

# Jaarverslag 2020



12 april 21

## INHOUDSOPGAVE

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Woord vooraf .....                                     | 3  |
| 2020 in vogelvlucht (Onesto groep) .....               | 4  |
| Wonen, een bedreigd grondrecht .....                   | 5  |
| Onesto mee op de barricaden .....                      | 7  |
| Betaalbaar woonkrediet .....                           | 7  |
| Energiezuinig wonen en renoveren .....                 | 11 |
| Nieuwe woon- en eigendomsvormen .....                  | 14 |
| Geen "business as usual" in 2020 .....                 | 15 |
| Een jaar met twee gezichten .....                      | 15 |
| De gezondheids crisis als digitale elektro shock ..... | 15 |
| Onze medewerkers onder stoom .....                     | 16 |
| Steun voor onze kredietnemers .....                    | 17 |
| De uitdagingen die voor ons liggen .....               | 18 |
| Wonen en (ver)bouwen op een kruispunt .....            | 18 |
| Het woonbeleid van de Vlaamse overheid .....           | 19 |
| Aandacht voor duurzame financiering .....              | 20 |
| Financieel verslag 2020 .....                          | 22 |
| Activazijde .....                                      | 22 |
| Passivazijde .....                                     | 23 |
| De resultatenrekening .....                            | 24 |
| Ratio-analyse .....                                    | 26 |
| De groep Onesto .....                                  | 27 |
| Het groepsbeeld anno 2020 .....                        | 27 |
| Geconsolideerde cijfers .....                          | 27 |
| Interne consolidatie .....                             | 29 |
| Bestuurlijk verslag .....                              | 30 |
| De organisatie van het bestuur .....                   | 30 |
| Handvest en charter behoorlijk bestuur .....           | 30 |
| Bestuurshandelingen .....                              | 30 |
| Voorstellen aan de algemene vergadering .....          | 32 |
| Algemene informatie .....                              | 33 |



2020 zal in ieders geheugen gegrift blijven als het jaar waarin de vertrouwde wereld abrupt stilviel. Wat vanzelfsprekend was, werd plots onmogelijk. Reizen, familie en vrienden ontvangen, mensen een hand geven of klanten op kantoor ontvangen. Deuren bleven dicht. Een land ging op slot. De gezondheidsmaatregelen vragen offers waartoe we ons nooit bereid achtten.

Maar het werd ook het jaar van de veerkracht. Ondanks alles bleef de wereld verbazend goed draaien. Die complexe samenleving die we samen vormen, bleek uiteindelijk toch een systeem te zijn dat min of meer zelf organiserend is. Oude zekerheden beginnen te wankelen en maken plaats voor nieuwe ideeën. Creativiteit versus negativiteit. Het zijn weidse bespiegelingen, die toch passen bij het presenteren van het jaarverslag van een organisatie die al meer dan 125 jaar bestaat.

Ook Onesto toonde weerbaarheid. Opnieuw. Ook eerder, toen tijdens de financiële crisis de grootste banken wereldwijd ten onder gingen en AAA-ratings geen cent waard bleken, bleef Onesto onvervaard. Dat is niet verwonderlijk. De wens om goed te wonen is zo oud als de mensheid. Daar op een ervaren en evenwichtige manier oplossingen voor aanbieden is een ijzersterk bedrijfsmodel.

Het is prettig om te kunnen samenwerken in een organisatie die zo robuust is. Die basiskracht zullen we blijven koesteren. Vergis u echter niet. Veiligheid voorop stellen is geen vorm van zelfgenoegzaamheid. Er heerst bij Onesto een dynamiek die men eerder bij een startup zou verwachten. Met de vinger nauwgezet aan de pols van de razendsnelle maatschappelijke ontwikkelingen broeien er nieuwe ideeën, lanceren we ambitieuze projecten en starten we innovatieve diensten en partnerships. Heel wat zaken die de voorbije jaren in de luwte werden voorbereid, beginnen aan de oppervlakte te komen.

Het moment is rijp daarvoor. Al die elementen die in het DNA van Onesto zitten, staan plots bovenaan de maatschappelijke agenda. Duurzaamheid is voor Onesto geen modewoord. Het vormt sinds de stichting de leidraad van de onderneming. Elke actie die ooit werd ontplooid was gericht op comfortabel en betaalbaar wonen, waarbij we duurzaamheid meer dan ooit naar voor schuiven. We voorspellen dat deze thema's de volgende jaren in Vlaanderen nog erg aan belang zullen winnen.

Als kleine kredietmaatschappij die dagelijks direct in contact staat met mensen die een woning willen verwerven of verbouwen, voelen we ons soms de kanarie in de kolenmijn. En de signalen zijn niet goed. Heel wat starters op de woningmarkt ... komen niet meer aan starten toe. Of ze zien zich verplicht een woning van slechte kwaliteit te kopen, omdat alleen die nog betaalbaar is. Waarna er geen budget meer is voor de renovatie.

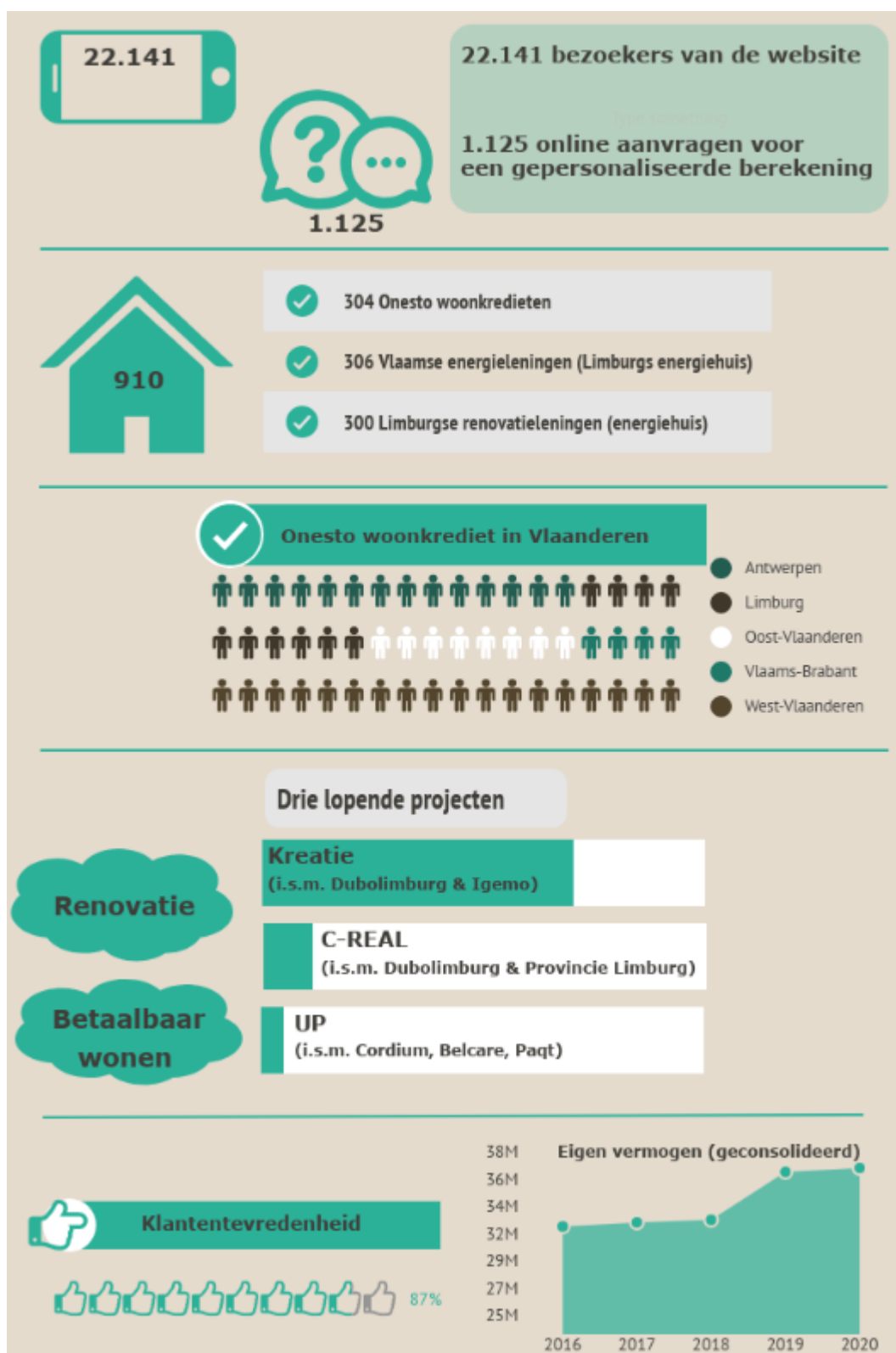
Deze ontwikkelingen zijn te pril om opgepikt te worden door academische studies en statistieken. Maar de vraag naar onze woonkredieten is ongezien hoog. Tegelijk komen heel wat mensen die eerder nog perspectieven hadden op de woningmarkt niet meer op onze radar. Een grote groep mensen en vele jongeren verliezen alle moed als het op wonen aankomt.

Laat dit een oproep zijn om samen op zoek te gaan naar creatieve oplossingen en weer hoop te bieden aan zovelen.

Tin Van den Putte,  
Voorzitter van de raad van bestuur

Hans Vermeulen,  
Voorzitter van het directiecomité





## WONEN, EEN BEDREIGD GRONDRECHT

Weinig bepaalt ons leven in zulke mate, als de woning waarin we wonen. Ze biedt ons op de eerste plaats fysiek onderdak en bescherming. Onze woning zorgt voor geborgenheid voor onszelf, voor ons gezin. We ontvangen er familie en vrienden, tenminste als de gezondheidscrisis dat (weer) toelaat. Ze bepaalt wie onze burens zijn en – in grote mate – in welke netwerken we ons sociaal leven uitbouwen. Studies wijzen uit dat de woonsituatie bepalend is voor de gezondheid van de bewoners. De coronacrisis heeft deze evidentie nog maar eens in de verf gezet. Waar en hoe we wonen heeft ook een belangrijke impact op ons meest schaarse goed: tijd. Veel van dit kostbare goed verliezen we door te pendelen naar het werk, boodschappen te doen en onderweg te zijn naar plaatsen allerhande.

Het belang van een woning blijkt schrijnend uit de verhalen van thuis- en daklozen. Het principe van “housing first” – eerst onvoorwaardelijk ervoor zorgen dat iemand een woning heeft – is de logische vertaling van een algemeen aanvaard idee: een dak boven het hoofd is de eerste, noodzakelijke stap om een waardig leven te kunnen leiden. De aandacht die sociale organisaties voor dak- en thuisloosheid vragen is meer dan terecht. Ook al gaat het dikwijls om complexe problematieken, elke burger geen woning heeft, betekent een collectief falen van onze samenleving.

