

Jaarverslag 2021



INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Woord vooraf | 3 |
| Einde van een tijdperk | 5 |
| Stopzetting van de vlaamse waarborgen..... | 5 |
| Hervorming van de erkenning | 5 |
| Bescheiden woning | 6 |
| Onesto in transitie | 7 |
| Kredietactiviteiten van de Onesto groep in 2021 | 8 |
| Het Vlaams renteloos renovatiekrediet | 9 |
| Doelpubliek van de Onesto leningen | 10 |
| Doel van de leningen..... | 11 |
| Ligging en energiezuinigheid van de woningen | 12 |
| Renovatieprojecten | 13 |
| Nieuwe woon- en eigendomsvormen | 15 |
| Financieel verslag 2021 | 17 |
| Activazijde | 17 |
| Passivazijde | 18 |
| De resultatenrekening | 19 |
| Ratio-analyse | 20 |
| De groep Onesto | 21 |
| Interne fusie | 21 |
| Geconsolideerde cijfers..... | 22 |
| Bestuurlijk verslag | 24 |
| De organisatie van het bestuur..... | 24 |
| Handvest en charter behoorlijk bestuur | 24 |
| Bestuurshandelingen | 25 |
| Voorstellen aan de algemene vergadering..... | 26 |
| Algemene informatie | 27 |
| Vennootschapsfiche (toestand 31/12/2021) | 27 |
| Aanvullende verklaringen..... | 28 |



De jaren '20 die we beleven lijken in niets op de "roaring twenties" van de vorige eeuw, toen na WO1 een golf van optimisme de wereld overspoelde en de economie wereldwijd hoge toppen scheerde. Hoe anders vergaat het ons nu. We waren getuige van een pandemie die eerst de hele wereld verlamde en tot vandaag blijft sluimeren. Nauwelijks bekomen hiervan, start er in het oosten van Europa een oorlog die we ons tot voor kort niet konden inbeelden. Deze acute crisissen zijn zo ingrijpend en volgen elkaar zo snel op dat de grootste bedreiging van deze tijd, de klimaatverandering, even naar de achtergrond verdrongen is. Ons wereldbeeld, gestoeld op een optimistisch vooruitgangdenken, lijkt plots niet meer dan een naïeve illusie.

Deze wereldproblematiek klopt ook bij ons aan. Er dreigt een schaarste aan materialen. Energieprijzen swingen uit de pan. Prijzen stijgen fors waardoor ook de rentevoeten de afgelopen maanden een fikse sprong maakten. Het mag een wonder heten dat de economische groei – voorlopig – robuust blijft. Dat we globaal voor grote uitdagingen staan is een *understatement*. Datzelfde kan gezegd worden voor organisaties die zich in deze omgeving moeten ontplooiën.

Voor Onesto kwam er nog een dimensie bij. Er voltrok zich voor de erkende kredietmaatschappijen een stille revolutie. Om de EKM's uit de overheidsconsolidatie te lichten, besloot de Minister tot de schrapping van de overheidswaarborg. Het woonkrediet met gewestwaarborg, decennialang het speerpunt van de erkende kredietmaatschappijen, werd op 1 januari 2022 naar de geschiedenisboeken verwezen. Ook de waarborg op de financiering werd stopgezet. Daarmee kwam ook een einde aan de manier waarop de sector van de kredietmaatschappijen zich gezamenlijk kon financieren. Een nieuwe erkenning "light" biedt de kredietmaatschappijen wel een coherent kader om de activiteiten desgewenst te bestendigen.

Onesto bleef niet in de hoek zitten maar nam zelf haar lot in handen. Het bestuur, de directie en het hele team togen aan de slag om een nieuwe werking uit te tekenen. Dit resulteerde eind 2021 in een principiële akkoord over een structurele samenwerking met een ethische bank. Het financieringsmechanisme dat samen werd ontwikkeld moet Onesto in staat stellen om ook de volgende jaren 'betaalbaar en comfortabel wonen' voor haar klanten te blijven realiseren.

Terwijl deze belangrijke gebeurtenissen zich ontrolden, draaide onze geoliede machine op flink tempo door om een jaarlijkse productie neer te zetten die niet misstaat in het rijtje van de voorbije jaargangen. Onesto sprong enthousiast op de trein van het Vlaamse renteloze renovatiekrediet en scoorde zelfs een Vlaamse primeur. Met enkele vernieuwende projecten ondersteunen we met succes onze klanten in hun betrachting om comfortabel, energiezuinig en betaalbaar te wonen.

Halfweg dit drukke jaar werd ook nog eens een belangrijk hoofdstuk geschreven in de interne reorganisatie. Drie dochtervennootschappen binnen de groep fuseerden tot één robuuste erkende kredietvennootschap: Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen. Tegelijk werd een belangrijk intern digitaliseringsproject verder uitgerold. Zo konden we de slagkracht van onze groep versterken, wat absoluut nodig is in het licht van de vele uitdagingen.

Te midden van zoveel turbulentie blijft Onesto mooi op koers en bewijzen we elke dag onze maatschappelijke meerwaarde. We werpen al onze medewerkers dan ook de welverdiende bloempjes toe. Zonder hun dagelijkse inzet blijven alle mooie plannen dode letter.

Tin Van den Putte,
Voorzitter van de raad van bestuur

Hans Vermeulen,
Voorzitter van het directiecomité



energiezuinig energiehuis
renovatieprojecten
C-REAL comfortabel
Duokoop EPC netwerk woonkrediet
team digitaal betaalbaar advies
erkenning
transitie
regeerakkoord waarborg
fusie woonprojecten wonen renoveren
doelgroep
Vlaams energielening
toekomst renovatiekrediet
begeleiding
samenwerken



EINDE VAN EEN TIJDPERK

Op 30 september 2019 werden de onderhandelingen over het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024 gepresenteerd, waarmee de beleidsbeslissingen voor de legislatuur werden vastgelegd. Daarin twee zinnen die voor Onesto en de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) van groot belang waren. *"Het Vlaams gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappijen. Zowel de hypothecaire kredieten die ze verstrekken als de funding die ze hiervoor moeten opnemen, worden niet langer gewaarborgd."* Dit viel niet helemaal uit de lucht. Maar dat ook de waarborg op de hypothecaire leningen zou worden stopgezet was toch een onaangename verrassing voor de betrokken kredietmaatschappijen.

STOPZETTING VAN DE VLAAMSE WAARBORGEN

De voorbije jaren werd er hierover intens onderhandeld. In eerste instantie werd getracht om aan te tonen dat het stopzetten van de waarborgen niet de best denkbare maatregel was. Niet alleen hadden de EKM's zich de voorbije jaren stevig hervormd en de sector geprofessionaliseerd. Eigendomsverwerving komt voor een grote groep Vlamingen ook steeds meer onder druk te staan. Stijgende woningprijzen en maatregelen van de Nationale Bank van België om de banken minder gretig krediet te laten toestaan, misten hun uitwerking niet. Met name vallen jonge mensen en al wie woningeigenaar wil worden met een beperkt spaarbudget meer en meer buiten de markt. Als ze al een woonkrediet kunnen krijgen, dan is het aan relatief hoge rentevoeten.

Dit pleidooi van de sector viel grotendeels in dovemans oren. Ook het argument dat de waarborg voor de overheid geen kosten met zich meebrengt, maar in het verleden zelfs batig was voor de begroting, baatte niet. De EKM's betalen niet alleen stevige waarborgpremies. Doordat ze globaal winstgevend zijn en integraal opgenomen worden in de Vlaamse begroting, zorgen ze voor een positief effect op het begrotingssaldo. Het regeerakkoord zou op dit punt toch onverkort worden uitgevoerd, was de niet mis te verstane boodschap. Het feit dat de schuldpositie van de EKM's integraal ook die van de Vlaamse overheid bezwaart, zal daarbij wellicht van doorslaggevend belang zijn geweest.

De sectoronderhandelingen spitsten zich vervolgens toe op het organiseren van de transitie. Op dat vlak konden we rekenen op heel wat welwillendheid van de minister. Die sprak zich overigens meermaals positief uit over het belang van de sector en de nood aan een blijvend aanbod van betaalbaar woonkrediet voor een brede groep van mensen. Een visie die breed gedragen werd in het Vlaams parlement en zo goed als unaniem vertolkt werd door de leden van de commissie wonen.

HERVORMING VAN DE ERKENNING

Binnen die context werd er met het kabinet onderhandeld. De eerste jaren na de aankondiging kreeg de sector de tijd om te onderzoeken of de waarborg op het woonkrediet kon worden vervangen. Dat bleek niet evident te zijn. Niet alleen zorgde de intussen ingezette coronacrisis voor heel wat vertraging in de onderhandelingen. Ook de alternatieven die in beeld kwamen, bleken niet de verhoopte perspectieven te bieden. Een alternatieve waarborgstructuur buiten de overheidsperimeter zou enkel kunnen binnen de zware regelgeving die van toepassing is op verzekeringsinstellingen. Een private verzekering van de kredietrisico's bood wel mogelijkheden, maar er groeide binnen de EKM's een consensus dat dit al te veel zou kosten.



Het beoordelen en managen van de kredietrisico's maken natuurlijk ook de kerncompetenties uit van de sector. In de vele decennia dat ze actief waren - en zelfs doorheen alle crisissen die zich gedurende deze lange tijd voordeden - is trouwens gebleken dat de bescheiden premies die er betaald werden voor de waarborg meer dan volstonden om de risico's die zich realiseerden te dekken.

