

Kredietmaatschappij Onze Thuis nv

Jaarverslag 2020

Kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering

A. Panisstraat 8 Bus 002 te 9120 Beveren

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

Belfius BE38 7755 9621 5672 GKCCBEBB – RPR Gent/Afdeling Dendermonde BE0400.143.113

1. Bestuursorganen, toezicht en medewerkers

1.1. Samenstelling Raad van Bestuur

De heer Jef Foubert, Voorzitter

De heren Pieter De Witte, Willy Heirweg, Bruno Machiels, Johan Uytendhouwen en Hans Vermeulen, bestuurders

De heer Pieter De Witte zetelt namens de vennootschap in het Auditcomité.

De heer Luc Van Kemmel werd als expert toegevoegd aan de Raad.

1.2. Samenstelling Directiecomité

De heer Hans Vermeulen, Directievoorzitter

Mevrouw Tin Van den Putte

De heren Bruno Machiels en David Govaert

1.3. Commissaris belast met het toezicht

Mazars Bedrijfsrevisoren cv, Marcel Thiry laan 77 B4 te 1200 Brussel;

Vertegenwoordigd door de heer Dirk Stragier, Bedrijfsrevisor.

1.4. Personeelsleden

Mevrouw Martine Geysens

Mevrouw Van Esbroeck Olga

De heer David Govaert

2. Vestigingen

Het hoofdkantoor en tevens maatschappelijke zetel is gevestigd te 9120 Beveren, A. Panisstraat 8 bus 002.

De vennootschap beschikt over een bijkantoor te 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefsplein 18.

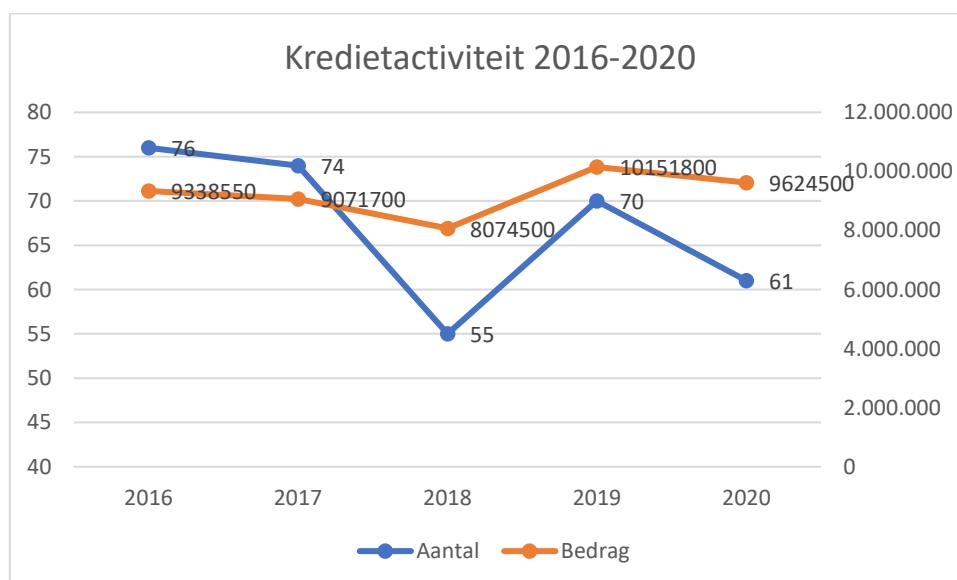
3. Kredietactiviteiten tijdens het boekjaar 2020

