 55%. Daarmee heeft C-REAL overtuigend aangetoond dat een structurele samenwerking tussen kredietverstrekker en renovatieadviseur daadwerkelijk kan leiden tot diepgaande, betaalbare en kwalitatieve renovaties.

Op dit fundament bouwt RE-LEAF voort. RE-LEAF (*REnovation acceleration by Lowering Entanglements of customer journey Actors in Flanders*) werd goedgekeurd binnen het Europese LIFE23-programma, startte in november 2024 en loopt over vier jaar. Het consortium bestaat ditmaal uit DUBO Limburg, Provincie Limburg, Onesto Kredietmaatschappij en STEBO. De algemene doelstelling is de rol van Energiehuis Limburg als One-Stop-Shop verder te versterken met nieuwe en verbeterde diensten, zodat dit model later ook door andere energiehuizen in Vlaanderen kan worden overgenomen. RE-LEAF is voor Onesto dan ook een belangrijke schakel tussen de concrete Limburgse praktijk en een bredere Vlaamse uitrol.

Voor Onesto zijn binnen RE-LEAF vooral twee onderzoekslijnen van rechtstreeks belang. Een eerste werkspoor richt zich op woningkopers. Daarbij wil Onesto bijkomende dienstverlening ontwikkelen tijdens het aankoopproces, zodat mensen na de aankoop niet vastlopen, maar op een haalbare manier kunnen doorstromen naar een betaalbare en energiezuinige woning. Het gaat dus om een betere afstemming tussen aankoop, renovatieplanning, begeleiding en financiering, met

bijzondere aandacht voor snelheid en duidelijkheid aan het begin van het klantentraject. Een tweede werkspoor richt zich op eigenaars die vandaag al in een problematische situatie zitten: zij wonen in een woning met hoge renovatienoden, maar hebben geen ruimte meer om bijkomend krediet op te nemen. In dat kader onderzoekt RE-LEAF onder meer modellen van gedeeld eigenaarschap als alternatief spoor om toch noodzakelijke renovaties mogelijk te maken. Zulke oplossingen zijn in het bijzonder relevant wanneer renovaties in een collectieve context gebeuren, zodat ook kwetsbare eigenaars maximaal kunnen deelnemen.

Daarnaast omvat RE-LEAF nog andere belangrijke werksporen die voor Onesto rechtstreeks misschien minder van belang zijn, maar wel essentieel om de werking van Energiehuis Limburg te verbreden en te versterken. Zo wordt gewerkt aan de versnelling van diepe renovaties in appartementsgebouwen, aan energiegemeenschappen en warmtenetten, en aan slimme collectieve buurtrenovatiemodellen. De onderliggende gedachte is dat betaalbaarheid niet alleen afhangt van het beschikbaar zijn van krediet, maar ook van de manier waarop renovaties worden georganiseerd, welke collectieve oplossingen mogelijk zijn en hoe de baten van energie-efficiëntie en energiedeling breder kunnen worden ontsloten. De samenwerking rond deze actuele thema's is dan ook belangrijk voor de verdere ontwikkeling van een robuuste en toekomstgerichte dienstverlening.

In 2025 kreeg ook LEG-UP verder vorm als volgende strategische stap in deze ontwikkelingslijn. LEG-UP (*Linking Energy-efficient Green Upgrades with Private Investments*) werd goedgekeurd binnen het LIFE Programme van de Europese Unie, startte in 2025 en loopt over 36 maanden. Onesto is coördinator van dit project. Het consortium verenigt partners uit België, Spanje, Luxemburg en Griekenland en brengt complementaire expertise samen op het vlak van financiering, technologische innovatie en sociale ondersteuning. De kernambitie is betaalbare, energie-efficiënte huisvesting mogelijk maken voor first-time buyers met een laag inkomen, via een combinatie van hypothecaire financiering, One-Stop-Shop renovatiediensten en blended finance om private middelen aan te trekken.

