

# Jaarverslag 2023

Voor te leggen aan de Algemene Vergadering

van 30 april 2024

---

# Voorwoord

2023 was een jaar van extremen voor Onesto als organisatie. De roep naar oplossingen voor betaalbaar en duurzaam wonen klonk nooit zo luid. Uit alle studies blijkt voor welke gigantische uitdagingen we maatschappelijk staan. Steeds meer jongeren verliezen het geloof dat ze ooit een eigen woning zullen kunnen bezitten. Nochtans blijft dat de ultieme droom. Onderliggend is de wens om eigenaar te worden een veruitwendiging van diepere betrachtingen: woonzekerheid, betaalbaarheid, vooruitkomen in het leven en zelfontplooiing. Mensen willen het lot van zichzelf en van hun eventuele gezin zoveel mogelijk zelf in handen houden. De eigen woning wordt beschouwd als de “silver bullet” om toekomstige onzekerheid uit te schakelen. Terecht of onterecht, daarover woeden heel wat discussies. Hoe dan ook is de weg naar een eigen woning de voorbije jaren heel wat steiler geworden. Prijsstijgingen van woningen, bouwgronden en bouwmaterialen spoorden samen met een fikse opstoot van de rente op hypotheekleningen. Mensen met een bescheiden loon - het gros van de starters - zagen hun inkomen geen gelijke tred houden met de exploderende kosten.

Tegelijk valt de staat van het verouderde Vlaamse woningenpark nauwelijks te rijmen met de klimaatambities die Europa en Vlaanderen voor zichzelf hebben vooropgesteld. Om alle woningen tegen 2050 naar een EPC label A te brengen is niet alleen een gigantisch investeringsbedrag nodig. Zelfs als er voldoende geld voor gevonden wordt, is er enkel kans op slagen als er een massale mobilisatie van woningbezitters kan worden georganiseerd. En dan moeten er nog genoeg handen en innovatieve ideeën gevonden worden om elk jaar pakweg 100.000 woningen te renoveren. Betaalbaar, comfortabel en duurzaam wonen, de missie waar Onesto mee aan bouwt, was nooit zo actueel. Traditioneel vulden we deze missie in door financiering te verstrekken. Als sociale kredietgever van hypotheekleningen kunnen we mensen dikwijls net dat duwtje in de rug geven dat nodig is. Niet alleen om eigenaar te worden, maar vooral willen we ervoor zorgen dat dit verzoend wordt met langdurige betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning.

Helaas. Door de beslissing van de Vlaamse regering om de waarborgen voor de erkende kredietmaatschappijen te schrappen, viel deze basisactiviteit in 2023 fors terug. Vooral de timing van de overheidsmaatregel viel bijzonder slecht. Net op een moment dat de financiële markten bruusk opgeschrikt werden door een ongeziene kanteling van de rentemarkt. En in een omgeving waarin de immense uitdagingen nog meer samenwerking vereisen. Hopelijk daalt het besef in dat de erkende kredietmaatschappijen belangrijke partners zijn om het Vlaamse woonbeleid uit te rollen. We bepleiten alvast om een hernieuwde, evenwichtige samenwerking uit te tekenen.

Intussen bleven we niet bij de pakken zitten. We hadden in 2023 de handen meer dan vol met de afhandeling van massaal veel aanvragen van de Mijn Verbouwenling, die door de Vlaamse regering op 1 september 2022 werd gelanceerd. Uiteindelijk werden er 1.620 van dergelijke leningen door Onesto afgehandeld in 2023, in naam en voor rekening van Energiehuis Limburg. Dat we erin slaagden om een verdrievoudiging van dit volume op korte tijd te beheersen, getuigt van de flexibiliteit van onze organisatie en vooral van onze medewerkers. Dat vormt een erg belangrijke troef in deze turbulente tijden.

Diezelfde wendbaarheid zal de volgende jaren cruciaal zijn. Mocht de ondersteuning van de Vlaamse overheid (te lang) uitblijven, dan zal het terug opschalen van de eigen kredietactiviteiten niet evident zijn. Het verstrekken van kredieten is natuurlijk niet ons finale doel. Uit recente onderzoeksprojecten en doorgevoerde experimenten blijkt dat het financieren van de aankoop van een oude woning, zelfs met alle ondersteuning die we aanbieden om te renoveren, voor veel van onze klanten de start is van een langdurig en moeizaam woonproject. Zeker als we objectief dit traject projecteren op de erg ambitieuze klimaatdoelstellingen.



Daarom onderzoeken we ook andere, meer innovatieve manieren om mensen betaalbare woonzekerheid te bieden in een comfortabele en energiezuinige woning. Modellen waarbij mensen uit onze doelgroep toch toegang krijgen tot een betaalbare nieuwbouwwoning lijken daarbij veelbelovend. We zullen ze graag in vernieuwende partnerships verder verkennen.

Het voorbije boekjaar hielpen we, zowel met onze eigen woonkredieten als met de Mijn Verbouweningen, weer heel wat mensen aan een (betere) woning. Ook nu weer bereikten we daarbij vooral mensen die het zonder onze steun moeilijker zouden hebben op de woonmarkt.

We danken oprecht iedereen die daaraan heeft meegewerkt.

Tin Van den Putte  
Voorzitter raad van bestuur

Hans Vermeulen  
Voorzitter dagelijks bestuur

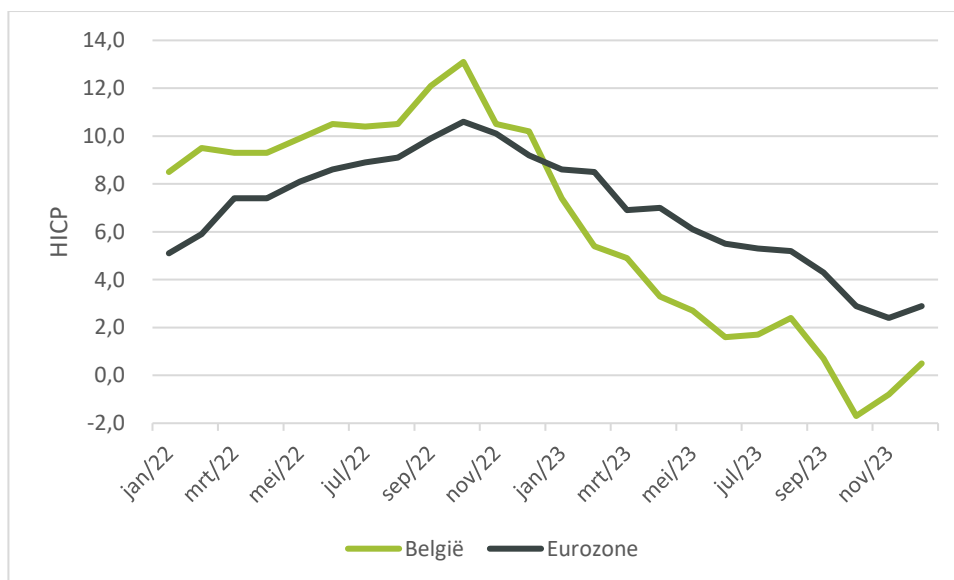


# Werkingsverslag 2023

## De economische context

### Hardnekkig hoge inflatie

Na enorme pieken in 2022 bleef de inflatie in 2023 globaal gezien hoger dan wat het monetaire beleid vooropstelt.



In 2023 daalden de energieprijzen gelukkig fors, na de ongeziene stijgingen in 2022. Toch bleven ze heel wat hoger dan voor de energiecrisis. Normaal zou dergelijke terugval de inflatie in negatieve regionen moeten brengen, maar dat leek niet evident. Andere prijzen bleven in het algemeen stevig doorstijgen. De geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) daalde wel en werden in België kortstondig zelf negatief tegen het jaareinde, maar de onderliggende kerninflatie bleek moeilijk te temmen, ook na forse ingrepen van de monetaire beleidsmakers om de vraag af te remmen.

### Een inverse rentecurve

Het rentebeleid van de centrale banken en de renteverwachtingen leidden er in maart 2023 toe dat de rentecurve invers werd. De rente op korte termijn (in de grafiek, Euribor op 3 maanden) werd lager dan de lange termijn rente (IRS ASK op 10 jaar).

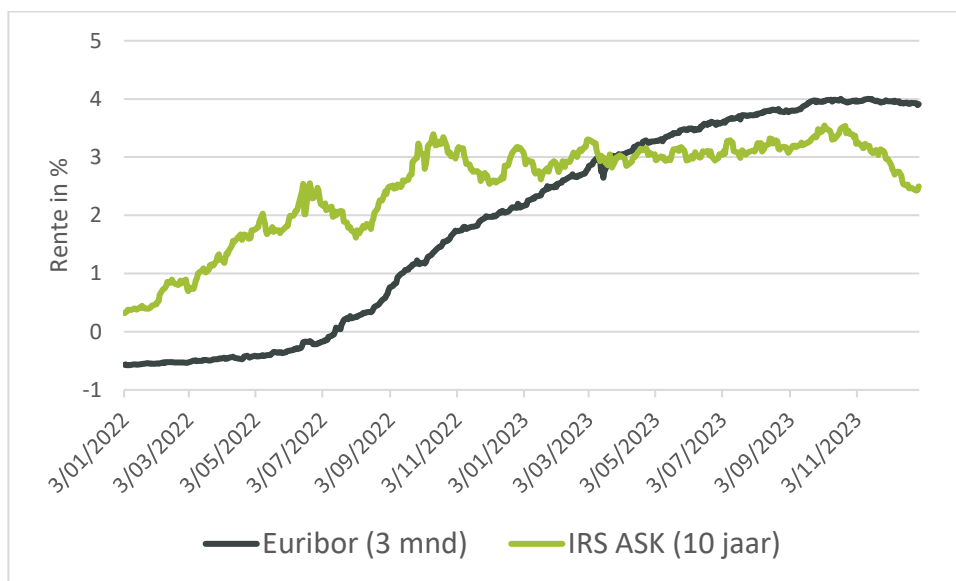
Het jaar daarvoor waren we getuige van een spectaculaire rentestijging, weg van rentevoeten die jarenlang rond 0% schommelden.