Maar het volstaat natuurlijk niet om gewoon maar “een woning” te hebben. Ook het voorbije jaar was er weer veel aandacht voor de woningkwaliteit. Soms zitten mensen om één of andere reden vast in een woning die helemaal niet voldoet aan de basisvoorwaarden qua comfort, die regelrecht onveilig is of die een aanslag vormt op de gezondheid van haar bewoners. Dergelijke schrijnende toestanden vinden we vooral in oudere woningen. Daar zijn er nogal wat van in Vlaanderen. In 2020 rapporteert Statbel ruim 1,2 miljoen Vlaamse woningen die vijftig jaar of ouder zijn. Maar comfort is natuurlijk meer dan louter voldoen aan minimale kwaliteitsnormen. Zo is toegankelijkheid voor minder mobiele mensen bijvoorbeeld essentieel. Een woning moet ook voldoende ruimte bieden opdat alle bewoners op een aangename manier kunnen samenleven. Corona – alweer – illustreerde het voorbije jaar treffend hoe vele gezinnen in hun woning amper oplossingen konden vinden voor thuisstuderende kinderen, zeker in combinatie met thuiswerkende ouders. Een aangenaam binnenklimaat, voldoende natuurlijk licht en zovele andere kenmerken zijn voorwaarden om te kunnen spreken van een comfortabele woning.

### **“comfort is natuurlijk meer dan louter voldoen aan minimale kwaliteitsnormen”**

Over de betaalbaarheid van wonen verschijnen om de haverklap nieuwe studies. Telkens met een gelijkaardige uitkomst: meer en meer mensen hebben binnen hun budget onvoldoende ruimte om een kwaliteitsvolle woning te betalen. Het probleem spitst zich vooral toe op huurders in de private markt. Zij zijn het slachtoffer van een schaarste aan woningen die kwaliteitsvol en betaalbaar zijn. Gelukkig zien we in de markt initiatieven om het aanbod te verhogen. Ook de Vlaamse overheid zet in op extra aanbod van sociale huurwoningen. Toch is de weg nog lang en blijven de uitdagingen in de huurmarkt erg groot.



Betaalbaarheid wordt ook in de eigenaarsmarkt een steeds groter probleem. Je zal in 2021 maar jong zijn, je vleugels willen uitslaan en dromen van een eigen woning. Wat voor de vorige generaties moeilijk was, dreigt stilaan onmogelijk te worden voor vele starters. De prijzen van woningen blijven maar stijgen. Bouwgrond kopen en bouwen wordt helemaal onbetaalbaar voor wie het op eigen kracht moet rooien. Daar komt nog bij dat de NBB de banken ertoe aanzet om strengere eisen te stellen qua eigen inbreng.

### **“De prijzen van woningen blijven maar stijgen”**

De maatschappelijke gevolgen daarvan zijn immens en ze zullen nog erg lang blijven doorwerken. Vele jongeren kopen, met het beperkte budget waarover ze beschikken, dan maar een oudere woning met een hoge nood aan renovatie. Door de erg hoge aankoopprijs hebben ze naderhand nog nauwelijks budgettaire ruimte om ook nog een grondige renovatie te financieren. Het gevolg laat zich raden. Zijzelf zitten vast in een woning van slechte kwaliteit. Heel wat oude woningen dreigen op deze manier nog vele decennia onaangeroerd te blijven.

Op het snijpunt van comfort en betaalbaarheid, wint energiezuinigheid van de woning alsmaar meer aan belang. Als wonen voor vele mensen stilaan onbetaalbaar wordt, dan kan hetzelfde gezegd worden van energie. Energie-armoede is een wijdverspreide problematiek geworden. Dramatisch is dat het net de mensen met een woning van slechte kwaliteit zijn die extra getroffen worden door stijgende energieprijzen.

Naast – en potentieel tegenover – de individuele behoeften en wensen staan natuurlijk maatschappelijke belangen. De woningmarkt is een prominent terrein van strijd tussen individuele vrijheid en collectieve rechten. Elke woning legt onvermijdelijk een zeker beslag op schaarse ruimte die ook voor natuur, landbouw of economische activiteit gegeerd is. Onze gebouwen verbruiken heel wat fossiele brandstoffen. Het aandeel van gebouwen in de totale uitstoot van broeikasgassen in België bedraagt om en bij de 20%. Verder bepaalt de manier waarop we wonen ook de mate waarin de gemeenschap moet voorzien en investeren in publieke voorzieningen.

Het is aan de overheid om dat evenwicht te bewaken. Maar elke burger en iedere organisatie die rond wonen actief is heeft ook een individuele verantwoordelijkheid. Die nemen wij alvast ernstig.



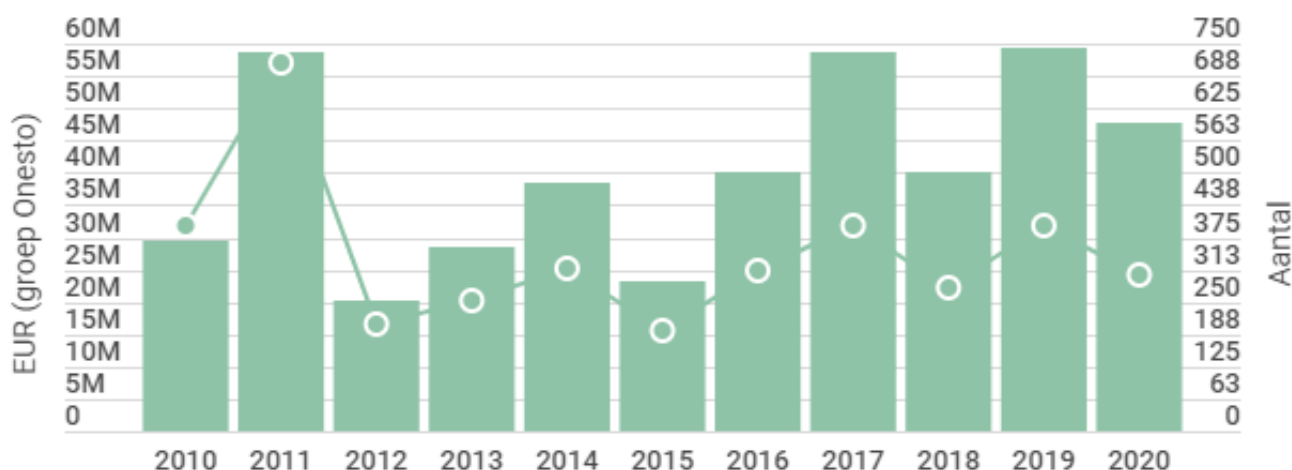
## ONESTO MEE OP DE BARRICADEN

Betaalbaar, energiezuinig en comfortabel wonen. Daar is het bij Onesto allemaal om te doen. Als sociale kredietverstrekker begint dit alles met het aanbieden van een gepast woonkrediet aan het juiste doelpubliek. Maar parallel lopen er ook andere trajecten naar hetzelfde doel.

Onze traditionele doelgroep komt immers meer en meer in de verdrukking op de woningmarkt. Ze wordt geconfronteerd met sterk stijgend woningprijzen. Banken vragen een hogere eigen inbreng bij het aangaan van een hypotheeklening. De bescheiden woningen die binnen het budget vallen van onze cliënten hebben veelal nood aan een ingrijpend renovatie. Met onze medewerkers, of samen met partners gaan we op zoek naar globale oplossingen voor onze cliënten

### BETAALBAAR WOONKREDIET

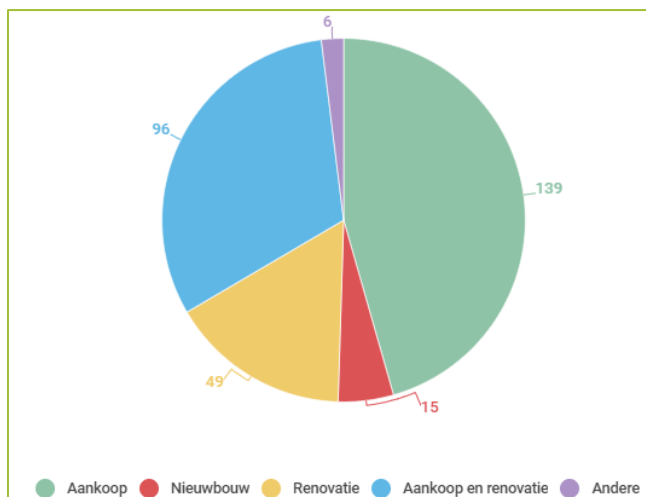
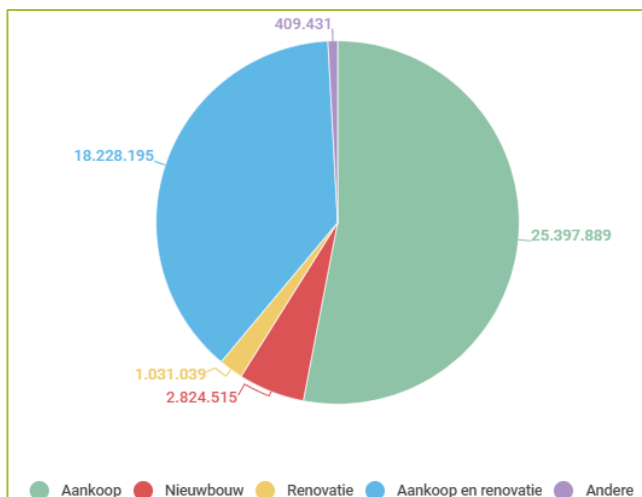
Terwijl heel wat mensen in de commerciële hypotheekmarkt noodgedwongen aan de zijlijn staan, blijft Onesto met volle overtuiging de rol spelen die de rode draad in onze activiteiten vormt sinds eind 19<sup>de</sup> eeuw. In 2020 werden 304 alleenstaanden en gezinnen op weg geholpen om een eigen, bescheiden woning te verwerven, verbeteren of behouden. Er werd voor 47.799.340 euro aan kredieten verstrekt.



Grafiek 1: Nieuwe kredietproductie (2010-2020 / groep Onesto / euro en aantal)

In 139 dossiers werd de aankoop van de woning gefinancierd, in totaal voor bijna 25,4 miljoen euro. Ruim 18 miljoen euro werd geleend om een aankoop samen met een eerste renovatie te financieren (96 woningen). 49 leningen waren bestemd voor de renovatie van eerder aangekochte woningen. Ook in 2020 bleef het aantal nieuwbouwtransacties beperkt. De hoge kostprijs daarvan blijft helaas dikwijls een te grote drempel voor onze cliënten.