Voor Onesto ligt de meerwaarde van LEG-UP niet in de internationale dimensie op zich, maar in de mogelijkheid om via Europese samenwerking kennis op te bouwen, beroep te doen op de knowhow van gespecialiseerde consortiumpartners en Europese ondersteuning in te schakelen voor een model dat in de eerste plaats voor Vlaanderen relevant moet zijn. De buitenlandse component is dus nuttig en nodig omdat zij de repliceerbaarheid verhoogt en tegelijk toelaat een sterker, beter onderbouwd model te ontwikkelen. De focus blijft daarbij duidelijk liggen op de doelgroep die Onesto ook in de werking van Energiehuis Limburg dagelijks ontmoet: kopers met een bescheiden inkomen die een oudere woning aankopen met aanzienlijke renovatienoden en zonder aangepaste ondersteuning vaak snel in de problemen komen. Vandaag bestaat voor deze doelgroep nog geen geïntegreerde oplossing, noch in de commerciële markt, noch via de bestaande publieke instrumenten. LEG-UP moet Onesto helpen om precies voor die leemte een duurzaam toekomstmodel te ontwikkelen.

Zo vormen C-REAL, RE-LEAF en LEG-UP geen losse initiatieven, maar opeenvolgende stappen in één strategische ontwikkeling. C-REAL toonde aan dat structurele samenwerking tussen kredietverstrekker en renovatieadviseur mogelijk en zinvol is. RE-LEAF verdiept en verbreedt die samenwerking vanuit de concrete werking van Energiehuis Limburg en onderzoekt bijkomende antwoorden op energiearmoede, collectieve renovatievraagstukken en betaalbaarheid. LEG-UP vertaalt die inzichten vervolgens naar een schaalbaarder financieringsmodel dat Onesto moet voorbereiden op een volgende fase in haar maatschappelijke opdracht. Op die manier bouwt Onesto stap voor stap aan een aanpak die niet alleen energetische renovaties bevordert, maar ook de toegang tot betaalbaar en kwalitatief wonen wil veiligstellen voor gezinnen die vandaag het meest kwetsbaar zijn.

Kredietbeheer op een toekomstgerichte leest

Voor het beheer van de kredietportefeuilles deed Onesto sinds de jaren '90 beroep op het programma Automat. Het programma was een gezamenlijk initiatief van kredietmaatschappijen uit Vlaanderen, Brussel en Wallonië, toenmalig gegroepeerd binnen de vzw Vereniging Voor Sociale Huisvesting. Na ruim 30 jaar bood het programma weliswaar nog steeds een antwoord op de noden, tegen een onevenaarbare prijs. Maar tegelijkertijd groeide steeds meer het besef dat vernieuwing noodzakelijk was om tegemoet te kunnen komen aan nieuwe noden en wensen inzake gebruik en veiligheid. Tevens groeide de noodzaak los te komen van een te enge leveranciersafhankelijkheid.

Binnen de schoot van de vzw Sociaal Woonkrediet namen 25 maatschappijen het initiatief tot de zoektocht naar een waardige vervanger met de lancering van project 'Galileo'. Met een behoefteanalyse als startpunt werd een marktbevraging georganiseerd die finaal resulteerde in de toewijzing van het project aan het Franse Basikon. Voor het rapporteringsluik engageerde Galileo B-Fine, inmiddels overgenomen door Regnology.

In een traject van nagenoeg 2 jaar werd de SAAS-toepassingen Hyperfront en Regnology Reporting Hub volledig geconfigureerd in functie van het toekennen en beheren van hypothecaire kredieten van aanvraag tot de volledige terugbetaling. Onesto engageerde zich zwaar in dit project. Een beheerprogramma gebaseerd op toekomstbestendige technologie dat tegemoetkomt aan de hedendaagse vereisten inzake werking en veiligheid vormt een cruciaal stuk voor de puzzel die Onesto momenteel aan het leggen is.