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

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

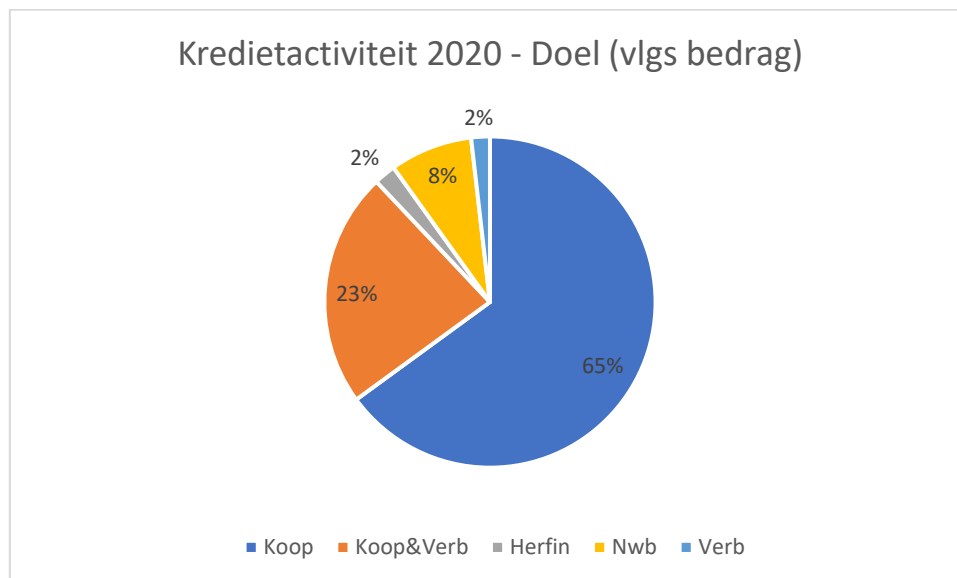
Het uitdoven van de woonbonusfiscaliteit zorgde niet enkel voor een tumultueus laatste kwartaal 2019. Er stak tevens nog nauwelijks een dossier in de productielijn. Het werkjaar 2020 trok zich aldus zeer aarzelend op gang. De uitbraak van de covid-pandemie en de daaropvolgende lockdown staken al spoedig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

Na de beëindiging van de lockdown kende de vastgoedmarkt een forse heropleving. De instroom aan kredietaanvragen zwol navenant aan. Het derde kwartaal compenseerde voor de zwakke eerste jaarhelft. In die mate zelfs dat in het laatste kwartaal de dossierinstroom nauwgezet op de beschikbare financiering afgestemd diende te worden. In totaal kende de kredietmaatschappij 61 kredieten toe voor een totaalbedrag van 9.624.500 euro.



Nagenoeg twee derde van de kredieten werd toegekend voor de aankoop van een woning. In nog eens 23% van de dossiers combineerden de klanten de aankoop meteen met renovatieplannen. Nieuwbouwfinancieringen nemen als vanouds een klein aandeel voor hun rekening gelet op de

maximale waarden. Het beeld wordt vervolledigd met 8 aanvullende renovatiekredieten voor een bedrag van 175.800 euro en 4 herfinancieringen voor een totaalbedrag van 205.000 euro.



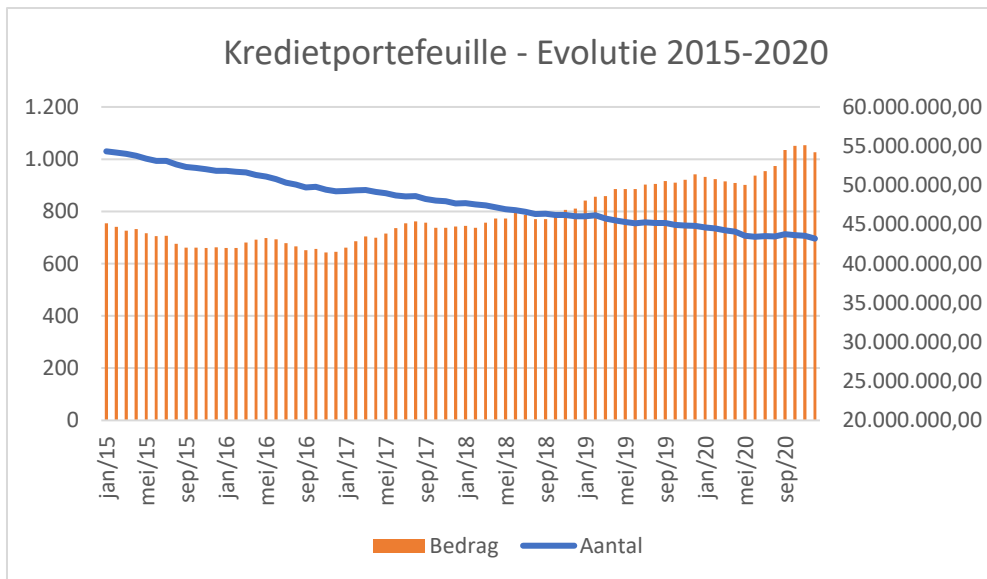
Het gemiddeld kredietbedrag voor de aankoop, eventueel gecombineerd met renovatie, maakt een stevige sprong tot 188.000 euro (+11 % t.o.v. 2019). Daarmee lijkt dit cijfer aan te sluiten bij de globale evolutie van de stijgende woningprijzen. Verhoudingsgewijs steeg ook het geleende bedrag ten opzichte van de waarde van de woning met enkele procenten tot gemiddeld 91%.

