

**ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ NV**

**Erkend door het Vlaams Gewest**

## **Jaarverslag 2019**

**Voorgelegd aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders**

**28 april 2020**



**Graaf van Loonstraat 15/1 3580 Beringen  
RPR Antwerpen, Afd. Hasselt 0401.059.497**

**Tel 011 422 410**

**info@onesto.vlaanderen**

**www.onesto.vlaanderen**

## WOORD VOORAF

Op 12 oktober 1894 werd in Beringen de “Sint-Josefs crediet-maatschappij van het kanton Beeringen voor werkmanswoningen” opgericht. De 95 aandeelhouders, die een kapitaal van 20.000 frank samenbrachten, wilden er voor zorgen dat meer mensen toegang zouden krijgen tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Wij zijn trots om te mogen melden dat we ook in 2019, het jaar van ons 125-jarig bestaan, weer mooie resultaten hebben geboekt, nog steeds met hetzelfde maatschappelijk doel.

Veel tijd om terug te kijken op de rijke geschiedenis is er echter niet. Omdat onze blik op de toekomst gericht is, werd er in 2019 verder getimmerd aan de digitalisering. Een nieuwe website werd gelanceerd als eerste bouwsteen van een digitaal platform. Data en tools verhuisden “naar de cloud” waardoor er digitaal kan worden samengewerkt, ongeacht de fysieke locatie. De nodige voorbereidingen werden getroffen om over het platform ook de leningen te behandelen (live gegaan begin 2020) en om de klanten toegang te geven tot veilige en persoonlijke “MyOnesto-zones”, die in april 2020 in gebruik worden genomen. Dat alles kwam geen dag te vroeg, zo bleek intussen.

Fierheid over het verleden is één zaak. We willen er vooral voor zorgen dat onze mooie organisatie belangrijke bijdragen kan blijven leveren en in de toekomst verder uitgebouwd kan worden. Nu het Vlaamse regeerakkoord de stopzetting van de overheidswaarborgen in het vooruitzicht stelt, zullen we daartoe nog meer op eigen kracht moeten vertrouwen. Dezelfde beslissing zorgt er gelukkig ook voor dat we meer ruimte zullen krijgen om de eigen vleugels uit te slaan en innovatieve oplossingen uit te werken.

Binnen de groep Onesto willen wij graag de uitdaging aangaan, door op zoek te gaan naar alternatieve manieren om financiering aan te trekken, willen we ervoor zorgen dat onze doelgroep nog steeds bediend kan worden. Eén zaak staat immers vast, mensen zullen altijd nood hebben aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. Velen zullen daarbij een duwtje in de rug kunnen gebruiken.

Op dit moment raast de corona-crisis (covid19) rond in onze wereld. Die zorgt voor een enorme dreiging voor de gezondheid en zware druk op ons gezondheidssysteem. Als sociale kredietgever laten we de klanten die getroffen zijn niet aan hun lot over. Waar nodig en mogelijk bieden we tegemoetkomingen aan. Wanneer de impact van deze crisis duidelijk zal worden, willen we eveneens deel zijn van de oplossing. De sociale gevolgen zullen onvermijdelijk nazinderen, ook op de woningmarkt. De economische heropleving zal hand in hand (moeten) gaan met de omschakeling naar een koolstofarme samenleving. Ook bij deze ingrijpende transitie zullen we niet aan de kant blijven en onze verantwoordelijkheid nemen.

In deze uitzonderlijke omstandigheden willen we ook onze aandeelhouders om steun vragen. Het voorstel van het bestuur om dit jaar uitzonderlijk af te zien van dividenduitkering is eerder een symbolische bijdrage. Uw steun om het toekomstproject van Onesto alle kansen te geven is veel belangrijker en biedt ons het perspectief om nog jarenlang onze maatschappelijke rol te blijven vervullen.

Afsluiten doen we met een welgemeende dankjewel aan allen die meehelpen of geholpen hebben om het resultaat van 2019 te verwezenlijken. In de eerste plaats ons kleine team van medewerkers die door hun gedreven werk elke dag Onesto naar buiten brengen. Zij vormen de basis van ons succes.

We hopen van ganser harte dat zij en u allen deze crisis zo gezond mogelijk doorkomen.

Tin Van den Putte  
Voorzitter Raad van bestuur

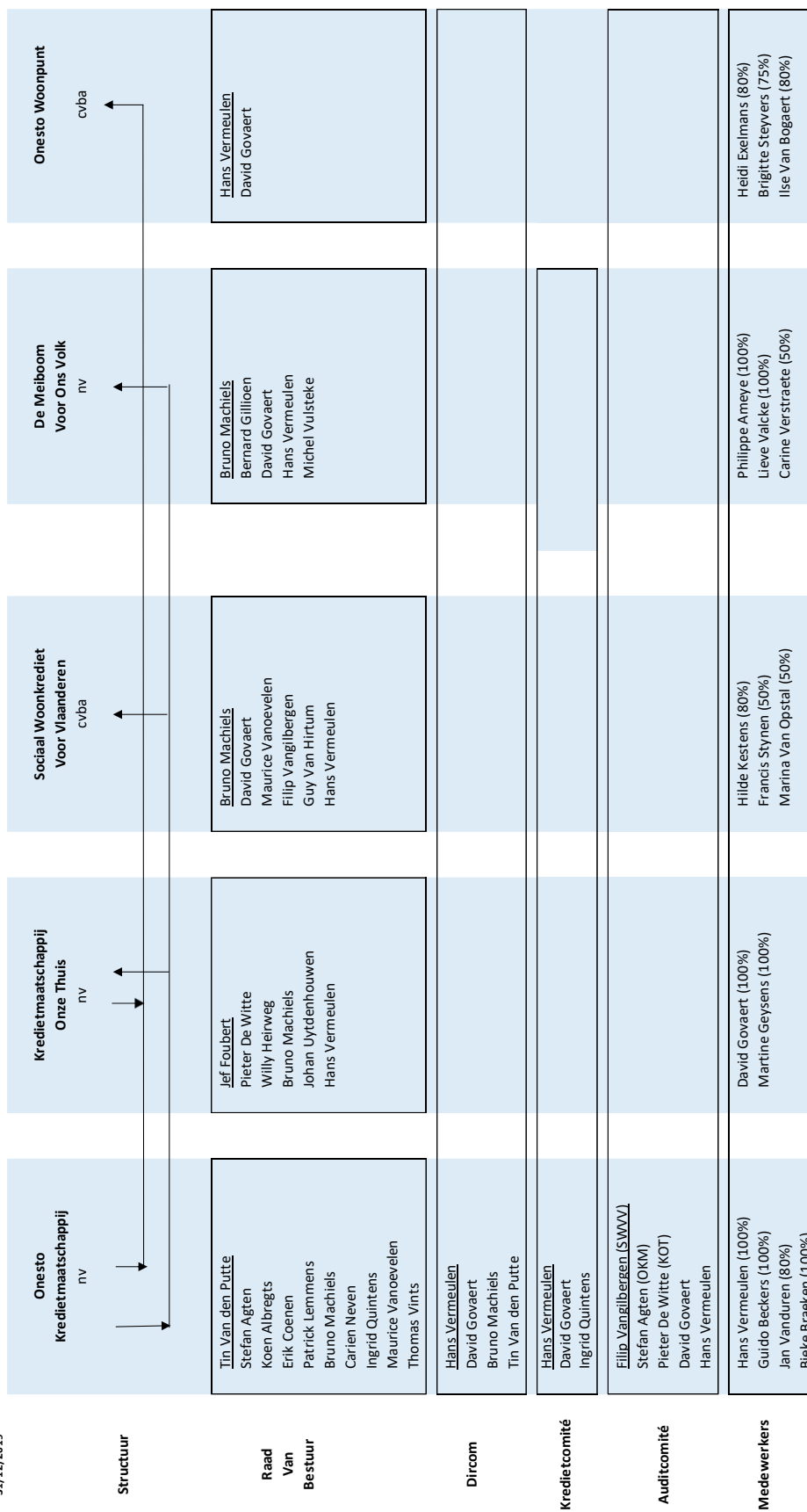
Hans Vermeulen  
Voorzitter van het directiecomité

