

# Jaarverslag 2022



## INHOUD

Woord vooraf .....	3
Werkingsverslag 2022 .....	4
Een ontwrichtend jaar .....	4
Verrast door de snelheid, niet de richting .....	7
Een jaar met twee gezichten .....	8
Moeizame start binnen de nieuwe erkenningsvoorwaarden .....	14
Renovatieproject C-REAL .....	15
Nieuwe woon- en eigendomsvormen .....	16
Financieel verslag 2022 .....	17
Activazijde .....	17
Passivazijde .....	18
De resultatenrekening .....	20
Ratio-analyse .....	21
De groep Onesto .....	22
Overname van NV West-vlaams woonkrediet .....	22
Geconsolideerde cijfers .....	22
Bestuurlijk verslag .....	24
De organisatie van het bestuur .....	24
Bestuurshandelingen .....	25
Voorstellen aan de algemene vergadering .....	26
Algemene informatie .....	27
Vennootschapsfiche (toestand 31/12/2022) .....	27
Aanvullende verklaringen .....	28



## WOORD VOORAF

De voorbije jaren waren we telkens opnieuw getuige van een ongezien snelle opvolging van ingrijpende en onverwachte gebeurtenissen op het wereldtoneel. Terwijl we in 2022 nog volop in de nasleep van de coronapandemie zaten, doemden er snel nieuwe donkere donderwolken op. In het oosten van Europa brak een oorlog uit waarvan we dachten dat die in een moderne samenleving niet meer mogelijk zou zijn. Een regelrechte energiecrisis was het pijnlijke gevolg. De inflatie, die enkele jaren geleden nog morsdood leek, steeg wereldwijd aan een ongezien tempo tot een hallucinant niveau. Het werd – opnieuw – een jaar van onzekerheid en instabiliteit.

Voor Onesto was 2022 het eerste jaar waarin er geen beroep kon worden gedaan op de waarborg van het Vlaams gewest. Nu de rente na een decennium van lage, zelfs negatieve rentevoeten, op enkele maanden steeg naar 3% of meer, bleek dat allesbehalve een onbeduidend detail te zijn. Het onderhandelde akkoord om systematisch woonkredieten buiten balans te brengen en zo middelen vrij te maken om nieuwe cliënten te kunnen ondersteunen, kwam in zwaar water. In dergelijke context een nieuw financieringskanaal lanceren, bleek onmogelijk. Daarvoor is enige stabiliteit nodig, tenzij men zich in avonturen wil storten.

Uitgesteld is niet verloren. Het ligt gelukkig niet in onze aard om in dergelijke overgangperiodes bij de pakken te blijven zitten. Zowel binnen Onesto als samen met de andere erkende kredietmaatschappijen (EKM's) worden nieuwe horizonten verkend. Op de woningmarkt is het devies alvast "alle hens aan dek". De betaalbaarheid van wonen, de toegang tot de woningmarkt tout court en de (energetische) kwaliteit van het woningpatrimonium komen steeds meer onder druk. Onesto blijft op diverse manieren hiervoor oplossingen ontwikkelen en aanbieden.

Terwijl de deur van het hypothecair krediet in 2022 wat klemde, ging er een andere wagenwijd open. De Vlaamse overheid rolde in het najaar via de Vlaamse energiehuizen de Mijn Verbouwlening uit. Een – bij de start renteloze – lening van maximaal 60.000 euro om woningen te renoveren. Dat werd een instant succes. Bij Energiehuis Limburg kwamen er vanaf september honderden aanvragen per maand toe. Als kredietpartner hadden al onze medewerkers de handen meer dan vol om te vermijden dat de wachttijden compleet uit de hand zouden lopen. Ook in 2023 zal Onesto verder instaan voor de afhandeling van al deze leningen voor Energiehuis Limburg.

Flexibel kunnen inspelen op ontwikkelingen, hoe ingrijpend en onverwacht ook, is een grote troef voor een organisatie. Daar hebben we een speerpunt van gemaakt. Altijd blijft er wel een heldere focus op betaalbaar, comfortabel en energiezuinig wonen.

Een organisatie is natuurlijk maar zo sterk als de mensen die ze dragen. Dankzij de teamspirit en passie voor het werk van al onze medewerkers werd 2022 ondanks alles weer een bijzonder geslaagd jaar. We zijn trots op wat we samen kunnen bereiken. Onze dank gaat ook uit naar de collega's van de directie en het bestuur op wie we steeds kunnen rekenen, de aandeelhouders voor hun steun en aan alle mensen in de vele partner-organisaties met wie we elke dag schouder aan schouder mee samenwerken.

Tin Van den Putte,  
voorzitter raad van bestuur

Hans Vermeulen,  
voorzitter dagelijks bestuur



### EEN ONTWRICHTEND JAAR

2022 kondigde zich aan als het jaar waarin Europa de pandemiebladzijde zou omslaan. De focus kon opnieuw verschuiven richting toekomst. Met de brutale inval in Oekraïne op 24 februari sloeg Rusland het – groene – toekomstbeeld aan diggelen. We zijn inmiddels ruim een jaar de trieste getuigen van het grootste militair conflict op het Europese continent sinds WOII.

De oorlog plaatst Europa, en bij uitbreiding de Westerse wereld, voor een nieuwe realiteit. Eén waarin geopolitieke en protectionistische overwegingen inzake energie, grondstoffen of hoogtechnologische goederen steeds vaker de bovenhand krijgen. Ons verworven gewaande wereldbeeld kantelt. Onduidelijk wanneer en hoe zich nieuwe evenwichten zullen aftekenen.

In een ongezien tempo ontkoppelde Europa het Russische energie-infuus. Het zette meteen een accelerator op de reeds oplopende inflatie. De inflatoire opstoot van nagenoeg alle energetische dragers verspreidde zich ongenadig doorheen het hele economische weefsel. De financiële hoofdrolspelers, niet in het minst de Europese Centrale Bank, zetten met opgetrokken handrem een 180° bocht in. Of was het eerder de achtervolging? 'Quantative easing' ruimde de baan voor 'quantative tightening' en de beleidsrente schoot met flukse tussensprongen 3% hoger (van -0,50% op 27/07/2022 naar 2,50% sinds 08/02/2023) in een verwoede poging om de inflatie te temmen.

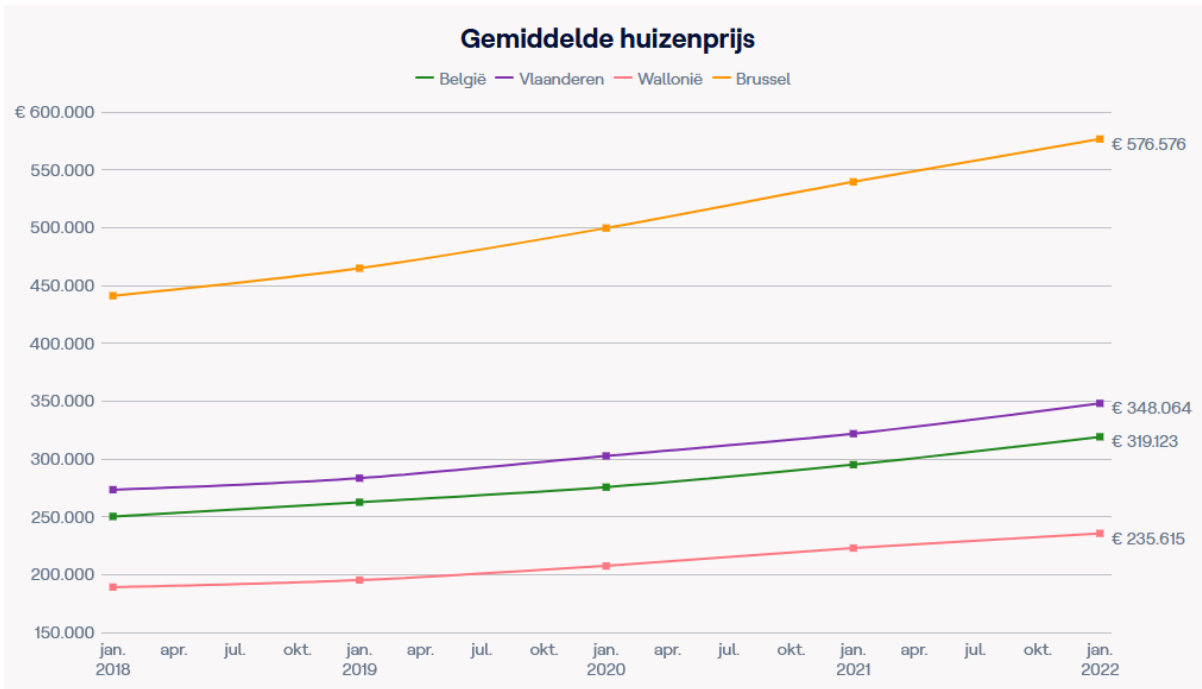
De marktrente volgde de wilde rit naar boven. In december 2021 was de lange termijnrente (OLO 10 jaar) nog negatief. Een jaar later piekte die op 3,19%, een niveau dat meer dan 10 jaar lang niet werd bereikt. De vertaalslag in de tarifiering van hypothecaire woonkredieten liet niet lang op zich wachten. De prijszetting van het speerproduct van Onesto evolueerde van 2,20% naar 4,25% (25/02/2023). Het illustreert perfect de evolutie die in heel de markt werd opgetekend.

Hoeft het gezegd dat een renteopstoot van dit kaliber op heel korte tijd de dynamiek volledig uit de markt haalde. De notarissen gewagen van 7 procent minder transacties in de tweede jaarhelft van 2022. En 2023 belooft niet veel goeds. Het aantal nieuwe hypothecaire leningen in ons land is fors gedaald. Met 16.165 nieuwe woonkredieten tekent februari 2023 voor het laagste cijfer op maandbasis sinds begin 2007, het eerste jaar waarvoor de toezichthouder Centrale voor Kredieten aan Particulieren gegevens verzamelde.