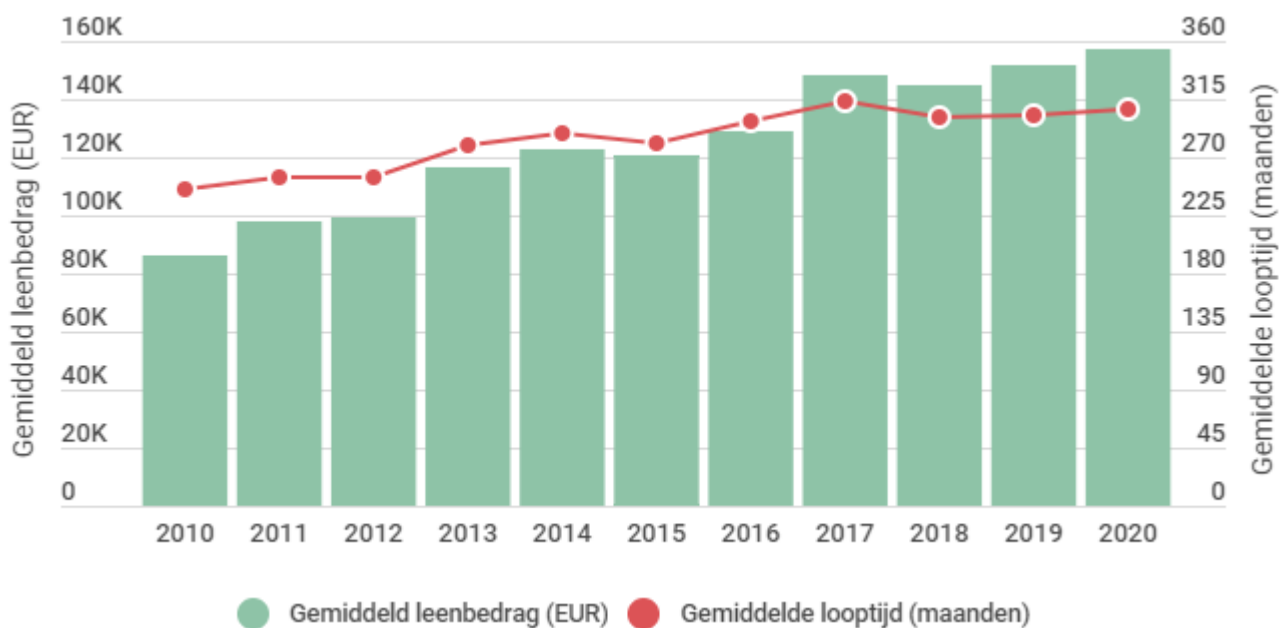




Grafiek 2: Nieuwe kredietproductie (2020 / groep Onesto / euro)

Grafiek 3: (idem / aantal)

Zowel het gemiddelde kredietbedrag (157.235 euro), als de gemiddelde looptijd (307 maanden) liepen in 2020 op. Per saldo steeg ook de gemiddelde maandlast van 624 euro in 2019 naar 644 euro. Het zijn evoluties die min of meer gelijke tred houden met de stijgende vastgoedprijzen.



Grafiek 4: Nieuwe kredietproductie (2010-2020 / groep Onesto / euro en aantal maanden)

Dat de erkende kredietmaatschappijen, zoals Onesto, erg gevoelig zijn voor ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, blijkt uit de overige kerncijfers. De stijgende LTV (loan-to-value of de verhouding tussen kredietbedrag en pandwaarde) komt over 2020 uit op een gemiddelde van 91%. Het wijst erop dat mensen de stevige eigen inbreng die banken vragen steeds moeilijker kunnen neertellen.





Voor het eerst zien we ook een significante daling van het aantal alleenstaanden die bij Onesto aankloppen. Dat strookt alvast met onze ervaringen. Deze doelgroep krijgt het alsmaar moeilijker om een woning te verwerven, zelfs met onze steun. Dat zal deels ook verklaren waarom we het gemiddelde gezinsinkomen van onze kredietnemers zien toenemen. Op zich is dat natuurlijk een gunstige evolutie bij de kredietverstrekking. De onderliggende trend is dan weer wel verontrustend. Een groter wordende groep mensen met een bescheiden inkomen komt gewoon niet meer toe aan eigendomsverwerving.

|                                             | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gemiddelde DSTI (lasten/inkomsten)          | 31%   | 32%   | 32%   | 32%   | 34%   |
| Gemiddelde LTV (lening/pandwaarde)          | 79%   | 86%   | 85%   | 87%   | 91%   |
| Gemiddeld netto maandinkomen v/h gezin      | 2,328 | 2,350 | 2,122 | 2,476 | 2,726 |
| Alleenstaanden (% aantal dossiers)          | 65%   | 64%   | 69%   | 65%   | 58%   |
| Gemiddeld aantal kinderen (excl. geen kind) | 1.76  | 1.69  | 1.63  | 1.76  | 1.76  |
| Gemiddelde rentevoet (jaarrente)            | 2.44% | 2.37% | 2.18% | 2.16% | 2.03% |
| Dossiers met inkomen < 1.500 EUR (%)        | 12%   | 6%    | 6%    | 4%    | 1%    |
| Dossiers met inkomen 1.500 - 2.000 EUR (%)  | 36%   | 41%   | 32%   | 33%   | 26%   |
| Dossiers met inkomen 2.000 - 2.500 EUR (%)  | 17%   | 18%   | 25%   | 27%   | 24%   |
| Dossiers met inkomen > 2.500 EUR (%)        | 35%   | 36%   | 37%   | 36%   | 49%   |

Tabel 1: Nieuwe kredietproductie (2016-2020 / groep Onesto / diverse kerncijfers)

Dat Onesto haar rol als kredietverstrekker ernstig neemt, blijkt uit de aanhoudende groei van de hypotheekportefeuille in beheer. De voorbije 5 jaar groeide de portefeuille van 200 miljoen euro tot meer dan 300 miljoen. Ook zonder rekening te houden met de externe groei, is de stijging substantieel.

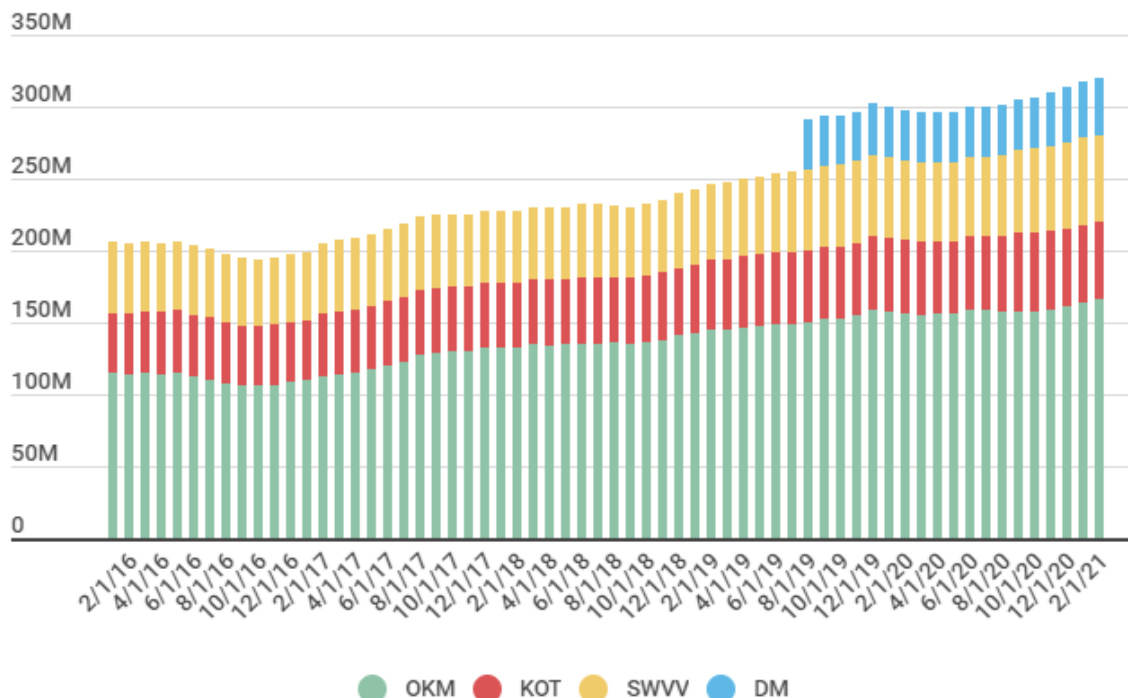
De groei wordt overigens afgevlakt door een actief balansbeheer. Concreet werden er op regelmatige tijdstippen maatregelen genomen om de productie te beperken. Zo lang we de portefeuille integraal op onze balans houden, moeten we immers de volumes afstemmen op de solvabiliteit. Ook de beperkte beschikbaarheid aan sectorfinanciering noopt ons momenteel tot productiebeperkingen.

### **“Onesto helpt mensen op weg tot ze zonder ondersteuning in de reguliere kredietmarkt terecht kunnen”**

De groei van de portefeuille toont niet de gehele impact van de werking van Onesto. Heel wat cliënten kiezen immers voor een herfinanciering van hun krediet wanneer ze na enkele jaren toch succesvol bij de bank kunnen aankloppen.



Onesto helpt zo als het ware mensen op weg tot ze zonder ondersteuning in de reguliere kredietmarkt terecht kunnen. De voorbije 10 jaar werden voor een totaalbedrag van 414,5 miljoen euro 3.369 woonkredieten toegekend. Dat is vergelijkbaar met het aantal huishoudens in een kleine Vlaamse gemeente zoals Kortesseem, Lint of Dentergem.



Grafiek 5: Kredietportefeuille in beheer (2016-2020 / groep Onesto / miljoen euro)

Volume en groei zijn geen doelstellingen op zich natuurlijk. Het verstrekken van leningen moet op een verantwoorde manier gebeuren. Wie we een lening geven moet ze natuurlijk ook kunnen terugbetalen zonder het budget te ontwrichten. Eind 2020 vertoonden slechts 22 leningen van de 3.883 in portefeuille een achterstand van 3 maanden of meer. Daarmee scoren onze cliënten niet minder goed dan bij een doorsnee bank, zeker rekening houdend met onze aanpak die erop gericht is om kredietnemers alle kansen te geven om tijdelijke achterstallen gespreid in te halen.

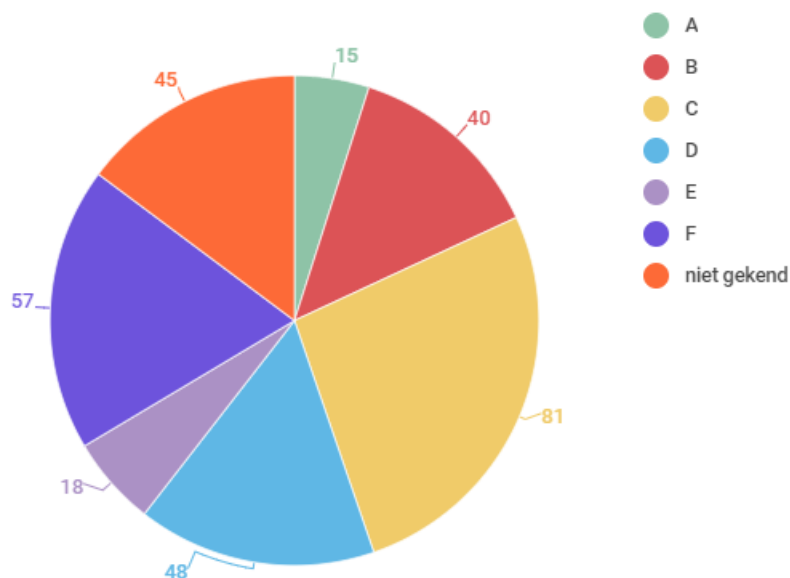


## ENERGIEZUINIG WONEN EN RENOVEREN

Onze kredietactiviteiten beperken zich tot de markt van de bescheiden woningen. Het gaat dan om woningen waarvan de verkoopwaarde beperkt is, maximaal 249.000 euro bijvoorbeeld voor de woning van een alleenstaande of een gezin zonder kinderen. Als er kinderen ten laste zijn of de woning is gelegen in de rand rond Brussel, dan ligt de norm enigszins hoger.