## INHOUD

ONESTO GROEP - SCHEMA .....	4
ACTIVITEITENVERSLAG ONESTO GROEP 2019.....	5
De afschaffing van de woonbonus .....	5
De Nationale Bank grijpt in op de hypotheekmarkt .....	6
Het einde van de waarborg ... en van een tijdperk .....	6
Klaar voor een nieuw hoofdstuk .....	7
De Vlaamse erkende kredietmaatschappijen .....	8
Digitale innovatie .....	8
Versterking van de Onesto groep .....	9
De kredietactiviteiten van de Onesto groep .....	9
PARTNERSHIPS VOOR HET KLIMAAT .....	13
Duwolim wordt energiehuis Limburg.....	13
C-REAL project.....	13
EEN NOOIT GEZIENE GEZONDHEIDSCRISIS.....	15
FINANCIEEL VERSLAG - ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ 2019 .....	17
De activazijde van de balans .....	17
De passivazijde van de balans .....	18
De resultatenrekening.....	20
Ratio-analyse .....	22
Aanvullende verklaringen bij de jaarrekening .....	22
BESTUURLIJK VERSLAG .....	23
De organisatie van het bestuur .....	23
Handvest en charter behoorlijk bestuur .....	23
Bestuurshandelingen .....	23
Besturen op een strategisch kruispunt .....	24
GECONSOLIDEERDE CIJFERS .....	26
VOORSTELLEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING .....	28
BIJLAGEN .....	29

## ONESTO GROEP – SCHEMA

### ONESTO IN EEN OOGPSLAG



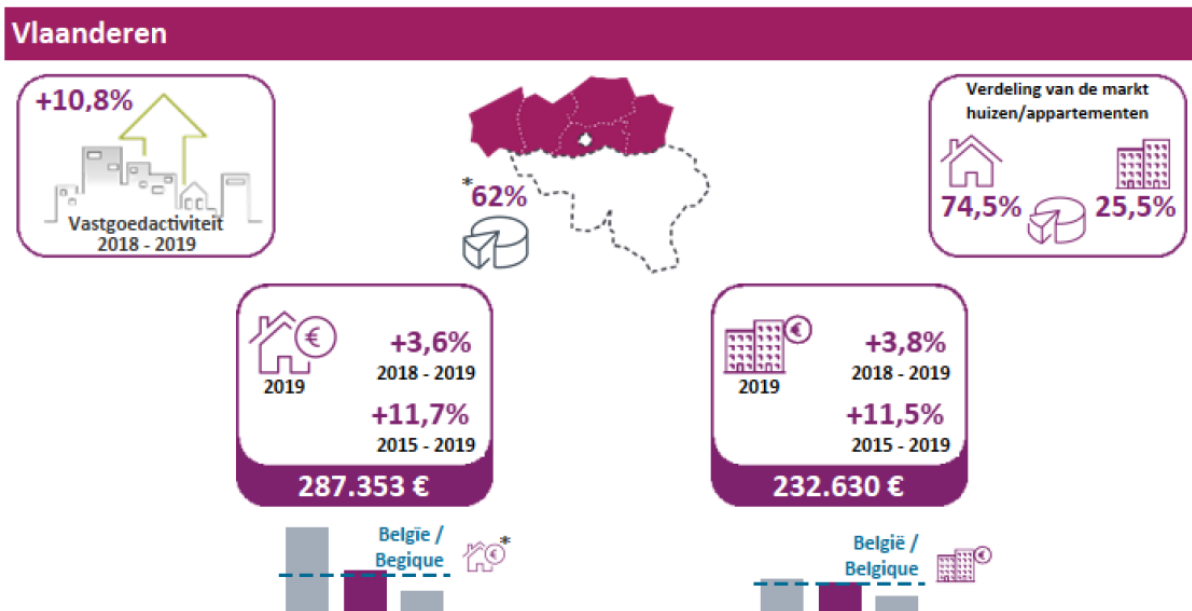
## ACTIVITEITENVERSLAG ONESTO GROEP 2019

### De afschaffing van de woonbonus

De afschaffing van de geïntegreerde Vlaamse woonbonus ging het voorbije werkjaar met de meeste aandacht lopen. Bij de regionalisering van de woonfiscaliteit voor de eerste woning aan de start van de vorige legislatuur werd reeds een eerste, schuchtere stap teruggezet. De nieuwe Vlaamse bewindsploeg besliste om van meet af aan een definitieve streep te zetten onder het fiscale gunstregime.

De ingreep werd in de eerste plaats genomen in het licht van de toekomstige budgettaire impact. Het cumulatieve effect zou in de komende decennia steeds zwaarder gaan doorwegen. Toch viel ook de immer groeiende stapel studies en analyses over de perverse effecten van dit belastingvoordeel steeds moeilijker te negeren. Als stimulator van de eigendomsverwerving viel de maatregel aantoonbaar stevig door de mand. Als aanjager van de verkoopprijzen kwam hij vooral de verkoopzijde ten goede. De afschaffing kan dus zondermeer toegejuicht worden. Hiermee komt evenwel nog geen definitief einde aan de fiscale aberraties. A contrario, de federale woonbonus blijft tot nader order overeind, doch slechts bereikbaar voor wie investeert in een tweede verblijf of opbrengsteigendom!

De regeringsbeslissing zorgde voor een waar steekvlameffect. Zodra de maatregel uitlekte versnelden kandidaat-kopers hun plannen en stortten zich massaal op het beschikbaar woningaanbod. Verkopers zagen zich geconfronteerd met een publiek dat deels zijn kritisch beoordelings- en onderhandelingsvermogen liet varen. Voor menige woning werd bijna letterlijk een robbertje gevochten, met de eigenaar als lachende derde. Of het naartig nagejaagde belastingvoordeel in de toekomst steeds zal volstaan om de kater door te spelen valt af te wachten.



Grafiek 1 – De Vlaamse vastgoedmarkt in 2019 (bron De Notarisbarometer)

2019 zal in de hele vastgoed- en hypotheekmarkt geboekstaafd staan als een nieuw recordjaar. We citeren de vastgoedbarometer van het notariaat: “2019 was het drukste jaar ooit op de Belgische vastgoedmarkt: in vergelijking met 2018 waren er 8,9% meer transacties in ons land. In de drie regio’s viel er een stijging van het aantal transacties te noteren.” Voor Vlaanderen noteerden de notarissen een toename van 10,8%. Het opwaarts prijseffect in verhitte marktomstandigheden doet niemands wenkbrauwen fronsen.

Onesto liet de woonbonusgekte noodgedwongen – doch niet noodzakelijk met lede ogen – aan zich voorbijgaan. 2019 was tot op dat ogenblik reeds een productief jaar. De beschikbare middelen waren reeds grotendeels toegewezen en het tijdsvenster voor het aanboren van een extra schijf funding was onrealistisch. Bij ontstentenis van budgettaire ruimte voor een extra vloedgolf aan woonkredieten, voerden we medio oktober noodgedwongen een productiestop door. Wat niet belette dat de Onesto groep met 137 woonkredieten voor een totaalbedrag van circa 20 mio euro in het laatste kwartaal alleen al, goed de handen vol had.

Zoals verwacht vatte de vastgoedmarkt 2020 rustig aan. Over een wat langere periode beschouwd zal het woonbonuseffect niet veel meer dan een rimpeling veroorzaakt hebben op het vlak van transacties. Om een eventueel blijvende impact op het prijsniveau in te schatten is het nog te kort dag. Bovendien valt het effect van deze ene maatregel moeilijk te isoleren van andere parallelle ingrepen.

### **De Nationale Bank grijpt in op de hypotheekmarkt**

Eén zo'n ingreep ontsproot in de schoot van de Nationale Bank van België. Op gezette tijden stuurde de Bank reeds eerder waarschuwingen uit naar de financiële sector. Vanuit haar bezorgdheid voor een herhaling van de financiële crisis, bewaakt ze angstvallig de risico's gerelateerd aan te soepele kredietverstrekking in een overgewaardeerde vastgoedmarkt. Bij prijscorrecties van het vastgoed vreest ze dat banken te snel opnieuw aan het wankelen gaan.

Na eerder vrijblijvende, en dus grotendeels niet-opgevolgde, waarschuwingen stuurde de NBB eind oktober een nieuw communiqué de deur uit. Daarin vraagt ze de financiële instellingen zeer nadrukkelijk om zich terughoudender op te stellen bij het toekennen van woonkredieten met een hoge 'loan to value ratio' en meer rekening te houden met de maandelijkse aflossingslast van gezinnen.