De afkoeling van de woningmarkt blijkt ook uit de opgetekende prijsevoluties. Hoewel de prijzen voor huizen en appartementen verder opliepen in 2022, wisten de stijgingen het inflatieritme niet bij te benen.

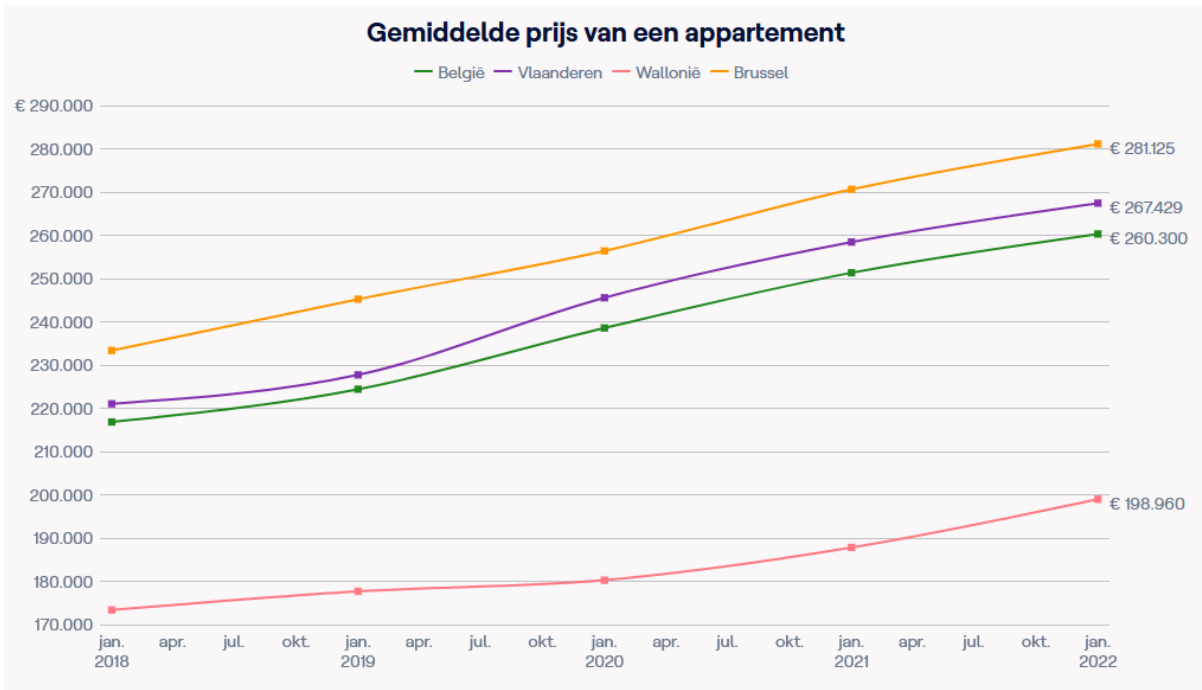
Voor een huis werd in Vlaanderen in 2022 gemiddeld zowat 26.000 euro meer neergeteld in vergelijking met 2021 (+ 8,2%). De inflatie kwam in 2022 uit op 9,59% in België. In reële termen werden woningen dan ook goedkoper. We moeten al ver teruggaan in de tijd om dat nog eens te zien.





Bron: notaris.be - <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/01/11/notarisbarometer-2022/>

Voor appartementen bedroeg de stijging gemiddeld niet meer dan 3,50%.



Bron: notaris.be

Bron:

Een terugval van de reële woningprijzen klinkt op het eerste zicht positief. Het verhaal van de betaalbaarheid van wonen is evenwel heel wat complexer. Door de fors gestegen rentevoeten boet



de koopkracht van modale gezinnen en alleenstaanden die een hypotheeklening aangaan immers fors in.

Wie op 20 jaar leent aan 2% betaalt voor een lening van 240.000 euro maandelijks 1.212 euro. Aan een rentevoet van 4% stijgt die maandlast al naar een erg stevige 1.445 euro. Of nog, wie een maandlast van 1.212 euro betaalt op een lening aan 4% ziet het kredietbedrag terugvallen naar 201.270 euro waar dat voorheen (aan 2%) dus 240.000 euro was. De rentestijging tast op deze manier de koopkracht aan met maar liefst 16%. Voor wie op 25 jaar leent loopt dat op tot 19%. Zelfs de veel geroemde automatische indexering van de lonen in België kan dit verlies niet compenseren. Als er geen nominale daling van de woningprijzen komt, zal de druk op de betaalbaarheid van wonen alleen maar toenemen.



## Koopkracht -16%

**Zelfs de automatische loonindexering in België kan dit verschil niet compenseren. Als er geen nominale daling komt van de woningprijzen, zal de druk op de betaalbaarheid van wonen alleen maar toenemen.**

De stijgende rente is niet het enige element dat de woningmarkt onder druk brengt. Hoge energieprijzen zorgen evengoed voor een stijging van de gemiddelde woonlasten. Halfweg 2022 dreigde dit even volledig te ontsporen. Een drastische tussenkomst van de overheden kon de brand nauwelijks blussen. Gelukkig daalden de energieprijzen bijna even snel als ze gestegen waren. Maar wat niet is weggeëbnd is het besef dat een energieverslindende woning een blok aan het been kan zijn.

De energetische prestaties van de te koop aangeboden woningen spelen daarom steeds nadrukkelijker voor scherprechter. Woningen met een gunstige energiescore (A, B en C) zijn gegeerd en kennen een positievere prijsontwikkeling. De prijzen van woningen met een matige tot slechte score komen steeds meer onder druk. Voor panden gevat door de renovatieverplichting (scores E en F) maken kandidaat-kopers hun rekening en proberen een flink deel van de renovatiekost te verhalen op de eigenaar bij het uitbrengen van hun bod.

Wat jarenlange campagnes nauwelijks voor elkaar kregen, lukte een vertienvoudiging van de gasprijs op enkele maanden tijd. Iedereen is nu overtuigd van het nut van een energiezuinige woning. Bovendien is het uit met de vrijblijvendheid. Vanaf 1 januari 2023 geldt in Vlaanderen een renovatieplicht waarbij woningen en appartementen binnen de 5 jaar na aankoop minstens een label D dienen te behalen. Het is een eerste, erg voorzichtige stap. Met het oog op de doelstelling om tegen 2050 elke wooneenheid naar label A te brengen, tekende de Vlaamse overheid het verdere tijdspad uit.





Om burgers te ondersteunen bij hun renovatieplannen wordt een heel arsenaal aan financiële stimuli op het getouw gezet. Enerzijds zijn er de sterk gesubsidieerde Renovatiekredieten en Mijn VerbouwLening waarbij tot 60.000 euro kan ontleend worden. Anderzijds zijn er premies (Mijn Verbouw- en EPC-label-premie) en fiscale stimuli (uitgebreide 6% BTW regeling).

Daarnaast wordt intensiever ingezet op het ontzorgen van de burger. Ook hierin krijgen de 19 Energiehuizen in Vlaanderen een steeds prominentere rol toebedeeld. Zij worden het unieke aanspreekpunt, zorgen voor advies en begeleiding en zetten vaak renovatiecoaches in die mensen op het terrein op het juiste spoor zetten en houden.

### VERRAST DOOR DE SNELHEID, NIET DE RICHTING

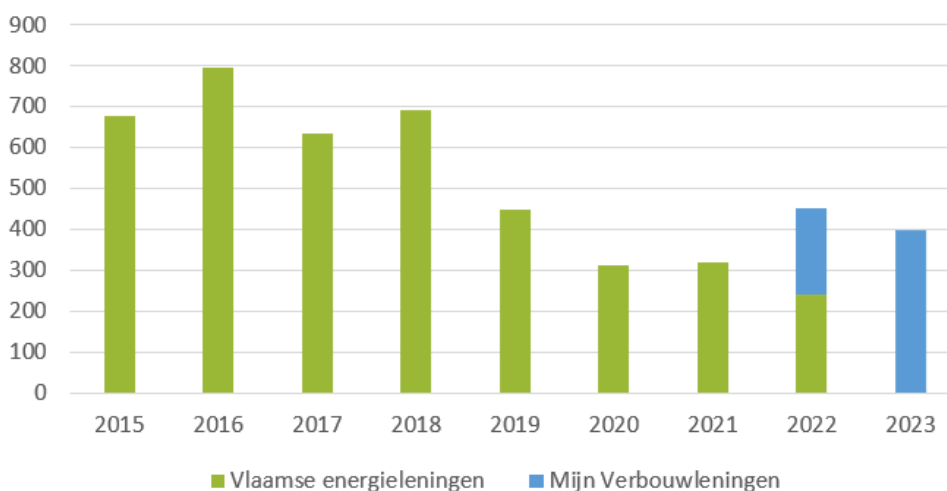
Kwamen al deze ontwikkelingen aan hoge snelheid aan de oppervlakte, voor onze organisatie waren ze niet geheel onverwacht. We prediken al vele jaren het belang van een energiezuinige woning. En dat bleef niet bij woorden.



Al in 2008 nam Onesto als coöperant mee het initiatief voor de oprichting van Duwolim. Het sociale doel van deze organisatie klinkt actueler dan ooit: "het energieverbruik van particulieren en gezinnen in hun woning (...) verminderen, met bijzondere aandacht voor de woningen van mensen met een beperkt inkomen". Bij de start fungeerde Duwolim als lokale entiteit om de energieleningen van de federale overheid in Limburg te verdelen. Intussen vervelde Duwolim tot Energiehuis Limburg en groeide het uit tot het grootste energiehuis van Vlaanderen.