Het reorganiseren van de erkenning vormde dan ook een belangrijker luik van de onderhandelingen. De blijvende erkenning van de Vlaamse overheid van de maatschappelijk rol die de EKM's spelen, vormt de basis om onder het statuut van sociale kredietgever de activiteiten verder te zetten. Bovendien is deze erkenning de sokkel voor het fiscale statuut van de EKM's. Vanuit het perspectief van de overheid is de erkenning nodig om de waarborgpositie die afloopt onder beheer te houden.

De hervormde erkenning is intussen definitief beslist en de onderhandelingen resulteerden in een evenwichtige regeling. De EKM's moeten uiteraard hun hoofdzakelijk maatschappelijk doel blijven nastreven. In het programmadecreet dat op 29 december 2021 verscheen, luidt dit: *"het toekennen en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen, behouden of het energetische renoveren van een bescheiden woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die woning zelf bewonen of zullen bewonen."* Verder moeten ze voldoen aan enkele basisvoorwaarden, zonder dat deze al te belemmerend zijn om zich verder op een gezonde manier te kunnen ontplooiën.

BESCHEIDEN WONING

Parallel daaraan werd ook de definitie van bescheiden woning hervormd. De maximale schattingswaarde wordt voortaan gedifferentieerd of de woning al dan niet in een "clustergemeente" ligt. Onderstaande tabel geeft de exacte bedragen weer.

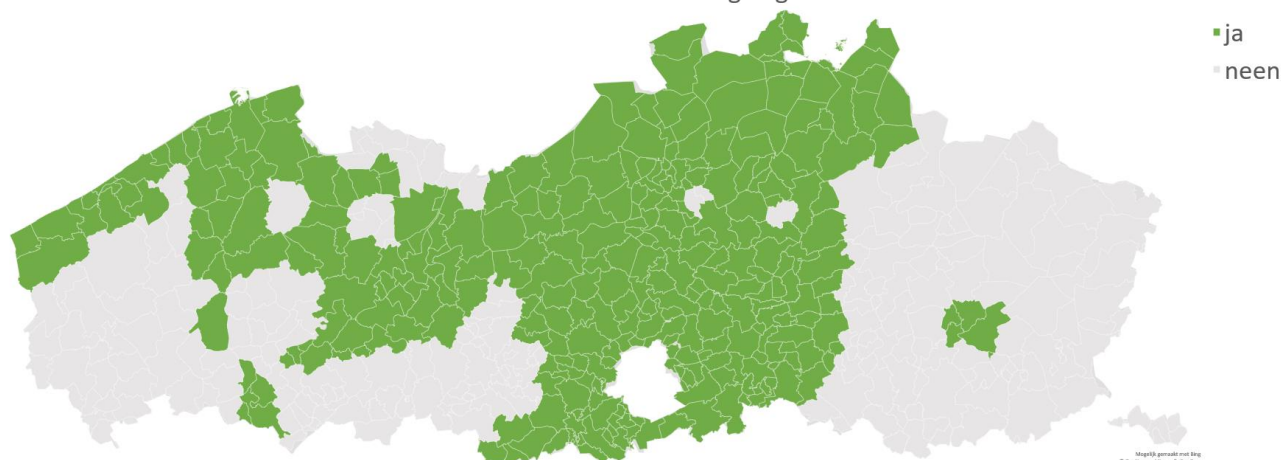
| Aantal personen ten laste (1) | Basisbedrag | Verhoogd bedrag in cluster gemeenten |
|-------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 0 | € 261.000 | € 301.000 |
| 1 | € 275.000 | € 316.000 |
| 2 | € 288.000 | € 331.000 |
| 3 | € 301.000 | € 346.000 |
| 4 | € 314.000 | € 361.000 |
| 5 | € 327.000 | € 376.000 |

(1) Personen ten laste zijn: kinderen ten laste en/of inwonende (groot-)ouders of gezinsleden met een ernstige handicap



Grote delen van Vlaanderen bestaan uit de zogenaamde clustergemeenten, waar dus de verhoogde grenswaarde geldt. Vooral Limburg (behalve Hasselt) en het zuiden van West- en Oost-Vlaanderen vallen buiten deze indeling.

Gemeenten in Cluster met verhoogde grenswaarden



ONESTO IN TRANSITIE

Binnen de Onesto groep wordt de transitie al een hele tijd voorbereid. Een speciaal traject van strategische besluitvorming loopt al sinds de bekendmaking van het regeerakkoord. De beslissingen zijn dan ook fundamenteel. Is er nog nood aan de diensten die Onesto kan aanbieden? Kunnen we voor onze stakeholders meerwaarde betekenen en hoe kunnen we die maximaliseren? Hoe moeten we het bedrijfsmodel ombouwen nu de waarborgen wegvallen en de funding van de activiteiten op een geheel andere manier zal moeten opgezet worden?

Tijdens de onderhandelingen met de minister werd er ook een vangnet gespannen voor de – veelal kleinere - maatschappijen die in de nieuwe omstandigheden geen toekomstperspectief meer zien en ervoor kiezen de activiteiten stop te zetten en zich te ontmantelen. De strategische oefening van Onesto resulteerde alvast in een eerste belangrijke beslissing van het bestuur. Als grootste erkende kredietmaatschappij in Vlaanderen willen we de activiteiten verderzetten. Er werd gezocht naar een structurele samenwerking met een financiële partner om de financiering te verzekeren. Die zoektocht en de daaropvolgende onderhandelingen leidden ertoe dat er eind 2021 een principiële akkoord kon worden bereikt met een ethische bank. Binnen afzienbare tijd moet dit resulteren in een overeenkomst die ons toelaat periodiek leningen van balans te halen, waarna de opbrengst van de verkoop de middelen genereert om nieuwe woonkredieten aan de doelgroep aan te bieden.

Het is een belangrijke stap naar een nieuw businessmodel maar de finaliteit blijft onveranderd. Ook de doelgroep waarop we mikken, en die overigens alsmaar aangroeit, zullen we zo blijven bedienen. Operationeel zullen we in 2022 alle zeilen bijzetten om versterkt uit deze transitie te komen.

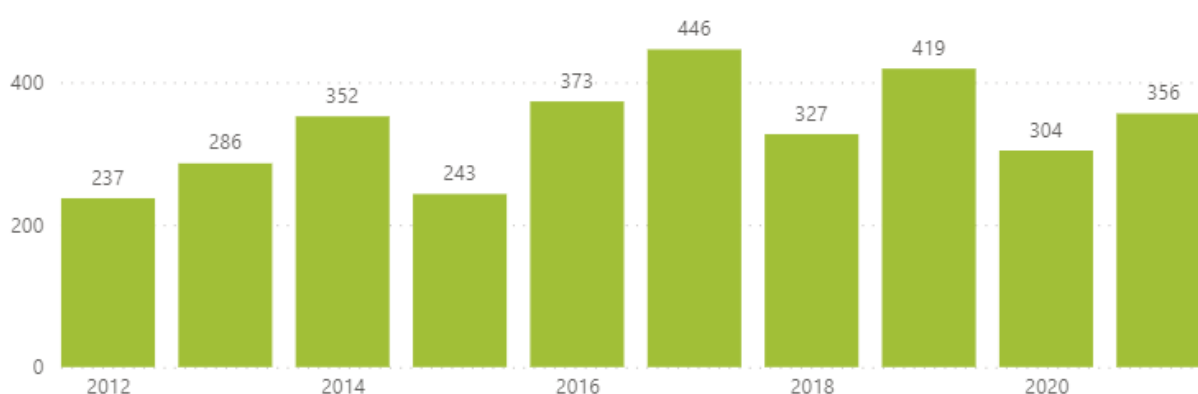


KREDIETACTIVITEITEN VAN DE ONESTO GROEP IN 2021

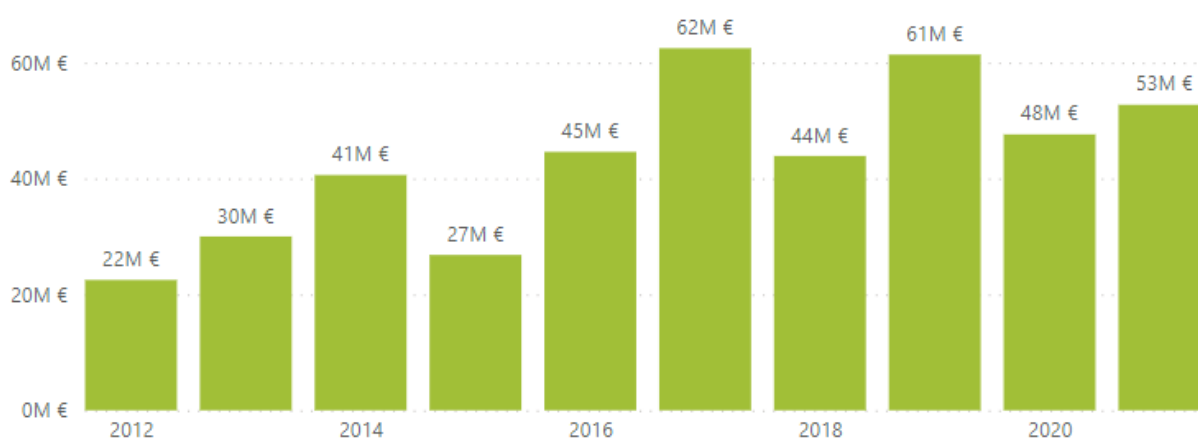
Voor de Onesto groep kende 2021 een vliegende start. De eerste 6 maanden van het jaar werden er op maandelijkse basis bedragen uitgeleend tussen de 5 en de 9 miljoen euro. April scoorde de hoogste top met 56 leningen, samen goed voor 8.723.000 euro. Het werd snel duidelijk dat dergelijke volumes niet konden worden aangehouden zonder de balans al te zeer te overladen. De nodige maatregelen werden dan ook genomen om de volumes te milderen. Uiteindelijk werden er ter financiering van 326 woonprojecten 356 leningen ondertekend, samen voor een kredietbedrag van 52.705.805 euro.