Tegen het einde van het jaar begon de rente op lange termijn wat te dalen en week deze nog verder af van de kortetermijnrente die rond de 4% bleef schommelen. Het weerspiegelt de verwachting van de markt dat de centrale banken stilaan overgaan tot een soepeler rentebeleid en veronderstellen dat de torenhoge inflatie onder controle komt.

Later in 2024 rezen er wel wat meer twijfels of dat niet al te voortvarend was, waarna de IRS weer licht opveerde maar niettemin binnen een nog steeds sterk inverse rentecurve.

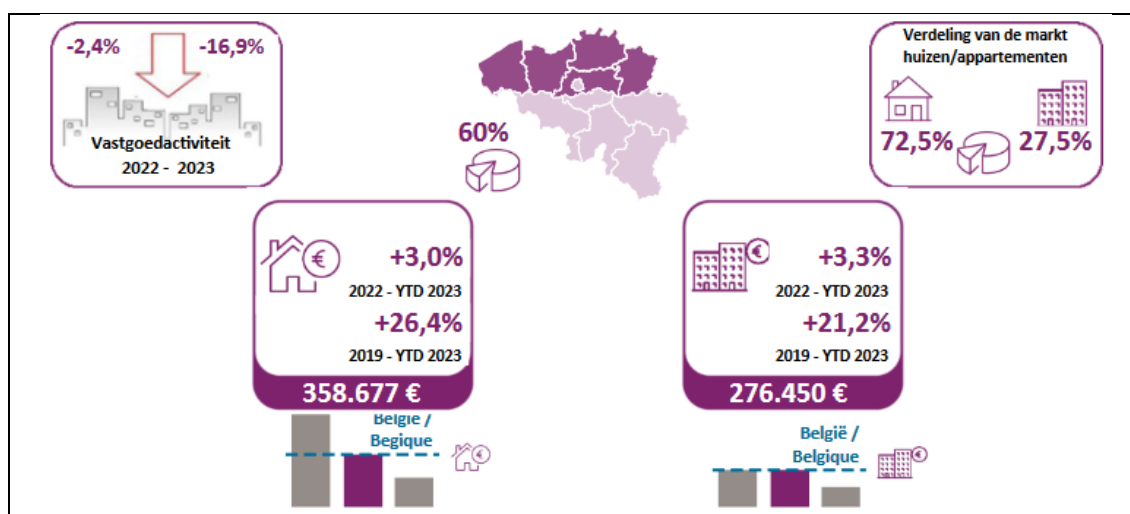


Meestal houdt dergelijke toestand niet al te lang aan. Een inverse rentecurve is een typisch fenomeen dat voorafgaat aan een gewijzigd rentebeleid. Al kunnen zowel monetaire overheden als markten zich uiteraard vergissen ...



### Vastgoed en hypotheeklen vol in de remmen

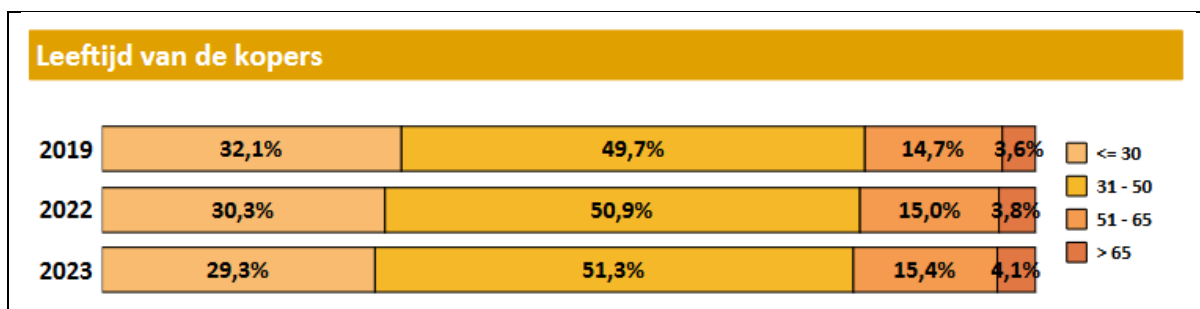
De Federatie van Notarissen noteerde voor Vlaanderen een beperkte daling van de globale vastgoedactiviteit met 2,4%. Onderliggend springt vooral de daling van het aantal verkoopakten met maar liefst 16,9 % in het oog.



Vastgoedstatistiek Vlaanderen 2023 – Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

Dat illustreert duidelijk hoe moeilijk een aanzienlijk deel van het koperspubliek het krijgt om nog een eigen woning te verwerven. Dat het schoentje steeds meer wringt in de leeftijdscategorie tot 30 jaar bleek ook alweer in 2023.

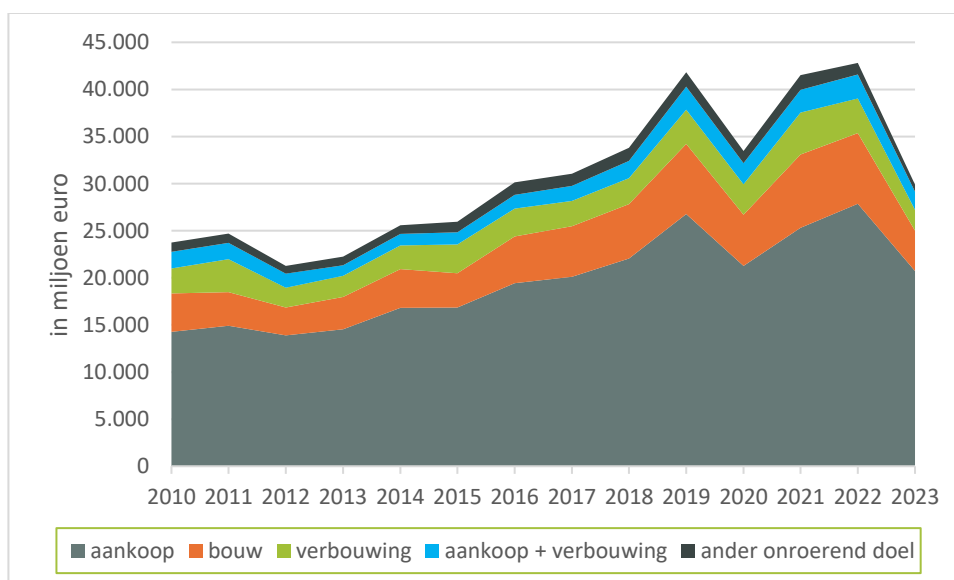




Leeftijdsspreiding kopers België 2023 – Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

De ongeziene klim van de rentevoeten zorgde in België reeds voor een vertragend effect op de hypothecaire kredietverlening in 2022. In 2023 zette deze trend zich sterk door.

Het toegekende kredietbedrag viel voor de leden van de Beroepsvereniging voor het Krediet (BVK) fors terug van de recordvolumes van de voorbije jaren naar net gaan 30 miljard euro, vergelijkbaar met het volume in 2016.



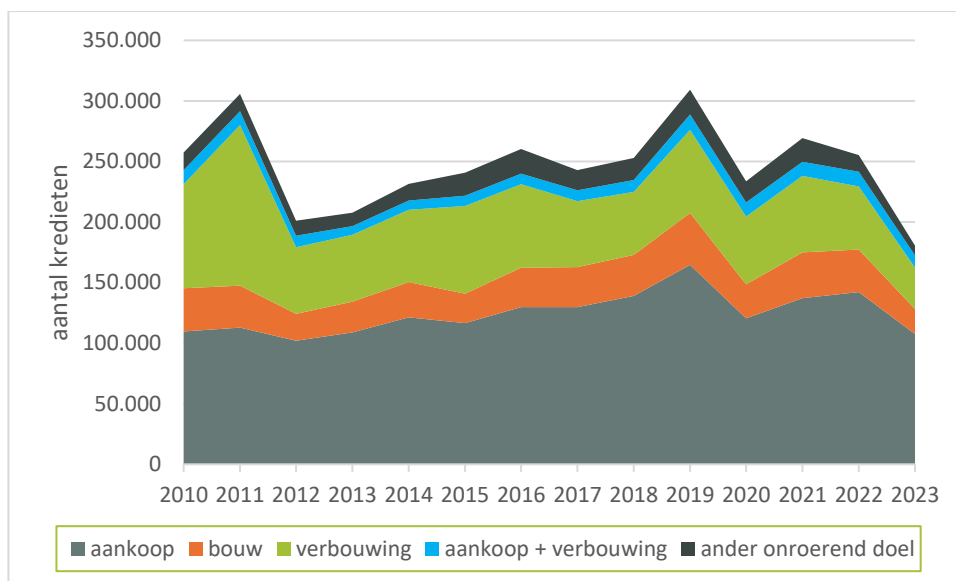
Totaal kredietbedrag hypotheekleningen volgens doel 2010-2023 – Bron: BVK-UPC

In aantal kredieten is de terugval veel signifikanter en moeten we al 20 jaar teruggaan om een gelijkaardig volume (180.000 kredieten) terug te vinden.