Ze concretiseert deze vraag door ze te vertalen in een set "verwachtingen" die van kracht werden per 01/01/2020. De facto legt ze een drempel op 90% quotiteit, die voor dossiers van startende kopers slechts in 35% van de gevallen mag worden overschreven.

Met deze verwachtingen grijpt de Nationale Bank fors in binnen een belangrijk segment. Het mag duidelijk zijn dat het voor starters weinig evident is om naast de notariskosten ook nog eens 10 tot 20% van de aankoop prijs van een woning of appartement op te hoesten uit eigen middelen. Heel wat starters zullen zich dus gedwarsboemd zien in hun plannen. Of anders vertaald, de doelgroep die bij uitstek door de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) bediend wordt, kan op korte termijn fors aangroeien.

### **Het einde van de waarborg ... en van een tijdperk**

Alle media-aandacht ten spijt was de stopzetting van de woonbonus van ondergeschikt belang voor de EKM's. Verderop in het regeerakkoord lezen we in het luik Wonen volgende passage:

*"Het Vlaamse gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappij. Zowel de hypothecaire kredieten die ze verstrekken als de funding die ze hiervoor moeten opnemen, worden niet langer gewaarborgd."*

In de beleidsnota bevestigt de Minister dit voornemen en kleeft er 2020 als na te streven timing op. Aanvullend geeft de Minister aan dat hij werk zal maken van een scenario voor de EKM's die vrijwillig of gedwongen hun activiteiten stopzetten.

Het hoeft geen betoog dat deze korte passages hun effect niet misten. We brengen de lezer graag in herinnering dat een erkende kredietmaatschappij van oudsher een waarborg kan bekomen op de toegekende woonkredieten. Iedere klant betaalt hiervoor een éénmalige bijdrage aan een waarborgfonds.

In de nasleep van de financiële crisis van 2008 kwam daar een waarborg op de funding bovenop. De Vlaamse overheid zag hierin een mogelijkheid om de kredietmaatschappijen te ondersteunen in hun financieringsbehoefte zonder directe budgettaire impact. Hoezeer de sector het aanbod dankbaar in ontvangst nam, observators met voldoende kilometers op de teller waren beducht voor de keerzijde van de medaille. Die vrees werd spoedig bewaarheid en nam de vorm aan van een stelselmatige inkapseling van de EKM in de Vlaamse consolidatiekring. Daardoor werd de budgettaire weerslag van onze werking in de Vlaamse rekeningen bijgeteld. Ergo, de opgenomen funding verhoogde in de ogen van het Rekenhof de schuldgraad van de overheid. Het zadelde de EKM's al snel op met een weinig proportionele administratieve (bal)last.

Hoewel het in de sterren geschreven stond dat het hierboven beschreven systeem van een dubbele waarborg geen lang leven meer beschoren was, kwam de abrupte afschaffing toch als een verrassing. Ze confronteert iedere EKM met niets minder dan een existentiële uitdaging. Voor kredietmaatschappijen die zich voldoende wendbaar tonen om een transitie door te maken, is er mogelijks perspectief om de pagina om te draaien en een nieuw hoofdstuk aan te vatten. Voor andere EKM's dreigt de kroniek van een (aangekondigd) einde.

## Klaar voor een nieuw hoofdstuk

Tijdens de bespreking in de parlementaire commissie maakte de Minister de opening dat kredietmaatschappijen desgewenst hun activiteiten als kredietgever kunnen verderzetten, mits erkenning door de FSMA.

Uit de opgestarte gesprekken met administratie en kabinet leerden we alvast dat in een transitieperiode wordt voorzien. Alle partijen hebben immers baat bij een ordentelijke boedelscheiding, in het licht van het langlopende karakter van de verstrekte waarborgen. In de komende maanden worden de respectievelijke scenario's uitgetekend. Onesto zal daarbij focussen op de potentiële inhoud en voordelen van een erkenning "light". Ook de idee van een vorm van waarborg in een verzelfstandigde formule houden we graag op de tekentafel.

Bovenstaande maakt al duidelijk dat Onesto in ieder geval de uitdaging aangaat. Een eerder al opgestarte strategische oefening komt door het gewijzigde beleid in een geweldige stroomversnelling. Na een verkort voorbereidingstraject boog een ruime groep bestuurders zich gedurende een dagvullende strategische sessie over de toekomstperspectieven. Deze oefening resulteerde in een (her)bevestiging van de missie en het uitzetten van de bakens. Het hoeft geen betoog dat het uitwerken van alternatieve financieringskanalen speerpunt vormt van de werkzaamheden. Willen we als organisatie de beoogde impact genereren, dan valt of staat die met substantiële volumes aan kredietverlening, waarrond aanvullende diensten kunnen worden geweven.

Voor het uittekenen van de toekomstvisie wordt dankbaar ingehaakt op de ervaringen uit initiatieven die in de voorbije jaren werden opgezet. Enerzijds onderzochten we – in meer, doch helaas vooral in steeds mindere mate geruggesteund door de sector – alternatieve vormen van financiering. Dat die zoektocht naar een eerste vorm van alternatieve funding na zowat anderhalf jaar in een doodlopende straat vastliep, was pijnlijk maar evenzeer leerrijk. Gelukkig bieden turbulente omstandigheden ook altijd nieuwe opportuniteiten.

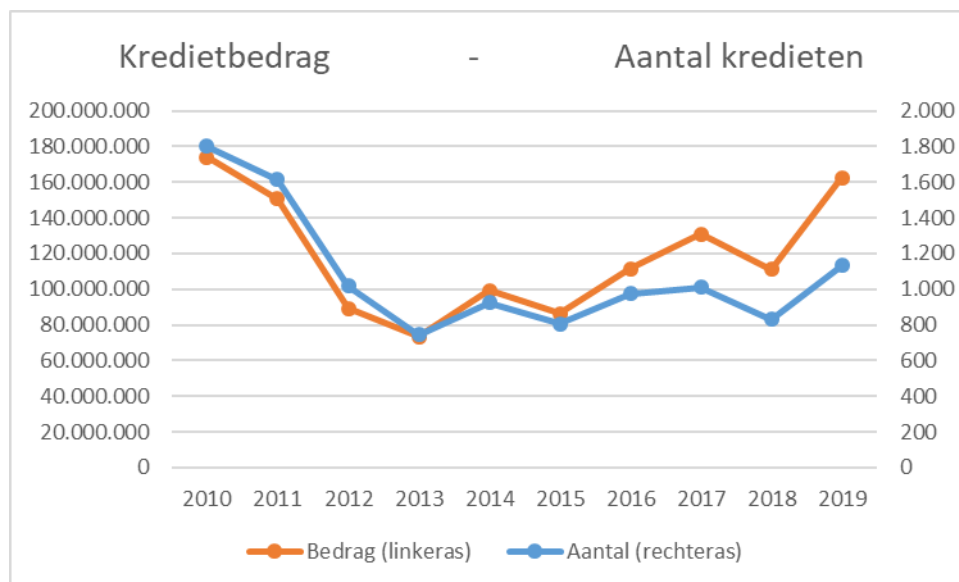
Anderzijds experimenteren we actief met samenwerkingsverbanden om de beoogde doelgroepen efficiënter aan te boren en een breder dienstenaanbod te doen. Daarmee willen we klanten overtuigen van de wenselijkheid en voordelen van duurzame, energetische renovaties.

## De Vlaamse erkende kredietmaatschappijen

Eind 2019 omvatte het lijstje van door de Vlaamse overheid erkende kredietmaatschappij nog 15 maatschappijen. Brengen we in rekening dat er naast Onesto – met 4 kredietmaatschappijen onder 1 vlag – ook nog drie maatschappijen gegroepeerd zitten rond een private verzekeringsgroep, dunt het lijstje uit tot 10.

Al deze maatschappijen voldoen aan de minimale criteria zoals uiteengezet in het erkenningsbesluit. Wanneer samen met het wegvallen van de waarborgen ook het solidariserende effect komt te vervallen, is het zeer de vraag of zelfs die voorgeschreven taille zal volstaan. Daarnaast ervaren alle maatschappijen de immer toenemende complexiteit die als solitaire maatschappij steeds moeilijker te behappen valt. Samenwerkingen en concentraties staan als het ware in de sterren geschreven.