Als operationele partner staat Onesto in voor het dagelijks beheer van Duwolim en voor de volledige kredietwerking. 2022 werd op dat vlak een memorabel jaar. De Vlaamse overheid lanceerde op 1 september de Mijn VerbouwLening, een renteloze lening van maximaal 60.000 euro

Aantal ondertekende leningen Energiehuis



op een looptijd tot 25 jaar. Tijdens de chaotische start werden alle energiehuizen overspoeld door een massale golf aanvragen. Limburg spande daarbij de kroon. De eerste maand alleen al, terwijl nog Vlaamse energieleningen "oude stijl" afgehandeld werden, kwamen er 531 aanvragen voor de Mijn Verbouwlening toe.

Terwijl vanuit Vlaanderen de laatste praktische richtlijnen nog onderweg waren, ging ons team aan de slag. Ons digitale platform, waarin de laatste jaren stevig werd geïnvesteerd en dat in 2022 voor de werking van het Energiehuis werd aangepast, bewees onmiddellijk zijn diensten. Het fungeert als brug tussen de energieadviseurs van partners Stebo en Dubolimborg en onze kredietbehandelaars. Ongeacht de locatie waar onze eigen of externe medewerkers zich bevinden kunnen ze op dit beveiligde platform samenwerken aan de kredietdossiers. Eind 2022 konden we met de lancering van een tool voor de digitale ondertekening van de contracten de kers op de taart aanbrenge.

Tot vandaag hebben onze mensen hun handen meer dan vol aan deze immense opdracht. Zelfs in februari, toen de lening niet langer renteloos was, waren er meer dan 160 aanvragen. Elk aanvraag vereist door de strikte en complexe richtlijnen vanuit Vlaanderen een intensieve behandeling. In 2023 werden op minder dan 2,5 maanden al een volume gerealiseerd dat hoger lag dan op eerdere volledige jaren. Deze nieuwe aanvragen komen natuurlijk bovenop het beheer van de portefeuille lopende leningen voor rekening van Duwolim. De Vlaamse energieleningen, de Limburgse renovatieleningen en nu de vele Mijn verbouwleningen samen vormen een portefeuille van toch al ruim 8.000 leningen.

#### **NIEUW vanaf 1 feb 2023!**

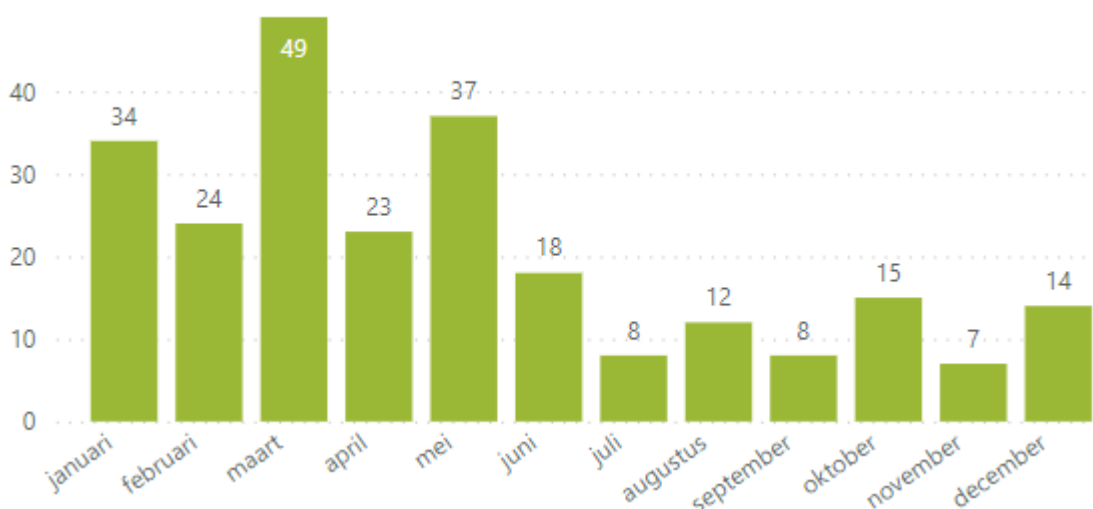
Omwille van de stijging van de wettelijke rentevoet is de Mijn Verbouwlening niet langer renteloos. Leningen aangegaan in 2023 hebben een rentevoet van 2,25%

### EEN JAAR MET TWEE GEZICHTEN

Werden we na de zomer overspoeld met aanvragen voor de Mijn Verbouwlening, dan lag de focus tijdens de eerste jaarhelft helemaal op onze eigen Onesto woonkredieten.

In totaal zette Onesto (groep) 36.770.742 euro om in 249 woonkredieten.

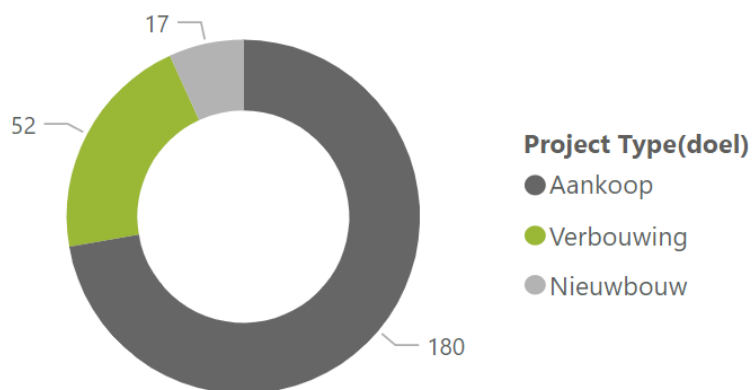
#### Aantal Woonkredieten per maand





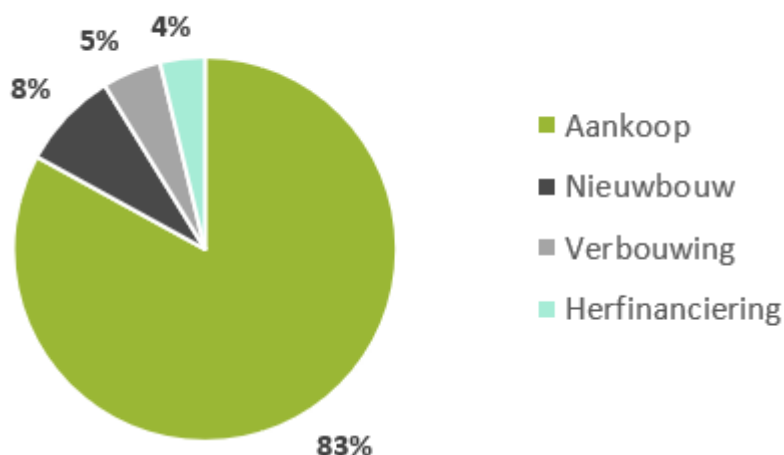
Zoals vanouds ligt de nadruk op de aankoop (en verbouwing) van bestaande woningen, ook al bieden onze verruimde normen duidelijk meer opties om nieuwbouw – vooral nieuwe appartementen - te financieren.

### Aantal woonkredieten per doel



De kredietbedragen waren uiteraard vooral bestemd om de aankoop te financieren (83%). Nieuwbouw was goed voor 8% van de kredietbedragen. Heel wat van de toegekende leningen voorzagen ook fondsen om de woning te renoveren. Meestal ging het hier wel om relatief kleinere bedragen (in totaal 5% van het toegekende kredietbedrag). Reden daarvoor is dat we heel wat van onze kredietnemers – op zoek naar de optimale financieringsmix – adviseerden om voor de renovatie gebruik te maken van de Vlaamse energielening en later de Mijn Verbouwlening.

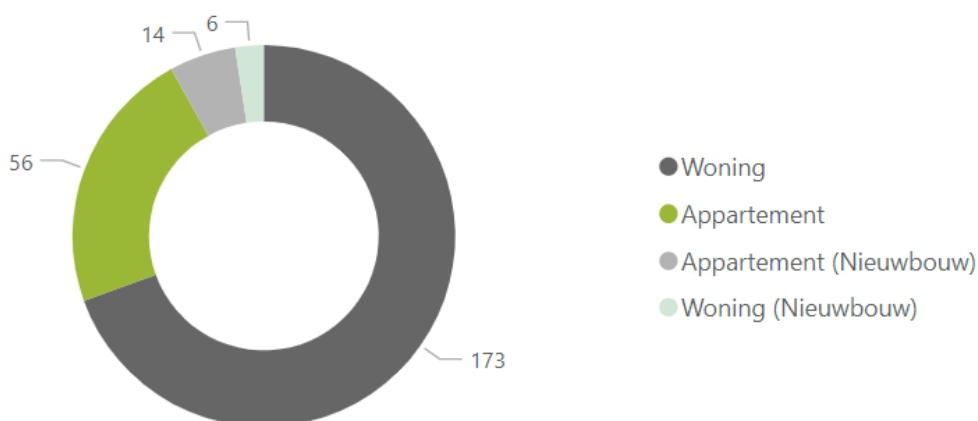
### Kredietbedragen per bestemming



Heel wat van onze kredietnemers opteerden voor een appartement, hoewel het merendeel toch de klassieke woning verkoos. Zeker voor nieuwbouw ligt een appartement met een beperkt budget nog binnen de mogelijkheden, wat voor een woning heel wat minder evident is. Wanneer we dan toch een nieuwbouwwoning financieren, dan gaat het steeds om een erg compact gebouw met weinig ruimtebeslag.