Opvallend is ook dat het aantal leningen voor elk van de doeleinden heel wat lager uitviel. De economische onzekerheid, maar vooral de hogere rentevoeten zijn evidente verklaringen.

Dat ook het aantal hypothecaire verbouwingsleningen zo fors terugviel (van nog 52.163 in 2022 naar 34.289) met zelfs een halvering tegenover het aantal van 2019, verrast toch wat gezien de renovatienood erg hoog blijft. Het aantal consumentenkredieten voor energiebesparende maatregelen bleef wel min of meer op peil (55.000 tegenover 61.000 in 2022).





Totaal aantal hypotheekleningen volgens doel 2010-2023 – Bron: BVK-UPC

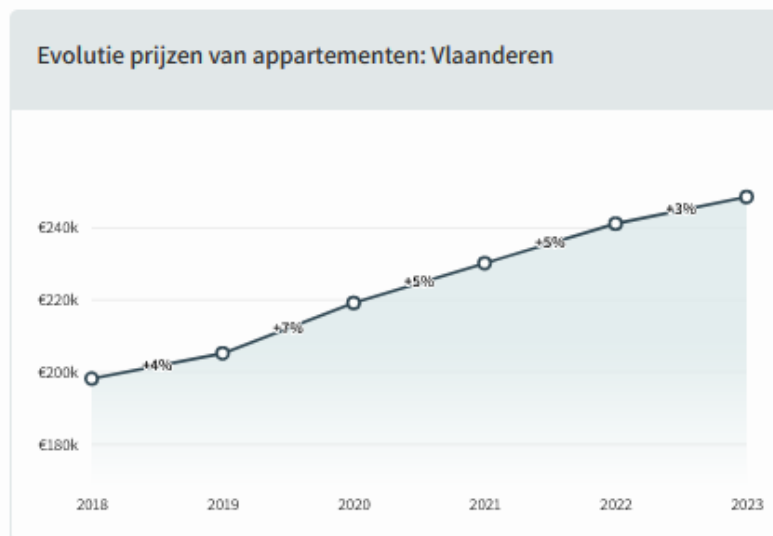
De vertraging van zowel de vastgoedtransacties als de hypothecaire kredietverlening belet niet dat de gestage stijging van de prijzen van woningen in Vlaanderen zich doorzet. De mediaanverkoopprijs voor een woning kwam voor 2023 uit op 328.000 euro, een stijging van 4% ten opzichte van 2022.



Mediaanprijzen - Bron: Vastgoedbarometer notaris.be -

Ook voor appartementen zien we een nagenoeg identieke stijging, daar waar ze het jaar voordien de rol enigszins leek te lossen. De mediaanverkoopprijs bedroeg volgens diezelfde bron 248.400 euro.





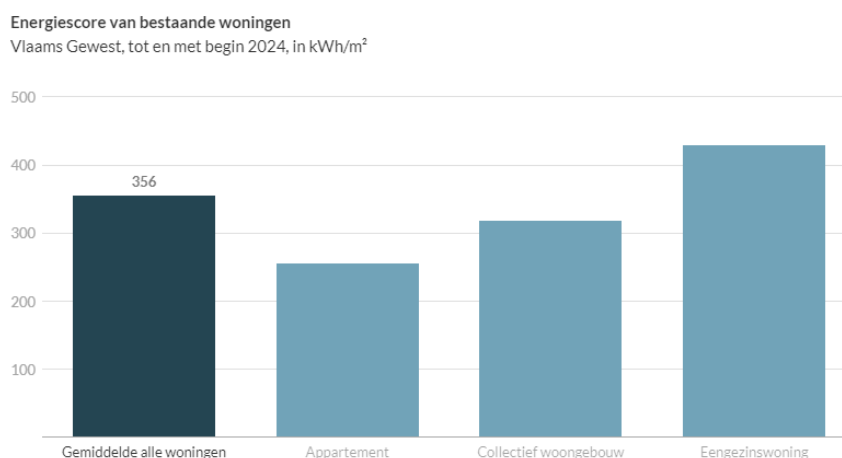
Mediaanprijzen - Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

Achter deze mediaancijfers gaan steeds duidelijker divergerende prijsevoluties schuil. Voor slecht geïsoleerde woningen, vaak gevat door een renovatieverplichting, tekende men een voorzichtige prijsdaling op. Het notariaat rapporteerde 69,3% verkooptransacties waarop de renovatieverplichting niet van toepassing was (label A tot D). Voor deze woningen – die overigens ook maar zelden zullen voldoen aan de normen die voor 2050 worden vooropgesteld - zal de prijsstijging evident hoger geweest zijn dat wat uit de globale statistieken blijkt.

### Woningrenovatie als werf van de eeuw

Begin 2024 lag de gemiddelde energiescore voor alle bestaande woningen (nieuwbouwwoningen zijn dus niet in deze cijfers opgenomen) in het Vlaamse Gewest waarvoor een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) beschikbaar is op 356 kilowattuur per vierkante meter (kWh/m<sup>2</sup>) per jaar.

De energiescore is het hoogst voor eengezinswoningen (429) en het laagst voor appartementen (256).



Bron: VEKA

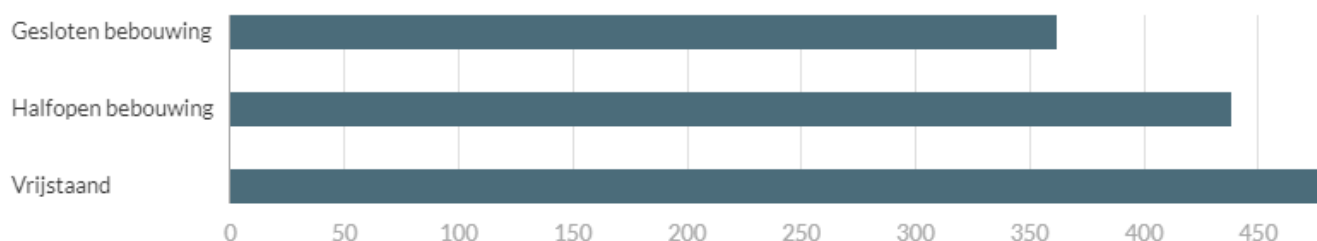




Bij de eengezinswoningen hebben vrijstaande woningen de hoogste energiescore (481). Zij zijn dus het minst energie-efficiënt. Gesloten bebouwing haalt een lagere energiescore (362) en is dus energie-efficiënter.

### Energiescore van bestaande eengezinswoningen naar bouwtype

Vlaams Gewest, tot en met begin 2024, in kWh/m<sup>2</sup>



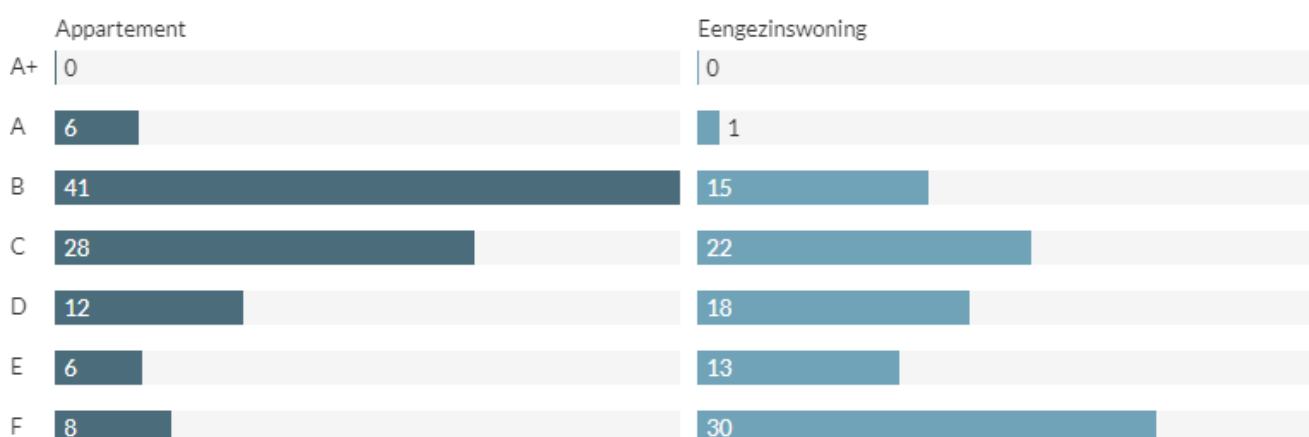
Bron: VEKA

Begin 2024 haalde 17% van de eengezinswoningen energielabel A+, A of B, 30% had label F.

Appartementen zijn meer energie-efficiënt: bijna 47% van de appartementen behaalt energiescore A+, A of B, 8% heeft label F.