Wie vertrouwd is met de woningmarkt weet dat dit zelden volstaat om een woning in echt goede staat te kopen. Die realiteit zien we weerspiegeld in de woningen die we financieren. Als mensen bij ons aankloppen hebben heel wat woningen geen attest dat de conformiteit van de elektrische installatie bevestigt. Minder dan 20% van de te financieren woningen heeft een EPC label A of B. Meer dan helft heeft een label D of slechter. Er is niet zelden werk aan de winkel, met andere woorden.

Als kredietgever stappen we met onze cliënten in hetzelfde schuitje. Dat principe nemen we nu toch al enige tijd ernstig als het op de kwaliteit van de woning aankomt. Het kan hard in de oren klinken, maar we weigeren principieel om de aankoop van een te renoveren woning te financieren als er geen uitzicht is op een degelijke renovatie. Het laatste dat we willen is dat mensen een woning van slechte kwaliteit kopen om nadien te moeten vaststellen dat er kwaliteitsproblemen zijn of dat de energierekening een zware hap uit het budget neemt. Het is overigens onze overtuiging dat de waardevermindering van dergelijke woningen verre van gegarandeerd is. Een daling van de waarde zou de bewoners alle perspectieven ontnemen. En ook de risico's voor Onesto als kredietgever dreigen dan hoog op te lopen. Om nog maar te zwijgen van de maatschappelijk gevolgen als nieuwe eigenaars decennialang noodgedwongen in een oude, energieverslindende woning blijven wonen.



Grafiek 6: Nieuwe kredietproductie (2020 / groep Onesto / EPC label bij kredietaanvraag)



De kredietnemers waar we wel het renovatietraject mee aanvatten kunnen op al onze steun rekenen. Ons financieel aanbod stemmen we maximaal af op de globale nood aan financiering. Daarvoor proberen we samen snel het renovatieplan en het nodige budget in kaart te brengen.

We willen echter verder gaan en onze kredietnemers echt renovatieadvies en -begeleiding aanbieden. We experimenteerden hiermee in een kleinschalig project, KREATIE, samen met de VZW Dubolimburch en de intercommunale IGEMO, ondersteund door de Koning Boudewijnstichting. Daarmee konden we een tiental kredietnemers in Limburg en de regio Mechelen-Lier in contact brengen met energie-adviseurs om de renovatie op het juiste spoor te zetten. De eerste ervaringen zijn erg leerrijk en tonen aan dat er heel wat meerwaarde kan zitten als we dit begeleidingstraject kunnen uitbreiden en op een gestructureerde wijze opzetten.

C-REAL is een meer ambitieus project onder de vleugels van het Europese Horizon 2020-programma. Onesto bundelt met projectpartners Provincie Limburg en Dubolimburch vzw de krachten om duurzame oplossingen te ontwikkelen gericht op diepgaande energierenovaties. Het project focust op drie doelgroepen: kopers van de te renoveren woningen, bestaande kredietnemers van dergelijke woningen en de verenigingen van mede-eigendom (appartementen).



11 september 20

#### C-REAL GAAT PARTICULIERE RENOVATIES IN LIMBURG VERSNELLEN

Op vrijdag 11 september 2020 ging het C-REAL-project officieel van start. In C-REAL-project bundelen kredietverlener **Onesto**, **Dubolimburch** en de **provincie Limburg** de krachten om duurzame oplossingen te ontwikkelen om de woningmarkt in Limburg – en bij uitbreiding in Vlaanderen – op grote schaal diepgaand en zo mogelijk volgens BEN-normen te **renoveren**. C-REAL, dat omwille van haar unieke karakter als **enige project** in **België** werd weerhouden, krijgt anderhalf miljoen euro financiële steun van het Europese Horizon 2020-fonds in het kader van Innovative Financing. Het project loopt nog tot en met augustus 2024.

Onesto focust in heel deze oefening vooral op het financieren van alle te integreren modellen en het motiveren van (kandidaat-) eigenaars om doordacht te kiezen voor een duurzame renovatie. Iedereen moet de kans krijgen zijn/haar woning aan te pakken en daarom zullen we creatief uit de hoek moeten komen.

Het project ging op 1 september 2020 van start en loopt gedurende 4 jaar. In die periode willen we vele honderden Limburgse Onesto-klanten begeleidingsdiensten aanbieden. Belangrijker is nog dat we een dienstenpakket willen uitbouwen binnen een samenwerkingsmodel van kredietgevers, energie-adviseurs en bouwprofessionals dat op grotere schaal kan worden ingezet.



Deze nieuwe projecten bouwen voort op de jarenlange ervaring die we opdeden binnen Energiehuis Limburg (Duwolim). Deze coöperatieve transformeerde het voorbije jaar succesvol van een sociale kredietgever tot een volwaardig energiehuis.

Onder impuls van projectpartner Stebo werden in alle Limburgse steden en gemeenten woon- en energieloketten gelanceerd, en dit in bijzonder moeilijke omstandigheden. De nieuwe website [www.energiehuislimburg.be](http://www.energiehuislimburg.be) kende een vliegende start. In 2020 werden er 403 digitale adviesvragen behandeld en vroegen nog eens 452 gebruikers informatie over de energie- of renovatieleningen van Duwolim.



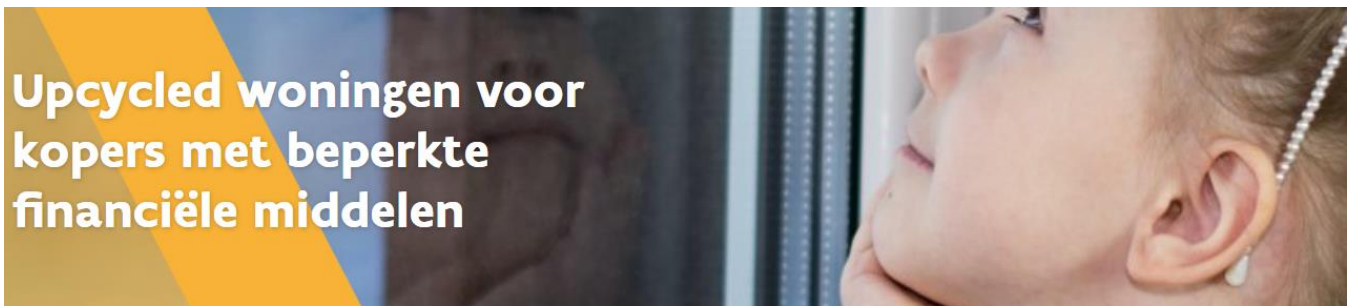
Onesto staat, naast het dagelijks beheer, in voor de afhandeling van de kredietactiviteiten van Duwolim. In 2020 werden in totaal 606 kredieten toegekend. 306 Vlaamse energieleningen en 300 Limburgse renovatieleningen, samen goed voor bijna 6,9 miljoen euro. Zo werd de renovatie van 483 Limburgse woningen ondersteund. Door corona viel het kredietvolume iets lager uit dan de vorige jaren, maar de dienstverlening werd substantieel uitgebreid.



## NIEUWE WOON- EN EIGENDOMSVORMEN

Het louter aanbieden van betaalbaar woonkrediet of mensen ondersteunen bij de renovatie van woningen zal wellicht niet volstaan om starters op de woningmarkt de nodige kansen te geven. De woningprijzen swingen de pan uit. Bouwgrond is schaars waardoor ook die prijzen stelselmatig oplopen. En ook de kost om te bouwen of verbouwen wordt alsmear hoger.

De combinatie van deze elementen zorgt ervoor dat heel wat jonge starters de droom van een eigen woning lijken te moeten opbergen. Daar willen we ons niet bij neerleggen. Het vormt meteen de aanleiding om creatief op zoek te gaan naar alternatieve woon- en eigendomsvormen. Eind 2020 mondde dit concreet uit in de lancering van het project UP.



### UP wil sociale woningen circulair maken en sociaal houden

Verouderde (sociale) woningen upcyclen en kansen creëren voor gezinnen met beperkte financiële middelen om een eigen woning te verwerven. Dat is waar het UP-project om draait.

Cordium

PARTNERS

Onesto Kredietmaatschappij, PAQT Advocaten en Belcare

Binnen 'UP' willen we met verouderde sociale woningen op een innovatieve manier kansen creëren voor alleenstaanden of gezinnen met beperkte financiële middelen zodat ze een eigen woning kunnen verwerven. Traditioneel worden verouderde sociale woningen, 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 gaan we samen met eigenaar Cordium op zoek naar juridische en financiële oplossingen om 32 bescheiden woningen naar nieuwe eigenaars/bewoners te brengen. We zoeken naar oplossingen om de grond in sociaal beheer te houden en mikken zo op alleenstaanden of gezinnen met beperkte financiële middelen.

Betaalbaar wonen is een belangrijke doelstelling. Maar deze woningen zullen ook energetisch en veranderingsgericht verbouwd worden. Binnen het project zullen we methodes ontwikkelen om ze duurzaam te onderhouden én om hun sociale woonfunctie te behouden.

Naast Cordium en Onesto, maken ook Paqt Advocaten en Belcare deel uit van het consortium. Voor dit omvangrijke project zet het consortium eigen middelen in, aangevuld met een projectsubsidie van Vlaanderen Circulair/OVAM.

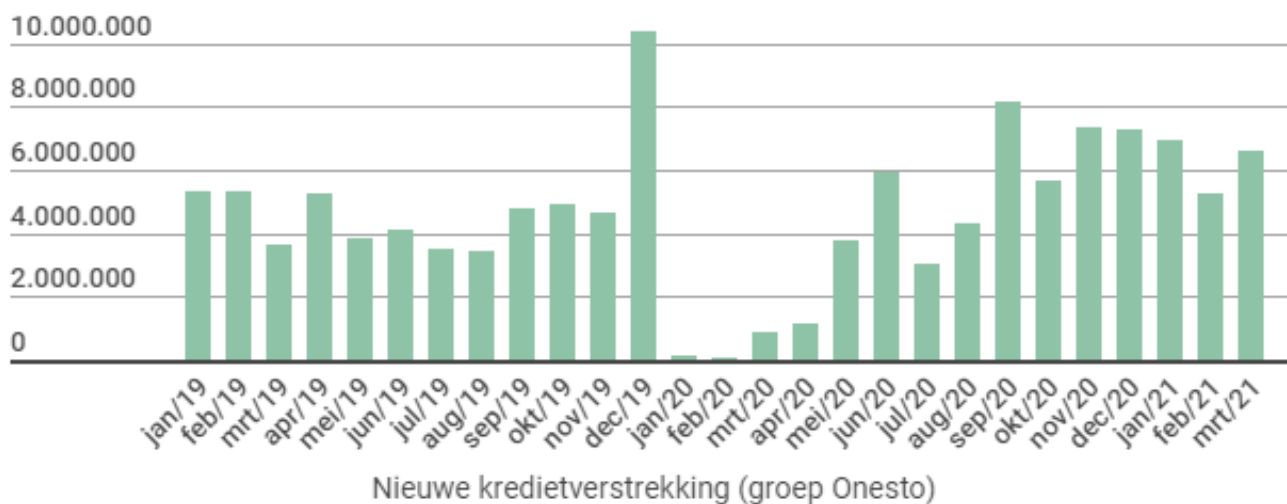
Ook intern lopen er enkele experimenten rond erfpacht en recht van opstal. Het lijkt ons een veelbelovend instrument om drempels naar de woningmarkt weg te nemen en het speculatieve aspect van bouwgrond te ontmijnen.