Daarmee werd 2021 globaal een jaar dat qua volume niet uit de toon valt. De voorbije 5 jaar verstreekte Onesto 1.852 kredieten voor meer dan 250 miljoen euro.

Aantal Woonkredieten per Jaar

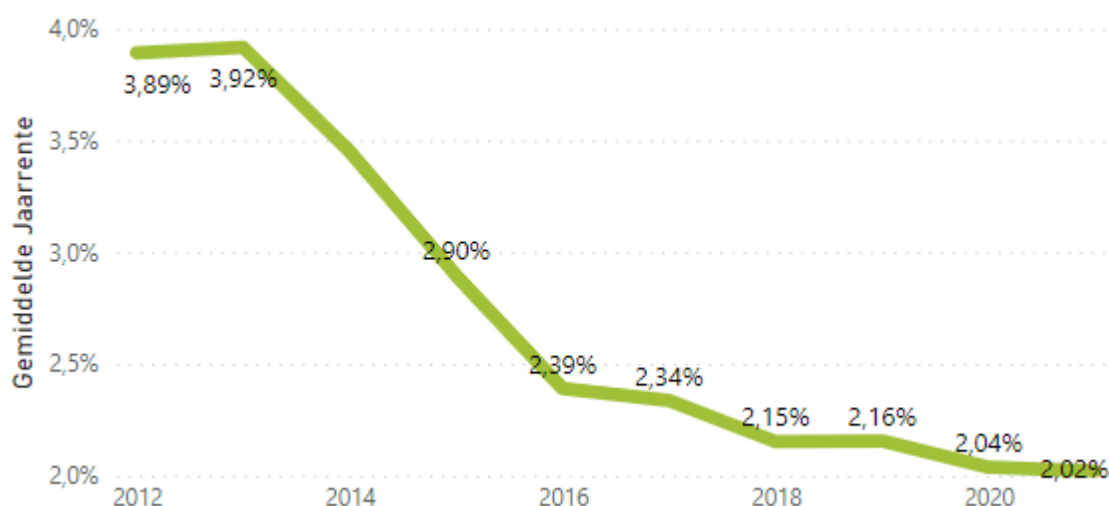


Som Kredietbedrag per Jaar



De kredietkenmerken weken ook nauwelijks af van de vorige jaren. De gemiddelde looptijd van de verstrekte kredieten was 306 maanden tegenover 307 in 2020. De gemiddelde rentevoet daalde naar een absoluut minimum (2,02% op jaarbasis), in lijn met de evolutie van de markrentre.





Het gemiddelde kredietbedrag daalde van 157.000 euro naar 148.000 euro. Toch geeft dit een vertekend beeld. Per woonproject bleef het gemiddelde kredietbedrag vrijwel onveranderd op 159.000 euro, tegenover 162.000 euro in 2020. Door de introductie van het Vlaams renteloos renovatiekrediet hebben kredietnemers er baat bij om het gedeelte van de lening dat gebruikt wordt voor de grondige energierenovatie af te spitsen. In 2021 verstrekte Onesto 19 van dergelijke kredieten, samen goed voor 535.000 euro (gemiddeld 28.286 euro).

HET VLAAMS RENTELOOS RENOVATIEKREDIET

Vanaf 2021 kunnen nieuwe eigenaars van een woning of appartement beroep doen op het renteloos renovatiekrediet. Wie een woning met een slechte EPC-score koopt en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, kan aanvullend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van het pand, ook een renteloos renovatiekrediet afsluiten.

Wie zich engageert om de woning naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 60.000 euro renteloos lenen. Voor label B is dat 45.000 euro en voor label C is dat 30.000 euro. Wie zich engageert om een appartement naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 45.000 euro renteloos lenen. Voor label B is dat 30.000 euro. Het engagement is een resultaatsverplichting.

| Renteloos renovatiekrediet | Woning (E/F) | Appartement (D/E/F) |
|----------------------------|--------------|---------------------|
| naar label C | 30.000 euro | nvt |
| naar label B | 45.000 euro | 30.000 euro |
| naar label A | 60.000 euro | 45.000 euro |



Onesto scoorde trouwens een primeur door het eerste renteloos renovatiekrediet in Vlaanderen af te sluiten. Zodra deze maatregel bekend werd gemaakt, maakten we er een erezaak van om het voordeel zo snel mogelijk voor onze klanten toegankelijk te maken. Het sluit immers helemaal aan bij onze doelstelling om een comfortabele en energiezuinige woning betaalbaar te houden.



Onesto Kredietmaatschappij zorgt voor eerste Vlaams renteloos renovatiekrediet

DOELPUBLIEK VAN DE ONESTO LENINGEN

Met de Onesto leningen brengen we vooral oplossingen naar een publiek dat in de markt heel wat moeite heeft om een betaalbaar woonkrediet te vinden.

Dat blijken vooral mensen te zijn die bij de start van hun woonproject niet kunnen beschikken over een groot startkapitaal. De gemiddelde verhouding tussen krediet en waarde van de woning (LTV of Loan-To-Value) komt in 2021 uit op 90,43. Ook hier wordt het cijfer vertekend door de – meestal beperktere - leningen die aangegaan worden voor verbouwingen. Het mediaan bedrag biedt een betere weerspiegeling van de realiteit en komt uit op 97,5 in 2021. Dit is vergelijkbaar met de vorige jaren.

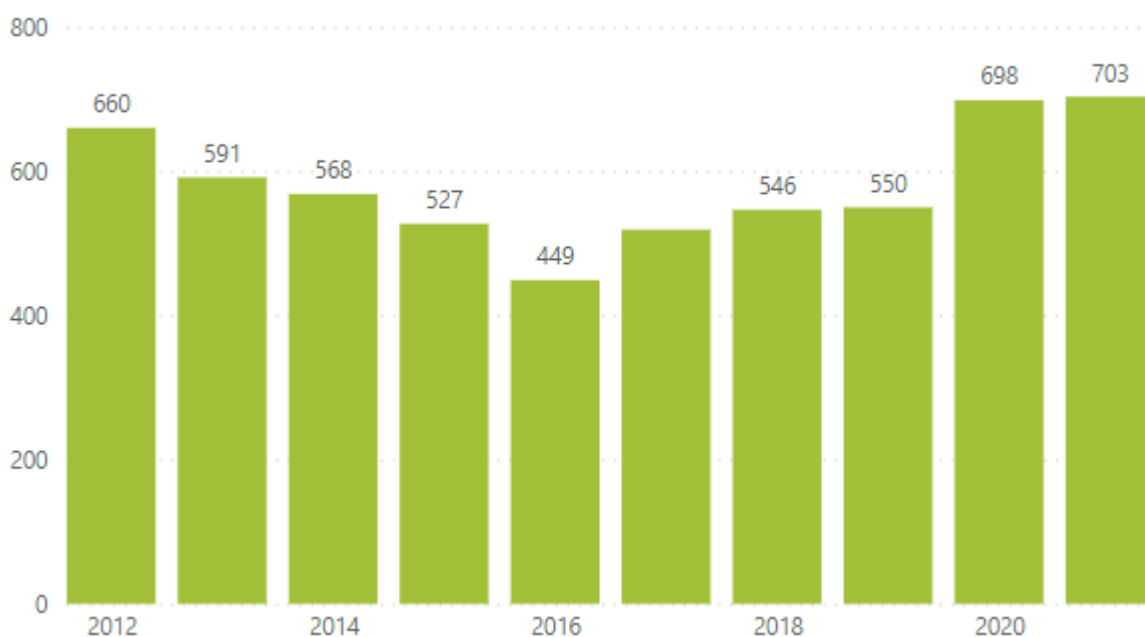
| | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--|
| 90,43 Gemiddelde LTV | 33,54 Gemiddelde DSTI | 898,07 Gemiddelde Saldo Budget |
| 97,50 Mediaan LTV | 34,00 Mediaan DSTI | 703,00 Mediaan Saldo Budget |



De kredietnemers betalen gemiddeld een derde van het inkomen aan het woonkrediet en andere vaste kredietlasten. Voor deze ratio (DSTI of Debt Service To Income) wordt kinderbijslag en alimentatie niet meegerekend. Deze ratio bleef ook stabiel vergeleken met vorige jaren.

Daarnaast wordt er voor elk kredietdossier ook een saldoberekening gemaakt met alle inkomsten en rekening houdend met een minimumbedrag dat nodig is om de kosten te dragen voor een regulier gezin. Hier zagen we in 2020 al een opmerkelijke stijging die stabiliseert in 2021.