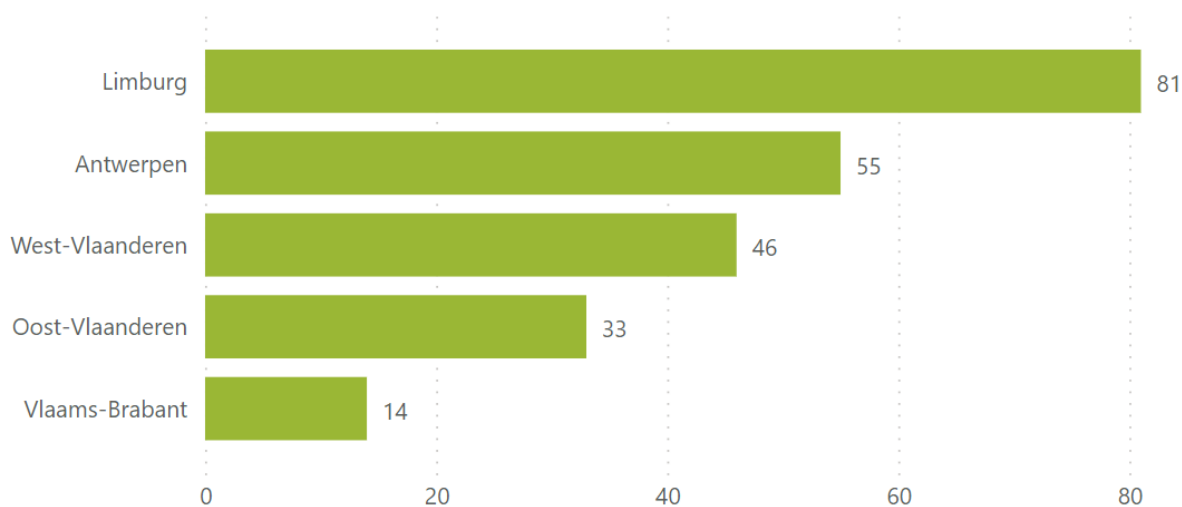


### Aantal woonkredieten per pand type



De woonprojecten die we financierden (229 - in sommige projecten werden 2 woonkredieten aangeboden) situeerden zich in 2022 hoofdzakelijk in Limburg. Dit hangt nauw samen met het Horizon 2020 onderzoeksproject C-REAL dat we samen met Provincie Limburg en de VZW Dubolimburg realiseren. Hierin koppelen we nieuwe en bestaande klanten op een innovatieve manier aan een energieadviseur om hun Limburgse woning snel energiezuinig te maken met begeleiding en een optimaal financieel aanbod.

### Aantal woonprojecten per provincie



Ook in het kader van de hypothecaire kredietverlening zetten we al geruime tijd in op woningen maximaal energiezuinig te maken, weliswaar binnen het budget van onze klanten. Onesto biedt als één van de eerste kredietverstrekkers het Vlaams Renteloos Renovatiekrediet aan. In 2022 konden 19 klanten daarvan gebruik maken en zo, in ruil voor hun engagement om te komen tot een EPC-sprong, 20 jaar lang de rente die ze betalen op het renovatiekrediet integraal gesubsidieerd zien. Daarmee scoren we relatief toch wat beter dan het Vlaams Woningfonds dat in het jaarverslag gewag maakt van 1,2% van de kredieten die van dit voordeel kunnen genieten.



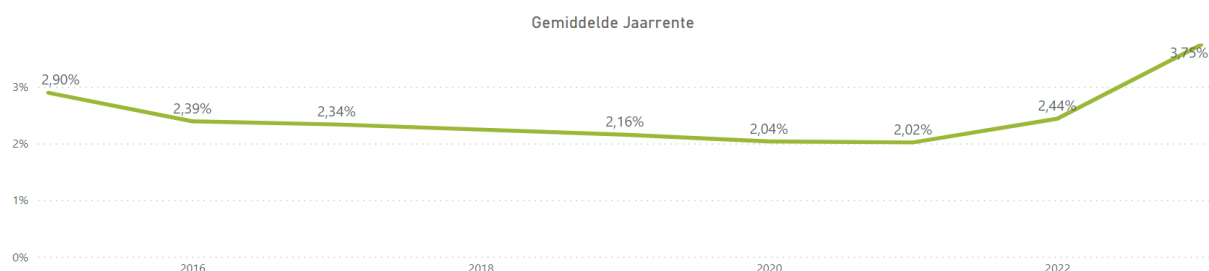
### NIEUW!

Het Vlaams Renteloos Renovatiekrediet vervelde begin 2023 tot Renovatiekrediet met Rentesubsidie, voor wie een aangekochte woning met EPC label E of F binnen de 5 jaar energiezuinig renoveert. Die subsidie kan oplopen tot 3,5% voor wie een woning naar label A brengt.

Uiteraard maakten onze klanten waar mogelijk ook gebruik van het aanbod van de Vlaamse Energielening en later de Mijn Verbouwenlening. De synergie met Energiehuis Limburg komt zo ten volle tot zijn recht in het voordeel van onze klanten.

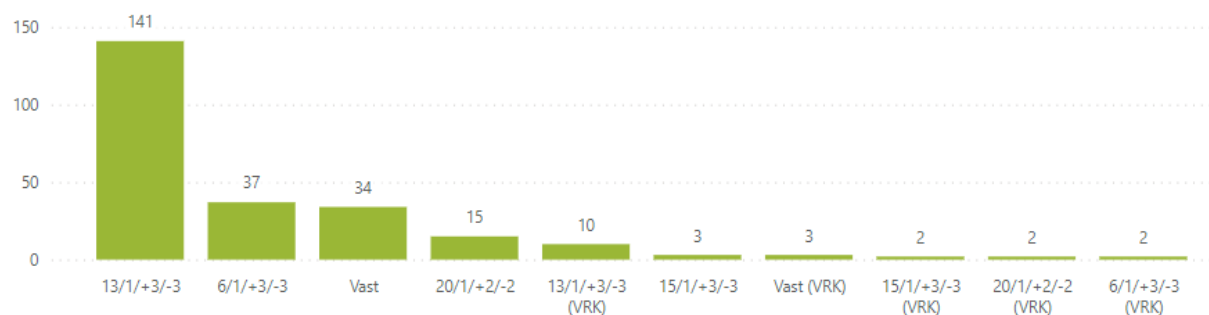
Ook in ons aanbod mist de stijging van de marktrente zijn effect niet. De dalende trend is duidelijk gebroken. Voor 2022 was het effect nog verrassend mild. De verklaring daarvoor is dat het gros van de productie in het begin van het jaar werd gerealiseerd, met middelen

die eind 2021 nog werden aangetrokken aan interessante rentevoeten. Vanaf 2023 zet de stijging zich onvermijdelijk stevig door.



Dat onze klanten met hun relatief beperkte inkomens kozen voor langdurig vaste rentevoeten is niet verrassend en strookt ook met onze adviezen. Naargelang de rente-opstoot zich vertaalde in onze tarieven, verleide de 6 jaar vaste rentevoet toch stilaan meer klanten. Zij hopen duidelijk dat de huidige rentestanden geen al te lang leven beschoren zijn.

### Aantal Woonkredieten per Product

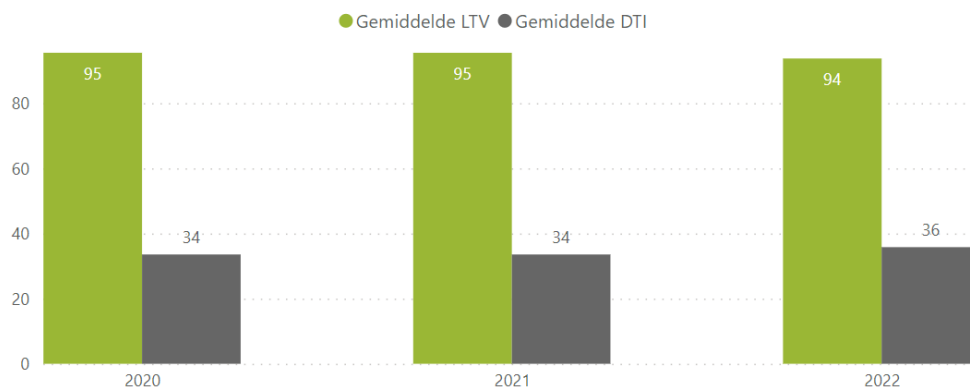


Welke doelgroep we bereiken, blijkt alvast uit twee belangrijke kerncijfers: de verhouding hypothecaire schuld versus pandwaarde (Loan To Value of LTV, ook wel quotiteit genoemd) en het aandeel van het netto inkomen dat gebruikt wordt om schulden af te lossen (Debt Service To Income of DSTI).

In de grafieken worden deze ratio's weergegeven enkel voor de woonkredieten die bestemd waren voor een aankoop. In 2022 financierden we gemiddeld 94% van de waarde van de woning. Het cijfer daalde licht tegenover de vorige jaren. Deze kredietnemers betaalden gemiddeld 36% van hun inkomen aan leningen. Daar zien we eerder een stijging. Logisch ook gezien de toename van



het gemiddelde kredietbedrag (van 176.000€ in 2021 naar 191.000€) en een gemiddelde looptijd die wat terugliep van 319 naar 317 maanden.



Hiermee is het duidelijk hoe een sociale kredietmaatschappij zich onderscheidt van de commerciële hypotheekverstrekkers. Daar moet men van goeden huize zijn om een lening te bekommen met een LTV hoger dan 90 en wie langer leent dan 25 jaar (dikwijls zelfs vanaf 20 jaar) zal meestal een verhoogde rentevoet gepresenteerd krijgen. De gemiddelde LTV over de leningen voor alle doeleinden komt uit op 84% voor een gemiddeld kredietbedrag van 147.674€ en een gemiddelde looptijd van 286 maanden

De gemiddelde geschatte waarde van de woningen die we in 2022 financierden bedroeg 227.740€, een pak lager dan de gemiddelde woningprijs in Vlaanderen. Zelfs het Vlaams Woningfonds rapporteert voor de bijzondere sociale woonlening over hetzelfde jaar een hogere gemiddelde kostprijs van de woning van 246.661 euro.

Toch kwam de gemiddelde EPC-score (voor eventuele verbouwingen) van de door ons gefinancierde woningen uit op een aanvaardbare 273 (336 voor woningen en 192 voor appartementen). Als klanten de – meestal verplichte – energierenovatie voleindigen zal de energiescore zeker nog verbeteren. Als voorwaarde om een krediet te verstrekken eisen we immers een engagement om de woning minstens naar label C (score van maximaal 300) te brengen. Natuurlijk vraagt het wat tijd voor we het resultaat van de renovaties kunnen meten.