### Energielabels van bestaande woningen

Vlaams Gewest, tot en met begin 2024, in %



Bron: VEKA

Het mag duidelijk zijn dat we erg ver weg zijn van de geformuleerde doelstelling om elke woning tegen 2050 naar een label A te brengen. Meer nog, men begint stilaan te beseffen dat deze doelen onhaalbaar zijn. Bovendien kan de vraag gesteld worden of ze gewenst zijn. Kan men met de immense budgetten die nodig zijn om zoveel oudere woningen tot label A te renoveren in vergelijking met label B niet beter andere maatregelen financieren om de klimaatdoelstellingen te bereiken?



## De Erkende Kredietmaatschappijen (EKM's) in het Vlaamse woonbeleid

Na de afschaffing van de waarborgen rest er geen enkele Vlaamse ondersteuning meer voor nieuwe activiteiten van onze organisaties. Tegelijk legt de erkenning nog heel wat beperkingen op. Dat is een weinig evenwichtige toestand die moeilijk lang houdbaar is. Getuige daarvan de terugval in de productie van de hele sector van de Vlaamse EKM's, die nauwelijks 26,8 miljoen euro bedroeg in 2023 en tot een amper kwart is teruggevallen tegenover vorige jaren.

Vanuit de vereniging van de EKM's worden er daarom brede gesprekken gevoerd rond de rol van de Erkende Kredietmaatschappijen in het beleid. De EKM's blijven zich engageren om zich in te zetten ter bevordering van eigendomsverwerving en het energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium. Beide doelstellingen worden politiek nagenoeg unaniem gedragen en zijn actueler dan ooit.

De sector ijvert voor het invoeren van een "slimme" waarborg die moet toelaten dat de EKM's terug toegang krijgen tot betaalbare financiering. We engageren ons ertoe om die ondersteuning beperkt te houden tot het ogenblik waarop we onze klanten naar een financiering in de markt kunnen toe leiden. Zo kunnen we met een beperkte ondersteuning telkens opnieuw mensen op weg helpen. De gesprekken lopen en het resultaat ervan zal pas duidelijk zijn als een nieuwe Vlaamse regering aantreedt. Hopelijk komen we tot een hernieuwde samenwerking om de vele uitdagingen op de woningmarkt het hoofd te bieden.

Intussen kunnen we natuurlijk niet bij de pakken blijven zitten. Mocht de ondersteuning uitblijven, dan zullen we alternatieve bronnen van financiering en samenwerkingsmodellen moeten vinden om de kredietactiviteit uit te bouwen.

Ons streven gaat overigens verder dan enkel het verstrekken van hypotheeken. We hebben vastgesteld dat de financiering van de aankoop van oude woningen, ondanks onze renovatieondersteuning, voor onze klanten soms toch het beginpunt is van een uitdagend woontraject waarvan de uitkomst niet altijd positief is. Dit wordt nog complexer wanneer we deze trajecten afzetten tegen de strenge klimaatdoelstellingen die op langere termijn worden vooropgesteld.

Daarom zijn we actief op zoek naar vernieuwende woonoplossingen die betaalbaarheid en comfort combineren met energie-efficiëntie. Het toegankelijk maken van nieuwbouwwoningen voor onze doelgroep, via innovatieve woonoplossingen, biedt veel potentieel. Deze mogelijkheden willen we dan ook verder ontwikkelen in samenwerking met partners die onze visie delen. In dit verband zijn er een aantal interessante projecten in voorbereiding.

## Onesto woonkredieten

Door een gebrek aan werkbare financiering en in een markt waar het aantal hypotheekleningen algemeen sterk terugviel, schreefde Onesto noodgedwongen het volume aan nieuwe hypotheekleningen fors terug.

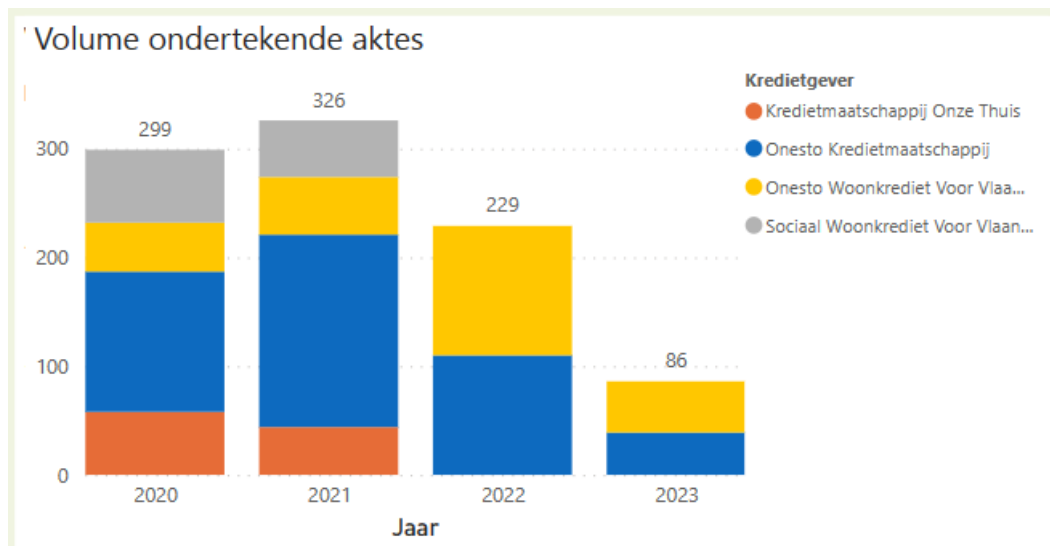
Indirect deed ook de daling van de koopactiviteiten in de woningmarkt zich gevoelen. De vervroegde terugbetalingen van onze woonkredieten daalden tot een absoluut minimum. Stijgende vastgoedprijzen verhinderen naar alle waarschijnlijkheid dat bestaande klanten de overstap maken naar een andere – lees betere, grotere, zuinigere – woning. Zij die toch de overstap maakten, vroegen niet zelden om hun bestaand woonkrediet te kunnen behouden, al dan niet aangevuld met een extra krediet voor aankoop en/of renovatie. Het behoud van het fiscale statuut voor woonkredieten van voor 2022 vormde vaak een extra argument voor een hypotheekoverdracht.

Het was in 2023 een bijzondere samenloop van omstandigheden. Onesto had geen toegang tot inzetbare financieringsbronnen. Daarnaast bleven onze kredietnemers zich vastklampen aan hun lopende leningen en kwamen er uitzonderlijk weinig middelen vrij uit de lopende hypotheekportefeuille.

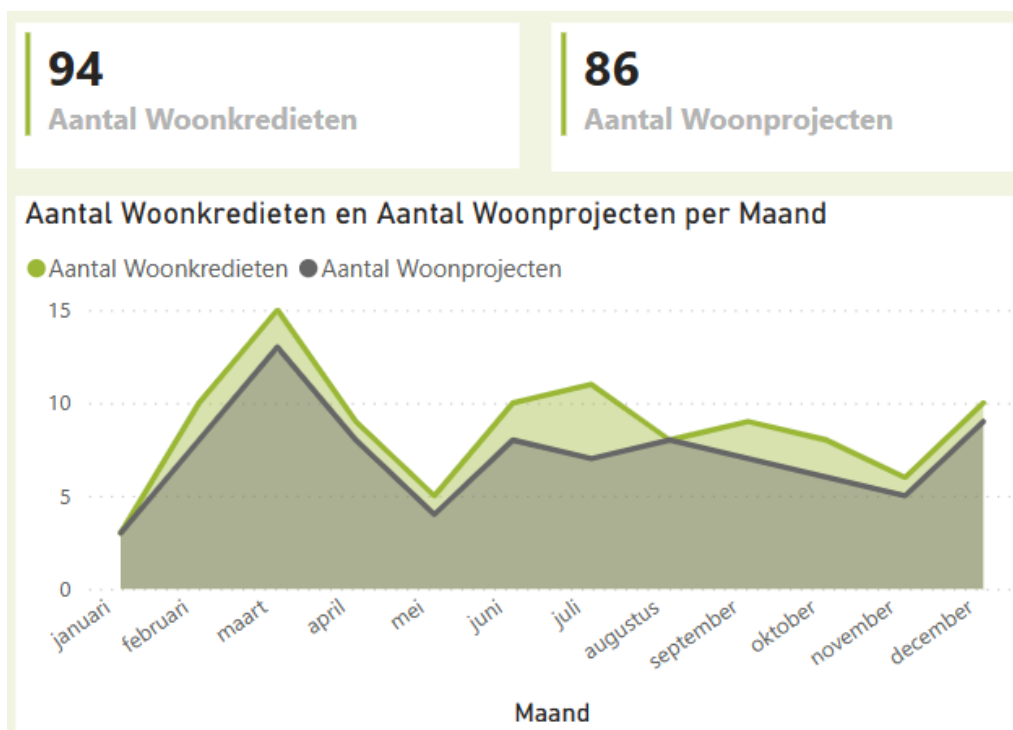


De tering moest naar de nering gezet worden en Onesto kon een pak minder middelen inzetten voor nieuwe kredietverlening.

In 2023 verstrekten we amper 94 nieuwe hypotheekleningen, waarmee we in totaal 86 woonprojecten ondersteunden. Het betekent een forse terugval tegenover voorgaande jaren.