Mediaan Saldo Budget



De verklaring is evident. Waar tot voor een paar jaren mensen met een beperkt budget nog uitzicht hadden op het verwerven van een degelijke woning, wordt dat steeds moeilijker. Het effect zal nog versterkt worden doordat we steeds meer aandacht geven aan de kwaliteit en de energiezuinigheid van de woning. Het aankopen van een goedkope woning die van slechte kwaliteit is, zonder dat er middelen beschikbaar of bereikbaar zijn om te renoveren, wordt door Onesto niet ondersteund. Dat betekent immers zowel voor de kredietnemers zelf, als maatschappelijk een doodlopende straat.

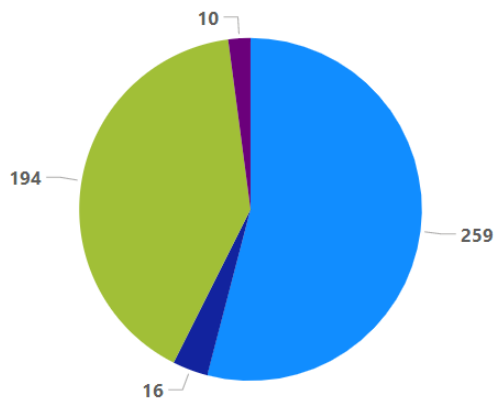
In 2021 ging 62% van onze kredieten (219) naar alleenstaanden. Ook dit is een groep die steeds moeilijker de weg vindt naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Dat geldt des te meer voor de 55 éénoudergezinnen die we in 2021 financierden.

DOEL VAN DE LENINGEN

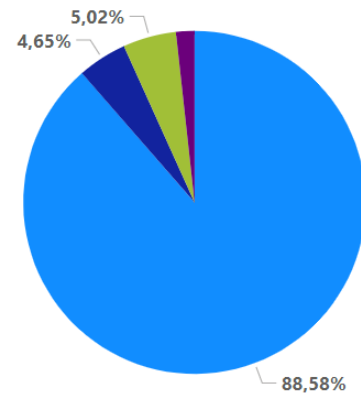
In 2021 waren 194 leningen (deels) bestemd voor verbouwingen. Dit geeft nogmaals aan hoezeer we focussen op het renoveren van de woningen die we financieren. Niet alleen komt dit ten goede aan de kwaliteit van de woningen, maar evengoed zal daarmee de energierekening van onze kredietnemers onder controle gebracht worden. In 117 gevallen gebeurde dit in combinatie met de aankoopfinanciering en soms voor eerder beperkte ingrepen.



Kredieten met (deels) deze bestemming (aantal)



Bestemming van de geleende bedragen (euro)



● Aankoop ● Nieuwbouw ● Verbouwen ● Herfinancieren ● Aankoop ● Nieuwbouw ● Verbouwen ● Herfinancieren

De sommen die bestemd waren voor verbouwingen waren uiteraard maar een fractie van deze van de aankoopfinanciering. De financiering van nieuwbouwwoningen blijft, zowel naar aantal als naar bedragen, eerder een marginaal verschijnsel. Dat hoeft niet te verbazen. Een nieuwbouwwoning zal zelden voldoen aan de kwalificatie van bescheiden woning, gezien de beperkte maximale schattingswaarde. De vermelde 16 kredieten gingen dan ook alle naar nieuwbouwappartementen.

Met de nieuwe definitie van bescheiden woning die in 2021 van toepassing is, kan er mogelijk iets meer ruimte komen voor dit soort transacties.

LIGGING EN ENERGIEZUINIGHEID VAN DE WONINGEN

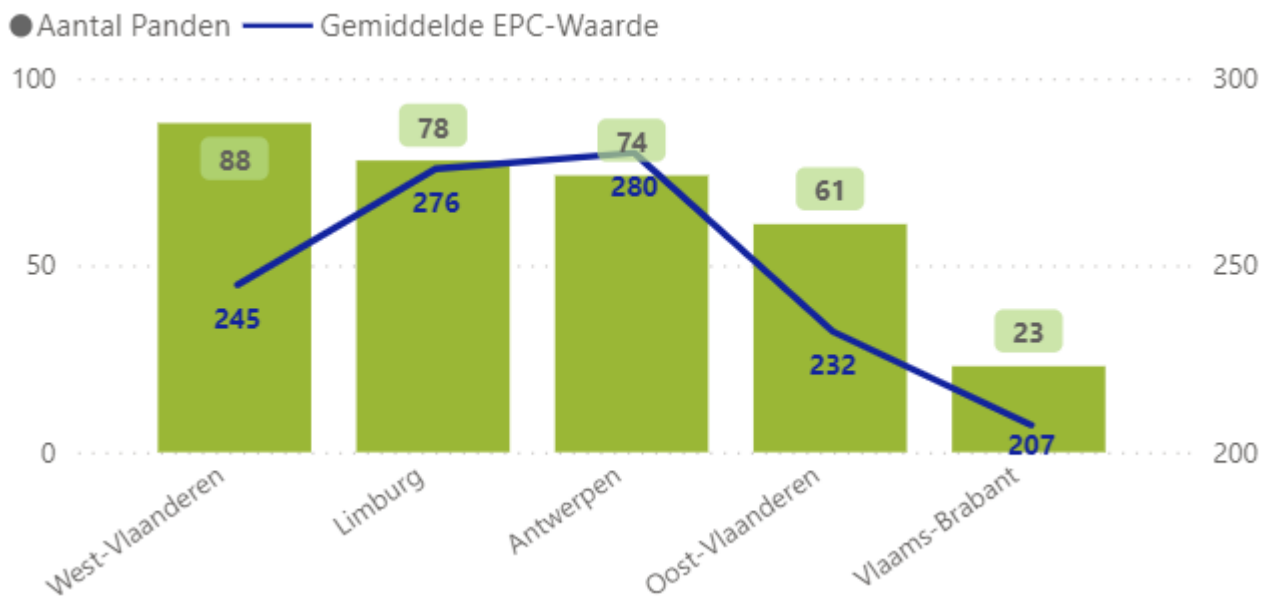
In 2021 werden er uitzonderlijk veel panden in West-Vlaanderen gefinancierd (88). Zelfs iets meer dan in Limburg (78) en Antwerpen (74). Dit lijkt een momentopname te zijn, want tijdens het eerste kwartaal van 2022 valt het aandeel ervan alweer terug.

In Oost-Vlaanderen en vooral Vlaams-Brabant blijven de hoge woningprijzen voor drempels zorgen.

In alle provincies ligt de gemiddelde EPC-waarde (voor eventuele verbouwingen) onder de norm van 300, die geldt om label C te halen. De hoogste gemiddelden zijn voor de provincies Antwerpen en Limburg. Toch zien we deze waarden de voorbije jaren over heel de lijn dalen. Ze liggen, zoals kan worden verwacht, fors hoger voor woningen (gemiddeld 307) dan voor appartementen (207 gemiddeld) in 2021.

Het wordt interessant om binnenkort te meten hoe deze cijfers evolueren door de renovaties aan de woningen. In ons productaanbod werken we sinds kort met een voorwaardelijke ECO-korting voor woningen die minimaal een EPC label C hebben. Hierdoor zullen we de nieuwe EPC's, na verbouwing, systematisch kunnen bekomen en verwerken.





RENOVATIEPROJECTEN

C-REAL

Het C-REAL-project, gefinancierd binnen het Europese Horizon 2020-programma, kwam het voorbije jaar onder stoom. Onesto bundelt met projectpartners Provincie Limburg en Dubolimburg vzw de krachten om duurzame oplossingen te ontwikkelen gericht op diepgaande energierenovaties. Het project focust op drie doelgroepen: kopers van te renoveren woningen, bestaande kredietnemers van dergelijke woningen en de verenigingen van mede-eigendom (appartementen).

Voor de eerste twee doelgroepen wordt er samengewerkt met de cliënten van Onesto. Het voorbije jaar gingen we vooral na hoe we de dienstverlening optimaal kunnen organiseren om mensen te stimuleren en te ondersteunen om hun woning energiezuinig te maken. Deze aanpak werd vervolgens in de praktijk gebracht in een eerste reeks pilootprojecten. De eerste bevindingen zijn veelbelovend. We merken dat een actieve aanpak als kredietgever vruchten afwerpt. Eerst is er –

belangrijk – een erg hoge tevredenheid van de deelnemers aan het project. Maar we merken ook dat ze door de begeleiding kiezen voor een meer doorgedreven renovatie.



De aanpak wordt nu stelselmatig geoptimaliseerd zodat de klantenreis vlot verloopt. Dat is een hele uitdaging want het gaat over een complexe materie. Het verstrekken van energie- en bouwtechnisch loopt samen met het uitwerken van een passend financieel aanbod. Dat alles rekening houdend met allerlei nieuwe of aangepaste maatregelen die een hyperactieve overheid lanceert. Bovendien moet dit gebeuren onder een hoge



tijdsdruk. Zeker voor de kopers van een woning is het van belang dat we snel tot concrete voorstellen komen. Ze krijgen in een oververhitte woningmarkt immers maar een korte tijd om te beslissen over de koop van de woning.