Terwijl we noodgedwongen onze hypothecaire productie sinds de zomer van 2022 enkele versnellingen lager schakelen, gebruiken we de luwte om onze onderliggende processen in kaart te brengen en te optimaliseren. Meteen een goede gelegenheid voor het bestuur om 'nieuwere' uitdagen te integreren in het acceptatiebeleid.

Sinds november is in ieder verkoopdossier verplicht een asbestattest aanwezig. Dit brengt voor woningen van oudere makelij (< bouwjaar 2001) het risico in kaart en geeft de dringendheid van sanering aan. Naar verwachting zal ook in dit domein vrijblijvendheid snel plaats ruimen voor een verplichting en dus adviseren we onze klanten om niet de kop in het zand te steken.

De overheid biedt via een steeds betere ontsluiting van haar data de mogelijkheid om de overstromingsrisico's zeer precies in kaart te brengen en laat toe de grootste risico's eruit te filteren. Daar maken we graag gebruik van.

De conclusie van dit alles is evident. We bereikten ook in 2022 een publiek dat in de reguliere markt heel wat minder kansen krijgt. Met onze leningen zorgen we ervoor dat ook zij een



bescheiden, maar betaalbare, comfortabele en energiezuinige eigen woning kunnen bezitten. Dat realiseren we niet alleen door financiering aan te bieden, maar dikwijls ook door aangepast advies en begeleiding. Voor dit laatste werken we samen met gespecialiseerde partners. In Limburg gebeurde dit in 2022 al systematisch in het kader van het C-REAL project. Maar ook elders starten we vanuit deze ervaring vergelijkbare partnerships op.

Door de woonlasten van de klanten te verlagen en ook hun risico's zoveel mogelijk te beperken, schroeven we tegelijk de kwaliteit van onze portefeuille woonkredieten stelselmatig op. Als woningen die we in pand hebben energiezuiniger worden, behouden ze ook hun waarde. Elke euro die een kredietnemer niet aan de energierekening spendeert blijft beschikbaar om de leningslast te dragen ... en om het risico op ontwrichtende armoede te vermijden. Zelfs als de energieprijzen onverwacht ontsporen.



---

## MOEIZAME START BINNEN DE NIEUWE ERKENNINGSVOORWAARDEN

Met de publicatie van het gewijzigde doel in het programmadecreet van 29 december 2021, finaliseerde de Vlaamse overheid het nieuwe werkkader voor de kredietmaatschappijen. Voortaan luidt dit doel: "het toekennen en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen, behouden of het energetische renoveren van een bescheiden woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die woning zelf bewonen of zullen bewonen."

Verder moeten de Erkende Kredietmaatschappijen voldoen aan enkele basisvoorwaarden, zonder dat deze al te grote belemmeringen opwerpen om zich verder op een gezonde manier te kunnen ontplooiën. Ze moeten voortaan hun activiteiten wel zien te organiseren zonder nieuwe overheidswaarborgen.

Het bestuur van Onesto nam de handschoen op en sprak de ambitie uit om ook in het post-waarborg tijdperk onze duidelijk omliggende doelgroepen te blijven bedienen. Samen met de directie en het hele team togen ze aan de slag om een nieuwe werking annex financiering uit te tekenen. Dit resulteerde eind 2021 in een principiële akkoord met een ethische bank over een structurele samenwerking. Het onderhandelde financieringsmechanisme – middelen voor nieuwe productie kunnen vrijgemaakt worden door bestaande woonkredieten buiten balans te brengen - moest Onesto in staat stellen om ook de volgende jaren 'betaalbaar en comfortabel wonen' voor haar klanten te blijven realiseren.

Met lede ogen zagen we vervolgens hoe de ongekend snelle en hevige rentestijging de zorgvuldig opgezette constructie stokken in de wielen stak. Bij gebrek aan een stabiele rentecontext was het voor alle partijen duidelijk dat de onderhandelde samenwerking nu niet zou kunnen opstarten. De communicatielijnen bleven weliswaar open, maar tot op heden blijven volatiliteit en onzekerheid de marktontwikkelingen beheersen.

In 2022 stelde Onesto maximaal de beschikbare middelen ten dienste van onze klanten. Met de ondertekening van de kredietaktes waarvoor in 2021 nog een bindend aanbod werd uitgeschreven, voegden we aan actiefzijde de laatste woonkredieten met gewestwaarborg toe. Voor nieuwe productie maakten we dankbaar gebruik van de middelen die we op het einde van 2021 nog op balans konden laden uit de gewaarborgde fundinglijnen. Voor 2023 zullen de productiecijfers onvermijdelijk terugvallen. In deze onzekere omstandigheden zetten we de beschikbare middelen prioritair in om de renovatieplannen van onze bestaande klanten te financieren. Daarnaast trekken we mondjesmaat nieuwe klanten aan, daar waar we onze meerwaarde maximaal kunnen ontplooiën: gezinnen en alleenstaanden die een te renoveren woning kopen en daarbij een duwtje in de rug – financieel of anderszins – kunnen gebruiken.

Op langere termijn kijken we toch naar een structurele manier om meer middelen vrij te maken. In de gesprekken met de Vlaamse overheid wijzen we op de opportuniteiten die de werking van de Erkende Kredietmaatschappijen biedt, nu het alle hens aan dek is op de woningmarkt.



---

## RENOVATIEPROJECT C-REAL

C-REAL is een onderzoeksproject dat - met de financiële steun van de EU (Horizon 2020) - een permanente en structurele samenwerking tussen een kredietverlener (Onesto) en een renovatieadviseur (Dubolimburg) opzet om de renovatiegraad en de renovatiekwaliteit in de provincie Limburg te verhogen.

Bij het opzetten van deze structurele samenwerkingen en het aanbieden van geïntegreerde woningrenovatiediensten richt het project zich op 3 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 opzet is bovendien dat Energiehuis Limburg de resultaten van het project kan integreren in haar permanente werking.



Het onderzoeksproject is ruim halweg en summier kunnen we al enkele voorlopige ervaringen en bevindingen rapporteren, met betrekking tot de Onesto klanten.

- Bij de kopers bereiken we de beoogde doelgroep en slagen we er goed in om tot een grondige renovatie te komen die zonder de begeleiding minder ver zou gaan en gepaard zou gaan met grotere risico's.
- De gestegen bouwkosten zorgen wel voor grote uitdagingen en maken het niet altijd eenvoudig om de beschikbare budgetten van de starters in evenwicht te houden met de ambities. Door het aanbieden van een optimale financieringsmix, met renteloze of gesubsidieerde leningen en premies die Vlaanderen aanbiedt, slagen we er in het algemeen wel in om beide te verzoenen. Het zal afwachten zijn welk effect de recente stijging van de rentevoeten op de hypotheekleningen zal hebben op dit precaire evenwicht.
- De bestaande klanten blijven voorlopig moeilijker te overtuigen om in te stappen in het begeleidingsproject. De deelnemers vertonen alvast een hoge graad van tevredenheid. Positief is dat we konden vaststellen dat heel wat van de Onesto klanten op eigen houtje sinds de aankoop de woning hebben gerenoveerd en energiezuiniger hebben gemaakt.

Voor de diensten rond begeleiden en financieren van de energierenovatie van gebouwen in mede-eigendom loopt het wel storm. Onze rol spitst zich daar met onze financiële expertise vooral toe op het mee zoeken naar gepaste financieringsoplossingen samen met de Vlaamse overheid en andere energiehuizen.



---

## NIEUWE WOON- EN EIGENDOMSVORMEN

In 2022 konden we twee innovatieve projecten afronden die op een andere manier betaalbaar, comfortabel en energiezuinig wonen binnen het bereik van onze doelgroep kunnen brengen.

### UP

Voor een wijk in Hasselt gingen we samen met eigenaar sociale huisvestingsmaatschappij Cordium, Paqt Advocaten en Belcare op zoek naar een alternatieve manier om 32 bescheiden woningen naar nieuwe eigenaars/bewoners met beperkte financiële middelen te brengen. Het project kreeg steun van OVAM/Vlaanderen Circulair.

Het uitgewerkte model was erop gericht om via de techniek van erfpacht met renovatieplicht de woningen definitief te bestemmen voor een doelgroep van alleenstaanden of gezinnen die met beperkte financiële middelen in de reguliere markt nauwelijks nog een kwaliteitsvolle, eigen woning kunnen verwerven. Erfpachters zouden daarbij niet aan hun lot overgelaten worden maar gebruik kunnen maken van performante en betaalbare *renovatiepakketten*. Onesto zou daarbij een ideale financieringsmix uitwerken, onder andere met een sociale hypotheeklening voor het verwerven van de erfpacht en de financiering van de renovatie.



Tijdens de studiefase van dit project waren er enkele knelpunten die hoofdzakelijk samenhangen met het reglementaire kader waarbinnen huisvestingsmaatschappijen moeten werken. Voor de beoogde woonwijk zit Cordium ook onder tijdsdruk. Bovendien is het project gevat door de vorming van de grote nieuwe woonmaatschappij in Limburg, waarin Cordium samen met alle

Limburgse huisvestingsmaatschappijen dit jaar nog opgaat

Ook al is het in deze fase twijfelachtig of deze oplossing voor de betrokken wijk gekozen zal worden, het uitgewerkte model is naar onze mening erg veelbelovend. We kijken ernaar uit om dit verder te onderzoeken en – meer nog – het effectief in de praktijk te brengen.

### ONESTO DUOKOOP

Op 6 oktober 2022 werd de akte verleden waarmee dit experimentele project aan de praktijk kon worden getoetst. Onesto Woonpunt kocht als investeerder de bouwgrond van een kleine kavel gelegen in het centrum van Oudsbergen. Tegelijk verleende Onesto Woonpunt het recht van opstal aan de cliënte, die de opstal (de compacte, energiezuinige woning) kocht die daarop was opgericht. In dezelfde akte werden de voorwaarden vastgelegd van de koopoptie waarmee de toekomstige bewoonster de grond later kan verwerven en zo – in 2 fasen – eventueel volle eigenaar worden van haar woning. De aankoop van de opstal werd gefinancierd door Onesto Kredietmaatschappij, die een hypotheek in eerste rang verkreeg op de volle eigendom.