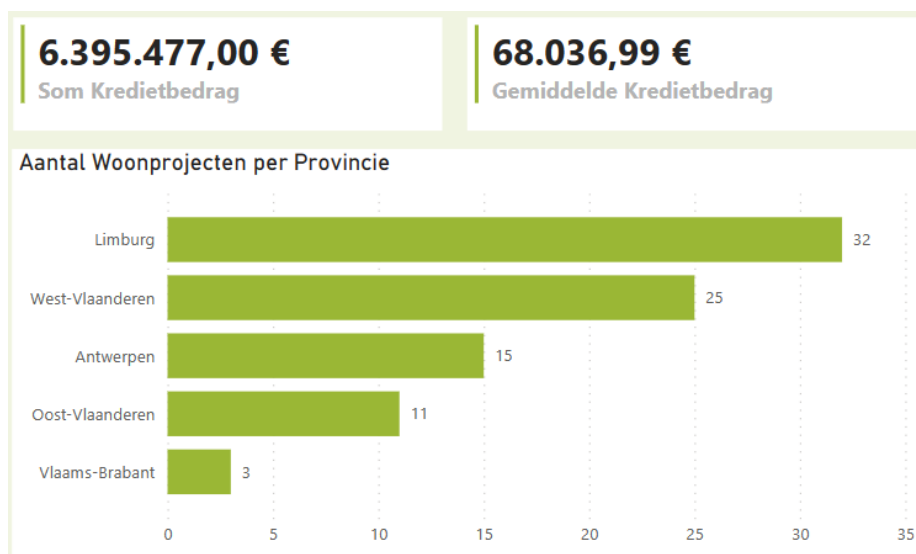


Er kon slechts voor 6,4 miljoen euro uitgeleend worden. We focusten daarbij op renovatieprojecten, zowel voor bestaande klanten als voor nieuwe kopers. Deze activiteiten kaderden deels in het C-REAL onderzoekproject dat met steun van de Europese commissie loopt. Daarin onderzoeken we hoe een kredietgever best renovatiediensten integreert in het aanbod.

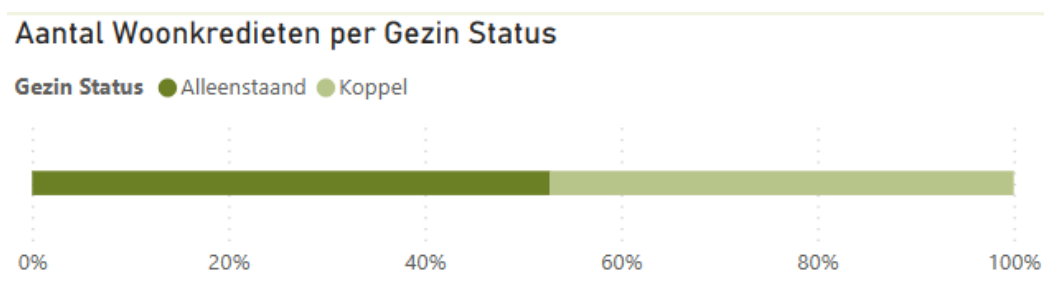


Project Type	Aantal Woonprojecten	Aantal Woonkredieten	Som Kredietbedrag
aankoop + renovatie	12	21	2.261.000,00 €
Aankoop	19	21	2.258.000,00 €
Verbouwing	34	36	697.977,00 €
Nieuwbouw	5	7	608.000,00 €
pandwissel + renovatie	6	9	570.500,00 €
Pandwissel	6		
desolidarisatie	4		

Het grootste deel van de ondersteunde woonprojecten waren in Limburg gesitueerd. Het aanbod bleef dan ook vooral in stand voor bestaande klanten. Nieuwe klanten werden vrijwel uitsluitend geworven in het kader van het C-REAL project, dat ook op Limburg is toegespitst.



Meer dan de helft van de klanten waren alleenstaanden. Het blijft een belangrijke doelgroep waarvoor onze ondersteuning nog belangrijker is.



## De “Mijn VerbouwLening” van Energiehuis Limburg

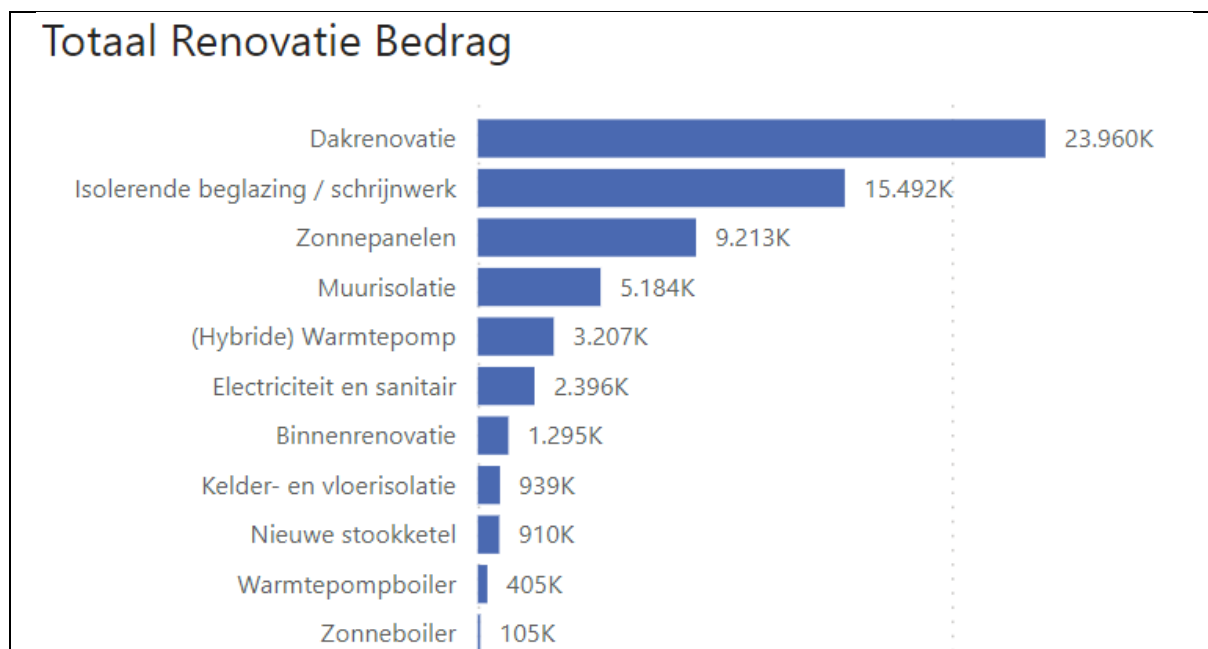
Onesto was van bij de oprichting één van de partners van Duwolim, thans beter gekend als Energiehuis Limburg. We staan in voor de analyse, toekenning en het beheer van de kredieten die door het energiehuis toegekend worden.

Toen de Vlaamse overheid op 1 september 2022 de Mijn VerbouwLening lanceerde liep het hiervoor meteen storm. De brede omschrijving van doelgroepen en categorieën van werken verhoogde de attractiviteit van deze renovatiekredieten. Daar bovenop kwamen nog het interessante rentepercentage (initieel 0%), de lange looptijd (tot 25 jaar) en het verhoogde maximale kredietbedrag (60.000 euro). De leningen werden gelanceerd op een moment dat de energieprijzen erg hoog waren en iedereen plots leek te beseffen dat het energiezuinig maken van een woning ook financieel een erg interessante investering is.

Het logische gevolg? De aanvragen bij Energiehuis Limburg stroomden toe, in de eerste maanden met vele honderden tegelijk. Gelukkig stoelt Energiehuis Limburg op een sterk samenwerkingsmodel en beschikken de partners elk over een performante en wendbare organisatie. Dubolimburg, maar vooral Stebo stak meer dan een tandje bij om in de frontoffice de vele nieuwe klanten te verwelkomen.

Met behulp van het digitaal platform CBS, waarin Onesto de voorbije jaren stevig investeerde, en met inzet van alle beschikbare medewerkers slaagden we erin om de vele aanvragen binnen aanvaardbare termijnen in de backoffice te behandelen. De cijfers voor 2023 spreken voor zich:

- 1620 Mijn VerbouwLeningen getekend
- Een totaal kredietbedrag van 52,6 mio euro
- 4.556 maatregelen gefinancierd
- Totale kostprijs van de gefinancierde renovaties: 63.188.872 euro
- Gemiddeld renovatiebedrag 39.005 euro.



*Voornaamste renovatiemaatregelen met toegekend bedrag – Bron; CBS Energiehuis*



Met deze prestaties kon Energiehuis Limburg zich weer tot primus van de Vlaamse energiehuizen kronen, al vroeg het van alle medewerkers heel wat energie en volharding om het hoofd boven water te houden tijdens de stormloop. De complexe regelgeving en de soms wat geïmproviseerde lancering van de maatregel zorgde daarbij nog voor wat extra uitdagingen.

Naast de Vlaamse energieleningen bouwde het Energiehuis tot 2022 ook een portefeuille Limburgse renovatieleningen op, die momenteel verder wordt beheerd. Gelet op de grote verwantschap in activiteit, boden de activiteiten voor rekening van het Energiehuis een waardevol alternatief waarvoor onze medewerkers hun expertise ten volle konden inzetten. Ook in 2024 zal de samenwerking binnen Energiehuis Limburg nog heel wat inzet van de Onesto-medewerkers vergen en dit tegen een kostendeekkende vergoeding.