Medio 2025 figureerde Onesto als pilootmaatschappij en migreerde de portefeuille op balans van Onesto Kredietmaatschappij naar de nieuwe cloud-toepassing. Het beheer van de hypothecaire kredieten van Onesto Woonkrediet en de provinciale energiekredieten van Duwolim werd per 1 januari 2026 succesvol overgezet.

Kredietactiviteit

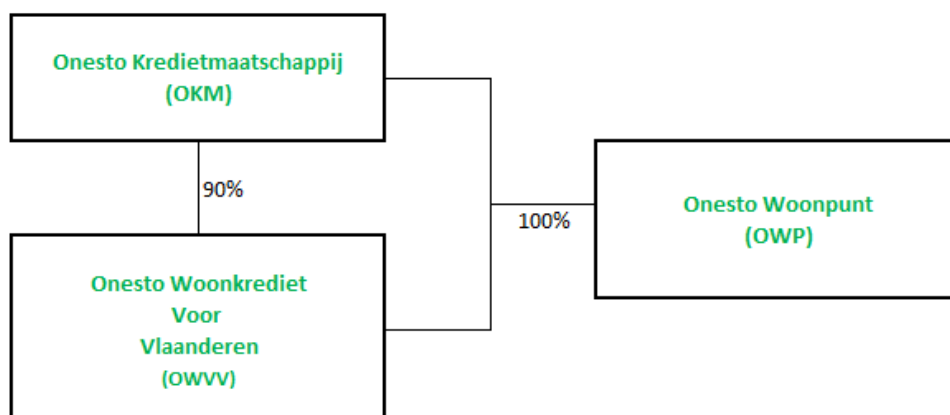
Bij gebrek aan financieringsbronnen bleef de kredietactiviteit van onze vennootschap noodgedwongen op een laag pitje staan. Met het oog op het veiligstellen van de financiële gezondheid dienden we prioriteit te geven aan het herstel van de liquiditeitspositie van de vennootschap, en bij uitbreiding de groep. Zoals verderop toegelicht bij de bespreking van de balans bereikten we in 2025 dat objectief.

Op eigen balans bleef de kredietactiviteit noodgedwongen beperkt tot de aanvullende financiering van klanten met renovatieplannen of het faciliteren van een hypotheekoverdracht of desolidarisatie door middel van een extra aankoopkrediet. Gespreid over een vijftiental projecten werd 486.000 euro ontleend. In 10 dossiers verleenden we een akkoord tot pandwissel of desolidarisatie, gerealiseerd zonder aanvullende financiering. We maken er een punt van om onze bestaande klanten niet in de kou te stellen.

Op balans van de moedermaatschappij deden we daar nog een bescheiden 2.949.400 euro aan productie bij. Een sociale-impact-financier stelde ons een budget van 5 mio euro ter beschikking. In de context van RE-LEAF zet Onesto deze middelen dankbaar in voor de doelgroep van 'first-time-buyers' die een woning met renovatieverlichting aankopen (EPC E of F). Het stelt ons in staat de theoretische denkkaders aan de realiteit af te toetsen.

Groepsstructuur

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



Toelichting bij de jaarrekening

Als lezer tref je hier enige toelichting bij de jaar- en resultatenrekening op afsluitdatum van het boekjaar, die u toelaat de cijfers correct te interpreteren.

De passiva

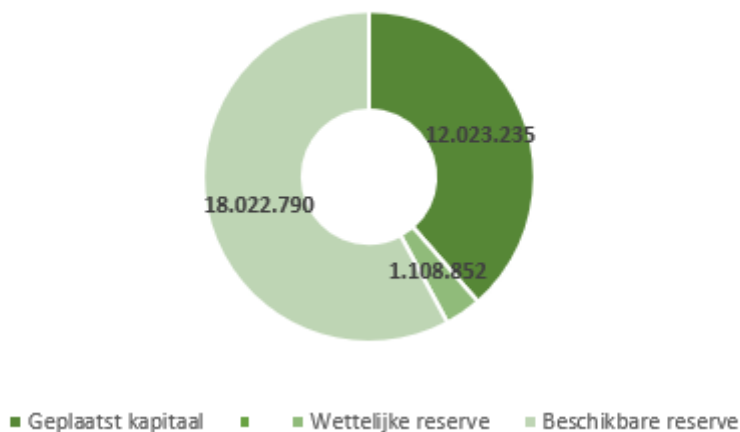
1. Eigen vermogen

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 bij de jaarrekening). Het niet-opgevraagde bedrag is 226.765,06 euro groot.