De lopende evaluatie van dit experiment zorgt voor interessante inzichten en boeiende contacten. In de marge daarvan zijn er gesprekken met een bouwfirmade die een gelijkaardig aanbod op grotere schaal in de markt wil zetten. Het project dat door Provincie Limburg werd ondersteund in het kader van de innovatieve woonprojecten, maakt deze belofte helemaal waar.





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

### ACTIVAZIJDE

Het balanstotaal viel in 2022 toch wat terug en daalde met 6% tot 193.952.027 euro. De daling was wel integraal toe te schrijven aan het afbouwen van de liquiditeiten die eind 2021 op balans stonden.

#### Immateriële en materiële vaste activa

Er gebeurden in 2022 nauwelijks investeringen zodat deze post door de afschrijvingen gestaag afnam.

#### Financiële vaste activa

Ook in 2022 speelde Onesto een prominente rol in de consolidatie van de sector van de Erkende Kredietmaatschappijen. Onesto deed na een constructief overleg met de betrokken partijen een voorwaardelijk bod op de aandelen van de NV West-Vlaams Woonkrediet. Het bod was succesvol en tegen een totale prijs van 2.624.258 euro verwierf Onesto ruim 98% van de aandelen.

Samen met de participatie in NV Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen (OWVV), in de boeken voor 10.656.423 euro, en een deelneming in CV Onesto Woonpunt (974.918 euro) kwam de totale post eind 2022 uit op een stevige 14.257.518 euro.

#### 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 2023 contractueel vervalt).

De productie van 17.211.059 euro in 2022 kan niet verhinderen dat de totale portefeuille licht terugviel van het recordniveau dat in 2021 werd bereikt. Naast de bedragen die kredietnemers contractueel dienden af te lossen, ontvingen we nog 11.748.378 euro aan vervroegd terugbetaald kapitaal. Zelfs bij een stijgende rente betaalden kredietnemers zo 6,96% van het eind 2021 uitstaande kapitaal terug. Dit is nauwelijks lager dan de 8,76% en 7,15% van de voorgaande boekjaren.

Onder de post 40 noteren we ook alle historische vorderingen op kredietnemers van wie na een openbare verkoop een restsaldo bleef open staan. In dezelfde rubriek werd voor deze vorderingen wel meteen voor 100% een waardevermindering geboekt. Opnieuw – en al voor een derde jaar op rij – dienden we geen extra vorderingen in deze rubriek te noteren. Het beste bewijs dat onze kredietportefeuille en ons achterstallenbeheer erg robuust is.



Tabel 1: Kredietportefeuille (2017-2022 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Portefeuille</b>						
29 - LT	126.901.512	135.111.040	152.416.831	154.479.460	162.130.427	160.680.949
40 - KT	5.889.853	6.227.114	6.434.959	6.928.786	7.301.933	7.338.907
<b>Totaal</b>	<b>132.791.365</b>	<b>141.338.154</b>	<b>158.851.790</b>	<b>161.408.246</b>	<b>169.432.360</b>	<b>168.019.856</b>
Evolutie	122%	106%	112%	102%	105%	99%
<b>Productie (A)</b>	<b>38.123.500</b>	<b>24.328.200</b>	<b>35.286.100</b>	<b>20.208.140</b>	<b>28.538.345</b>	<b>17.211.059</b>
Als % van portefeuille	28,71%	17,21%	22,21%	12,52%	16,84%	10,24%
<b>Terugbetalingen</b>						
Contractueel	4.900.819	6.098.170	6.256.633	6.267.888	6.626.467	6.853.328
Vervroegd	9.272.413	9.741.017	11.490.467	11.351.850	14.136.233	11.748.378
<b>Totaal (B)</b>	<b>14.173.232</b>	<b>15.839.187</b>	<b>17.747.100</b>	<b>17.619.738</b>	<b>20.762.700</b>	<b>18.601.706</b>
Als % van portefeuille	13,03%	11,93%	12,56%	11,09%	12,86%	10,98%
<b>Per saldo (B)-(A)</b>	<b>23.950.268</b>	<b>8.489.013</b>	<b>17.539.000</b>	<b>2.588.402</b>	<b>7.775.645</b>	<b>-1.390.647</b>

In totaal daalde deze post met 56.982 euro tot 396.431 euro. Vorderingen ten bedrage van 50/3355 euro werden definitief afgeboekt nadat de betrokken klanten bij het einde van een collectieve schuldenregeling verschoond werden van schulden. Doordat de waardevermindering al integraal was geboekt, heeft dit geen impact op het resultaat. In andere afgeboekte dossiers werd nog een bedrag van 6.627 euro ontvangen, wat dan weer positief bijdraagt aan het resultaat.

De liquide middelen die eind 2021 nog 13,4 mio euro bedroegen werden in 2022 bijna integraal aangewend om financiële vaste activa te verwerven en om woonkredieten toe te kennen.

In de overlopende rekeningen noteren we voor 103.588 verkregen maar nog te ontvangen opbrengsten en 4.712 euro aan over te dragen kosten.

## PASSIVAZIJDE

Het eigen vermogen stijgt door de toevoeging van de winst aan de reserves, mits goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling, wat de solvabiliteitsratio opnieuw boven de 15% brengt.

De Raad van Bestuur vond het raadzaam om de voorzieningen voor kredietrisico's enigszins te hervormen in het licht van het wegvallen van de gewestwaarborg op nieuwe productie. Enerzijds is er een algemene provisie ten belope van 0,20% van de totale kredietportefeuille (355.786 euro) en anderzijds een specifieke provisie op dossiers die achterstallen vertonen én waarvan de schuld hoger is dan 90% van de geschatte pandwaarde die in hypotheek is genomen (13.551 euro). Per saldo resulteert dit in een stijging van 22.352 euro ten laste van resultaat 2022. Er werden evenwichtige afspraken gemaakt over toekomstige toevoegingen en aanwendungen van deze niet-fiscale provisie in het kader van een voorzichtig risicobeheer en een correcte rapportering.

Het volume van de schulden nam significant af. De lopende kredieten werden volgens contract afgelost en er werden in 2022 geen nieuwe financieringen afgesloten.



Tabel 2: Evolutie financiering (2017-2022 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Financiering per 31/12</b>						
KT	9.150.654	10.310.682	10.990.716	11.403.163	12.578.886	12.535.389
1 tot 5 jaar	34.512.558	37.959.651	41.384.606	46.165.574	49.125.145	46.002.508
+ 5 jaar	70.694.815	73.971.694	84.622.031	93.649.342	102.801.384	92.702.905
<b>Totaal</b>	<b>114.358.027</b>	<b>122.242.027</b>	<b>136.997.353</b>	<b>151.218.079</b>	<b>164.505.415</b>	<b>151.240.802</b>
Evolutie	118,38%	106,89%	112,07%	110,38%	108,79%	91,94%
<b>Evolutie</b>						
Opname	26.592.000	17.172.000	26.116.000	25.625.000	26.414.000	-
Terugbetaling contractueel	-8.836.229	-9.288.000	-11.360.674	-11.404.274	-13.126.664	-13.264.613

Net als bij de woonkredieten splitsen we bij afsluiting van het boekjaar evenzeer de vervaldagen af die het komende kalenderjaar moeten voldaan worden. In 2023 zal minimaal 12.535.389 euro worden afgelost aan de fundingverstrekkers.

Het bouwdepot voor nieuwbouw- en verbouwingskredieten vindt zijn plaatsje onder de rubriek handelsschulden. De post daalde verder in 2022 tot 950.967 euro. Onder de overige schulden staat een aanzienlijke post die kadert in de intra-groep cashpooling. Dochter OWVV financierde eind 2022 moeder OKM voor ruim 1,7 miljoen euro in het kader van een optimaal liquiditeitsbeheer en dit aan evenwichtige voorwaarden.

De overlopende rekeningen vormen de scharnierpost om de financieringskosten correct toe te wijzen aan de respectieve boekjaren. De vervaldagen van de fundinglijnen lopen, op enkele uitzonderingen na, niet parallel met het boekjaar. Ook het voorschot van de subsidie die in het kader van C-REAL werd ontvangen en dat betrekking heeft op volgende boekjaren bevindt zich in deze rubriek.



## DE RESULTATENREKENING

De rentemarge vormt het vertrekpunt van de resultatenrekening.

Tabel 3: Evolutie rentemarge (2017-2022 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Rente opbrengsten</b>						
Reguliere intresten	3.733.995	3.890.786	3.989.734	3.941.284	4.086.999	4.049.177
Wederbeleggingsvergoeding	78.516	83.586	85.863	79.486	87.947	64.728
<b>Omzet</b>	<b>3.812.511</b>	<b>3.974.373</b>	<b>4.075.597</b>	<b>4.020.770</b>	<b>4.191.114</b>	<b>4.113.905</b>
Evolutie	91,62%	104,25%	102,55%	98,65%	104,24%	98,16%
<b>Rente kosten</b>						
Reguliere rentekosten	3.025.843	2.925.152	2.923.248	2.815.462	2.764.536	2.804.750
Premie gewest financiering	50.490	52.091	94.935	94.778	100.370	-
<b>Financieringskost</b>	<b>3.076.333</b>	<b>2.977.243</b>	<b>3.018.183</b>	<b>2.910.240</b>	<b>2.864.906</b>	<b>2.804.750</b>
Evolutie	98,75%	96,78%	101,38%	96,42%	98,44%	97,90%
<b>Rentemarge</b>	<b>736.178</b>	<b>997.130</b>	<b>1.057.414</b>	<b>1.110.530</b>	<b>1.326.208</b>	<b>1.309.155</b>
Evolutie	70,39%	135,45%	106,05%	105,02%	119,42%	98,71%

De rentemarge bleef in 2022 behoorlijk op peil. Verwacht kan worden dat de gemiddelde rente die klanten betalen stilaan wat zal uitbodemen na vele jaren van dalende marktrentevoeten. Zowel aan de kant van de portefeuille woonkredieten als bij de financieringen zijn de rentevoeten grotendeels voor een lange periode vast, zodat grote schommelingen in de rentemarge niet meteen te verwachten zijn.