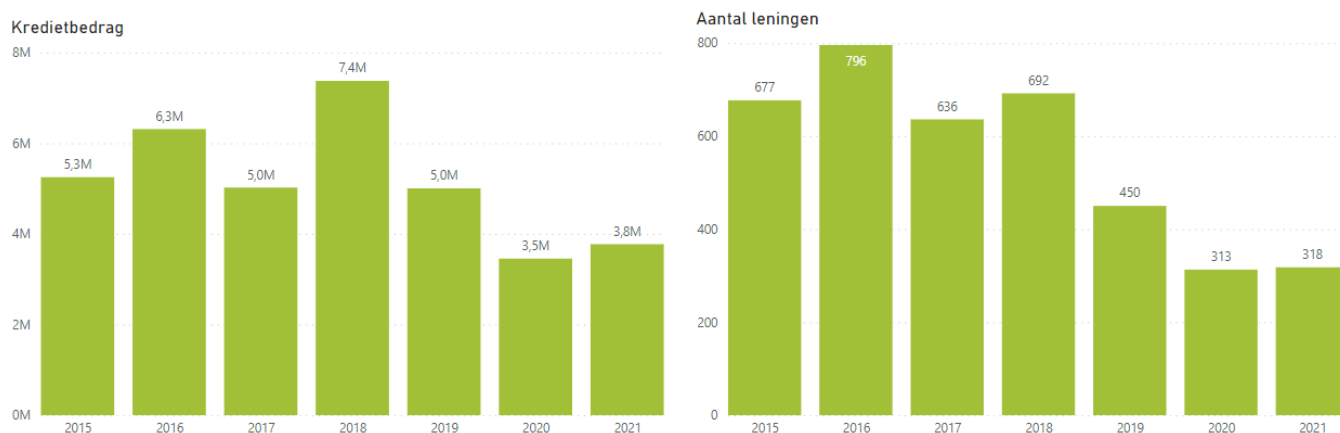
ENERGIEHUIS LIMBURG

De samenwerking binnen Energiehuis Limburg, de handelsbenaming van de sociale coöperatieve Duwolim, wint alsmear aan belang. De Vlaamse overheid rekent steeds meer op de energiehuizen om het energie- en renovatiebeleid tot bij de burgers te brengen. Omgekeerd vinden steeds meer mensen de weg naar het energiehuis, vooral bij stijgende energieprijzen. Eén cijfer om dit te illustreren: in 2021 werden er alleen al aan het centrale contactpunt van Energiehuis Limburg 2.283 vragen gesteld, per telefoon, mail of via het contactformulier op de website www.energiehuislimburg.be. Een stijging van 30% tegenover het jaar daarvoor. Daarnaast zijn er natuurlijk nog meer mensen die aankloppen bij de gemeentelijke woon- en energieloketten.



De kredietactiviteiten van Energiehuis Limburg bleven op een behoorlijk peil in 2021. Ondanks de moeilijkheden die de veiligheidsmaatregelen in kader van de coronapandemie met zich meebrachten. Er werden 318 Vlaamse energieleningen toegekend, samen goed voor een kredietbedrag van 3,8 miljoen euro

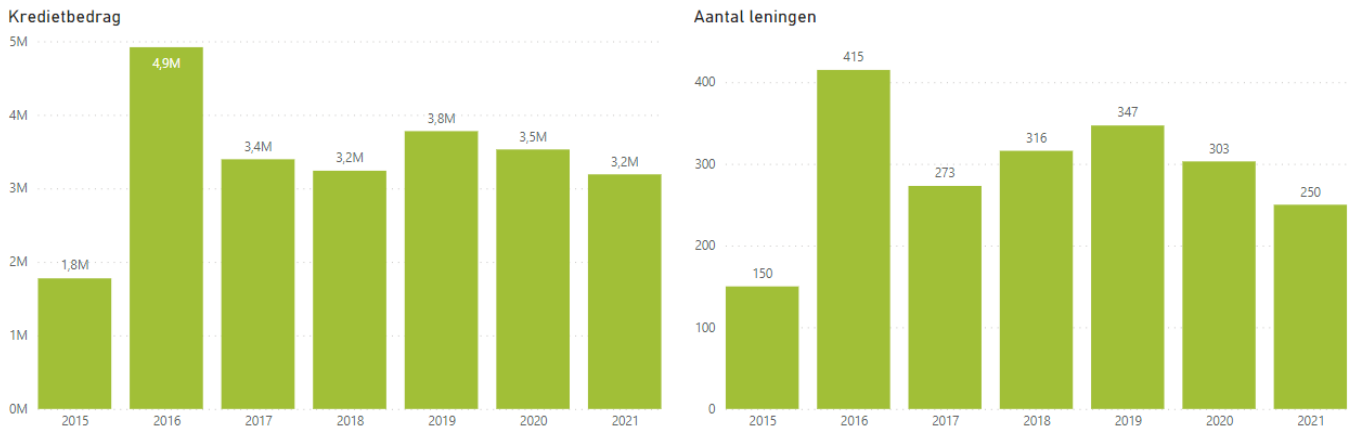
Vlaamse energielening



Hoewel het oorspronkelijke project volgens de plannen bij de start maar vijf jaar zou lopen, bleef het aanbod van de Limburgse renovatieleningen ook in 2021 onverkort beschikbaar. Dankzij een eerder akkoord met Provincie Limburg en de VZW Dubolimburg kon het totale aantal leningen al opgedreven worden van de voorziene 1.250 naar meer dan 2.000 eind 2021. Ook in 2022 loopt het project verder. In 2021 werden er 250 Limburgse renovatieleningen toegekend, in totaal voor 3,2 miljoen euro.



Limburgse renovatielening



Naast advies en financiering werd eind 2021 een derde luik aan de dienstverlening van Energiehuis Limburg toegevoegd. Wie recent eigenaar werd van een woning kan nu ook kosteloos beroep doen op een echte renovatiebegeleiding. Dit dankzij een project dat gefinancierd wordt door de Vlaamse overheid.

Voor Onesto is de werking van het energiehuis op alle vlakken complementair. Onze Limburgse cliënten kunnen terecht bij de adviseurs van Energiehuis Limburg. Ze kunnen, bv. om premies te prefinancieren, een beroep doen op een aanvullende energie- of renovatielening. De algemene renovatiebegeleiding voor recente eigenaars is dan weer een dienst die vanuit het C-REAL-project naar het energiehuis doorstroomt.

Met de recente plannen die de Vlaamse regering heeft bekend gemaakt, zal er in 2022 nog een tandje worden bijgestoken. De energieleningen worden uitgebreid qua bedrag (tot 50.000€) en ze zullen een maximale looptijd van 25 jaar krijgen, tegenover 10 jaar nu. Bovendien wordt de doelgroep van deze leningen fors uitgebreid. Door de actieve betrokkenheid van Onesto bij het energiehuis zitten we op de eerste rij om de vele voordelen van dit totaalaanbod ook aan onze klanten voor te leggen.

NIEUWE WOON- EN EIGENDOMSVORMEN

Betaalbaar en toegankelijk woonkrediet blijft de basis waarmee we mensen kansen willen geven om comfortabel en energiezuinig te wonen. Maar als we dat opzet via andere manieren en diensten kunnen bereiken, dan loont het de moeite om ook daarop in te zetten. Zeker wanneer er een link is naar de financiële expertise die we in huis hebben.

UP

Eind 2020 werd het project UP gelanceerd met steun van OVAM/Vlaanderen Circulair. We willen met verouderde sociale woningen op een innovatieve manier kansen creëren voor alleenstaanden of gezinnen met beperkte financiële middelen opdat ze toch een kwaliteitsvolle, eigen woning kunnen verwerven. Traditioneel worden verouderde sociale huurwoningen, waarvoor de renovatiekost te hoog oploopt, uit verhuur gehaald en verkocht op de openbare markt. Woningprijzen worden hier opgedreven door schaarste. Vaak kopen speculanten deze woningen op o.w.v. hun gunstige ligging,



om deze na een veeleer cosmetische renovatie met hoge marges door te verkopen. In een wijk in Hasselt zijn we samen met eigenaar Cordium, Paqt Advocaten en Belcare op zoek naar oplossingen om 32 bescheiden woningen naar nieuwe eigenaars/bewoners met beperkte financiële middelen te brengen. Via de techniek van erfpacht kunnen we de grond in sociaal beheer houden.

Bij het toekennen van de erfpacht zal ook een renovatieplicht opgelegd worden om deze woningen energetisch en veranderingsgericht te verbouwen. Vanuit het consortium willen we de nieuwe eigenaars coherente renovatiepakketten aanbieden. Natuurlijk moet de verwerving ook gefinancierd worden. Daar komt Onesto als verstrekker van sociale hypotheekleningen in beeld.

De studiefase van dit project loopt stilaan naar zijn einde. Enkele knelpunten moeten nog worden weggewerkt. Maar het is de intentie van het consortium om snel de theoretische oefening ook in de praktijk te brengen.

ONESTO DUOKOOP

Eind 2021 selecteerde Provincie Limburg het project "Onesto Duokoop" als een van de innovatieve woonprojecten die ondersteund worden. Aan de hand van een concreet experiment willen we de techniek van recht van opstal toepassen om een compacte, energiezuinige nieuwbouwwoning binnen het bereik van alleenstaanden en gezinnen met een bescheiden inkomen te brengen.