Vertrekkende van de vooropgezette winstreservering, voegen we 277.170,48 euro toe aan de reserves. 5% of 13.858,52 euro van de winst wordt verplicht toegevoegd aan de wettelijke reserve. De beschikbare reserves stijgen met 263.311,96 euro.

Samenstelling Eigen Vermogen



Samenstelling eigen vermogen 31/12/2025

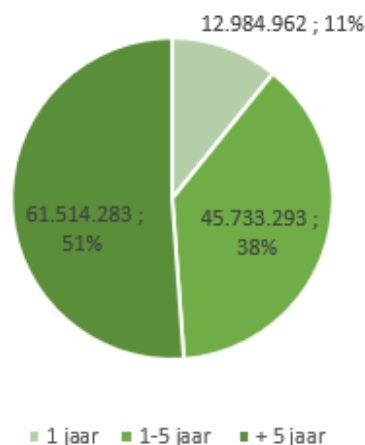
Afgezet tegen het balanstotaal van 152.997.548 euro, stijgt het aandeel eigen vermogen boven de 20% uit. De exacte solvabiliteitsgraad komt uit op 20,36%.

2. De schuldpositie

Eigen aan de activiteit van de vennootschap tekenen de schulden derhalve voor nagenoeg vier vijfde van het balanstotaal.

De bancaire kredietlijnen vertoonden per einde boekjaar een uitstaand saldo van 120.232.538 euro. Onderstaande grafiek geeft de uitsplitsing van dit bedrag naar resterende duurtijd van de fundinglijnen (VOL 6.9). Contractueel situeert de laatste afbetaling zich pas in 2045. In de loop van 2026 voorzien we terugbetalingen ten belope van net geen 13 mio euro.

Financiering woonkredieten



Uitsplitsing schulden naar restlooptijd 31/12/2025

Als onderpand voor de bancaire schulden werd een stil pand op de verleende woonkredieten toegekend. De verstrekkers van deze schulden weten zich bijkomend ook nog verzekerd van een overheidswaarborg, waar de kredietmaatschappijen toegang tot hadden in de periode 2008-2022.

Onder de overige schulden op balans onderscheiden we als belangrijkste bedragen:

Schulden met betrekking tot de bezoldigingen (bv vakantiegeld): 80.971 euro

Tegoeden van klanten voor hun renovatie werken: 163.097 euro.

3. De overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen worden voornamelijk ingezet om de financieringskosten correct aan de respectieve boekjaren toe te wijzen. De vervaldagen vallen immers zelden of nooit samen met het boekjaar. Voor een correct beeld berekenen we de nodige pro rata's. In zijn totaliteit sommeren deze boekingen tot een bedrag van 786.866 euro (zie ook VOL.6.9)

Soortgelijke overdrachten worden toegepast op vooruitbetaalde werkingskosten (5.977 euro) en ontvangen voorschotten (15.322 euro).

De activa

1. De vaste activa

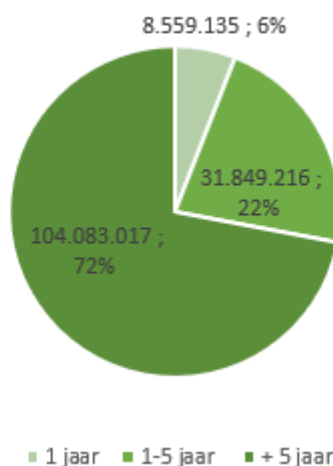
De vaste activa maken minder dan 1% van het balanstotaal uit. Er werd het voorbije jaar voor 51.108 euro geïnvesteerd, voornamelijk in de softwareapplicatie voor het beheer van de portefeuille woonkredieten. Anderzijds werd voor 41.693 euro afgeschreven.