Voor het eerst sinds 2015 daalt het aandeel van de dossiers van alleenstaanden/éénoudergezinnen opnieuw onder 60%. Mogen we dit lezen als een vingerwijzing voor de toenemende onbetaalbaarheid? Niet enkel kost het met één inkomen steeds meer moeite om het benodigde startbedrag samen te sparen. Ook het maximale leenbedrag op basis van een verantwoorde maandlast volstaat steeds minder om een comfortabele woning te verweren.

In de regionale verdeling noteren we in 2020 een significante verschuiving. De kredietproductie liet zich quasi evenredig verdelen over de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Hoewel de verklaring in grote mate ligt in de dossiertoewijzing, speelt de prijsvorming op de huizenmarkt minstens ten dele een rol. In beterkope regio's vindt ons doelpubliek sneller een betaalbare woning. In de centrumsteden en de Vlaamse ruit is dit steeds minder een evidentie.

Als bijlage treft u het detail overzicht van de productie.

Net als de voorbije jaargangen werden de kredietmogelijkheden in ruime mate uitgeput. Gecombineerd met een gemiddeld niveau aan vervroegde terugbetalingen zorgde dit voor een verdere aangroei van de portefeuille op balans. Per einde boekjaar bedroeg het uitstaande kapitaalsaldo 54,2 mio euro. Tussen 2015 en 2020 daalde het aantal kredieten op balans van 1.030 tot 696.



Mede dankzij de ongekende inkomensondersteuning die de diverse overheidsniveaus aanboden, bleef de impact van de covid-crisis voor veel kredietnemers beheersbaar. Naar analogie met de regeling in het Febelfin-charter werkte de kredietmaatschappij een ondersteunend aanbod uit. Vragen naar een tijdelijk uitstel werden welwillend bejegend en toegekend voor één tot meerdere maanden, afgestemd op de gedetecteerde noden. In circa 6% van de dossiers werd uitstel verleend. De impact op het resultaat en kapitaalstroom was relatief beperkt en werd volledig ten laste genomen in het boekjaar.

4. Toelichting bij de financiële resultaten van het boekjaar

Het balanstotaal groeide met 5% aan tot 58.140.024 euro. Aan activa-kant lezen we een aangegroeide kredietportefeuille, uitgesplitst in lange- en kortetermijnvorderingen, af. Daarnaast beschikt de vennootschap over 3,7 mio middelen om opstart van de kredietproductie in 2021 te financieren. In de loop van het boekjaar werd de uitzonderlijk intra-groep-vordering, die we eind 2019 optekenden, integraal afgebouwd.

Aan passiva-zijde groeide de schuldpositie evenredig aan. Met fundingopnames ten belope van 6.472.000 euro groeide de uitstaande schuld tot 49,4 mio. Het voor verbouwingen gereserveerde bedrag (440/4) daalde in 2020 tot 471.888 euro.

We voegen, overeenkomstig het voorstel van beslissing, het resultaat van het boekjaar toe aan de beschikbare reserves als werkingsmiddelen. De eigenvermogenspositie groeit aan tot 7.689.846 euro (+2,82%).