## De projectwerking

### C-REAL

In het C-REAL onderzoeksproject, dat financiële steun geniet van de EU (Horizon 2020), onderzoeken we een permanente en structurele samenwerking tussen een kredietverlener (Onesto) en een renovatieadviseur (Dubolimburg). Het uiteindelijke doel is om de renovatiegraad en de renovatiekwaliteit in de provincie Limburg te verhogen door de bevindingen en ervaringen van het project te vertalen naar de permanente werking van Energiehuis Limburg.

Bij het opzetten van deze structurele samenwerkingen en het aanbieden van geïntegreerde woningrenovatiediensten richt het project zich op drie doelgroepen die doorheen de hele customer journey begeleid worden:

1. Kopers van een te renoveren woning die voor de aankoop een lening daarvoor aangaan bij Onesto.
2. Eigenaars die al een lopende hypotheek hebben bij Onesto en die we willen aansporen en ondersteunen om de woning energiezuiniger te maken.
3. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's) van appartementsgebouwen.

Een aanbod van financieringsmogelijkheden, gecombineerd met een scala aan diensten om objectief (technisch) advies en begeleiding te geven bij de renovatie én een tijdige en kwalitatieve uitvoering, biedt naast evidente voordelen voor onze kredietnemers, ook Onesto als kredietgever voordelen.

Het onderzoeksproject loopt tot 31/08/2024 en de volgende maanden zal het eindrapport kunnen afgeleverd worden.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under Grant Agreement No 890537.

### Nieuw projectvoorstel RE-LEAF

Op 15/11/2023 werd er een nieuw projectvoorstel ingediend binnen het LIFE programma van de EU. Het C-REAL consortium werd uitgebreid met de VZW STEBO en omvat nu de voornaamste operationele partners van Energiehuis Limburg, samen met Provincie Limburg. De coördinatie van het project is opnieuw in handen van de VZW Dubolimburg.

We willen verder werken op de ervaringen van C-REAL en nieuwe en verbeterde diensten ontwikkelen voor Energiehuis Limburg als "one-stop-shop". Voor onze Onesto-klanten is er een luik van onderzoek over extra dienstverlening bij het aankoopproces. Maar we willen ook innovatieve modellen van gedeeld eigenaarschap testen in renovatiescenario's, zodat eigenaars van een verouderde woning ook betaalbare perspectieven krijgen.



Andere onderzoeksthema's die vooral gedragen worden door de consortiumpartners zijn dan:

- Ondersteuning van de syndici bij de renovatie van gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen
- Optimalisatie van wijkrenovaties
- Integreeren van de mogelijkheden van energiegemeenschappen en warmtenetten in renovatieprocessen.

In maart 2024 mochten we vernemen dat het voorstel door de Europese instanties erg positief werd geëvalueerd en dat RE-LEAF geselecteerd werd voor uitvoering. De onderhandelingen om de "grant agreement" definitief vorm te geven lopen nog maar normaal kan het project in het najaar van 2024 van start gaan.

Permanent lopen er verder enkele (voorbereidingen van) kleinere projecten, waarmee nieuwe oplossingen gezocht en uitgetest worden.

## De groep Onesto

Onesto wist in het verleden haar groepsstructuur stelselmatig te vereenvoudigen, wat zowel administratief als inzake kostenreductie voordelen opleverde.

In 2022 had Onesto Kredietmaatschappij (OKM) nagenoeg alle aandelen van de erkende kredietmaatschappij West-Vlaams Woonkrediet (WVWK) verworven. Naast een onmiddellijke operationele integratie, was het opzet om zo spoedig als mogelijk naar een nieuwe fusie toe te werken. Op 16 oktober 2023 werd de authentieke akte verleden en WVWK werd retroactief toegevoegd aan OWVV. Door deze operatie steeg het aandeelhouderschap van OKM in OWVV nog verder en vereenvoudigde de groepsstructuur weer tot drie entiteiten.

2023 stond trouwens in het algemeen in het teken van vennootschapsrechtelijke aanpassingen. In het kader van het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen werden de statuten van alle groepsvennootschappen tijdig aangepast aan deze nieuwe wetgeving. Zo veranderde de rechtsvorm van Onesto Woonpunt bijvoorbeeld van een CVBA naar een BV.



Een derde beweging binnen de groep kaderde in een operatie om Duwolim, overeenkomstig de forse operationele groei van het energiehuis, ook financieel verder te versterken. Samen met de twee andere hoofdaandeelhouders tekende Onesto Woonpunt in op een verhoging van het coöperatief kapitaal van Duwolim.

Nadat eerder NUHMA achtergesteld kapitaal had verstrekt, verleende ook Onesto Woonpunt een bijkomende achtergestelde termijfinanciering aan Duwolim. Hiermee kan de portefeuille Limburgse renovatieleningen duurzaam gefinancierd worden.

De middelen daartoe kwamen deels van een kapitaalsverhoging van Onesto Woonpunt waarop werd ingetekend door OWVV. Beide EKM's hebben voortaan een substantiële participatie in de gezamenlijke dochtervennootschap.



# Toelichting bij de jaarrekening

De voorgestelde jaarrekening per 31/12/2023 met het actief en passief van de balans en de cijfers van de resultatenrekening over 2023 worden hierna kort toegelicht.

## Balans - Activazijde

Het balanstotaal daalde in 2023 verder, voor een tweede jaar op rij met ongeveer 6%.

### IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Behalve een kleine investering in softwaretoepassingen, waren er in 2023 nauwelijks investeringen. Deze posten namen door de afschrijvingen globaal lichtjes af.

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

In aanloop naar de fusie tussen OWVV en WVWK verwierf Onesto nog enkele kleine aandelenpakketten van de betrokken vennootschappen, zodat eind 2023 meer dan 90% van de fusievennootschap in handen was van OKM. Bovendien werd voorafgaand aan de fusie een kleine fractie van de aandelen van WVWK volstort, wat eveneens de boekwaarde verhoogde.

Samen met de participatie in Onesto Woonpunt bezit OKM nu voor een waarde van 14,3 miljoen euro aan aandelen in de verbonden ondernemingen.

### VLOTTENDE ACTIVA

De vlottende activa bestaan voornamelijk uit de vorderingen op kredietnemers in het kader van hun woonkrediet, hier gerubriceerd als handelsvorderingen (code 290 voor de vorderingen op lange termijn en code 40 voor het kapitaal dat in 2024 contractueel vervalt).

Tabel 1: Kredietportefeuille (2019-2023 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Portefeuille</b>					
29 - LT	152.416.831	154.479.460	162.130.427	160.680.949	149.510.267
40 - KT	6.434.959	6.928.786	7.301.933	7.338.905	6.728.329
<b>Totaal</b>	<b>158.851.790</b>	<b>161.408.246</b>	<b>169.432.360</b>	<b>168.019.854</b>	<b>156.238.596</b>
Evolutie	112%	102%	105%	99%	93%
<b>Productie (A)</b>	35.286.100	20.208.140	28.538.345	17.211.059	2.211.227
Als % van portefeuille	22,21%	12,52%	16,84%	10,24%	1,42%
<b>Terugbetalingen</b>					
Contractueel	6.256.633	6.267.888	6.626.467	6.853.328	6.929.833
Vervroegd	11.490.467	11.351.850	14.136.233	11.748.378	6.668.035
<b>Totaal (B)</b>	<b>17.747.100</b>	<b>17.619.738</b>	<b>20.762.700</b>	<b>18.601.706</b>	<b>13.597.868</b>
Als % van portefeuille	12,56%	11,09%	12,86%	10,98%	8,09%
<b>Per saldo (B)-(A)</b>	<b>17.539.000</b>	<b>2.588.402</b>	<b>7.775.645</b>	<b>-1.390.647</b>	<b>-11.386.641</b>





Zoals geschetst in het werkingsverslag lag het productievolume aan nieuwe kredieten erg laag. Logischerwijze resulteert dit in een aanzienlijke daling van de portefeuille op balans. In normale omstandigheden zou de terugval groter zijn, maar in 2023 ontvingen we bijzonder weinig vervroegde terugbetalingen. Ook de redenen daarvoor werden geschetst in het werkingsverslag.

De post 40 bevat ook alle historische vorderingen op kredietnemers van wie na een openbare verkoop een restsaldo als vordering overbleef. In dezelfde rubriek werd voor deze vorderingen wel meteen voor 100% een waardevermindering geboekt. Voor een vierde jaar op rij moesten er in deze rubriek geen extra dossiers opgenomen worden en werden er geen kredietverliezen geboekt. Een klein bedrag (7.231 euro) kon zelfs nog worden geïnd op reeds afgewaardeerde vorderingen. In totaal daalde deze post van 396.431 naar 389.200 euro.

Ook eind 2023 bleef er een beperkt volume aan liquide middelen. Alle beschikbare middelen zijn maximaal geïnvesteerd.

De overlopende rekeningen vertonen slechts een klein bedrag over te dragen kosten en verkregen opbrengsten.