Onesto Woonpunt is de gezamenlijke dochtervennootschap van Onesto Kredietmaatschappij en Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen. Deze participatie staat geboekt als financieel vast actief (28).

2. De handelsvorderingen

Met 144.491.367 euro vertegenwoordigen de handelsvorderingen circa 95% van de activa van de vennootschap. In concreto gaat het over de uitstaande woonkredieten op onze klanten.

Handelsvorderingen/woonkredieten



Uitsplitsing handelsvorderingen naar restlooptijd 31/12/2025

Bovenstaande grafiek biedt een kijk op de opdeling naar looptijd van de vorderingen, naar analogie met de schulden. We baseren ons hiervoor op de contractueel of theoretisch te verwachten bedragen.

Voor woonkredieten is wettelijk voorzien in de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling, mits betaling van een bescheiden wederbeleggingsvergoeding. Beslist een klant tot verkoop of herfinanciering, dan recupereert de kredietmaatschappij sneller haar uitgeleende kapitaal. Bovenop de contractuele terugbetalingen, registreren we op die wijze een extra instroom. Bij het aangaan van de financieringslijnen trachten we hierop te anticiperen door middel van een kortere terugbetalingstermijn.

Na enkele prangende jaargangen zagen we in 2025 het volume aan vervroegde terugbetalingen opnieuw aansluiten bij de historische trend. Tijdens het voorbije boekjaar beëindigden 77 klanten voortijdig hun krediet en zorgden zo voor een extra aflossing van ruim 8,2 mio euro. Uitgedrukt tegenover het uitstaande kapitaal op lange termijn bij aanvang van het boekjaar geeft dat een volume van 5,41%.

83% van de klantenvorderingen wordt gefinancierd via de kredietlijnen. Voor het resterende deel zetten we het eigen vermogen aan het werk.

3. De overige vorderingen

De normalisatie van het niveau aan vervroegde terugbetalingen stelde ons in staat de interne balansen in zeer ruime mate af te bouwen. De vorderingen lopen terug van circa 3,3 naar 0,5 mio euro.

4. Liquiditeiten

Op het ogenblik van de jaarafsluiting bedroeg het saldo op de respectievelijke rekeningen 6.829.465 euro.

Deze forse toename van beschikbare liquiditeiten vertaalt zich in een positieve liquiditeitsratio van 113%. In combinatie met de kortetermijnvorderingen volstaat dit om de verplichtingen in het volgende boekjaar te kunnen voldoen. We hoeven de vervroegde terugbetalingen zelfs niet in te calculeren. Deze gunstige uitgangspositie laat op groepsniveau toe om een liquiditeitslijn, die we de voorbije jaren dankbaar als buffer achter de hand hielden, op te zeggen.

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 krimpende klantenportefeuille genereerde in 2025 3.748.913 euro aan renteontvangsten, een terugval met 393.734 euro in vergelijking met 2024. Daar stond een financieringskost van 2.752.630 euro tegenover. De herstelde logica van de rente op korte en lange termijn, een algemene rentedaling en het kleinere kredietvolume drukten de financieringskost met 606.503 euro. Per saldo tekenden we een rentemarge van 996.283 euro (+27%) op.

2. De bedrijfskosten

De personeelskosten (62) vormen na de financieringskosten de tweede voornaamste kostenrubriek. Wijzigingen in de personeelsbezetting in 2024 zorgen in 2025 voor een verdere daling van de personeelskost tot het niveau van 618.621 euro.