Bij de start wordt het onroerend goed gesplitst gekocht. Een investeerder koopt de grond en de bewoner de nieuwbouwwoning (het opstal). We werken generieke contracten uit zodat de transactie binnen evenwichtige afspraken voor beide partijen een meerwaarde heeft. Het vernieuwende zit hier vooral in de manier waarop we de hypothecaire kredietverstrekking organiseren. In vergelijkbare projecten was dit steeds een belangrijke struikelsteen om dit soort transacties echt tot bij de doelgroep te brengen.

Het duo dat bij de start samen de volle eigendom verwerft zal contractueel ook goede afspraken maken hoe het verder gaat. Zo verkrijgt de bewoner ook een koopoptie op de grond. Op die manier kan via een tussenstap toch de volle eigendom verworven worden. De grote sprong naar eigendomsverwerving wordt daardoor een "duosprong", wat meer mensen moet toelaten om te kiezen voor een kwaliteitsvolle woning.



We verstrekken in dit luik enige extra duiding bij de belangrijkste cijfers en evoluties op het actief en passief van de balans en in de resultatenrekening.

ACTIVAZIJDE

Het balanstotaal maakt per einde boekjaar een stevige sprong voorwaarts tot 195.837.232 euro (+7,4%).

Vaste activa

In het voorbije boekjaar investeerde Onesto veeleer beperkte bedragen. Enerzijds implementeerden we een rapporteringsoplossing (immaterieel vast actief), anderzijds vervingen we een afgeschreven salariswagen.

Financiële vaste activa

Op 20 juli 2021 fuseerde Onesto haar 3 dochtermaatschappijen tot Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen (OWVV) nv. In aanloop naar deze fusie boden we de aandeelhouders alsnog de kans om uit te treden. Onesto betaalde in totaal 288.605 euro voor enkele bijkomende aandelenpakketten.

Op basis van een geobjectieerde waarderingsoefening bepaalden we vervolgens de onderlinge ruilverhouding tussen de respectieve entiteiten. Uit de fusie ontstond een kredietmaatschappij met een balanstotaal van 174 mio euro en een eigenvermogenspositie van 23.561.966 euro. Met 963.979 aandelen behoudt OKM een stevige meerderheidsparticipatie van 88%. In het fusiejaar zag OWVV zich nog geconfronteerd met aanzienlijke eenmalige kosten, die wogen op het eindresultaat. We legden hiermee wel verder de basis om de komende jaren opnieuw met positieve cijfers uit te pakken en stelselmatig het eigen vermogen aan te sterken.

Tabel - Kredietportefeuille (2017-2021 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Portefeuille | | | | | |
| 29 - LT | 126.901.512 | 135.111.040 | 152.416.831 | 154.479.460 | 162.130.427 |
| 40 - KT | 5.889.853 | 6.227.114 | 6.434.959 | 6.928.786 | 7.301.933 |
| Totaal | 132.791.365 | 141.338.154 | 158.851.790 | 161.408.246 | 169.432.360 |
| Evolutie | 122% | 106% | 112% | 102% | 105% |
| Productie (A) | 38.123.500 | 24.328.200 | 35.286.100 | 20.208.140 | 28.538.345 |
| Als % van portefeuille | 28,71% | 17,21% | 22,21% | 12,52% | 16,84% |
| Terugbetalingen | | | | | |
| Contractueel | 4.900.819 | 6.098.170 | 6.256.633 | 6.267.888 | 6.626.467 |
| Vervroegd | 9.272.413 | 9.741.017 | 11.490.467 | 11.351.850 | 14.136.233 |
| Totaal (B) | 14.173.232 | 15.839.187 | 17.747.100 | 17.619.738 | 20.762.700 |
| Als % van portefeuille | 13,03% | 11,93% | 12,56% | 11,09% | 12,86% |
| Per saldo (B)-(A) | 23.950.268 | 8.489.013 | 17.539.000 | 2.588.402 | 7.775.645 |



Vlottende activa

Onder de noemer vlottende activa zit de eigenlijke kredietactiviteit verwerkt. De handelsvorderingen staan synoniem voor de toegekende woonkredieten. Van het nog verschuldigde kapitaal wordt jaarlijks de fractie afgesplitst die in het komende boekjaar contractueel wordt terugbetaald door de klanten.

Tal van klanten name de historische lage rentestanden te baat om hun woonkrediet te herfinancieren. Andere profiteerden dan weer van de sterke vraagzijde om hun woning van de hand te doen aan attractieve voorwaarden. In totaal zag Onesto zo ruim 14 mio euro vervroegd binnenstromen. Dankzij een stevige jaarproductie krikten we de portefeuille woonkredieten alsnog naar een recordpositie van 169 mio.

Onder de post 40 situeren zich eveneens de restsaldi van de in het verleden uitgewonnen dossiers. In 2021 dienden zich voor het tweede jaar op rij geen nieuwe dossiers aan. Anderzijds blijven de recuperaties beperkt tot 6.328 euro.

Op het einde van het boekjaar stortten we reeds provisie aan enkele notarissen voor aktes die in de eerste dagen van januari ingepland werden (post 41).

Het stopzetten van de waarborg op de funding vormde het signaal om nog een laatste maal de kredietlijnen stevig aan te spreken. We spijsden de bankrekeningen met in totaal 13,4 mio. Deze buffer zetten we in 2022 in snel tempo om in nieuwe kredietproductie.

PASSIVAZIJDE

Schulden

Naast de inzet van eigen middelen berust de productie in hoofdzaak op het omzetten van externe financiering in woonkredieten. In 2021 namen we voor 26.414.000 euro nieuwe financiering op.

Tabel - Evolutie financiering (2017-2021 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Financiering per 31/12 | | | | | |
| KT | 9.150.654 | 10.310.682 | 10.990.716 | 11.403.163 | 12.578.886 |
| 1 tot 5 jaar | 34.512.558 | 37.959.651 | 41.384.606 | 46.165.574 | 49.125.145 |
| + 5 jaar | 70.694.815 | 73.971.694 | 84.622.031 | 93.649.342 | 102.801.384 |
| Totaal | 114.358.027 | 122.242.027 | 136.997.353 | 151.218.079 | 164.505.415 |
| Evolutie | 118,38% | 106,89% | 112,07% | 110,38% | 108,79% |
| Evolutie | | | | | |
| Opname | 26.592.000 | 17.172.000 | 26.116.000 | 25.625.000 | 26.414.000 |
| Terugbetaling contractueel | -8.836.229 | -9.288.000 | -11.360.674 | -11.404.274 | -13.126.664 |



Net als bij de woonkredieten splitsen we bij afsluiting van het boekjaar evenzeer de vervaldagen af die het komende kalenderjaar moeten voldaan worden. In 2022 zal minimaal 12.578.886 euro worden afgelost aan de fundingverstrekkers.

Het bouwdepot voor nieuwbouw- en verbouwingskredieten vindt zijn plaatsje onder de rubriek handelsschulden. In 2021 bouwde het saldo af van ruim 2 mio tot 1.656.662 euro.

De overlopende rekeningen vormen de scharnierpost om de financieringskosten correct toe te wijzen aan de respectieve boekjaren. De vervaldagen van de fundinglijnen lopen, op enkele uitzonderingen na, niet parallel met het boekjaar. Het vergt wat additioneel rekenwerk om tot een correcte uitsplitsing te komen. Eind 2021 sommeerde de toewijzing op 851.289 euro.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen vormt het sluitstuk en staat voor ruim 14% van het balanstotaal. Overeenkomstig het voorstel tot winstverdeling wordt 523.541 euro toegevoegd aan de reserves.

De voorzieningen voor kredietrisico's bleven met 346.985 euro nagenoeg ongewijzigd. De lichte stijging van de hypothecaire portefeuille wordt overgecompenseerd door de afbouw van de provisie voor onzekere debiteuren.

DE RESULTATENREKENING

De rentemarge vormt het vertrekpunt van de resultatenrekening.

Tabel - Evolutie rentemarge (2017-2021 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rente opbrengsten | | | | | |
| Reguliere intresten | 3.733.995 | 3.890.786 | 3.989.734 | 3.941.284 | 4.086.999 |
| Wederbeleggingsvergoeding | 78.516 | 83.586 | 85.863 | 79.486 | 87.947 |
| Omzet | 3.812.511 | 3.974.373 | 4.075.597 | 4.020.770 | 4.191.114 |
| Evolutie | 91,62% | 104,25% | 102,55% | 98,65% | 104,24% |
| Rente kosten | | | | | |
| Reguliere rentekosten | 3.025.843 | 2.925.152 | 2.923.248 | 2.815.462 | 2.764.536 |
| Premie gewest financiering | 50.490 | 52.091 | 94.935 | 94.778 | 100.370 |
| Financieringskost | 3.076.333 | 2.977.243 | 3.018.183 | 2.910.240 | 2.864.906 |
| Evolutie | 98,75% | 96,78% | 101,38% | 96,42% | 98,44% |
| Rentemarge | 736.178 | 997.130 | 1.057.414 | 1.110.530 | 1.326.208 |
| Evolutie | 70,39% | 135,45% | 106,05% | 105,02% | 119,42% |

Nadat de rentemarge in 2020 werd afgeremd door de uitzonderlijke tegemoetkomingen aan klanten in het kader van de coronacrisis, maakt ze in 2021 een flinke sprong voorwaarts. Het zwaartepunt van de kredietproductie situeerde zich in de eerste jaarhelft en zorgde dus al snel voor extra renteontvangsten. Tevens vlakke de daling van de gemiddelde inkomende rente verder uit. Aan uitgavenzijde wisten we de financieringskost wel verder te drukken.