## Balans - Passivazijde

Het eigen vermogen stijgt door de toevoeging van een deel van de winst aan de reserves, mits goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling. In combinatie met het lagere balanstotaal zorgt dat ervoor dat de solvabiliteitsratio verder stijgt van 15,5% naar 16,6%

De voorzieningen voor kredietrisico's veranderden nauwelijks. De kredietportefeuille bouwde af. Er was maar een beperkte nieuwe kredietproductie, waarvan nauwelijks kredieten met een schuld die hoger is dan 80% van de geschatte pandwaarde die in hypotheek is genomen.

Voor drie dossiers werd in kader van de waarderingsregels een provisie aangelegd omdat ze een beperkte achterstal vertonen en de schuld nog hoger ligt dan 90% van de waarde uit het schattingsverslag. Volgens afspraak wordt dan 5% van het openstaande saldo in de voorzieningen opgenomen.

Per saldo resulteert dit in een kleine stijging van 18.532 euro ten laste van resultaat 2023.

Het volume van de schulden daalde verder, in lijn met de afbouw van de kredietportefeuille en de balans. De lopende kredieten werden volgens contract afgelost en er werden in 2023 geen nieuwe financieringen op lange termijn afgesloten.

In de loop van het jaar vertoont de liquiditeitsbehoefte grote schommelingen. De vervaldagen van de financieringen zijn niet gelijkmatig verdeeld over het jaar, met zwaartepunten in juni en december. Bovendien moeten we omgaan met de vervroegde terugbetalingen die klanten al dan niet verrichten en waarvan zowel het volume als de timing onzeker is. Om deze schommelingen op te vangen werd er in 2023 beslist om een lijn te openen voor financiering op korte termijn ten belope van 2,5 miljoen euro. Eind 2023 stond dit bedrag in opname terwijl het bedrag gedurende het eerste kwartaal van 2024 al integraal kon worden afgelost.



Tabel 2: Evolutie financiering (2019-2023 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Financiering per 31/12</b>					
KT	10.990.716	11.403.163	12.578.886	12.535.389	14.588.669
1 tot 5 jaar	41.384.606	46.165.574	49.125.145	46.002.508	43.391.704
+ 5 jaar	84.622.031	93.649.342	102.801.384	92.702.905	83.091.568
<b>Totaal</b>	<b>136.997.353</b>	<b>151.218.079</b>	<b>164.505.415</b>	<b>151.240.802</b>	<b>141.071.941</b>
Evolutie	112,07%	110,38%	108,79%	91,94%	93,28%
<b>Bewegingen</b>					
Opname	26.116.000	25.625.000	26.414.000	-	2.500.000
Terugbetaling contractueel	-11.360.674	-11.404.274	-13.126.664	-13.264.613	-12.668.861

Net als bij de woonkredieten splitsen we bij afsluiting van het boekjaar de schulden af die het komende kalenderjaar moeten terugbetaald worden. In 2024 bedraagt dit 14.588.669 euro. Daarbij is inbegrepen de 2,5 miljoen van de voornoemde korte termijnfinanciering.

Het bouwdepot voor nieuwbouw- en verbouwingskredieten vonden we de voorbije jaren onder de rubriek handelsschulden (44). De post halveerde ongeveer tot 428.501 euro en wordt vanaf dit jaar ondergebracht bij de overige schulden (rubriek 48).

Onder de overige schulden staat bovendien een bedrag van 654.466 euro dat kadert in de intra-groep cashpooling.

Via de overlopende rekeningen worden de financieringskosten correct toegewezen aan de respectieve boekjaren. Ook het voorschot van de subsidie die in het kader van C-REAL werd ontvangen en dat betrekking heeft op het volgende boekjaar (144.229) bevindt zich in deze rubriek.



## De resultatenrekening

De rentemarge, die het vertrekpunt van de resultatenrekening vormt, vergt enige duiding voor de vergelijking met het vorige boekjaar. Hoewel de omzet in de jaarrekening stijgt zijn er onderliggende evoluties die van belang zijn voor een goed begrip.

Het bedrag aan intresten op de woonkredieten die we ontvingen daalde logischerwijze (gezien de afbouw van de kredietportefeuille) en nam af met 133.519 euro tot 3.937.606 euro. Hierin is een bedrag van 38.195 euro inbegrepen als wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling. In 2022 bedroeg dit nog 64.728 euro

Tabel 3: Evolutie rentemarge (2019-2023 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Rente opbrengsten</b>					
Intresten (incl IRS)	3.989.734	3.941.284	4.086.999	4.049.177	4.291.070
Wederbeleggingsvergoeding	85.863	79.486	87.947	64.728	38.195
<b>Omzet</b>	<b>4.075.597</b>	<b>4.020.770</b>	<b>4.191.114</b>	<b>4.113.905</b>	<b>4.329.265</b>
Evolutie	102,55%	98,65%	104,24%	98,16%	105,23%
<b>Rente kosten</b>					
Rentekosten (incl IRS)	2.923.248	2.815.462	2.764.536	2.804.750	3.358.142
Premie gewest financiering	94.935	94.778	100.370	-	-
<b>Financieringskost</b>	<b>3.018.183</b>	<b>2.910.240</b>	<b>2.864.906</b>	<b>2.804.750</b>	<b>3.358.142</b>
Evolutie	101,38%	96,42%	98,44%	97,90%	119,73%
<b>Rentemarge</b>	<b>1.057.414</b>	<b>1.110.530</b>	<b>1.326.208</b>	<b>1.309.155</b>	<b>971.123</b>
Evolutie	106,05%	105,02%	119,42%	98,71%	74,18%

De stijging van de omzet is integraal te danken aan het effect van de indekkingsinstrumenten die ons beschermen tegen een hoge korte termijnrente. Voor 2023 bedroeg de opbrengst daarvan 392.036 euro, tegenover slechts 43.301 euro in 2022.

Aan de bedrijfskostenkant manifesteert het effect van de inverse rentecurve zich nog wat nadrukkelijker. Globaal ligt de financieringskost 553.392 euro hoger. Een deel van de lopende financiering heeft een variabele rentevoet en daarvan is er een fractie niet ingedekt via financiële instrumenten. Dat laat ons toe om indien nodig kosteloos schulden af te lossen, maar het stelt ons wel beperkt bloot aan renterisico.

Per saldo zien we de rentemarge in 2023 stevig terugvallen van 1.309.155 naar 971.123 euro.

Aan de rentemarge voegen we licht hogere bedrijfsopbrengsten toe ten belope van 369.812 euro. De belangrijkste componenten zijn projectsubsidies (300.929 euro), enerzijds vanuit het C-REAL project (113.081 euro), maar voor 2023 ook een stevige 175.000 euro voor de werkingskosten vanuit Energiehuis Limburg. Verder omvat het 33.936 euro aan huuropbrengsten van het gebouw in Beringen.



De kosten voor 'diensten en diverse goederen' vielen in 2023 bijna 100.000 euro lager uit. De beperkte nieuwe productie zorgde voor een stevige terugval van de aanbrengvergoedingen (-82.572 euro tegenover 2022) en van schattingskosten (een daling van 27.250 euro).

De personeelskosten maakten in 2023 een fikse sprong. Indexaties en aanpassingen aan barema's zorgden, net zoals voor alle organisaties, voor heel wat hogere loonkosten. Op het einde van het jaar dienden we ook nog afscheid te nemen van één van de medewerkers, wat zorgde voor een bijkomende éénmalige kost.

Een laatste significante kostenpost om te komen tot de bedrijfswinst zijn de afschrijvingen (104.906 euro). De bedrijfswinst valt per saldo toch wel stevig terug naar 365.460 euro.

Ook in het financiële resultaat zien we het effect van de hoge korte termijnrente. Enerzijds noteren we hier de intrestlasten van de korte termijnfinanciering om kortstondige liquiditeitsbehoeften af te dekken. Daarnaast is er intra-groep ook een verrekening van de schulden via cashpooling, gekoppeld aan de euribor.

Na fiscale bewegingen sluiten we het boekjaar af met een te bestemmen winst van 268.341 euro.

## Ratio-analyse

Het nieuwe erkenningsbesluit legt twee financiële normen op. Er moet een eigen vermogen zijn van minstens 6.000.000 euro. Bovendien mag de solvabiliteitsratio niet lager dan 10% zijn. Eind 2023 wordt ruimschoots aan deze voorwaarden voldaan.

Voor de eigen analyse en om de vergelijking te kunnen maken met vorige boekjaren toetsen we ook de andere ratio's af.

Tabel 4: Ratio's en normen (2019-2023 / Onesto Kredietmaatschappij)

	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit (min 10%)	15,70%	15,00%	14,23%	15,46%	16,65%
Liquiditeit (max 94%)	155,37%	77,32%	60,69%	161,68%	192,71%
Fundingnorm (max 94%)	86,24%	93,69%	97,09%	90,01%	90,07%
Rendabiliteit	1,49%	1,30%	2,06%	2,24%	0,96%

Door de afbouw van het balanstotaal omwille van de dalende kredietportefeuille en de kleine toevoeging aan de reserves stijgt de solvabiliteitsratio verder.