In 2019 profiteerden de erkende kredietmaatschappijen mee van de stevige rugwind op de kredietmarkt. Samen wisten ze 1.131 dossiers te realiseren voor een bedrag van ruim 162 mio euro. We moeten al teruggaan tot 2010 om op een hoger bedrag in de statistieken te stuiten.



Grafiek 2 – Productie erkende kredietmaatschappijen 2010-2019 – bron SW vzw

## Digitale innovatie

Reeds in 2017 kwam Onesto tot de conclusie dat we onvoldoende toegerust waren om succesvolle experimenten op te schalen tot de gewenste grootte. We maakten de nodige budgetten vrij om te investeren in een nieuwe toepassing, gebruikmakend van de sterk opzettende platformtechnologie. In de eerste fase realiseerden we een nieuwe, interactieve website waarop klanten kennis kunnen maken met het aanbod en bij interesse meteen zelf aan de slag kunnen. De nieuwe website werd begin 2019 gelanceerd en positief onthaald.

Fase 2 voorzag in de bouw van een 'backoffice' waar de interactie met de klanten efficiënt kan aangestuurd worden. Vertrekkende van een initiële offerte kan vervolgens de hele stroom tot de uiteindelijke ondertekening van het krediet en de opvolging van de verbouwingswerken en -budgetten aangestuurd worden. Niettegenstaande de gedegen voorbereiding, de zorgvuldige selectie van partners en de ruime inzet



van manschappen en middelen, botste het Onesto Digitaal Project tegen de hardnekkige wetmatigheden van nagenoeg elk informaticaproject. Slechts dankzij de professionaliteit en flexibiliteit van elk van de betrokken partners slaagden we erin het project door zijn 'woestijnfase' te loodsen. Met succes! In januari lanceerden we alsnog de eerste versie van ons platform en gingen al onze medewerkers erop aan de slag met hun klanten en dossiers.

In korte ontwikkelcycli worden kinderziektes en kleinere tekortkomingen weggewerkt. Ondertussen wordt ook de laatste hand gelegd aan de derde fase; de oplevering van het klantenportaal. In een goed beveiligde MyOnesto-omgeving biedt dit portaal klanten de mogelijkheid de evolutie van hun dossier op te volgen, documenten en informatie te delen en te communiceren. En ondertussen kijken we alweer vooruit en leggen we de prioriteiten vast voor de ontwikkeling van bijkomende functionaliteiten en het koppelen van partners aan het platform.

Met het digitaal platform trekken we alvast een belangrijke wissel op de toekomst. De recente gebeurtenissen hebben met een ongekende en niets ontziende snelheid aangetoond dat een digitale (samen)werking van levensbelang is voor een organisatie. Gelukkig werden jaren geleden de nodige beslissingen genomen en investeringsbudgetten uitgetrokken. De corona-crisis kan als een onwelkome, maar geslaagde stresstest gezien worden. De digitalisering zal ook van cruciale betekenis zijn voor het toekomstproject van Onesto.

### **Versterking van de Onesto groep**

Met een actieve overnamepolitiek aan het einde van het vorige decennium gaf Onesto mee gestalte aan de broodnodige en door de overheid gedirigeerde schaalvergroting binnen de sector. De voorbije jaren hielden we ons bewust afzijdig. We absorbeerden stelselmatig de gerealiseerde overnames. En parallel meenden we andere maatschappijen opportuniteiten te bieden. We hoopten enkele sterke spelers te zien ontstaan, die samen een evenwichtige sector zouden uitmaken.

Eind 2018 stapte de Raad van Bestuur af van deze beleidslijn en mengde de moedermaatschappij zich weer actief in de overname van de kredietmaatschappij De Meiboom-Voor Ons Volk. Haar activiteiten situeren zich overwegend in Zuid-West-Vlaanderen en vormen geografisch een mooie aanvulling voor de groep. Medio mei 2019 werd het uitgebrachte bod succesvol afgerond. Met 95% van de aandelen in bezit vormt De Meiboom de derde dochtermaatschappij van Onesto Kredietmaatschappij.

Op organisatorisch en operationeel vlak werd de nieuwste kredietmaatschappij reeds in ruime mate in de groep geïntegreerd. Op juridisch en bestuurlijk vlak staat de entiteit nog op eigen benen en verhoogt ze bijkomend de complexiteit van de groep. Een fusie kan zowel bestuurlijk en administratief een grote vereenvoudiging bewerkstelligen. Helaas liggen de ambitieuze plannen om de 4 EKM tot één geheel te smeden momenteel stof te vergaren op de tekentafel. Bij het onderzoeken van de diverse facetten van dit project stootten we op fiscaaltechnische complicaties. Die dreigen als een zwaard van Damocles boven de fusievenootschap te blijven bengelen. Nadat de rulling-piste geen afdoend uitsluitsel kon garanderen, mikken we thans op een wetgevend initiatief. Een beperkte wijziging volstaat om de incompatibiliteit tussen de regelgeving op te heffen en moeder-dochterfusies tussen EKM's overeenkomstig de fusierichtlijn fiscaal neutraal te maken. De timing hiervan is helaas onzeker.

### **De kredietactiviteiten van de Onesto groep**

Op oudejaar trokken onze medewerkers de deur toe in de wetenschap dat alle aanvaarde dossiers tijdig gerealiseerd werden. Geen enkel woonbonusfeestje werd verknald.

Met een toegekend kredietbedrag van ruim 61 mio tekenen we een nieuw record op in onze tabellen. Dit record danken we weliswaar aan het planten van een vierde Onesto vlag.

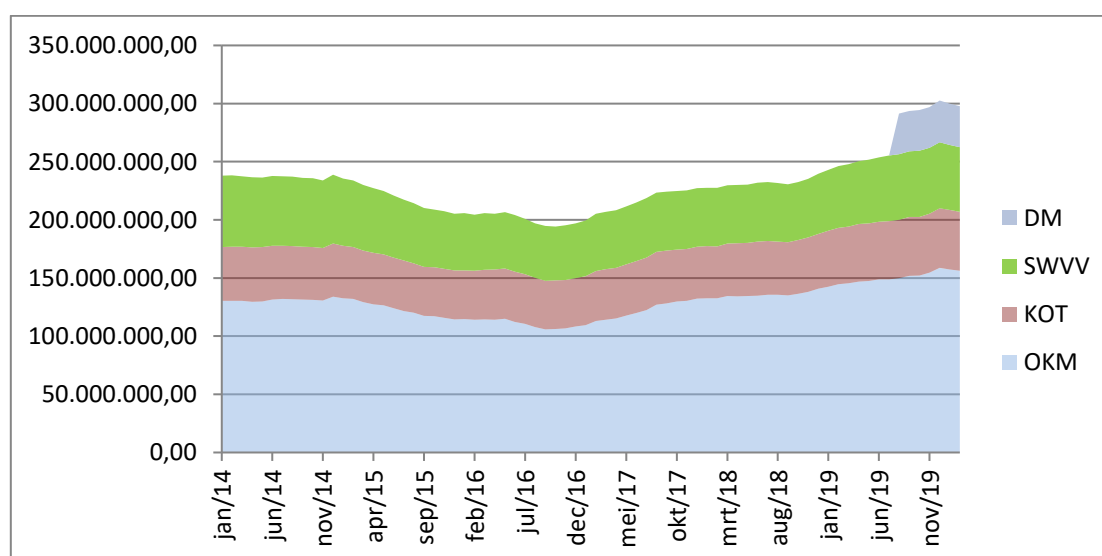
Jaar	KOT	SWVV	Onesto KM	DM-VOV	Totalen
2015	5.815.100	5.533.200	11.752.230		23.100.530
2016	9.338.550	10.583.294	20.161.180		40.083.024
2017	9.071.700	11.420.756	38.123.500		58.615.956
2018	8.074.500	7.728.060	24.328.200		40.130.760
2019	10.151.800	11.222.300	35.286.100	4.706.800	61.367.000

Tabel 1 – Groep Onesto – Productie 2015-2019

Om deze productie te realiseren, putten alle entiteiten van de groep maximaal de hen toegewezen funding uit. Voor de 4 entiteiten samen beliep het trekkingsrecht 45,9 mio euro. Er werd met andere woorden ook ruim 15 mio aan liquiditeiten, aanwezig bij de start van het boekjaar en vrijgekomen via vervoegde terugbetalingen, aangesproken voor deze recordproductie. In de wetenschap dat het volume aan vervoegde terugbetalingen tussen één en anderhalf mio euro per maand belooft, hebt u meteen de rekenkundige verklaring achter de doorgevoerde productiestop.