Aan de rentemarge voegen we als eerste beweging de andere bedrijfsopbrengsten toe. Binnen het globaal bedrag van 386,565 euro onderscheiden we in volgorde van belangrijkheid projectsubsidies (196.541 euro), recuperaties bij klanten (97.747 euro), intragroep-prestaties (54.950 euro) en huuroopbrengsten (26.953 euro).

De uitgavenpost 'Diensten en diverse goederen' is traditioneel de gewichtigste. Als voornaamste kostenposten identificeren we aanbrengvergoedingen (158.192 euro), intragroepsprestaties (128.124 euro), schattings- en energieprestatieverslagen (74.010 euro) en ICT (29.355 euro). Ingevolge de fusie stegen de adviesfacturen fors tot 69.705 euro.

Onesto kan bogen op een deskundige en trouwe personeelsequipe. De totale verloningskost beliep in 2021 445.966 euro.

Laatste significante kostenpost (niet-kas-kost) om te komen tot de bedrijfswinst zijn de afschrijvingen (102.282 euro).

De bedrijfswinst maakt een sprong van 55% tot 584.091 euro. Na de financiële en fiscale bewegingen sluiten het boekjaar af met een te bestemmen winst van 556.077 euro.

RATIO-ANALYSE

Het erkenningsbesluit definieert enkele ratio's voor de kredietmaatschappijen, stuk voor stuk financiële gezondheidsindicatoren.

Tabel - Ratio's en normen (2017-2021 / Onesto Kredietmaatschappij)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Solvabiliteit (min 10%) | 18,15% | 17,56% | 15,70% | 15,00% | 14,23% |
| Liquiditeit (max 94%) | 83,50% | 124,50% | 155,37% | 77,32% | 60,69% |
| Fundingnorm (max 94%) | 86,12% | 86,49% | 86,24% | 93,69% | 97,09% |
| Rendabiliteit | 0,83% | 0,87% | 1,49% | 1,30% | 2,03% |

De sterke activiteitsgraad drukt de solvabiliteit voor het eerst onder de 15%. We verwachten dat de nieuwe financieringsmethodiek de komende jaren voor een ommekeer gaat tekenen.

Met een banksaldo nagenoeg gelijk aan het vrije eigen vermogen, wekt het geen verwondering dat de momentopname per einde boekjaar een overschrijding van de fundingnorm aantoonde. De kredietproductie in het eerste kwartaal van 2022 duwt het percentage alweer richting 90%.

Het herstel van de rentabiliteit zet zich opnieuw door en haalt terug de drempel van 2%.



INTERNE FUSIE

Onesto vormt een “kleine groep” van verbonden vennootschappen, die is ontstaan door diverse overnames de voorbije jaren. De groep bestond tot voor kort uit vier erkende kredietmaatschappijen (EKM's) en één ondersteunende vennootschap, Onesto Woonpunt, die ook fungeert als projectvennootschap.

In de aanloop naar de nieuwe werking “post-waarborg” was er een grote nood aan een interne reorganisatie. Een groep van verbonden vennootschappen die bestaat uit vier entiteiten die een identieke werking ontplooiën is weinig efficiënt. Meer nog, het vormt een obstakel om partnerships aan te gaan en het is een belemmering bij het ontplooiën van een nieuw businessmodel.

Eén grote fusie, waarmee moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij zou samengaan met de dochtervennootschappen waarin ze een meerderheidsparticipatie heeft, bleek evenwel nog een brug te ver. Er blijven in de fiscale regelgeving voor de erkende kredietmaatschappijen te veel onzekerheden om in deze fase zover te gaan. Daarom werd gekozen om toch al een eerste grote stap te zetten in de interne rationalisatie.

Op 20 juli 2021 beslisten de algemene vergaderingen van Kredietmaatschappij Onze Thuis, Sociale Kredietmaatschappij Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen en De Meiboom – Voor Ons Volk om over te gaan tot een fusie. De voorbereidingen van deze complexe operatie waren veeleisend. Zeker omdat ze vielen in een periode dat de reguliere activiteiten onder hoogspanning stonden. Ook de COVID-veiligheidsmaatregelen vergemakkelijkten de transactie niet. Gesteund door de adviseurs van BDO en het aangestelde notariaat kon de transactie evenwel in volle zomer met succes worden afgerond.

De voorbereidingen en de voltrekking van deze transactie zorgden natuurlijk voor éénmalige kosten ten laste van boekjaar 2021. Maar de administratieve en operationele integratie die sindsdien kon worden doorgevoerd werpt zeker al de eerste vruchten af. We kunnen dan ook spreken van een geslaagde operatie. Schematisch ziet de Onesto groep er na de interne fusie als volgt uit.



In beide onderliggende vennootschappen heeft Onesto Kredietmaatschappij een ruime meerderheidsparticipatie.

Ongetwijfeld is dit geen eindpunt. We blijven streven naar de volledige integratie van beide erkende kredietmaatschappijen. En nu de sector in volle transitie is, zullen er meer dan waarschijnlijk nog externe bewegingen komen.

GECONSOLIDEERDE CIJFERS

Hoewel er als "kleine groep" geen formele verplichting is om een geconsolideerde rekening op te stellen, schetsen we toch de financiële resultaten van de gehele groep, gezien het belang ervan voor de waardering en ontwikkeling van de organisatie.

Bij Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen werd het rendement over 2021 gedrukt door de fusie. Enerzijds waren er kosten die rechtsreeks relateren aan de fusieoperatie (adviezen en verslagen, publicatiekosten, aktekosten) voor een totaalbedrag van 96.157 euro. Onder de financiële kosten noteerden we een éénmalige verbrekings- en wederbeleggingsvergoeding die aangerekend werd op de vervroegde afbouw van een deel van de schuldpositie, goed voor 177.829 euro. Deze uitzonderlijke kosten, samen 273.986 euro, zorgen er wel voor dat de resultatenrekening afsluit met negatieve cijfers. Samen met de kostenreducties die we zullen boeken door de fusie, wijst dit alvast op de positieve verwachtingen vanaf boekjaar 2022.

In onderstaand overzicht werden opbrengsten en kosten die intragroep geboekt werden, niet uitgezuiverd. Dat doet geen afbreuk aan de conclusie: het geschetste geconsolideerde resultaat van bijna 475.000 euro.

Tabel - Samenvatting resultatenrekeningen (2021 / Onesto Groep)

| | OKM | OWVV | OWP | Globaal | Geconsolideerd |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| <i>Consolidatiepercentage</i> | 100% | 88,10% | 99,99% | | |
| Bedrijfsopbrengsten | 4.571.688 | 4.217.981 | 490.807 | 9.280.477 | 8.778.488 |
| Bedrijfskosten | -3.987.597 | -4.079.603 | -487.892 | -8.555.092 | -8.069.570 |
| Bedrijfsresultaat | 584.091 | 138.378 | 2.915 | 725.385 | 708.917 |
| Financieel resultaat | 16.985 | -240.772 | 4.668 | -219.119 | -190.467 |
| Uitzonderlijk resultaat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Belasting(vrije reserves) | -45.000 | 5.296 | -3.232 | -39.704 | -43.566 |
| Resultaat boekjaar | 556.077 | -97.098 | 4.351 | 463.330 | 474.884 |

Een overzicht van de balansen binnen de groep biedt een zicht op de bezittingen en financiering ervan voor de verbonden vennootschappen. In de geconsolideerde cijfers worden ook hier de interne vorderingen niet uitgezuiverd. Het voornaamste cijfergegeven, het eigen vermogen, is niettemin een correcte weergave van de consolidatie oefening. Vergelijken met 2020 noteren we een aangroei van 705.200 euro tot ongeveer 38,3 miljoen euro. De stijging is het resultaat van de rendabele uitbating over 2021 en van het verwerven van enkele kleinere extra participaties in aanloop naar de fusie van OWVV.



Tabel - Samenvatting balansen (31/12/2021 / Onesto Groep)

| | OKM | OWVV | OWP | Globaal(*) | Geconsolideerd |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Consolidatiepercentage</i> | 100% | 88,10% | 99,99% | | |
| Immateriële vaste activa | 31.713 | | 439.123 | 31.713 | 470.792 |
| Materiële vaste activa | 840.401 | 483.741 | 44.498 | 1.368.639 | 1.311.070 |
| Financiële vaste activa | 11.632.565 | 4.147 | 507.000 | 513.067 | 512.523 |
| Vlottende activa | 183.332.553 | 173.703.675 | 338.645 | 357.374.873 | 336.704.102 |
| Totaal actief | 195.837.232 | 174.191.563 | 1.329.266 | 371.358.061 | 338.998.487 |
| | | | | | |
| Eigen vermogen | 27.863.645 | 23.561.966 | 1.296.413 | 52.722.024 | 38.287.375 |
| Voorzieningen | 346.985 | 332.674 | 0 | 679.658 | 640.070 |
| Vreemd vermogen | 167.626.602 | 150.296.923 | 32.853 | 317.956.378 | 300.071.041 |
| Totaal passief | 195.837.232 | 174.191.563 | 1.329.266 | 371.358.061 | 338.998.487 |

(*) De interne participaties werden uitgezuiverd

Op de balans van Onesto Woonpunt noteren we het ontwikkelde digitale platform, dat binnen de groep wordt ingezet, voor een waarde van bijna 440.000 euro.