### EEN JAAR MET TWEE GEZICHTEN

Het uitdoven van de woonbonusfiscaliteit zorgde niet enkel voor een tumultueus laatste kwartaal van 2019, met een recordproductie in december. Doordat alle klanten de fiscale voordelen nog wilden meenemen, was er begin 2020 nog nauwelijks een kredietaanvraag in behandeling. 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. Ondanks de negatieve impact van de crisis, zowel op het dagelijks leven als op de economische ontwikkeling, kwam het volume aan kredieten het tweede semester hoger uit dan ooit.



In totaal realiseerden de vier kredietmaatschappijen onder de Onesto-vlag 304 kredieten voor een totaalbedrag van 47.799.340 euro. De daling van het volume beperkte zich tot 19% vergeleken met het recordjaar 2019. Het eerste kwartaal van 2021 werd die lijn overigens doorgetrokken, met een gemiddelde maandproductie die boven de 6 miljoen euro lag en 112 leningen.

### DE GEZONDHEIDSCRISIS ALS DIGITALE ELEKTRO SHOCK

Elke organisatie heeft zich in 2020 moeten heruitvinden. Dat was voor Onesto niet anders. Door de covid-crisis werd het plots onmogelijk om mensen op kantoor te ontvangen. Tijdens de lockdowns en gedurende het hele verdere jaar werd thuiswerk de regel. Meetings gebeurden enkel nog online.

Waren er voorheen nog twijfels over de opportuniteit om te investeren in een robuuste digitale omgeving, dan zijn die alvast helemaal van de baan. Hadden we de afgelopen jaren het digitale platform niet ontwikkeld, dan zou Onesto in erg zwaar weer gezeten hebben en was een continue werking allerm minst evident geweest.





De voorbije jaren hadden we gelukkig cruciale stappen gezet in onze digitale organisatie. Heel wat data en toepassingen verhuisden naar de cloud. Zo waren ze voor onze medewerkers vanop elke locatie benaderbaar, zonder de dataveiligheid in het gedrang te brengen.

Ook de communicatie met onze klanten kon relatief vlot blijven verlopen. Niet alleen waren we de voorbije jaren al enigszins vertrouwd geraakt met digitale klantencontacten. De werkinstrumenten die we daarvoor gebruiken evolueerden gelukkig ook razendsnel. Bovendien ondergingen ook de klanten zelf een transformatie. Het is verbazend om vast te stellen dat een maatschappij in crisis op korte termijn veranderingen adopteert die anders jaren of misschien zelfs decennia zouden vragen.

Het werk is niet af, natuurlijk. Elk dag werkt het Onesto team aan de verdere optimalisatie, aan het wegwerken van pijnpunten en het op punt stellen van de werking. Daarbij wordt er gefocust op de klantenervaringen. Ook veiligheid en kwaliteit van de werking is primordiaal.

---

## ONZE MEDEWERKERS ONDER STOOM

De druk die onze medewerkers ondergaan in deze omstandigheden mag niet worden onderschat. In ons privéleven zijn we met zijn allen gevat door alle maatregelen die ons sociale leven ernstig beperken. Sommige medewerkers werden zelf of in hun naaste omgeving niet gespaard van covid gerelateerde gezondheidsproblemen.

Professioneel kwam de crisis bovenop het al lopende, ingrijpende veranderingsproces. Voor de Onesto-werking kwamen daarbij nog de erg hoge piekvolumes van woonkredieten die we moesten verwerken. Er kwamen – niet verwonderlijk – ook heel wat extra vragen van klanten die zelf geconfronteerd werden met nieuwe problemen, zowel bij het aankopen en renoveren van hun woning als bij het afbetalen van de lopende lening.

De uitdagingen waren nog groter. De projecten en partnerships waaraan onze mensen meewerken kenden in 2020 belangrijke sleutelmomenten. Voor het grootschalige C-REAL-project was er op 1 september de opstart van de vier jaar lopende projectduur. Energiehuis Limburg (Duwolim) transformeerde van een verstrekker van sociale energieleningen naar een volwaardig energiehuis met antennes in alle Limburgse steden en gemeenten. Voor de kredietwerking van de energieleningen introduceerde VEKA in de loop van het jaar ook nog een volledig nieuwe toepassing, die overigens met heel wat kinderziektes werd gelanceerd. En naar het jaareinde toe werd het veelbelovende project “Up” succesvol in de steigers gezet binnen een vernieuwend partnership.

En dat alles in tijden waarin contacten tussen collega's grotendeels vanop afstand moeten gebeuren. Gelukkig kunnen we terugvallen op een sterk team van medewerkers, zowel ervaren collega's als nieuwe krachten die recent in bijzondere omstandigheden aan boord kwamen. Wanneer Onesto versterkt uit deze ongezien zware crisis komt, zal het dankzij hen zijn. Dat we daarop mogen vertrouwen blijkt bv. uit de laatste klantgerichtheidsmonitor die PXL voor Onesto uitvoerde. De klantentevredenheid bleef met een gemiddelde score van 8,7/10 bijzonder hoog, zelfs in deze uitdagende tijden. Een pluim op de hoed van al onze medewerkers die er hard voor gewerkt hebben.





---

## STEUN VOOR ONZE KREDIETNEMERS

Gelukkig zorgden de overheden het voorbije jaar voor heel wat steunmaatregelen. De versoepelingen van het systeem van de tijdelijke werkloosheid bijvoorbeeld. Maar ook inkomensondersteunende maatregelen voor burgers en ondernemingen. Ook Onesto deed een duit in het zakje voor haar cliënteel dat door de gezondheidscrisis werd getroffen.

Bij de acceptatie van nieuwe kredieten werd snel beslist dat een tijdelijke terugval van het inkomen het bekomen van een woonkrediet niet volledig in de weg zou staan. Voor lopende kredieten werden er tegemoetkomingen gegeven als het verlies van inkomen de stipte terugbetaling van het krediet bemoeilijkte. Voor wie er nood aan had resulteerde dat in een uitstel van betaling, dikwijls zonder daarvoor de intrestlasten door te rekenen. De regeling die de federale regering met Febelfin uitwerkte, werd door ons maximaal ingevuld.

Deze steun drukte uiteraard de rendabiliteit van de onderneming in 2020. Meer dan 100.000 euro aan intresten werd er kwijtgescholden. Maar als sociale kredietgever wensten we onze cliënten niet in de kou te laten staan op de moeilijkste momenten. Uit alles blijkt dat we samen deze zware periode goed hebben doorstaan, al zijn de gevolgen van de crisis op iets langere termijn natuurlijk nog niet helemaal in beeld te brengen.



### WONEN EN (VER)BOUWEN OP EEN KRUISPUNT

In internationale studies komt de Belgische woningmarkt steevast naar voor als weinig opwindend en eerder rustig kabbelend. De prijsevolutie is wel sterk stijgend, maar blijft vrij van grote pieken en dalen. Een ontwrichtend tekort aan woningen zoals bv. in Nederland, lijkt niet te vrezen. Maar het evenwicht is erg broos en kleine barstjes komen aan de oppervlakte. De druk op de centraal gelegen centrumsteden loopt op en deint uit naar de omliggende gebieden. Heel wat jongeren uit de middenklasse lijken hun start op de woningmarkt te missen. Best wordt er niet gewacht met een passend beleid tot de problemen massaal aan de oppervlakte komen. De elasticiteit van de markt is immers notoir stroef.

Tegelijk broeien er heel wat innovatieve ideeën. “Tiny houses” kunnen misschien een opstap vormen naar de woningmarkt en zouden alvast kunnen zorgen voor heel wat meer mobiliteit in de woningmarkt. Huisvestingsconcepten zoals “living-as-a-service” spelen in op de nieuwe trends om gebruik centraal te stellen, eerder dan bezit. Het loskoppelen van grondbezit en het eigenaarschap van de woning kan starters op de woningmarkt nieuwe kansen geven. Een recent rapport van de OESO<sup>1</sup> neemt in het algemeen “shared equity models” op in haar aanbevelingen.

Bepaalde experimenten beginnen door te groeien naar opgeschaalde modellen. Denken we maar aan het coöperatief woningbezit dat door partijen zoals Wooncoop in de markt wordt gezet. Institutionele partijen hebben de huurmarkt ontdekt en doen succesvol beroep op de kapitaalmarkt om het aanbod van woningen in snel tempo op te drijven.

Een industrialisering van de bouw, vertrekkend vanuit de principes van modulariteit en circulariteit, zou een echte “gamechanger” kunnen worden. De klassieke aanpak start vanuit een vrijwel totale keuzevrijheid van de bouwheer. Wanneer daarnaast een aanbod zou ontstaan van meer gestandaardiseerde woningen of componenten ervan, dan kan dat op termijn resulteren in een substantiële daling van de bouwkost. Conceptueel is dit idee helemaal rijp. Alleen is het zoeken om het op voldoende schaal naar de markt te kunnen brengen, want alleen dan beginnen de voordelen echt aan de oppervlakte te komen. We mogen hopen dat lokale ondernemers in deze beweging het voortouw nemen en dat het niet een zoveelste markt wordt die door multinationale mastodonten wordt veroverd.

Al deze ontwikkelingen maken dat het speelveld waarin een kredietgever zoals Onesto opereert erg boeiend is, bezaaid met opportuniteiten en open voor innovatieve en maatschappelijk waardevolle partnerships.

---

<sup>1</sup> OECD (2021), “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.



## HET WOONBELEID VAN DE VLAAMSE OVERHEID

In het woonbeleid ligt er terecht een grote focus op de wat problematische huurmarkt. In de private huurmarkt blijft kwaliteit moeilijk te verzoenen met betaalbaarheid. Het tekort aan sociale huurwoningen is nog steeds groot, ondanks extra inspanningen. De op stapel staande reorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en omvorming naar woonmaatschappijen zal de volgende jaren sterk ingrijpen op de lokale woonactoren. Met ingang van 2021 zijn de activiteiten van de bijzondere sociale leningen overgeheveld van de VMSW naar het Vlaams Woningfonds, die voortaan als enige deze leningen zal verstrekken. De lokale woonmaatschappijen kunnen wel de loketfunctie voor de kredietnemers blijven vervullen.