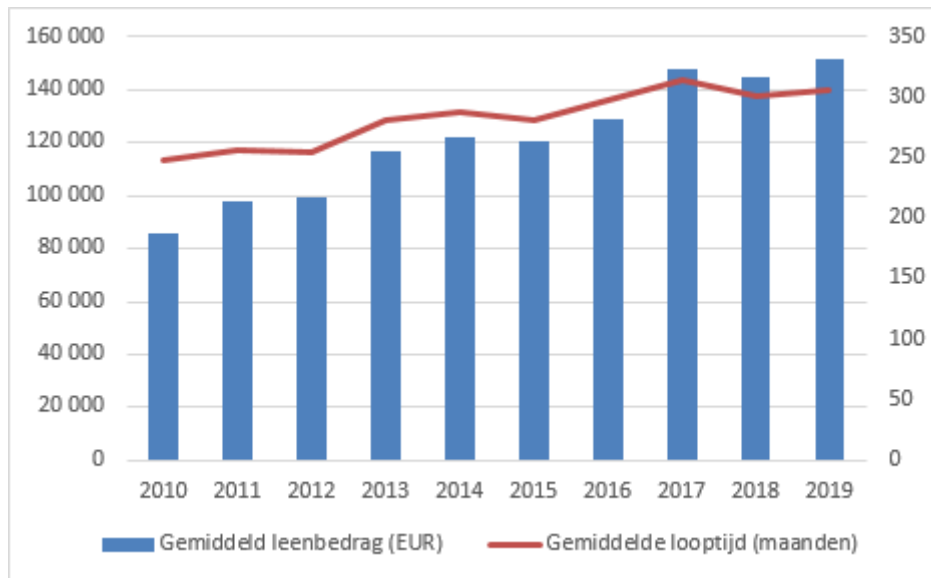
Bijkomend herhalen we de bedenking dat een dergelijk groeicijfer, dat ver boven het eigen vermogen van de groep uitstijgt, op middellange termijn moeilijk vol te houden valt, tenzij het eigen vermogen kan aangroeien of de portefeuille buiten balans kan gefinancierd worden. Om een gezonde solvabiliteitsratio te bewaken is een jaarlijkse productie van 35 à 40 mio voor de groep realistischer. De beheerde portefeuille evolueert in zo'n scenario gestaag richting 350 mio euro.

Dankzij de combinatie van een sterke productie met gelimiteerde vervoegde terugbetalingen, rondde de beheerde kredietportefeuille voor het eerst – kortstondig – de kaap van 300 mio eur.



Grafiek 3 – Groep Onesto – Beheerde portefeuille woonkredieten (eur) 2014-2019

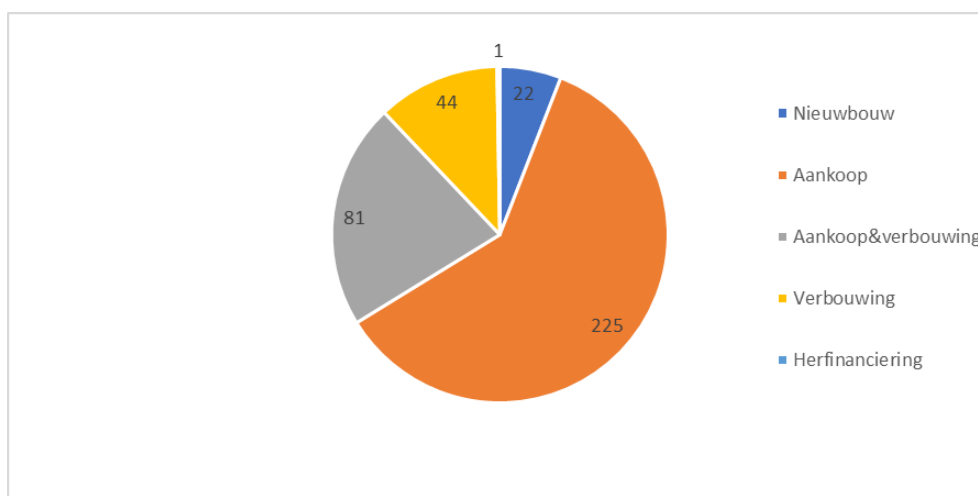
Voor de bespreking van de overige kenmerken van de woonkredieten over het werkjaar 2019 beperkt de analyse zich tot de kredietmaatschappijen Onesto, SWVV en Onze Thuis (excl. De Meiboom – VOV).



Grafiek 4 – Groep Onesto – leenbedrag en looptijd gemiddeld (eur) 2010-2019

De gemiddelde looptijd van de woonkredieten handhaaft zich met 306 maanden voor het derde jaar op rij boven de 25 jaren. De maximale looptijd is begrensd op 29 jaren. Ook het gemiddelde kredietbedrag is nagenoeg stabiel gebleven.

Ruim 80% van de woonkredieten in 2019 had de aankoop van een bestaande woning of appartement tot doel. Door de invoering van een aantal minimale kwaliteitsnormen wordt aan een aankoop lening dikwijls meteen een verbouwbudget gekoppeld. Dat was het geval in ruim een kwart van de dossiers. Met een opnameperiode van maximaal 24 maanden houden we zo vat op een snelle opwaardering van het gefinancierde patrimonium na de toekenning.



Grafiek 5 – Groep Onesto – Doel van de lening (aantal) 2019

De respectieve parameters in tabel 2 illustreren duidelijk de doelgroepen en/of de kenmerken die ze typeren. De stabiliteit van de cijfers geeft bovendien weer dat we jaar na jaar de focus juist weten te leggen.

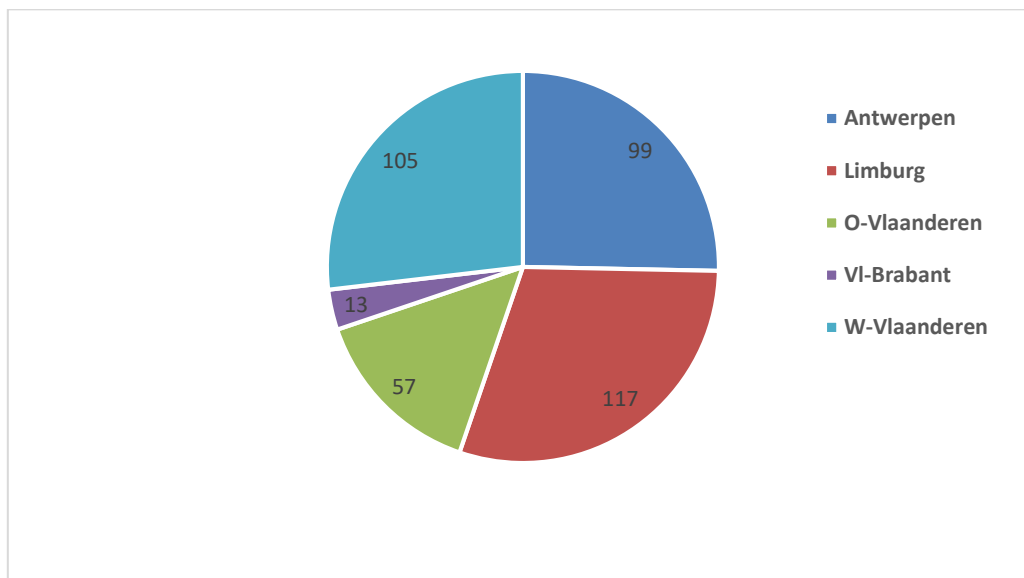
Inzake DTI werd in 2019 een wijziging doorgevoerd die onze statistische data meer in overeenstemming brengt met wat gangbaar is in de financiële wereld. Voor de berekening wordt voortaan geen rekening meer gehouden met de kinderbijslag en alimentatie. Dat deze ratio stabiel bleef verhult daardoor dat de gemiddelde verhouding lasten/inkomsten in 2019 in de feiten wat zal gedaald zijn.

jaar	2015	2016	2017	2018	2019
Gemiddelde DTI (lasten/inkomsten) (*)	31%	31%	32%	32%	32%
Gemiddelde LTV (lening/pandwaarde)	74%	79%	86%	85%	87%
Gemiddeld netto maandinkomen v/h gezin	2 480	2 328	2 350	2 122	2 476
Alleenstaanden (% aantal dossiers)	51%	65%	64%	69%	65%
Gemiddeld aantal kinderen (excl. geen kind)	1,75	1,76	1,69	1,63	1,76
Gemiddelde rentevoet (jaarrente)	3,02%	2,44%	2,37%	2,18%	2,16%
Dossiers met inkomen < 1.500 EUR (%)	5%	12%	6%	6%	4%
Dossiers met inkomen < 2.000 EUR (%)	32%	48%	46%	38%	37%
Dossiers met inkomen < 2.500 EUR (%)	56%	65%	64%	63%	64%

Tabel 2 – Groep Onesto – Kerncijfers nieuwe leningen 2014-2019

De alleenstaanden blijven bij uitstek het doelpubliek. Over de laatste vier jaren beschouwd maken ze steeds twee derde van de kredietproductie uit.