De bedrijfsopbrengsten vertonen een zeer stabiel beeld. Dankzij de aangroei van de kredietportefeuille hielden de rente-inkomsten (code 70) nagenoeg op hetzelfde niveau stand. De daling van financieringskosten (code 60) was net iets meer uitgesproken. Per saldo zet het herstel van de rentemarge zich ook dit boekjaar gestaag door.

Bij de significante bewegingen springt de terugval van de code 61 diensten en diverse goederen in het oog. Naast het wegvallen van enkele niet-recurrente uitgaven, drukte de covid-crisis voor bepaalde posten de kosten.

Per saldo sluit de resultatenrekening af met een batig saldo van 233.516 euro (+60%).

5. Ratio's

De erkenningsvoorwaarden voor de kredietmaatschappijen stipuleren enerzijds een minimumdrempel inzake eigen vermogen (6 mio). Daarnaast worden er een aantal ratio's vooropgezet. Per einde boekjaar kunnen alle voorwaarden keurig afgevinkt worden.

	2018	2019	2020
Solvabiliteit (min. 10%)	14,61%	13,47%	13,28%
liquiditeit (max. 94%)	69,63%	89,55%	62,30%
Fundingnorm (max. 94%)	88,78%	90,50%	90,96%
Rendabiliteit	1,78%	1,82%	3,02%

6. De toekomst van de erkende kredietmaatschappijen

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

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

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

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

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

7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Niet van toepassing

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

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

Door economische schokken verhoogt de kans dat kredietnemers hun inkomen zien dalen en in gebreke blijven bij de terugbetaling van hun woonkrediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt. Inzetten op een onmiddellijke renovatie – met nadruk op de energetische ingrepen – kan de waardevermindering van een woning beveiligen.

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

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

9. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De kredietmaatschappij participeert in een meerjarig project om een nieuw digital platform te ontwikkelen voor de groep Onesto. Dit platform wordt ingezet voor het verstrekken van de kredieten en het beheer van het goedkeuringsproces. Begin 2020 kon deze toepassing succesvol in gebruik worden genomen. In een vervolgtraject zullen stelselmatig extra functionaliteiten aan dit platform worden toegevoegd.

10. Voorstel van beslissing aan de Algemene Vergadering

De Raad van Bestuur stelt onderstaande beslissingen voor:

- Goedkeuring van de jaarrekening met een balanstotaal van 58.140.023,62 euro en een te bestemmen winstsaldo van 232.777,56 euro.
- De uitbetaling van een dividend van 22.174,92 euro.
- De toevoeging van het bedrag van 210.602,64 euro aan de beschikbare reserves om de reserves te brengen op 3.074.305,20 euro.
- Kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het bestuur.
- kwijting te verlenen aan de commissaris voor het toezicht.
- Benoeming commissaris voor de boekjaren 2021-2023.