Aan de rentemarge voegen we de andere bedrijfsopbrengsten toe voor 344.623 euro. In volgorde van belangrijkheid registreerden we hieronder voornamelijk projectsubsidies (239.169 euro), recuperaties bij klanten (71.114 euro) en huuropbrengsten (32.857 euro).

Onder de 'Diensten en diverse goederen' ressorteren een brede waaier aan werkingskosten. Als voornaamste kostenposten identificeren we intragroepsprestaties (97.714 euro), aanbrengvergoedingen (96.875 euro), ICT (54.197 euro) en de schattings- en energieprestatieverslagen (45.001 euro). De externe advieskosten bleven dit jaar beperkt tot 23.946 euro. In vergelijking met vorig boekjaar zien we een terugval in de werkingskosten met goed een vijfde tot 454.206 euro. Ook bij de personeelskosten noteren we een lichte daling tot 435.860 euro.

Laatste significante kostenpost (niet-kas-kost) om te komen tot de bedrijfswinst zijn de afschrijvingen (105.764 euro).

De bedrijfswinst klimt verder op tot 684.199 euro. Na de financiële en fiscale bewegingen sluiten we het boekjaar af met een te bestemmen winst van 613.696 euro.



## RATIO-ANALYSE

In het nieuwe erkenningsbesluit gelden enkel nog financiële voorwaarden met betrekking tot de solvabiliteit. Om de erkenning te behouden moet er een eigen vermogen zijn van minstens 6.000.000 euro. Bovendien mag de solvabiliteitsratio niet lager dan 10% zijn. Aan deze voorwaarden wordt uiteraard ruim voldaan.

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

Tabel 4: Ratio's en normen (2018-2022 / Onesto Kredietmaatschappij)

	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit (min 10%)	17,56%	15,70%	15,00%	14,23%	15,46%
Liquiditeit (max 94%)	124,50%	155,37%	77,32%	60,69%	161,68%
Fundingnorm (max 94%)	86,49%	86,24%	93,69%	97,09%	90,01%
Rendabiliteit	0,87%	1,49%	1,30%	2,06%	2,24%

Dankzij de afbouw van het balanstotaal, in hoofdzaak door het afbouwen van de hoge voorraad aan liquiditeiten en het aansterken van het eigen vermogen door reservatie van de gerealiseerde winst, komt de solvabiliteitsratio weer boven de beoogde 15%.

De liquiditeitsratio oogt minder gunstig. Het lijkt alsof er in 2023 onvoldoende middelen vrijkomen om de schulden te voldoen. Dat vraagt evenwel om enige nuancering. Naast de bedragen die we vanuit de woonkredieten ontvangen op basis van de contractuele vervaldagen, zijn er onvermijdelijk ook kredietnemers die hun schulden vervroegd terugbetalen. Mensen verkopen hun woning om diverse redenen, dikwijls in het kader van een relatiebreuk. Bij het overlijden van een kredietnemer betaalt de verzekeringsmaatschappij het verzekerde kapitaal terug als aflossing van de schuld. We kunnen zowel op basis van eigen ervaringen als op marktgegevens vertrouwen om te concluderen dat er geen liquiditeitsproblemen ontstaan. Niettemin wordt de evolutie, net zoals die voor alle andere parameters, strikt gemonitord.

Het herstel van de rentabiliteit zet zich langzaam door en stijgt boven de 2%. Daarbij kan opgemerkt worden dat ongeveer de helft van het eigen vermogen geïnvesteerd is in participaties van de dochterondernemingen. In 2022 was er vanuit deze verbonden ondernemingen geen winstuitkering.

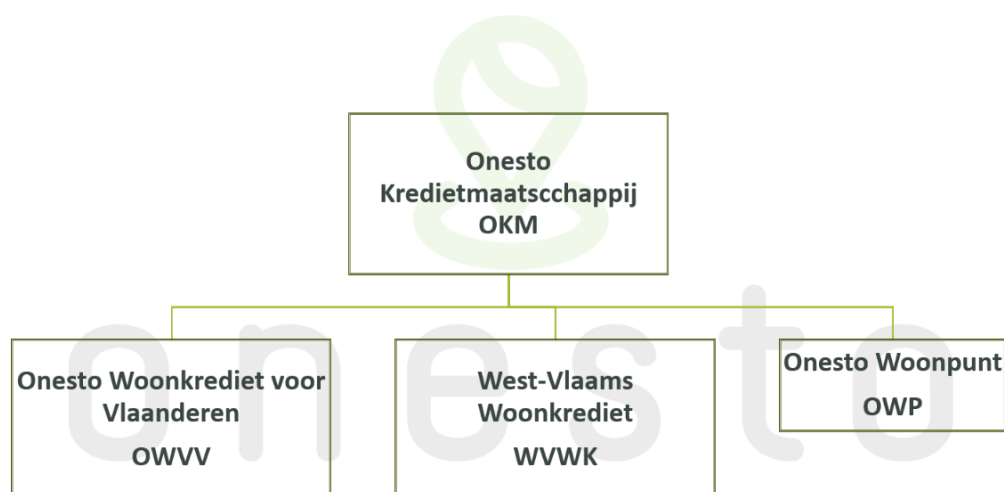


### OVERNAME VAN NV WEST-VLAAMS WOONKREDIET

Ook in 2022 liep Onesto voorop in de consolidatiebeweging binnen de sector van de erkende kredietmaatschappijen. Onesto deed na een constructief overleg met de betrokken partijen een voorwaardelijk bod op de aandelen van de NV West-Vlaams Woonkrediet. Het bod was succesvol en Onesto verwierf ruim 98% van de aandelen.

Het meermaals beproefde scenario werd vervolgens uitgerold. De operationele integratie is intussen grotendeels afgerond. Een eerste oefening om de rendabiliteit te herstellen is achter de rug. Daarbij moest er helaas van 2 medewerkers afscheid worden genomen. We danken de betrokkenen voor de constructieve manier waarop dit kon gebeuren en de zorgzame wijze waarop de overdracht kon worden georganiseerd.

De medewerkers die aan boord blijven werden succesvol in het team opgenomen. We kunnen op hen rekenen om verder mee de schouders te zetten onder Onesto. De planning is dat we in de loop van 2023 de integratie ook formeel afronden door de vennootschap te fuseren met Onesto Woonkrediet voor Vlaanderen. Tot dan bestaat de groep uit drie erkende kredietmaatschappijen en één ondersteunende entiteit, Onesto Woonpunt, die ook fungeert als projectvennootschap.



In alle onderliggende vennootschappen heeft Onesto Kredietmaatschappij een ruime meerderheidsparticipatie, wat een mooi gestroomlijnde werking binnen de groep mogelijk maakt.

### GECONSOLIDEERDE CIJFERS

Als "kleine groep" is er geen formele verplichting om een geconsolideerde rekening op te stellen. De helft van het eigen vermogen van OKM is evenwel geïnvesteerd in de participaties, zodat het meer dan relevant is om te rapporteren over de algemene resultaten. 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 827.149 euro.

Tabel 5: Samenvatting resultatenrekeningen (31/12/2022 / Onesto Groep / euro)

	OKM	OWVV	WVWK	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	88,13%	98,31%	99,99%	
Bedrijfsopbrengsten	4.458.528	4.276.386	690.245	377.612	9.283.462
Bedrijfskosten	-3.774.329	-3.782.194	-957.687	-388.020	-8.437.060
Bedrijfsresultaat	684.199	494.193	-267.442	-10.407	846.402
Financieel resultaat	-11.413	-8.513	-4.230	2.238	-20.836
Onttrekking fisc. reserv.	-	68.876	-	-	60.700
Belastingen	-59.090	-31	-	-	-59.118
<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>613.696</b>	<b>554.525</b>	<b>-271.672</b>	<b>-8.169</b>	<b>827.149</b>

Na de fusieoperatie binnen Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen die in 2021 gebeurde, konden we het voorbije jaar binnen deze onderneming een mooi herstel van de rendabiliteit vaststellen.

Bij West-Vlaams Woonkrediet was 2022 het jaar van de herstructurering. Dat zorgde voor aanzienlijke eenmalige kosten, onder meer door het aanleggen van extra provisies om deze in lijn te brengen met de waarderingsregels van Onesto.

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.

Tabel 6: Samenvatting balansen (31/12/2022 / Onesto Groep / euro)

	OKM	OWVV	WVWK	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	88,13%	98,31%	99,99%	
(Im)materiële vaste activ	777.131	69.076	353.762	627.504	1.813.231
Financiële vaste activa	14.257.518	4.149	-	507.000	511.821
Vlottende activa	168.917.379	162.756.579	30.299.182	667.556	342.809.368
<b>Totaal actief</b>	<b>183.952.027</b>	<b>162.829.804</b>	<b>30.652.944</b>	<b>1.802.060</b>	<b>345.134.420</b>
Eigen vermogen	28.444.805	24.070.943	6.517.023	1.288.245	43.097.225
Voorzieningen	369.337	385.981	67.635	-	775.994
Vreemd vermogen	155.137.886	138.372.880	24.068.285	513.816	301.261.201
<b>Totaal passief</b>	<b>183.952.027</b>	<b>162.829.804</b>	<b>30.652.944</b>	<b>1.802.060</b>	<b>345.134.420</b>

Vergeleken met 2021 noteren we een aangroei van het geconsolideerd eigen vermogen van 4.809.850 euro tot ruim 43 miljoen euro. Deze uitzonderlijke stijging is het resultaat van het verwerven van de participatie in de NV West-Vlaams Woonkrediet, aangevuld met het positieve bedrijfsresultaat van de groep.