Grafiek 6 biedt u tot slot een blik op de verdeling van de kredietproductie op basis van de ligging van de financierde woning. In de bijlage kan u een meer gedetailleerde lijst raadplegen.



Grafiek 6 – Groep Onesto – Provinciale opdeling 2019 (aantal)

## PARTNERSHIPS VOOR HET KLIMAAT

### Duwolim wordt Energiehuis Limburg

10 jaar na de oprichting van Duwolim kregen de energiehuizen belangrijke extra opdrachten van de Vlaamse regering. Ze zouden voortaan niet alleen energieleningen verdelen. Bij de energiehuizen kunnen burgers nu ook terecht met al hun vragen in verband met energiebesparing en renovatiewerken. Voor Duwolim was deze omschakeling niet bijzonder ingrijpend. Het was al jarenlang de praktijk om energieleningen en advies gecombineerd aan te bieden.

Belangrijker was dat het energiehuis in iedere gemeente een loketfunctie moet organiseren, het zogenaamde energieloket. Voor Duwolim, dat heel de provincie Limburg bestrijkt, vormt dit een grote uitdaging. Gelukkig is er met Stebo een partner aan boord die heel wat ervaring heeft. Bovendien kan Duwolim rekenen op een constructieve samenwerking met alle Limburgse gemeenten. Vlaanderen pikte gelukkig het idee op dat het energieloket best samen met het gemeentelijke woonloket zou opereren, een aanpak waarmee in Limburg dankzij Stebo al succesvol werd geëxperimenteerd.

Alle gemeenten kregen de voorbije maanden concrete voorstellen om het woon- en energieloket vorm te geven. Een efficiënte taakverdeling tussen alle partners staat centraal in dit concept. Naast een fysiek loket in 1<sup>ste</sup> lijn werd ook een digitaal contactpunt gelanceerd. Na maanden van overleg, denk-, schrijf- en programmeerwerk werd de site gezamenlijk gelanceerd met de officiële opening van Energiehuis Limburg op



**energiehuis limburg**

16 december 2019. Tijdens deze officiële opening

werd het nieuwe logo gelanceerd, het digitaal platform voorgesteld, de werking van het

vernieuwde energiehuis toegelicht en werd de minister van energie, Zuhal Demir, uitgenodigd om het energiehuis officieel te openen en om te brainstormen over de toekomst van de energieleningen.

Deze energieleningen, die Onesto in naam en voor rekening van Duwolim beheert, blijven een belangrijk speerpunt bij het bevorderen van energierenovaties. Dat ze via de gemeentelijke loketten nog toegankelijker worden en kunnen omkaderd worden met een breder adviesaanbod door het energiehuis, zal alleen maar versterkend werken.

In 2019 kon Duwolim overigens aankondigen dat de aanvullende energierenovatieleningen in Limburg beschikbaar blijven. Het eerste project dat mikte op 1.250 leningen kon na 4 jaar al sneller dan voorzien succesvol worden afgerond. In samenwerking met Provincie Limburg, VZW Dubolimburg en Triodos als private financier werd een opvolgproject gelanceerd. In Limburg houden alle burgers op deze manier toegang tot een voordelige financiering van maximaal 30.000 euro als ze hun woning energiezuinig willen renoveren.

### C-REAL project

Najaar 2019 diende een consortium bestaande uit VZW Dubolimburg, Onesto en Provincie Limburg het projectvoorstel C-REAL in bij de Europese commissie. In het kader van het Horizon2020 werkprogramma werd er gemikt op de oproep in het kader van “Integrated home renovation services”. De specifieke uitdaging was op het lijf geschreven van dit consortium, want klonk als volgt:

*“Many project promoters – public authorities, individuals or businesses – lack the skills and capacity to set up, implement and finance ambitious low-energy and clean energy building projects. In addition, many project developers still face obstacles in raising the necessary up-front costs for their projects –*

*particularly as the small-size of investments and the lack of turnkey solutions increase implementation cost – and lack access to attractive and adequate financing products from the market”.*

Het ingediende projectvoorstel mikte exact op een oplossing voor deze problematiek. Door middel van een geïntegreerde en structurele samenwerking tussen een kredietgever en een energieadviseur willen we mensen globale oplossingen bieden.

Voor nieuwe of bestaande klanten van Onesto is het voordeel evident. Ze kunnen naast een aangepaste financiering ook begeleiding krijgen bij het renoveren van hun woning. Het project wil in die begeleiding ver gaan. Zo beogen we een samenwerking met bouwprofessionals die de werken kunnen uitvoeren. In een parallel traject willen we diensten (begeleiding en financieringsoplossingen) uitwerken voor de renovatie van appartementsgebouwen.

Begin 2020 kregen we het bericht dat het project geselecteerd was voor funding. De finale ondertekening van de overeenkomst zal eendaags gebeuren. Het project zal starten in september 2020 en loopt over 4 jaar. Voor Onesto is dit een belangrijke stap. Niet alleen omdat hier 2 medewerkers voltijds op aangeworven kunnen worden en zo het team kunnen versterken. Nog belangrijker is dat het resultaat van het project een voorafspiegeling kan zijn van een opgeschaalde werking, ook buiten Limburg.

## EEN NOOIT GEZIENE GEZONDHEIDSCRISIS

In elk jaarverslag moet er verplicht melding gemaakt worden van de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden. De ongeziene gezondheids crisis waarin de wereld zich sinds kort in bevindt, kan een schoolvoorbeeld genoemd worden van dergelijke gebeurtenis.

Hoe ingrijpend ook, de omstandigheden zoals ze bij ter perse gaan gekend zijn geven op geen enkele manier aanleiding tot een aanpassing van de voorgestelde balans of resultatenrekening. Natuurlijk zullen ze in de toekomst wel in belangrijke mate de economische en financiële positie van de vennootschap beïnvloeden.

Op kortere termijn zal Onesto aan kredietnemers die getroffen zijn door de COVID-19 crisis belangrijke tegemoetkomingen aanbieden. Wettelijk is daar geen verplichting toe, gezien Onesto geen kredietinstelling (lees: bank) is. Maar als sociale kredietgever is het onze rol - meer nog, onze missie - om mensen bij te staan als externe omstandigheden hun woonsituatie bedreigen. De tegemoetkomingen die we aanbieden zijn vergelijkbaar met wat de banken in het Febelfin-charter zijn overeengekomen. Toch passen we de regeling enigszins aan om ze beter toe te spitsen op onze cliënten en onze situatie. We willen onze kredietnemers die er nood aan hebben snel helpen. Bovendien willen we echte oplossingen aanbieden, niet zozeer problemen in de tijd verschuiven. Anderzijds zullen we ons vooral focussen op wie de steun echt nodig heeft, en ook niet langer dan wat nodig is.

Ongetwijfeld zal deze tussenkomst – die de vorm aanneemt van een tijdelijke schorsing van aflossingen en interest – in de jaarrekening van de vennootschap over 2020 te merken zijn. De rendabiliteit zal hier zeker onder lijden. Toch gaat er geen fundamentele dreiging van uit. Het tijdelijk schorsen van interestaanrekening aan mensen die getroffen zijn door inkomensverlies door de crisis, zal finaal wellicht weinig impact hebben op de financiële positie van Onesto. Anders gezegd, Onesto is in staat om op dit belangrijke moment voor zijn cliënten te doen wat nodig is, te doen wat hoort.