### **“Onesto slaagde er als eerste kredietgever in om een renteloos renovatiekrediet toe te kennen”**

Begin 2021 lanceerde minister Demir het Vlaams renteloos renovatiekrediet. Wie een woning met een slechte energieprestatie koopt en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, zal aansluitend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van het pand, ook een renteloos renovatiekrediet kunnen 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 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 zette van bij de start mee de schouders onder dit aanbod en slaagde er als eerste kredietgever in om een renteloos renovatiekrediet toe te kennen. Uiteraard sluit het helemaal aan bij onze visie en de manier waarop we met onze dienstverlening meerwaarde voor onze cliënten willen realiseren.

De Vlaamse regeling zal binnen afzienbare tijd wellicht ook invulling geven aan de beslissing om te stoppen met het verlenen van een dubbele waarborg, waarop de EKM's nu beroep kunnen doen. Door de dubbele waarborg en de strikte erkenningsvoorwaarden die daarvoor moeten vervuld worden, werden de EKM's enige jaren geleden plots institutionele eenheden die tot de sector overheid behoren. De positie die de EKM's traditioneel in de markt bekleedden - als private partners die vanuit een maatschappelijk engagement woonoplossingen aanbieden - werd daarmee vertroebeld. De transitie die nu voorligt moet de klok op dat vlak terugdraaien.



Met de waarborg op het woonkrediet dreigt de Vlaamse overheid ons inziens een potentieel erg krachtig instrument te verliezen. Zonder noemenswaardige impact op de begroting - tenzij een positieve - kan een waarborg uiterst efficiënt en nauwkeurig sturing geven aan private spelers en privaat kapitaal in functie van het gevoerde woonbeleid. Kijken we maar naar de manier waarop in Nederland de Nationale Hypotheekgarantie niet alleen ingezet wordt om starters op de woningmarkt gelijke kansen te geven. Sinds enkele jaren wordt de garantie er ook gebruikt om iedereen mee te krijgen in de massale beweging om woningen energiezuinig te maken.

**“Om een vernieuwde “groene” garantieregeling voor betaalbaar wonen in de markt te zetten, zouden de EKM’s de geknipte partners kunnen zijn”**

Natuurlijk pleiten we niet voor een garantie die dezelfde schaal en impact heeft als in Nederland. Maar ook in Vlaanderen kunnen starters meer dan ooit een duwtje in de rug gebruiken. En renovatiekredieten renteloos maken geeft zeker stimuli, maar dan is het wel zaak om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk kredietnemers überhaupt een lening krijgen. Mogelijk kan een garantie ook ingezet worden om hypotheekleningen beschikbaar te maken voor vernieuwende, hybride eigendomsvormen. Om een vernieuwde “groene” garantieregeling voor betaalbaar wonen in de markt te zetten zouden de EKM’s de geknipte partners kunnen zijn, zonder enige exclusieven.

Hoe dan ook zullen de EKM’s geen beroep meer kunnen doen op gewaarborgde financiering. In aanloop naar de stopzetting wordt het businessmodel van Onesto grondig hertekend. Dat moet ons vanaf 2022 toegang geven tot passende financiering om de doelstellingen op een duurzame manier te blijven realiseren. Gelukkig bieden verschillende ontwikkelingen binnen de financiële markt heel wat interessante openingen daarvoor.

---

#### AANDACHT VOOR DUURZAME FINANCIERING

Duurzaamheid staat steeds hoger op de agenda van de financiële sector. Klanten vragen erom, wetgeving vereist het. Bovendien roept de samenleving de financiële dienstverleningssector op om bij te dragen aan een duurzame toekomst. Banken, verzekeringsmaatschappijen, private equity en andere marktpartijen worden vanwege hun financieringsrol gezien als een cruciale factor in de transformatie naar een duurzame economie. Bovendien groeit het besef dat duurzaamheid ook in strikt bedrijfseconomische zin lonend kan zijn. Duurzaamheid gaat hand in hand met rendement en risicobeheersing.

Europa neemt een leidende rol in deze ontwikkelingen. Met haar Green Deal heeft de Europese Unie een route naar een klimaatneutrale en circulaire economie in 2050 uitgestippeld. De komende jaren wil ze vele honderden miljarden euro in stelling brengen. Zowel publieke als privémiddelen moeten naar ‘duurzame’ economische projecten en activiteiten vloeien. Daarvoor is wel een gemeenschappelijk begrip nodig over wat duurzaam is. De Commissie werkt daarvoor aan een nieuw classificatiesysteem – de zogenaamde taxonomie voor duurzame activiteiten.

Voor Onesto is duurzaamheid allerm minst een nieuw thema. Sinds de oprichting eind 19<sup>de</sup> eeuw was winst nooit de eerste doelstelling, maar het welzijn van de mensen en de gemeenschap waarin ze leven. Dat is nooit veranderd. Meer dan 10 jaar geleden, toen klimaatacties nog eerder obscure aangelegenheden waren, stichtten we Duwolim, het Limburgse Energiehuis. De laatste jaren lanceerden we tal van projecten om verdere invulling hieraan te geven.



Recent was Onesto één van de initiatiefnemers van een Europees project dat het "Energy Efficient Mortgage" label lanceerde en één van de pioniers om het label in gebruik te nemen. Het label zal gehecht kunnen worden aan hypotheekleningen die voldoen aan specifieke duurzaamheidscriteria.

Enerzijds zal het voor onze investeerders transparantie creëren met betrekking tot onze duurzaamheidsresultaten. Wanneer dit toegang geeft tot voordelen, dan willen we dat die ook ten goede komen aan onze kredietnemers. Op die manier kunnen we cliënten stimuleren om nog net iets meer ambitie tentoon te spreiden bij het energiezuinig en duurzaam maken van de woning die we financieren.



Dat de financiële markten nu dit thema omarmen is een gelukkig toeval. Net nu we op eigen kracht op zoek moeten naar investeerders en financiering, komt het thema dat in het DNA van Onesto zit prominent op de voorgrond.



In dit luik van het jaarverslag lichten we de voornaamste cijfers en verschuivingen toe in de jaarrekening van de NV Onesto Kredietmaatschappij. We starten de toelichting met een blik op de activazijde, waarna we ons richten op de financieringsbronnen of de passivazijde van de balans.

## ACTIVAZIJDE

### Vaste activa

Na de ingrijpende renovatie van het gebouw en de kantoren te Beringen, keerde in 2020 letterlijk de rust terug. Om het thuiswerk te faciliteren rustten we enkele medewerkers bijkomend uit met laptops. Er werd ook beperkt geïnvesteerd in meubilair.

In een attractief verloningspakket is de bedrijfswagen quasi een standaardcomponent. Aan die wetmatigheid ontsnapt zelfs een sociale kredietmaatschappij niet. Bij de vernieuwing en uitbreiding van de vloot legden we ecologisch de lat op een ambitieuze hoogte.

### Financiële vaste activa

Via aandelenparticipaties zitten de dochtervennootschappen stevig verankerd aan de moedermaatschappij. In 2019 bracht Onesto een succesvolle bod uit op een West-Vlaamse kredietmaatschappij. Het voorbije werkjaar kochten we nog enkele resterende aandeelhouders van De Meiboom-Voor Ons Volk bijkomend uit, waardoor Onesto 96% van de aandelen in bezit heeft. In sectie 6.5.1 van de toelichting treft u het gedetailleerde overzicht van de participaties aan.

|                          | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Portefeuille</b>      |                    |                    |                    |                    |                    |
| 29 - LT                  | 103.729.466        | 126.901.512        | 135.111.040        | 152.416.831        | 154.479.460        |
| 40 - KT                  | 5.083.507          | 5.889.853          | 6.227.114          | 6.434.959          | 6.928.786          |
| <b>Totaal</b>            | <b>108.812.973</b> | <b>132.791.365</b> | <b>141.338.154</b> | <b>158.851.790</b> | <b>161.408.246</b> |
| Evolutie                 | 95%                | 122%               | 106%               | 112%               | 102%               |
| <b>Productie (A)</b>     | 20.161.180         | 38.123.500         | 24.328.200         | 35.286.100         | 20.208.140         |
| Als % van portefeuille   | 18,53%             | 28,71%             | 17,21%             | 22,21%             | 12,52%             |
| <b>Terugbetalingen</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Contractueel             | 5.360.723          | 4.900.819          | 6.098.170          | 6.256.633          | 6.267.888          |
| Vervroegd                | 20.991.149         | 9.272.413          | 9.741.017          | 11.490.467         | 11.351.850         |
| <b>Totaal (B)</b>        | <b>26.351.872</b>  | <b>14.173.232</b>  | <b>15.839.187</b>  | <b>17.747.100</b>  | <b>17.619.738</b>  |
| Als % van portefeuille   | 22,90%             | 13,03%             | 11,93%             | 12,56%             | 11,09%             |
| <b>Per saldo (B)-(A)</b> | <b>-6.190.692</b>  | <b>23.950.268</b>  | <b>8.489.013</b>   | <b>17.539.000</b>  | <b>2.588.402</b>   |

Tabel 2: Kredietportefeuille (2016-2020 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)



## Flottende activa

Onder de vorderingen op lange en korte termijn cumuleren de saldi van de toegekende, nog lopende woonkredieten van de voorbije decennia. De kapitaalsfractie die het komende jaar door de klanten wordt afgelost wordt op het einde van ieder boekjaar afgesplitst van de langlopende vorderingen.

De specifieke corona-tegemoetkomingen buiten beschouwing gelaten, gaat 2020 te boek als een vlekkeloos werkjaar op het vlak van betalingsproblemen of kredietverliezen. Dankzij bescheiden recuperaties daalden de dubieuze vorderingen lichtjes tot 460.000 euro.

De forse stijging van de overige vorderingen vindt haar verklaring in reeds gestorte provisies aan notarissen (555.116 euro). In tegenstelling tot boekjaar 2019 – hetwelke we na de woonbonuschaos eindigden met lege dossierkasten – zette de bedrijvigheid zich ditmaal wel stevig door. Voor aktes ingepland in de eerste dagen van januari deponeerden we reeds de nodige fondsen.

Een blik op de welgevulde productielijn noopte ook tot het opnemen van voldoende funding om het reeds uitgeschreven kredietaanbod gestand te doen. Medio maart 2021 was die liquiditeitsreserve van 7,8 mio reeds integraal aangesproken.