DE 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. Sinds de fusie waarmee OWVV werd gevormd, nemen de OWVV-bestuurders als waarnemers ook deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van OKM. Zo komen we tot een coherent beleid.

Bestuurder Stefan Agten liet eind 2021 weten dat zijn mandaat nog moeilijk te combineren was met zijn drukke professionele agenda. Tijdens de bestuurdersvergadering van januari 2022 werd hem ontslag verleend. We zijn hem dankbaar voor het engagement, zijn professionele inbreng en de betrokkenheid die hij steeds toonde bij de ontwikkelingen van Onesto. Op voordracht van het remuneratiecomité voorzag de raad in zijn vervanging door Jan Vanhamel als nieuwe bestuurder te coöpteren.

Het dagelijks bestuur van alle groepsvennootschappen is in handen van één gezamenlijk comité dat het operationele management aanstuurt en controleert. Bruno Machiels, die omwille van gezondheidsredenen zijn mandaat diende neer te leggen, werd in eerste instantie tijdelijk vervangen door bestuurder Patrick Lemmens. Begin 2022 werd deze vervanging definitief en trad ook Thomas Vints toe tot het comité van dagelijks bestuur. Bruno, die vooralsnog als bestuurder aan boord is gebleven, was ruim 20 jaar één van de drijvende krachten binnen het dagelijks bestuur van Onesto. In die tijd zag hij niet alleen de sterke groei van Onesto zich voltrekken, maar hij was er mee de architect van. We hebben veel te danken aan zijn onverdroten inzet.

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.

HANDVEST EN CHARTER BEHOORLIJK BESTUUR

In het kader van de erkenning gold voor de EKM's de verplichting om te voldoen aan een handvest voor behoorlijk bestuur, dat opgelegd werd bij ministerieel besluit. In het nieuwe erkenningsbesluit valt deze verplichting weg maar de principes van dit handvest blijven voor Onesto als richtsnoer gelden.

Onesto maakt binnen de krijtlijnen van het handvest gebruik van een eigen, meer gedetailleerd en concreet charter dat deze algemene bepalingen voor tal van bestuurs- en beheeraspecten verder invult tot op het niveau van procedures en concrete afspraken. De evaluatie en eventuele aanpassing van het charter komt toe aan de raad van bestuur.



BESTUURSHANDELINGEN

De raad van bestuur van Onesto Kredietmaatschappij vergaderde in 2021 acht keer. Enkel in de zomermaanden kon dat gebeuren door fysiek samen te komen. Verder verliepen alle vergaderingen online omwille van de veiligheidsvoorschriften m.b.t. de covid-crisis.

De bestuurders buigen zich elke vergadering over de algemene ontwikkelingen binnen de onderneming en de groep. Daarnaast wordt stilgestaan bij externe ontwikkelingen en de manier waarop Onesto hier best mee omgaat of zich er op voorbereidt. De te voeren strategie wordt uitgezet. De uitvoering ervan wordt gedelegeerd aan het directiecomité, maar binnen het bestuur van dichtbij opgevolgd. Het dagelijks bestuur wordt aangestuurd en gecontroleerd. De bestuurders bewaken de gedelegeerde jaarbudgetten aan de hand van periodieke rapporteringen. Er wordt nauwgezet aandacht gegeven aan het balansbeheer en de financiële evolutie op middellange termijn. Het voorbije jaar ging er heel veel aandacht naar de hervorming van de erkenning en de transitie die hiermee gepaard gaat.

Enkel uitzonderlijk – bij kredietaanvragen die buiten de normale acceptatienormen vallen - zal de raad van bestuur zelf individuele kredietbeslissingen nemen. In 2021 diende er geen dergelijke aanvraag behandeld te worden. Over de volledige kredietproductie wordt gerapporteerd aan de hand van anonieme gegevens en overzichten met globale kenmerken. Het directiecomité brengt verslag uit door middel van boordtabellen en overzichten, onder andere over de opvolging van achterstallige dossiers.

Het directiecomité had 20 vergaderingen in 2021, vrijwel alle via online calls. Het directiecomité stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan via delegatie en houdt toezicht op de individuele directieleden. De directeurs rapporteren op elke vergadering over het functioneren van de onderneming en leggen de nodige voorstellen ter beslissing voor. Verder keurde het directiecomité 16 kredietaanvragen goed in 2021, na kennisname van alle relevante informatie m.b.t. de dossiers, toegankelijk via het beveiligde digitale platform.

Het auditcomité, dat de raad van bestuur bijstaat in haar financiële toezichtfunctie, vergaderde in 2021 éénmaal. Tijdens deze vergadering werden de bevindingen van de commissaris bij de uitvoering van diens taken bij de groepsentiteiten besproken en kwamen diverse thema's aan bod in het kader van het toezicht, de financiële organisatie en rapportering.

Het benoemings- en remuneratiecomité ondersteunt de raad van bestuur bij het werven en evalueren van bestuurders of van 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. Het comité vergaderde drie keer in 2021 en focuste daarbij vooral op de wijzigingen binnen de bestuursploeg en de aanwerving van een nieuwe medewerker.

Het kredietcomité keurde 52 kredietaanvragen goed. De leden hebben via het digitale platform een veilige toegang tot alle relevante documenten die bij de analyse worden gebruikt. Het advies van de analist wordt voorgelegd en op specifieke vragen wordt een antwoord geformuleerd. Gezien de snelheid waarmee dit moet gebeuren zijn er geen fysieke samenkomsten, maar wordt alles digitaal afgehandeld.



De Raad legt onderstaande beslissingen voor aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders.

1. Goedkeuring van de jaarrekening

Het balans totaal komt per 31 december 2021 uit op 195.837.232,05 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 556.076,57 euro. De Raad verzoekt de Algemene Vergadering om goedkeuring van de jaarrekening.

2. Winstbestemming

De Raad stelt aan de Algemene Vergadering voor om te beslissen tot volgende winstverdeling:

- een bruto-dividend van 32.536,03 euro (het maximum dat kan uitgekeerd worden binnen het erkenningsbesluit);
- toevoeging van het saldo van 523.540,54 euro, aan de beschikbare reserves.

3. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

De Raad van Bestuur verzoekt om kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris.

4. Benoemingen

Het mandaat van bestuurder Ingrid Quintens vervalt op de jaarvergadering van 26/04/2022. De raad stelt haar herbenoeming voor.

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur dd. 28/01/2022 aanvaardde de raad het ontslag van bestuurder Stefan Agten. Gebruik makend van de bevoegdheid om tijdelijk in de vacature te voorzien door coöptatie, werd Jan Vanhamel als nieuwe bestuurder benoemd. De raad stelt voor om deze vervanging te bevestigen en Jan Vanhamel als bestuurder te benoemen. Bij vervanging doet de benoemde bestuurder de termijn uit van de persoon die hij vervangt (art. 18 van de statuten) zodat de benoeming geldt tot de jaarvergadering van 2023.



VENNOOTSCHAPSFICHE (TOESTAND 31/12/2021)

Onesto Kredietmaatschappij NV

Sociale Kredietmaatschappij, erkend door de Vlaamse regering
Graaf van Loonstraat 15/1
3580 Beringen
RPR Antwerpen, Afdeling Hasselt 0401.349.970

Raad van Bestuur

Tin Van den Putte, voorzitter
Stefan Agten
Koen Albregts
Erik Coenen
Patrick Lemmens
Bruno Machiels
Carien Neven
Ingrid Quintens
Maurice Vanoevelen
Thomas Vints

Directiecomité

Hans Vermeulen, voorzitter
Tin Van den Putte
Patrick Lemmens
David Govaert

Auditcomité

Filip Vangilbergen (SWVV), voorzitter
Pieter De Witte (KOT)
Stefan Agten (OKM)
Hans Vermeulen
David Govaert

Kantoren

Graaf van Loonstraat 15/1 te 3580 Beringen
Ringlaan 43 te 3530 Houthalen

Medewerkers

Fatima Abraïmi
Bieke Braeken
Anja Heyns
Joris Piette
Jan Vanduren
Hans Vermeulen

Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter
Ingrid Quintens
David Govaert

Remuneratiecomité

Tin Van den Putte, voorzitter
Patrick Lemmens
Bruno Machiels
Hans Vermeulen



AANVULLENDE VERKLARINGEN

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er dient geen melding te worden gemaakt van gebeurtenissen na het afsluiten van het boekjaar die de voorliggend presentatie van de cijfers of de geschetste financiële situatie op ernstige wijze beïnvloeden.

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. 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

Onesto werkte in 2021 mee aan het project C-REAL dat ontwikkeld wordt binnen Horizon 2020, het grootste programma voor onderzoek en innovatie ooit van de EU. Het projectconsortium dat geleid wordt door de VZW Duurzaam Bouwen Limburg en waar, naast Onesto Kredietmaatschappij, ook de Provincie Limburg deel van uitmaakt kan beroep doen op een budget van 1.514.405€ gedurende het vier jaar durende onderzoeksproject (Grant agreement ID: 890537).



Medegefinancierd door het programma
Horizon 2020 van de Europese Unie

Verder liepen er in 2021 bescheidener innovatieprojecten die mede gefinancierd werden door de Vlaamse overheid (UP) en de Provincie Limburg (Onesto Duokoop)



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 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 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.