Wat de gevolgen van deze diepe crisis op langere termijn zijn, is momenteel moeilijk te voorspellen. Als de tijdelijke werkloosheid niet afglijdt naar langdurige en grootschalige werkloosheid, dan zal de impact eerder tijdelijk zijn. Komen we in een diepe en langdurige recessie of zelfs een economische depressie terecht, dan is elke onderneming geïmpacteerd. Mocht dit alles ook afstralen op de woningmarkt in zoverre dat woningprijzen zouden kelderen, dan wordt een hypothecair kredietgever dubbel getroffen.

Gelukkig bieden de overheden heel wat steunmaatregelen aan getroffen landgenoten, supplementair aan de klassieke stabilisatoren die inherent zijn aan het Belgische model. Heel wat van onze kredietnemers zien hun langdurig inkomensverlies bij werkloosheid of ziekte bovendien gedekt door de Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen. De Vlaamse gewestwaarborg die rust op onze woonkredieten met hoge quotiteit kan in de toekomst dan wel verdwijnen voor nieuwe productie, maar de huidige portefeuille blijft uiteraard gewaarborgd.

Dit alles laat ons toe om met vertrouwen vooruit te kijken. Waterdichte garanties bestaan niet bij crisissen van deze omvang, maar Onesto is goed gewapend om ook deze moeilijke tijden het hoofd te bieden. Meer nog, we staan klaar - en bereiden ons nog beter voor - om de maatschappelijke en economische gevolgen van deze crisis te helpen verzachten.

In deze omstandigheden wil de raad van bestuur ook aan de aandeelhouders een gebaar van solidariteit vragen. Het voorstel van winstverdeling dat aan de algemene vergadering wordt voorgelegd voorziet uitzonderlijk niet in de uitkering van een dividend.

We menen dat het gepast is te midden van deze dramatische omstandigheden dat de middelen van de vennootschap maximaal gereserveerd worden. Enerzijds is er de ongekende impact van de crisis op de organisatie zelf. Mocht de crisis uitmonden in een langdurige economische depressie, dan zal elke onderneming – en dat geldt des te meer voor een financiële instelling – alle zeilen moeten bijzetten om de activiteiten in stand te houden.

Belangrijker is nog dat het Onesto wapent om maximaal steun te bieden aan de kredietnemers die hard getroffen zijn door de crisis. Als ze naast problemen op vlak van gezondheid of inkomensverlies ook nog hun woning zouden dreigen te verliezen, dan willen we zeker voor hen klaar staan.



## FINANCIËEL VERSLAG - ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ 2019

In dit luik van het jaarverslag bieden we u extra toelichting bij de voornaamste rubrieken en cijfers die u terugvindt in de balans en de resultatenrekening. We leggen ook hier en daar een bruggetje naar de cijfers in de toelichting.

### De activazijde van de balans

#### Vaste activa

In 2019 werd de grondige verbouwing van het kantoorgebouw in Beringen afgerond. De totale investeringskost onder de rubriek “terreinen en gebouwen” bedroeg 412.694 euro. De totale boekwaarde na afschrijvingen van het onroerend goed kwam eind 2019 uit op 570.991 euro.

De kantoorrenovatie noopte ook tot bijkomende investeringen in technische installaties en meubilair. Met het afscheid van de server-infrastructuur diende verder de werkstations vernieuwd te worden. Ten slotte lanceerden we een fietsoffensief voor de medewerkers. Zo werd 2019 een jaar waarin stevig geïnvesteerd werd in materiële vaste activa.

Zoals uiteengezet groeide ook het financieel vast actief verder aan door de overname van een derde EKM. Verderop in het verslag zal blijken wat de impact daarvan is op het geconsolideerde vermogen.

#### Vlottende activa

Onder de handelsvorderingen van een kredietmaatschappij verstaan we de toegekende woonkredieten. Gelet op hun langlopend karakter – de maximale looptijd is thans begrensd op 29 jaren – treft u op het actief het gecumuleerde, uitstaande kapitaal van circa drie decennia kredietactiviteit.

Per einde boekjaar wordt het kapitaalsgedeelte afgesplitst dat in de komende 12 maanden betaalbaar wordt. Dit bedrag boeken we over naar de handelsvorderingen op ten hoogste één jaar. Met inbegrip van de te vervallen intresten over de maand december omvat de rubriek 40 ruim 6,4 mio euro.

	2017	2018	2019
<b>Portefeuille</b>			
29 - LT	126.901.512	135.111.040	152.416.831
40 - KT	5.889.853	6.227.114	6.434.959
<b>Totaal</b>	<b>132.791.365</b>	<b>141.338.154</b>	<b>158.851.790</b>
Evolutie	122%	106%	112%
<b>Productie (A)</b>	38.123.500	24.328.200	35.286.100
Als % van portefeuille	28,71%	17,21%	22,21%
<b>Terugbetalingen</b>			
Contractueel	4.900.819	6.098.170	6.256.633
Vervroegd	9.272.413	9.741.017	11.490.467
<b>Totaal (B)</b>	<b>14.173.232</b>	<b>15.839.187</b>	<b>17.747.100</b>
Als % van portefeuille	13,03%	11,93%	12,56%
<b>Per saldo (B)-(A)</b>	<b>23.950.268</b>	<b>8.489.013</b>	<b>17.539.000</b>

Tabel 3 – Kerncijfers portefeuille woonkredieten op balans 2017-2019

Voor een vierde jaar op rij groeide de portefeuille woonkredieten, nu met een forse 12%. De nieuwe productie dikte de balans meer aan dan de terugbetalingen die de cliënten hebben verricht, die overigens ook een vrij hoog niveau bereikten.

Wie kredietverlening zegt, denkt quasi automatisch ook aan wanbetalingen. Niettegenstaande een grondige, voorafgaande screening van ieder dossier, een stipte opvolging en de onderliggende waarborgen (hypotheek en gewestwaarborg), vallen kredietverliezen nooit 100% te vermijden. Toch zal u op de balans van onze kredietmaatschappij hiervan niet meteen de weerslag terugvinden. Woonkredieten die nog gedekt zijn door een hypotheek blijven in de activa aan 100% van de nominale waarde gewaardeerd, ook al zouden ze achterstallen vertonen. Verderop zullen we toelichten dat er voor specifieke kredieten met een risicoprofiel wel provisies worden aangelegd in de passiva.

Dossiers waarvan de hypotheek werd uitgewonnen kunnen na verkoop mogelijk toch nog een vorderingensaldo vertonen. Gelet op de onzekere en vaak beperkte recuperatiemogelijkheden, worden deze vorderingen overeenkomstig de waarderingsregels volledig afgewaardeerd. Enkel bij overlijden van de schuldenaars of wanneer door een gerechtelijke uitspraak de schulden worden kwijtgescholden verdwijnen de vorderingen helemaal uit de boeken. In 2019 werd zo een bedrag 84.530 euro definitief uitgeboekt. Eind 2019 stonden er nog vorderingen open voor een bedrag van 465.774 euro, een cumulatie van dossiers die sinds de jaren 90 van de vorige eeuw werden uitgewonnen en waarbij een saldo openbleef. Door de afwaardering is de boekwaarde ervan nihil, niettegenstaande er minstens theoretisch nog invorderingsmogelijkheden zijn.

We wijzen u graag nog op het beperkte niveau van de liquide middelen per 31/12. Het bewijst dat we in 2019 de middelen maximaal hebben ingezet om kredieten te verstrekken. Evengoed begrijpt u hiermee waarom er tijdens het laatste kwartaal een productiestop moest worden doorgevoerd.

## De passivazijde van de balans

De passiefzijde van de balans geeft een zicht op de herkomst van de middelen van de vennootschap. We maken onderscheid tussen eigen en vreemd vermogen. We analyseren hieronder beide componenten.

### Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal wordt gevormd door 4.375 gewone aandelen op naam, zonder vermelding van nominale waarde. Het kapitaal is volledig gestort voor een totaalbedrag van 542.267 euro.