De liquiditeitsratio blijft wel gespannen doordat het volume van de vervroegde terugbetalingen al een hele tijd uitzonderlijk laag ligt. Het kan verwacht worden dat dit zich verder herstelt van dit bodemniveau zodra het aantal transacties op de woningmarkt weer normaliseert. Binnen het balansbeheer op groepsniveau wordt ervoor gezorgd dat het liquiditeitsrisico onder controle blijft, maar het zal alvast betekenen dat er ook in 2024 nauwelijks middelen vrijkomen voor nieuwe kredietproductie zonder nieuwe externe financiering.

De hoge rentevoeten op korte termijn wogen in 2023 behoorlijk op de rendabiliteit. Ook hier zijn de marktverwachtingen dat deze rente in de loop van 2024 een daling inzet, wat zou resulteren in een herstel van de rentemarge.



## Geconsolideerde cijfers

Omdat de helft van het eigen vermogen van OKM geïnvesteerd is in participaties van de verbonden ondernemingen, rapporteren we ook over de groepsresultaten. Bovendien wordt ook de liquiditeit beheerd en bewaakt op groepsniveau.

In onderstaand overzicht werden opbrengsten en kosten die intra-groep geboekt werden niet uitgezuiverd. Dat doet geen afbreuk aan een correcte voorstelling van het geschetste geconsolideerde resultaat van 248.113 euro.

Tabel 5: Samenvatting resultatenrekeningen (31/12/2023 / Onesto Groep / euro)

	OKM	OWV	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	90,38%	96,41%	
Bedrijfsopbrengsten	4.701.929	4.781.775	393.997	9.403.537
Bedrijfskosten	-4.336.469	-4.765.455	-501.087	-9.126.570
Bedrijfsresultaat	365.460	16.320	-107.090	276.967
Financieel resultaat	-91.123	77.404	-7.424	-28.322
Onttrekking fisc. reserv.	-	-	-	-
Belastingen	-5.996	-37	-	-6.029
<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>268.341</b>	<b>93.687</b>	<b>-114.514</b>	<b>242.616</b>

Ook op groepsniveau viel de rendabiliteit globaal wat terug. OWV was onderhevig aan hetzelfde effect dat de hoge kortetermijnrente had op de rentemarge. Het resultaat van OWP werd dan weer negatief beïnvloed door het quasi wegvallen van de productievergoedingen, terwijl de kosten voor de digitalisering van de groep wel op een gelijkaardig peil bleven.

Een overzicht van de balansen binnen de groep biedt een zicht op de bezittingen en financiering van de verbonden vennootschappen. In onderstaande cijfers worden ook hier de interne vorderingen en schulden niet uitgezuiverd. Hoewel hierdoor het balanstotaal hoger ligt dan bij een zuivere consolidatie, wordt het geconsolideerd eigen vermogen wel correct weergegeven. De onderlinge participaties worden uiteraard wel geneutraliseerd.

Tabel 6: Samenvatting balansen (31/12/2023 / Onesto Groep / euro)

	OKM	OWV	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	90,38%	96,41%	
(Im)materiële vaste activa	759.544	439.249	625.361	1.759.428
Financiële vaste activa	14.353.518	604.304	1.157.000	1.060.529
Vlottende activa	157.159.166	178.599.261	573.351	319.129.928
<b>Totaal actief</b>	<b>172.272.229</b>	<b>179.642.814</b>	<b>2.355.712</b>	<b>321.949.886</b>
Eigen vermogen	28.680.610	30.771.042	1.773.642	43.246.803
Voorzieningen	387.869	421.423	-	768.751
Vreemd vermogen	143.203.750	148.450.349	582.070	277.934.331
<b>Totaal passief</b>	<b>172.272.229</b>	<b>179.642.814</b>	<b>2.355.712</b>	<b>321.949.886</b>



Door de verschillende overnames en fusies is het eigen vermogen van dochter OWVV nu hoger dan dat van de moedermaatschappij OKM.

Globaal groeide het geconsolideerd eigen vermogen licht tot 43,25 miljoen euro.

## Bestuurlijk verslag

### De organisatie van het bestuur

Binnen de Onesto Groep waarborgen de bestuursraden van elke afzonderlijke entiteit hun belangen, in lijn met een gezamenlijk ontwikkelde strategie die voornamelijk wordt uitgezet door Onesto Kredietmaatschappij NV, de moederonderneming. De bestuurders van OWVV zitten als observanten en adviseurs bij de OKM-bestuursvergaderingen, wat bijdraagt aan een uniform beleid.

Het dagelijkse beheer van de groepsentiteiten berust bij een dagelijks bestuur dat samengesteld is uit bestuurders en leden van het managementteam. Het is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding en houdt toezicht op het operationele beheer.

De bestuursraden leunen op de expertise van gespecialiseerde comités die uniform werken binnen de gehele groep. Het auditcomité ondersteunt het bestuur op het gebied van interne controle en financiële rapportage.

Het kredietcomité neemt beslissingen over kredietaanvragen en gerelateerde zaken binnen hun bevoegdheden.

Het remuneratiecomité assisteert de bestuursraden bij het aantrekken en beoordelen van bestuurders en leden van het dagelijks bestuur, en doet aanbevelingen voor hun bezoldiging. Daarnaast adviseert het comité de raad en het dagelijks bestuur over het algemene personeelsbeleid. Aangezien Joris Piette binnen het dagelijks bestuur de personeelszaken behartigt, heeft hij Hans Vermeulen vervangen in het remuneratiecomité sinds 07/02/2024.

### Bestuurshandelingen

In het jaar 2023 kwam de raad van bestuur van Onesto Kredietmaatschappij zevenmaal samen. De bestuursleden van de dochteronderneming OWVV waren hierbij aanwezig als observatoren en adviseurs.

Als het primaire besluitvormende orgaan, neemt de raad de cruciale besluiten, stippelt het de strategie uit en definieert de doelen en richting van Onesto. De uitdagingen van 2023, vooral door de veranderende marktcondities en het vervallen van garanties, vereisten bijzondere aandacht voor het vinden van passende financieringsbronnen. Ook lag de nadruk op vernieuwende initiatieven die Onesto in staat stellen haar sociale missie te vervullen, boven op het aanbieden van hypotheeken.

Het dagelijks bestuur is belast met de implementatie van de strategie en beslissingen, waarbij het de dagelijkse leiding heeft met behulp van toegewezen jaarbudgetten. Deze budgetten worden strikt gemonitord via regelmatige rapportages, met speciale focus op balansmanagement, liquiditeitspositie en de financiële ontwikkeling op de middellange termijn.

Het dagelijks bestuur brengt frequent verslag uit door middel van boordtabellen en overzichten, onder andere over de productie en achterstallige dossiers.



Het dagelijks bestuur had 16 vergaderingen in 2023, vrijwel allemaal via online calls. Het dagelijks bestuur stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan dat geoperationaliseerd wordt door het managementteam. Het management rapporteert op elke vergadering over het functioneren van de onderneming en legt de nodige voorstellen ter beslissing voor.

Het auditcomité vergaderde in 2023 éénmaal. Tijdens deze vergadering lichtte de commissaris de uitvoering van diens taken bij de groepsentiteiten toe. Het remuneratiecomité vergaderde één keer in het kader van de opdracht om een geschikte kandidaat-bestuurder te zoeken en voor te dragen.

Het kredietcomité keurde kredietaanvragen goed na kennisname van alle relevante informatie m.b.t. de dossiers, toegankelijk via het beveiligde digitale platform.



# Voorstellen aan de algemene vergadering

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

## 1. Goedkeuring van de jaarrekening

Het balanstotaal komt per 31 december 2023 uit op 172.272.228,94 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 268.340,97 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 235.804,94 euro, aan de overige 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

Diverse bestuursmandaten vervallen op de jaarvergadering van 2024:

Tin Van den Putte, Koenraad Albregts, Eric Coenen, Patrick Lemmens en Carina Neven

Het bestuur stelt de herbenoeming voor van Tin Van den Putte, Koenraad Albregts, Patrick Lemmens en Carina Neven. Deze benoemingen gelden voor de statutaire periode van 4 jaar en vervallen op de jaarvergadering van 2028.

Ook de aanstelling als commissaris van de NV Callens Vandelanotte, vertegenwoordigd door Jan Degryse, vervalt. Het bestuur stelt de herbenoeming voor en dit voor de wettelijk voorziene periode van drie jaar (2024-2026).





# Algemene informatie

## Vennootschapsfiche (toestand 31/12/2023)

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

### Raad van Bestuur

Tin Van den Putte, voorzitter  
Koen Albregts  
Erik Coenen  
Patrick Lemmens  
Carien Neven  
Ingrid Quintens  
Liesbet Schroven  
Jan Vanhamel  
Thomas Vints

### Dagelijks Bestuur

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

### Auditcomité

Filip Vangilbergen (OWVV), voorzitter  
Pieter De Witte (OWVV)  
Jan Vanhamel (OKM)  
Hans Vermeulen  
David Govaert

### Medewerkers

Fatima Abraïmi  
Anja Heyns  
Joris Piette  
Jan Vanduren  
Hans Vermeulen

### Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter  
Ingrid Quintens  
David Govaert

### Remuneratiecomité

Tin Van den Putte, voorzitter  
Patrick Lemmens  
Thomas Vints  
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 voorliggende 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 krediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt. Door opeenvolgende crisissen stijgt het risico dat die effect gaan 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 management 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, een passend kredietbeheer 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 onderzoekt 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.

Onesto werkte in 2023 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).

### *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 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.