### DE ORGANISATIE VAN HET BESTUUR

In de Onesto groep bewaken de respectievelijke raden van bestuur de belangen van elke entiteit, binnen een strategie die gezamenlijk wordt uitgezet en voornamelijk aangestuurd door de moedermaatschappij, Onesto Kredietmaatschappij NV. Sinds de fusie waarmee OWVV werd gevormd, nemen de OWVV-bestuurders als waarnemers ook deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van OKM. Het bestuur van WVWK is, naast twee bestuurders die zorgen voor een vlotte transitie, grotendeels in handen van vertegenwoordigers van Onesto als meerderheids-aandeelhouder. Zo komen we tot een coherent beleid.

Op 21/09/2022 ging de raad van bestuur in op het verzoek van Maurice Vanoevelen om te worden ontheven van zijn bestuursmandaat. Maurice trad in 1999 toe tot het bestuur en werd kort daarna benoemd tot voorzitter van de raad, een functie die hij vele jaren waarnam. In die lange periode loodste hij Onesto met vaardige hand en volle inzet door woelige tijden.

Met Bruno Machiels zagen we begin 2023 een tweede prominente figuur uit het bestuur verdwijnen. Hij kwam als vast vertegenwoordiger van Kredietmaatschappij Onze Thuis in 2001 in het bestuur en zou deze functie vanaf 2006 in persoonlijke naam uitoefenen tot we op 08/02/2023 konden ingaan op zijn verzoek om hem te vervangen. Samen met Maurice zetelde hij vele jaren in het directiecomité en nam hij functies waar in andere adviserende comités van de organisatie. We zijn beiden erg erkentelijk omwille van de bepalende rol die ze hebben gespeeld in de ontwikkeling van Onesto.

Het bestuur vond het opportuun om van deze bewegingen gebruik te maken om de raadsleden in aantal enigszins in te krimpen, zodat het mandaat van Maurice niet werd ingevuld. Om te voorzien in de vacature na de ontslagname van Bruno werd mevr. Liesbet Schroven gecoöpteerd als nieuwe bestuurder, na voordracht door het remuneratiecomité dat meent dat haar profiel een interessante complementariteit vertoont. De bevestiging van de coöptatie ligt voor ter beslissing van de algemene vergadering.

Het dagelijks bestuur van de groepsvennootschappen is in handen van één gezamenlijk comité dat het operationele management aanstuurt en controleert. Voor dit comité was 2022 het jaar van ingrijpende wijzigingen. Bestuurders Thomas Vints en Patrick Lemmens werden als lid benoemd. Later werd beslist om met ingang van 01/01/2023 ook Joris Piette als nieuw lid van het managementteam op te nemen in het comité. Samen vormen ze de helft van het grondig vernieuwde dagelijks bestuur.

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. Bestuurder Jan Vanhamel verklaarde zich bereid om voortaan mee in het auditcomité te zetelen. Het kredietcomité beslist binnen de toegekende bevoegdheden over kredietaanvragen en -aangelegenheden. Ten slotte is er een remuneratiecomité dat de raden van bestuur ondersteunt bij het werven en evalueren van bestuurders en leden van het directiecomité en voorstellen doet voor het bepalen van hun bezoldiging. Verder geeft het advies aan de raad en aan het dagelijks bestuur over het algemene personeelsbeleid.





---

## BESTUURSHANDELINGEN

De raad van bestuur van Onesto Kredietmaatschappij vergaderde in 2022 zeven keer. Vanaf februari kon dat gelukkig weer gebeuren door fysiek samen te komen. De bestuurders van dochtervennootschap OWVV nemen als waarnemers en adviseurs deel aan deze vergaderingen.

De raad neemt als leidinggevend orgaan van de vennootschap de belangrijke beslissingen en ontwikkelt het strategisch beleid, formuleert de doelstellingen en bepaalt de koers die Onesto vaart. Gezien de complexe marktomstandigheden was dit in 2022 een uitdagende taak. Na het wegvallen van de waarborgen, ging er veel aandacht naar de manier waarop er een toegang kan gecreëerd worden naar geschikte bronnen van financiering. De focus lag ook op innovatieve projecten waarmee Onesto haar maatschappelijke doelstellingen kan bereiken naast het verstrekken van woonkredieten. De uitvoering van de strategie en van genomen beslissingen wordt gedelegeerd aan het directiecomité, dat het dagelijks bestuur uitoefent met inzet van de gedelegeerde jaarbudgetten. Deze worden van nabij opgevolgd aan de hand van periodieke rapporteringen. Er wordt nauwgezet aandacht gegeven aan het balansbeheer en de financiële evolutie op middellange termijn.

Uitzonderlijk besliste de raad in 2022 positief over 2 kredietaanvragen die buiten de normale acceptatienormen vielen. Over de andere kredietproductie wordt gerapporteerd aan de hand van anonieme gegevens en overzichten met globale kenmerken. Het directiecomité brengt op elke vergadering verslag uit door middel van boordtabellen en overzichten, onder andere over de achterstallige dossiers.

Het directiecomité had 19 vergaderingen in 2022, vrijwel alle via online calls. Het directiecomité stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan dat in handen is van het managementteam dat deel uitmaakt van het comité. Het management rapporteert op elke vergadering over het functioneren van de onderneming en legt de nodige voorstellen ter beslissing voor. Verder keurde het directiecomité 10 kredietaanvragen goed in 2022.

Het auditcomité, dat de raad van bestuur bijstaat in haar financiële toezichtfunctie, vergaderde in 2022 éénmaal. Tijdens deze vergadering werden de bevindingen van de commissaris bij de uitvoering van diens taken bij de groepsentiteiten besproken en kwamen diverse thema's aan bod in het kader van het toezicht, de financiële organisatie en rapportering.

Het remuneratiecomité vergaderde twee keer in 2022 en focuste daarbij vooral op de wijzigingen binnen de bestuursploeg en het managementteam.

Het kredietcomité keurde 36 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 balans totaal komt per 31 december 2022 uit op 183.952.027,40 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 613.695,59 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 581.159,56 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 en bezoldigingen

Het mandaat van bestuurder Jan Vanhamel vervalt op de jaarvergadering van 25/04/2023. De raad stelt zijn herbenoeming voor, waarbij het mandaat eindigt op de jaarvergadering van 2027.

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur dd. 08/02/2023 aanvaardde de raad het ontslag van bestuurder Bruno Machiels. Gebruik makend van de bevoegdheid om tijdelijk in de vacature te voorzien door coöptatie, werd Liesbet Schroven als nieuwe bestuurder benoemd. De raad stelt voor om deze tijdelijke vervanging te bevestigen en mevr. Schroven als bestuurder te benoemen voor een nieuw mandaat dat eindigt op de jaarvergadering van 2027.

Gezien dit voor het laatst in 2013 gebeurde, stelt de raad aan de algemene vergadering voor om de bezoldiging van de bestuurders aan te passen, als volgt:

- 250 euro in plaats van 150 euro per vergadering van de raad van bestuur of van de door de raad opgerichte comités. Voor de voorzitter van de vergadering wordt deze vergoeding 50% verhoogd.
- 125 euro in plaats van 75 euro per vergadering van het directiecomité voor de deelnemende bestuurders.
- 2.000 euro per jaar (voorheen 1.500 euro) als forfaitaire vergoeding voor de bestuurders die deel uitmaken van het kredietcomité.



## ALGEMENE INFORMATIE

### VENNOOTSCHAPSFICHE (TOESTAND 31/12/2022)

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  
Koen Albregts  
Erik Coenen  
Patrick Lemmens  
Bruno Machiels  
Carien Neven  
Ingrid Quintens  
Jan Vanhamel  
Thomas Vints

#### Medewerkers

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

#### Directiecomité

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

#### Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter  
Ingrid Quintens  
David Govaert

#### Auditcomité

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

#### Remuneratiecomité

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



---

## AANVULLENDE VERKLARINGEN

### *Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar*

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

### *Omstandigheden en risico's die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden*

Elke onderneming - en a fortiori een kredietgever - is gevoelig voor de economische omstandigheden. Door economische schokken verhoogt de kans dat kredietnemers hun inkomen zien dalen en in gebreke blijven bij de terugbetaling van hun woonkrediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt. Door opeenvolgende crisissen stijgt het risico dat er druk komt op de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemers. Concreet is er vandaag geen enkele indicatie dat er zich bijzondere risico's ontwikkelen, maar het is de taak van het bestuur en de directie om deze risico's als een goed huisvader te beheren en te beheersen. Voor Onesto vertaalt zich dat in een permante monitoring van de politiek van kredietacceptatie en het aanleggen van passende provisies.

Verder loopt de vennootschap als kredietgever ook beperkte renterisico's. Als er geen match meer is tussen de rente die de kredietnemers betalen en deze die op de funding geldt, dan wordt de rentemarge en dus de rentabiliteit aangetast. Met een voorzichtig en passend balansbeheer houdt Onesto deze risico's onder controle.

Binnen de groep Onesto is er veel aandacht voor het beheren van gemelde risico's en niets laat vermoeden dat ze onbeheersbaar zouden kunnen worden. Aldus zijn er geen omstandigheden gekend binnen de raad van bestuur die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden beïnvloeden.

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

Onesto 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 2022 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).

Verder liepen er in 2022 bescheidener innovatieprojecten die mede gefinancierd werden door de Vlaamse overheid (UP) en de Provincie Limburg (Onesto Duokoop)



### *Wijzigingen van het kapitaal*

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven en er werd geen kapitaalsverhoging doorgevoerd. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van enige moedervenootschap verworven.

### *Belangenconflict*

Er werden geen handelingen verricht die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### *Het gebruik van financiële instrumenten*

Om een te grote blootstelling aan renterisico te vermijden, bedient de vennootschap zich van financiële instrumenten ter indekking. De inkomsten en uitgaven verbonden aan deze indekkingsproducten maken integraal deel uit van de financieringskost en worden pro rata ten laste van het resultaat van het boekjaar gelegd.