---

## PASSIVAZIJDE

### Schulden

Voor de realisatie van woonkredieten is de kredietmaatschappij in overgrote mate aangewezen op het aantrekken van langetermijnfinanciering. Sinds 2008 worden de erkende kredietmaatschappij daarin ondersteund door de Vlaamse overheid. Inmiddels geniet 91% van de financiering op balans van deze waarborgregeling. Supplementair wordt in het voordeel van de fundingverstrekkers ook een stil pand afgeleverd op de gerealiseerde woonkredieten.

|                               | 2016              | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Financiering per 31/12</b> |                   |                    |                    |                    |                    |
| KT                            | 7.665.824         | 9.150.654          | 10.310.682         | 10.990.716         | 11.403.163         |
| 1 tot 5 jaar                  | 29.873.995        | 34.512.558         | 37.959.651         | 41.384.606         | 46.165.574         |
| + 5 jaar                      | 59.062.437        | 70.694.815         | 73.971.694         | 84.622.031         | 93.649.342         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>96.602.256</b> | <b>114.358.027</b> | <b>122.242.027</b> | <b>136.997.353</b> | <b>151.218.079</b> |
| <b>Evolutie</b>               | <b>92,30%</b>     | <b>118,38%</b>     | <b>106,89%</b>     | <b>112,07%</b>     | <b>110,38%</b>     |
| <b>Evolutie</b>               |                   |                    |                    |                    |                    |
| Opname                        | -                 | 26.592.000         | 17.172.000         | 26.116.000         | 26.116.000         |
| Terugbetaling contractueel    | -8.058.631        | -8.836.229         | -9.288.000         | -11.360.674        | -11.895.274        |
| Terugbetaling vervroegd       | -                 |                    |                    |                    |                    |

Tabel 3: Evolutie vreemd vermogen (2016-2020 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)





Naar analogie met de woonkredieten splitsen we op het einde van het boekjaar de kapitaalfractie af die in het komende jaar afgelost zal worden. In de wetenschap dat elk jaar een gedeelte van de woonkredieten vervroegd wordt terugbetaald, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning of een herfinanciering – overtreft de te vervallen schuldfractie deze van de vorderingen. Op die wijze zijn we balansmatig in staat een zekere vervroegde instroom te absorberen.

Net als het voorgaande boekjaar reserveerden we circa 2 mio euro voor nieuwbouw- en verbouwingskredieten. Bij uitvoering van de voorziene werken hebben de klanten toegang tot de hen toegekende financieringslijn.

De schuldpositie van ruim 4 mio die Onesto ten aanzien van haar dochtervennootschappen had openstaat eind 2019, werd het voorbije jaar integraal afgebouwd. Naast de provisie voor uitgeschreven kredietaanbod vormt dit mee de verklaring waarom het bedrag aan opgenomen funding de productie overtrof.

De overlopende rekeningen, in het bijzonder op het passief, zijn cruciaal in het correct afkappen van de financieringskosten tussen de boekjaren. In tegenstelling tot de woonkredieten die allemaal een vaste, maandelijkse vervaldag kennen en zich aldus eenvoudig laten proratiseren, kost dit aan financieringszijde een significante inspanning. Per fundinglijn wordt de fractie ten laste van het boekjaar berekend. Boekhoudkundig vindt u deze toegerekende kost terug bij de code 492/3.

#### Eigen vermogen

Hoewel in bedrag ondergeschikt aan het vreemd vermogen, toch vormt het eigen vermogen van de vennootschap het ware sluitstuk van haar balans. Naast het door de aandeelhouders ingebrachte kapitaal zijn de reserves het resultaat van ruim 125 jaar geduldig cumuleren van winsten. Deze eigen middelen vinden in overgrote mate hun weg richting productie van woonkredieten. Ook in 2020 realiseren we een verdere aangroei.

Geprangd tussen de beide vermogensbronnen treft u tot slot de voorzieningen aan. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe hanteren we een set aan waarderingsregels. Ten dele nopen deze regels tot het vormen van een provisie. In lijn met de gestegen balanscijfers noteren we een zeer beperkte stijging. De in het verleden opgebouwde conjunctuurreserve – circa 200.000 euro - werd ook het voorbije boekjaar niet aangesproken en onverminderd overgedragen.

---

#### DE RESULTATENREKENING

Balansmatig vertaalt de kredietwerking zich in vorderingen versus schulden. In de resultatenrekening vormt het verschil tussen de inkomende en uitgaande intresten – de rentemarge – het vertrekpunt. In de resultatenrekening laat de marge zich berekenen als het verschil tussen de codes 70 en 60.



|                            | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Rente opbrengsten</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Reguliere intresten        | 3.958.136        | 3.733.995        | 3.890.786        | 3.989.734        | 3.941.284        |
| Wederbeleggingsvergoeding  | 202.895          | 78.516           | 83.586           | 85.863           | 79.486           |
| <b>Omzet</b>               | <b>4.161.030</b> | <b>3.812.511</b> | <b>3.974.373</b> | <b>4.075.597</b> | <b>4.020.770</b> |
| Evolutie                   | 89,11%           | 91,62%           | 104,25%          | 102,55%          | 98,65%           |
| <b>Rente kosten</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Reguliere rentekosten      | 3.115.243        | 3.025.843        | 2.925.152        | 2.923.248        | 2.815.462        |
| Premie gewest financiering | -                | 50.490           | 52.091           | 94.935           | 94.778           |
| <b>Financieringskost</b>   | <b>3.115.243</b> | <b>3.076.333</b> | <b>2.977.243</b> | <b>3.018.183</b> | <b>2.910.240</b> |
| Evolutie                   | 89,86%           | 98,75%           | 96,78%           | 101,38%          | 96,42%           |
| <b>Rentemarge</b>          | <b>1.045.788</b> | <b>736.178</b>   | <b>997.130</b>   | <b>1.057.414</b> | <b>1.110.530</b> |
| Evolutie                   | 86,97%           | 70,39%           | 135,45%          | 106,05%          | 105,02%          |

Tabel 4: Evolutie rentemarge (2016-2020 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

In 2020 werd de rentemarge uitzonderlijk gedrukt door de tegemoetkomingen aan klanten die door de gezondheids crisis inkomensverlies leden. De rentemarge zou ongeveer 10% hoger uitgekomen zijn als er niet voor ruim 109.000 euro aan intresten werd kwijtgescholden

Uit deze rentemarge, verhoogd met de andere bedrijfsopbrengsten, wordt de hele werking gefinancierd. Sterkhouders binnen deze extra opbrengsten zijn de huurgelden, ontvangsten voor intragroepprestaties, subsidiëring van loonkosten bij de projectwerking en bij de klanten gerecupereerde kosten. Ingevolge een waterschade ontving de vennootschap een éénmalige schadeloosstelling. Samen zijn deze andere opbrengsten goed voor 278.000 euro.

Om haar activiteiten te ontplooiën kan Onesto allereerst terugvallen op haar deskundige ambassadeurs. Het voorbije jaar voegden we opnieuw extra expertise toe, vooral om het Europese project C-REAL de nodige slagkracht te geven. De post bezoldigingen groeit hierdoor aan tot 395.000 euro (+14%), een stijging die integraal gecompenseerd kon worden door de projectsubsiëring.

De post 'diensten en diverse goederen' bundelt alle dagdagelijks uitgaven ten behoeve van de werking. Deels zijn deze kosten rechtstreeks gerelateerd aan de kredietproductie en -werking (bv schattingskosten, aanbreng- en servicingvergoedingen). Daarnaast betreft het zogenaamde overheadkosten (ict-uitgaven, bijdragen aan beroepsorganisaties en controle-instanties, verzekeringen,...). In 2020 daalde deze rubriek met 14% tot 509.000 euro.

Ingevolge de investeringen van de voorbije boekjaren zien we de afschrijvingskosten met circa een derde oplopen tot 89.000 euro. We noteren enerzijds een bescheiden terugname van de voorheen geboekte waardeverminderingen, doch anderzijds een lichte aangroei van de provisies voor de kredietwerking. In een jaar zonder uitboekingen op dubieuze dossiers sommeert de post andere bedrijfskosten louter de gebruikelijke gewestelijke en lokale belastingen.

Per saldo laat Onesto over het afgelopen boekjaar een bedrijfswinst van 377.000 euro optekenen en evenaart daarmee nagenoeg het vorige boekjaar.



Net als Onesto zag ook dochteronderneming Onze Thuis af van de uitkering van een dividend over het boekjaar 2019. Het financieel resultaat weegt hierdoor ditmaal negatief op de winstrekening. De belastingdruk blijft nagenoeg identiek.

---

## RATIO-ANALYSE

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

|                         | 2016   | 2017   | 2018    | 2019    | 2020   |
|-------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|
| Solvabiliteit (min 10%) | 20,95% | 18,15% | 17,56%  | 15,70%  | 15,00% |
| Liquiditeit (max 94%)   | 63,33% | 83,50% | 124,50% | 155,37% | 77,32% |
| Fundingnorm (max 94%)   | 88,78% | 86,12% | 86,49%  | 86,24%  | 93,69% |
| Rendabiliteit           | 1,97%  | 0,83%  | 0,87%   | 1,49%   | 1,30%  |

Tabel 5: Ratio's en normen (2016-2020 / Onesto Kredietmaatschappij)

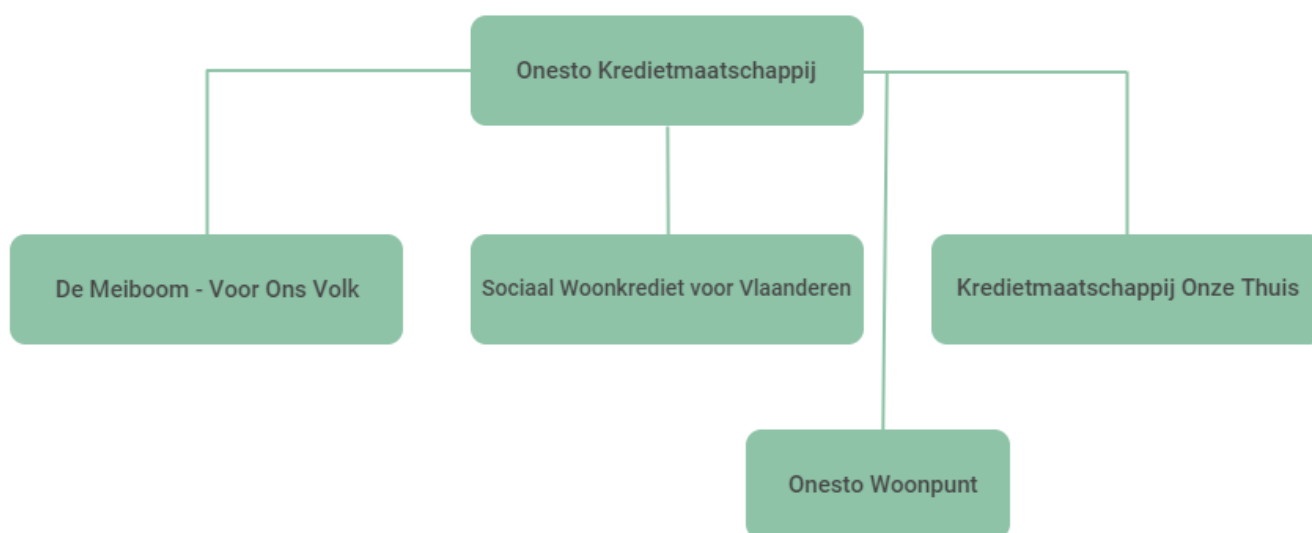
De ontwikkeling van het eigen vermogen kan geen gelijke tred houden met de gestage aangroei van het balanstotaal. Eind 2020 bedraagt het eigen vermogen exact 15% van het balanstotaal.