In de rubriek levering van diverse goederen en diensten (61), uitgaven voor de dagelijkse werking, steken onderstaande kostenposten er bovenuit:

- De huur- en werkingskosten (inclusief energie) van de kantoren: 49.752 euro
- Variabele productiekosten (schattingen, aanbrengvergoeding,...): 8.580 euro.
- ICT: 150.784 euro. De uitgaven onder deze rubriek worden grotendeels globaal gemaakt en vervolgens geventileerd in verhouding tot de personeelsinzet per vennootschap.

We boekten 41.693 euro aan afschrijvingen op vaste activa.

Op het einde van ieder boekjaar actualiseren we de waarderingsregels voor de klantenportefeuille. De vennootschap houdt allereerst een algemene voorziening aan, bedoeld om eventuele toekomstige verliezen op te vangen (376.023 euro).

Voor de dubieuze debiteuren voorzien we in een neutraliserende provisie. Gelet op het onzekere karakter en het ontbreken van enigerlei voorrecht (na uitwinning van de hypothecaire inschrijving), is deze voorzichtigheid gerechtvaardigd. Het voorbije boekjaar diende een schuldvordering toegevoegd te worden (40.305 euro). Anderzijds recupereerden we 4.878 euro.

Het bestuur kijkt nauwlettend toe op de evolutie van de achterstallen en daarmee gepaard gaande risico's. Als dat nodig wordt geacht, kan afgeweken worden van de standaardprovisieregel en een verhoogde provisie aangelegd worden. We waren van oordeel dat in drie dossiers extra voorzichtigheid gerechtvaardigd was. De dossier gerelateerde provisie werd met 33.014 euro opgetrokken tot 93.511 euro.

3. De bedrijfsopbrengsten

Onesto zet haar personeelsleden op groepsniveau in voor krediettoekenning en -beheer, zowel voor de kredieten op eigen balans als deze van het Energiehuis Limburg. Ook de boekhouding wordt op deze wijze georganiseerd. De overeenstemmende vergoedingen en subsidies worden geboekt als andere bedrijfsopbrengsten.

In het LEG-UP-project is OWVV één van de participerende partijen. Gespreid over de looptijd van het project zullen we de compenserende personeelssubsidies in resultaat nemen.

Het voorbije boekjaar sommeerden deze opbrengsten tot de significante som van ruim 222.000 euro.

4. Het financiële resultaat

We realiseren opnieuw een aanzienlijk financieel resultaat. Vergeleken met 2024 valt het weliswaar terug van 107.083 tot 66.988 euro. Door de stelselmatige afbouw van de intragroep-posities daalden de overeenstemmende renteontvangsten. Via de plaatsing van gelden op spaar- en termijnrekeningen boekten we 22.153,73 euro aan rente.

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 277.170,48 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 moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij nv (OKM).

Sinds de fusie van de dochtervennootschappen tot Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen, nemen de OWVV-bestuurders als adviseurs deel aan alle 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 2025 sluit af met een balanstotaal van 152.997.548,34 euro en een te bestemmen winst van 277.170,48 euro.

Resultaatverwerking

Het bestuur stelt voor om het eigen vermogen verder te versterken door reservatie van de gerealiseerde winst.

Hierdoor stijgen de wettelijke reserve tot 1.108.851,77 euro (+13.858,52 euro) en de beschikbare reserves tot 18.022.790,65 euro (+263.311,96 euro).

Aldus bedraagt het eigen vermogen bij de jaarafsluiting 31.154.877,36 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

Het mandaat van de commissaris neemt een einde met de algemene vergadering 2026. Het bestuur stelt voor het mandaat te vernieuwen voor een periode van 3 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 voorzichtig en redelijk persoon 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. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van enige moedervennootschap 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 indekking. 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-Kruibeke-Zwijndrecht
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 Vandelanotte nv, 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 (tot en met 28/02/2026), Pascale Derycker, Martine Geysens,
David Govaert, Hilde Kestens, Carine Verstraete en Stephan Wenning

Vestigingen en bijkantoren

De hoofdzetel is gevestigd te 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, 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