Bijlage – detail van de kredietproductie 2020

PC	Gemeente	Datumakte	Bedrag	Waarde	Type	Duur
2070	Zwijndrecht	23/09/2020	11.000,00	255.000,00	Verbouwing GWB	300
2880	Bornem	10/11/2020	22.000,00	247.000,00	Verbouwing GWB	300
			33.000,00			
8310	Brugge	24/09/2020	203.000,00	205.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8370	Blankenberge	23/07/2020	50.000,00	192.000,00	Herfin. andere instelling	314
8370	Blankenberge	23/07/2020	137.000,00	192.000,00	Aankoop	348
8380	Brugge	10/09/2020	155.000,00	155.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
8380	Brugge	30/09/2020	202.500,00	202.500,00	Nieuwbouw GWB	348
8380	Brugge	14/10/2020	210.000,00	220.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8400	Oostende	24/08/2020	233.000,00	246.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
8400	Oostende	16/09/2020	247.000,00	255.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8400	Oostende	22/10/2020	164.000,00	178.500,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8460	Oudenburg	25/06/2020	240.000,00	255.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	300
8470	Gistel	28/09/2020	40.000,00	250.000,00	Herfin. andere instelling	264
8470	Gistel	28/09/2020	196.000,00	250.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
8480	EERNEGEM	7/07/2020	165.000,00	165.000,00	Nieuwbouw GWB	300
8480	Ichtegem	13/08/2020	175.000,00	175.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8480	Ichtegem	18/09/2020	215.000,00	215.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
8530	Harelbeke	24/09/2020	147.000,00	147.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8530	Harelbeke	26/10/2020	130.000,00	130.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8620	Nieuwpoort	9/09/2020	50.000,00	236.000,00	Aankoop	180
8650	Houthulst	18/06/2020	230.000,00	230.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8680	Koekelare	15/09/2020	194.000,00	199.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
8750	Wingene	1/10/2020	170.000,00	197.500,00	Nieuwbouw GWB	300
8800	Roeselare	8/07/2020	65.000,00	204.000,00	Herfin. andere instelling	300
8800	Roeselare	8/07/2020	85.000,00	204.000,00	Aankoop > Verbouwing	300
8810	Lichtervelde	13/08/2020	50.000,00	216.000,00	Herfin. andere instelling	300
8810	Lichtervelde	13/08/2020	162.000,00	216.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
8820	Torhout	3/09/2020	194.000,00	199.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
8870	Izegem	3/11/2020	193.000,00	193.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8890	Moorslede	2/10/2020	180.000,00	187.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8930	Menen	9/11/2020	210.000,00	210.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
8940	Wervik (Geluwe)	6/07/2020	52.000,00	270.000,00	Verbouwing GWB	240
			4.744.500,00			
9000	Gent	29/06/2020	80.000,00	152.500,00	Aankoop	300
9080	Lochristi	19/06/2020	199.000,00	200.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9100	Sint-Niklaas	23/09/2020	179.000,00	180.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9120	Kallo	27/05/2020	246.000,00	246.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
9120	Beveren	22/06/2020	245.000,00	250.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
9120	Vrasene	17/09/2020	240.000,00	240.000,00	Nieuwbouw O.S. GWB	348
9120	Beveren	30/09/2020	195.000,00	195.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9120	Beveren	10/11/2020	25.000,00	220.000,00	Verbouwing GWB	336
9140	Temse	11/09/2020	235.000,00	235.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
9150	Kruikebeke	25/05/2020	248.000,00	270.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
9150	Bazel	16/11/2020	180.000,00	181.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
9160	Lokeren	22/07/2020	11.000,00	135.000,00	Verbouwing	120
9180	Moerbeke-Waas	30/12/2020	20.000,00	225.000,00	Verbouwing	180
9185	WACHTEBEKE	16/07/2020	200.000,00	240.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
9250	Waasmunster	12/11/2020	127.000,00	210.000,00	Aankoop	300
9290	Berlare	10/06/2020	179.200,00	190.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	300
9300	Aalst	7/10/2020	218.000,00	230.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
9320	Erembodegem	18/03/2020	85.000,00	431.000,00	Aankoop	348
9400	Ninove	8/06/2020	199.500,00	199.500,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9400	Ninove	12/08/2020	195.000,00	197.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9451	Haaltert	16/06/2020	240.000,00	260.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	300
9500	Geraardsbergen	2/10/2020	232.000,00	233.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
9550	Herzele	24/11/2020	120.000,00	190.000,00	Aankoop	240
9620	Zottegem	25/08/2020	253.500,00	253.973,00	Aankoop O.S. GWB	348
9660	Brakel	29/05/2020	240.000,00	258.000,00	Aankoop > Verbouwing GWB	348
9660	Brakel	23/06/2020	250.000,00	255.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	348
9690	Kluisbergen	11/12/2020	9.800,00	194.000,00	Verbouwing GWB	240
9700	Oudenaarde	16/07/2020	170.000,00	175.000,00	Aankoop GWB = GewestWaarBorg	300
9800	DEINZE	28/07/2020	25.000,00	237.000,00	Verbouwing	114
			4.847.000,00			
			9.624.500,00			