Na enkele jaren van overschrijding blijft de liquiditeitsratio dit jaar substantieel onder de norm van 94%. De fundingnorm weten we op het einde van het boekjaar net aan de goede kant te houden. We dienden ons eind 2020 te verzekeren van voldoende liquiditeiten om de stevige productie van begin 2021 gestand te doen. Naarmate deze liquiditeiten effectief worden omgezet in woonkredieten zal de ratio snel opschuiven richting 90%.



### HET GROEPSBEELD ANNO 2020

Onesto Kredietmaatschappij is de moedermaatschappij van een “kleine groep” van verbonden vennootschappen. Die is ontstaan door diverse overnames de voorbije jaren. De groep bestaat nu uit vier erkende kredietmaatschappijen (EKM's) en één ondersteunende vennootschap, Onesto Woonpunt, die ook fungeert als projectvennootschap. Schematisch ziet deze groep er als volgt uit.



In elk van de onderliggende vennootschappen heeft Onesto Kredietmaatschappij een ruime meerderheidsparticipatie. Operationeel is de groep in belangrijke mate geïntegreerd.

### GECONSOLIDEERDE CIJFERS

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

Bij de kredietvennootschappen die meest recent in de groep traden, blijft de rentemarge nog enige tijd onder druk doordat er ten tijde van de overname heel wat lang lopende financieringen waren, afgesloten aan hogere rentestanden. Stelselmatig zullen we die zien afbouwen, maar het kost onvermijdelijk tijd om door nieuwe productie deze toestand recht te zetten. Dit zijn uiteraard effecten die ten tijde van de respectievelijke overnames in beeld zijn gebracht en werden verrekend op de overnameprijzen. Op een al krappe rentemarge had het kwijtschelden van intresten aan klanten in het kader van de corona-crisis in 2020 natuurlijk relatief een groter effect. Bij Onze Thuis zien we, net zoals bij de moedermaatschappij, het herstel van de rentemarge al mooi ontwikkelen. Dit alles wijst nog maar eens op het belang van een doordacht balansbeheer.

Voor Onesto Woonpunt werden de resultaten over 2020 via twee wegen negatief beïnvloed. Door de corona-crisis viel de kredietactiviteit van Duwolim (Energiehuis Limburg) toch substantieel terug. Dat mag niet verbazen. Tijdens een lockdown is renoveren met advies en begeleiding even



niet evident. De lagere productie – die helaas niet betekende dat de werklust lager lag – zorgde wel voor een daling van de vergoedingen die afgerekend worden t.a.v. de werkmaatschappijen. 2021 kondigt zich op dat vlak heel wat positiever aan.

Tegelijk konden in 2020 belangrijke onderdelen van het digitale platform in gebruik worden genomen en kwam de verdere ontwikkeling ervan onder stoom, wat zorgde voor heel wat investeringen, kosten en afschrijvingen ten laste van deze projectvennootschap. We stippen daarbij wel aan dat de cijfers met betrekking tot Onesto Woonpunt nog niet door de commissaris werden geaudit.

In onderstaand overzicht werden opbrengsten en kosten die intra-groep geboekt werden, niet uitgezuiverd. Dat doet geen afbreuk aan de conclusie: het geconsolideerde resultaat.

|                         | OKM        | KOT        | SWVV       | DM-VOV     | OWP      | Globaal    | Geconsolideerd |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|----------------|
| Consolidatiepercentage  | 100.00%    | 71.89%     | 89.49%     | 95.86%     | 99.99%   |            |                |
| Bedrijfsopbrengsten     | 4,305,356  | 1,571,294  | 1,548,817  | 1,011,432  | 303,396  | 8,740,296  | 8,093,921      |
| Bedrijfskosten          | -3,928,289 | -1,337,778 | -1,655,065 | -1,134,389 | -338,441 | -8,393,962 | -7,796,967     |
| Bedrijfsresultaat       | 377,067    | 233,516    | -106,248   | -122,957   | -35,045  | 346,334    | 296,953        |
| Financieel resultaat    | -6,695     | -1,852     | -4,978     | -3,661     | 4,416    | -12,770    | -11,575        |
| Uitzonderlijk resultaat | -          | -          | -          | 3,824      | -        | 3,824      | 3,666          |
| Belastingen             | -20,422    | 1,113      | -2,995     | 208        | 565      | -22,096    | -21,538        |
| Resultaat boekjaar      | 349,950    | 232,778    | -114,221   | -122,586   | -30,064  | 315,857    | 267,506        |

Tabel 6: Samenvatting resultatenrekeningen (2020 / Onesto Groep)

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 de interne vorderingen niet uitgezuiverd. Het voornaamste cijfergegeven, het eigen vermogen is niettemin een correcte weergave van de consolidatie.

|                            | OKM         | KOT        | SWVV       | DM-VOV     | OWP       | Globaal(*)  | Geconsolideerd |
|----------------------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| Consolidatiepercentage     | 100.00%     | 71.89%     | 89.49%     | 95.86%     | 99.99%    |             |                |
| (Im)materiële vaste activa | 907,083     | 20,861     | 13,785     | 500,527    | 405,930   | 1,848,186   | 1,820,111      |
| Financiële vaste activa    | 11,343,959  | 3,407      | 2,270      | -          | 507,000   | 11,856,637  | 512,645        |
| Vlottende activa           | 170,038,800 | 58,115,755 | 65,402,308 | 39,410,679 | 475,995   | 333,443,538 | 308,601,767    |
| Totaal actief              | 182,289,842 | 58,140,024 | 65,418,363 | 39,911,206 | 1,388,925 | 347,148,360 | 310,934,523    |
| Eigen vermogen             | 27,340,104  | 7,689,846  | 8,105,041  | 7,831,932  | 1,295,823 | 52,262,746  | 37,582,175     |
| Voorzieningen              | 348,651     | 114,502    | 146,903    | 54,438     | -         | 664,494     | 614,614        |
| Vreemd vermogen            | 154,601,087 | 50,335,676 | 57,166,419 | 32,024,836 | 93,102    | 294,221,120 | 272,737,733    |
| Totaal passief             | 182,289,842 | 58,140,024 | 65,418,363 | 39,911,206 | 1,388,925 | 347,148,360 | 310,934,523    |

Tabel 7: Samenvatting balansen (31/12/2020 / Onesto Groep)



---

## INTERNE CONSOLIDATIE

De nood om over te gaan tot een vereenvoudiging van de groepsstructuur bestaat al enkele jaren. Tot op heden acht het bestuur een integrale fusie van de vier kredietmaatschappijen, inclusief Onesto Kredietmaatschappij, niet opportuun. Samenlezing van het wetboek inkomstenbelasting en het erkenningsbesluit doet vragen rijzen bij de fiscale gevolgen van een fusie waarbij één of meer dochtervennootschappen worden opgeslorpt door de moedermaatschappij. Tot op heden konden we geen garanties krijgen dat dergelijke fusie geen aanleiding zou geven tot een speciale heffing. Deze overweging geldt niet voor een fusie van de onderliggende kredietmaatschappijen.

Momenteel wordt er dan ook gewerkt aan dergelijk fusiescenario. Als deze operatie succesvol kan worden volbracht, dan zou de Onesto groep nog bestaan uit de NV Onesto Kredietmaatschappij die participaties aanhoudt, enerzijds in de gefuseerde dochtervennootschap die ontstaat uit de fusie van de 3 onderliggende EKM's en anderzijds in de CV Onesto Woonpunt. Dergelijke fusie zou alvast een belangrijke vereenvoudiging zijn en resulteren in een aanzienlijke besparing in tijd en kosten, reden waarom de Raad van Bestuur een fusievoorstel genegen is.



### DE ORGANISATIE VAN HET BESTUUR

In de Onesto groep van 5 verbonden ondernemingen 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. Afgevaardigden van de moedermaatschappij zetelen in de diverse bestuursorganen met het oog op een coherent beheer.

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

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

### HANDVEST EN CHARTER BEHOORLIJK BESTUUR

In het kader van de erkenning geldt voor de EKM's de verplichting om te voldoen aan een handvest voor behoorlijk bestuur, dat opgelegd werd bij ministerieel besluit.

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 2020 negen keer. In januari was er een speciale themadag, als startschot van een omstandige strategische oefening. Nadien verliepen vrijwel alle vergaderingen online omwille van de veiligheidsvoorschriften m.b.t. de covid-crisis. Dat verhinderde niet dat het bestuur in 2020 erg actief was, gezien de cruciale ontwikkelingen.

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.



Enkel uitzonderlijk – bij kredietaanvragen die buiten de normale acceptatienormen vallen - zal de raad van bestuur zelf individuele kredietbeslissingen nemen. In 2020 diende er geen dergelijke aanvraag behandeld te worden. Over de volledige kredietproductie wordt gerapporteerd aan de hand van anonieme lijsten 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 in 2020 niet minder dan 23 zittingen, 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 30 kredietaanvragen goed in 2020, 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 2020 éénmaal. Tijdens deze vergadering werden de bevindingen van de commissaris bij de uitvoering van diens taken bij de vijf groepsentiteiten besproken en werden diverse thema's besproken 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 uitzonderlijk vier maal in 2020 en focuste daarbij vooral op het bezoldigingskader voor de directie en de aanwerving van nieuwe medewerkers.

Het kredietcomité keurde 48 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.





## 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 2020 uit op 182.289.842,38 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 349.949,59 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 317.413.56 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 bestuurders Bruno Machiels en Thomas Vints vervalt. De raad stelt hun herbenoeming voor.

Met de afronding van de controleactiviteiten over het boekjaar 2020 nam het mandaat van commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Dirk STRAGIER, een eind. De benoeming van een commissaris voor de periode 2021-2023 wordt aan de algemene vergadering voorgelegd.



### Vennootschapsfiche

#### 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  
Bruno Machiels  
David Govaert

#### Auditcomité

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

#### Medewerkers

Fatima Abraïmi  
Guido Beckers  
Bieke Braeken  
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 op ernstige wijze beïnvloeden. Uiteraard kan de eerder becommentarieerde COVID-crisis de ontwikkeling en de positie van de vennootschap beïnvloeden.

#### 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 waardeversterving 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 wordt de rentemarge en dus de rentabiliteit aangetast

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

### **Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling**

Onesto startte in 2020 mee het project C-REAL op binnen Horizon 2020, het grootste programma voor onderzoek en innovatie ooit van de EU. Het consortium 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).

Hoewel het geen "onderzoek en ontwikkeling" betreft zoals bedoeld door de wetgever, wensen we mee te geven dat de kredietmaatschappij participeert in een meerjarig project om een nieuw digitaal 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 vervolgtrajec worden stelselmatig extra functionaliteiten aan dit platform toegevoegd.

### **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 de moedervenootschap of dochtervenootschap 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.