Aan dit kapitaal voegen we de gecumuleerde reserves toe. Indien de algemene vergadering het voorstel van de resultaatsbestemming goedkeurt, bedragen deze 26.480.305 euro. Hiermee komt het totale eigen vermogen net boven de 27 mio euro uit.

De erkende kredietmaatschappijen genieten een fiscaal gunstregime. Dit voorziet in een taxatie van slechts 5% zolang de bedrijfswinsten blijvend ingezet worden voor de activiteiten. Op de reserves rust een aanzienlijke belastinglatentie ten belope van het verschil met het normale tarief van de vennootschapsbelasting. Deze extra belasting is pas verschuldigd bij eventuele uitkering van de reserves of verlies van de erkenning en wordt vanuit het *going concern* principe niet boekhoudkundig uitgedrukt.

Afgezet tegen het balanstotaal - de solvabiliteitsratio - staat het eigen vermogen voor 15,70%. De ratio behoudt een veilige afstand tot de opgelegde bodem van 12%. Als we later de oefening maken op geconsolideerde basis zal wel blijken dat het verder opdrijven van de balans op basis van het huidige vermogen niet ongelimiteerd kan.

## Vreemd vermogen

Via bancaire financiering trekt onze EKM vreemd vermogen, ofte schulden aan. Net als de vorderingen op het actief, worden ook de schulden opgedeeld in deze op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar. De langlopende fractie staat voor circa 126 mio euro. In 2020 belopen de aflossingen 10.990.716 euro. In tabel 4 zetten we de evoluties inzake financiering in 2019 af tegen de voorbije 3 boekjaren.

In de toelichting VOL 6.9 wordt een analyse gemaakt van de schuldpositie. Naast de verdere opdeling van de langlopende schuld, wordt ook ingezoomd op de waarborgen. De omvang van de dubbele waarborg via het stil pand op de woonkredieten en de overheidswaarborg worden becijferd. Bemerkt dat nagenoeg de volledige financiering inmiddels onder de waarborg van het Vlaams Gewest valt.

	2017	2018	2019
<b>Financiering per 31/12</b>			
KT	9.150.654	10.310.682	10.990.716
1 tot 5 jaar	34.512.558	37.959.651	41.384.606
+ 5 jaar	70.694.815	73.971.694	84.622.031
<b>Totaal</b>	<b>114.358.027</b>	<b>122.242.027</b>	<b>136.997.353</b>
Evolutie	118,38%	106,89%	112,07%
<b>Evolutie</b>			
Opname	26.592.000	17.172.000	26.116.000
Terugbetaling contractueel	-8.836.229	-9.288.000	-11.360.674
Terugbetaling vervroegd			

Tabel 4 – Kerncijfers financiering 2017-2019

De geoefende balanslezer zal een onevenwicht tussen de rubrieken 40 vorderingen en 42 schulden op korte termijn opmerken. Voor een kredietgever is dit niet ongewoon of ongepast. In de praktijk tekenen we doorheen een kalenderjaar immers een substantieel volume aan vervroegde terugbetalingen van woonkredieten op. Die kunnen bijvoorbeeld hun oorzaak vinden in de verkoop van gefinancierde woningen, uitkeringen van overlijdensverzekeringen en herfinancieringen. Het bedrag van de kortlopende vorderingen is hierdoor steeds een onderschatting.

De voor nieuwbouw of verbouwingen ontleende middelen blijven in afwachting van de uitvoering van de werken gereserveerd. Deze op te vragen leningsbedragen rubriceren we onder de handels- of leveranciersschulden. Het gaat over een niet onaanzienlijk bedrag van ruim 2 mio euro.

De overige kortlopende schulden vertonen in de balans een hoog saldo. Niet alleen benutte de vennootschap in 2019 alle mogelijkheden om gewaarborgde financiering aan te trekken. Daarnaast werden ook de overtollige liquiditeiten in de dochtervennootschappen gemobiliseerd en omgezet in woonkredieten. Dit systeem van cashpooling zorgt op groepsniveau voor een optimale aanwending van middelen.

Zoals elk jaar vermeldt het passief een significant bedrag onder de overlopende rekeningen. Gebruikmakend van de passiefrekeningen 492/3 zorgen we voor een correcte toewijzing van de financieringskosten aan de boekjaren.

## Voorzieningen

Tussen het eigen vermogen en de schulden in treft u de rubriek *voorzieningen voor risico's en kosten* aan. In het kader van haar kredietactiviteit wordt er een algemene voorziening aangelegd in verhouding tot de kredieten in omloop. Dit getuigt van een voorzichtige, behoudsgezinde aanpak. 0,08% van de portefeuille resulteert in een algemene provisie van 126.932 euro.

Voor woonkredieten met een achterstand van meer dan 2 maanden en waarbij de schuld hoger ligt dan 90% van de oorspronkelijk geschatte waarde nemen we een provisie van 5% van de uitstaande vordering. Eind 2018 stond er zo een provisie van 47.388 euro in de boeken, toe te wijzen aan 6 kredieten. Op 31/12/2019 viel er – uitzonderlijk - geen enkel krediet in die categorie en kon de provisie dan ook integraal worden teruggenomen.

Bijkomend werd in de periode 2012-2015 een conjunctuurprovisie aangelegd op het moment dat er massaal woonkredieten werden geherfinancierd. De eventuele aanwending van deze provisie is vastgelegd in een set van regels die tot stand kwam in nauw overleg met het auditcomité en de commissaris. In tegenstelling tot 2018 bleef de provisie in het besproken werkjaar onaangeroerd zodat een bedrag van 202.826 euro geprovisioneerd blijft en later kan ingezet worden als conjuncturele buffer.

Per saldo dalen de voorzieningen hierdoor met 33.153,46 euro tot 329.757,76 euro eind 2019.

## De resultatenrekening

### Rentemarge

Stelselmatig zien we zowel de omzet als de rentemarge weer aangroeien, na het dieptepunt in 2017. De groei van de portefeuille met 12% trekt zich natuurlijk niet helemaal door naar omzet en marge. Vooral omdat klanten gemiddeld steeds lagere rentevoeten betalen op hun woonkredieten. Maar zoals gezegd werd een groot deel van de nieuwe productie ook pas in het 4<sup>de</sup> kwartaal gerealiseerd.

De ontvangen wederbeleggingsvergoedingen blijven vrijwel stabiel de afgelopen jaren. De grote golf van herfinancieringen, die tot in 2016 een belangrijk effect had, ligt achter ons.

	2017	2018	2019
<b>Rente opbrengsten</b>			
Reguliere intresten	3.733.995	3.890.786	3.989.734
Wederbeleggingsvergoeding	78.516	83.586	85.863
<b>Omzet</b>	<b>3.812.511</b>	<b>3.974.373</b>	<b>4.075.597</b>
Evolutie	91,62%	104,25%	102,55%
<b>Rente kosten</b>			
Reguliere rentekosten	3.025.843	2.925.152	2.923.248
Premie gewest financiering	50.490	52.091	94.935
<b>Financieringskost</b>	<b>3.076.333</b>	<b>2.977.243</b>	<b>3.018.183</b>
Evolutie	98,75%	96,78%	101,38%
<b>Rentemarge</b>	<b>736.178</b>	<b>997.130</b>	<b>1.057.414</b>
Evolutie	70,39%	135,45%	106,05%

Tabel 5 – Kerncijfers rentemarge 2017-2019

Bij de rentekosten zien we een gelijkaardige evolutie. De aangroei van de schulden met 12% resulteert in een kostentoeename van 1,4%. Deze stijging zou zelfs lager uitvallen, als we de eenmalige kosten voor de waarborg

op de financiering buiten beschouwing zouden laten. Aan de kostenzijde zien we dus ook een duidelijk en nog meer uitgesproken effect van de dalende gemiddelde rente. Per saldo groeit de rentemarge stelselmatig verder aan en komt ze na enkele moeilijke jaren terug uit boven 1 mio euro.

#### Andere bedrijfsopbrengsten

Deze rubriek vertoont een lichte stijging. De schattingskosten die klanten betalen en de vergoedingen die intragroep gerekend worden voor de origination van leningen hangen nauw samen met het volume van nieuwe woonkredieten en vertoonden dus een stijging. Verder omvat deze rubriek ook de kostenvergoeding voor de diensten die aan Duwolim worden geleverd, evenals de huuropbrengsten van de appartementen in Beringen. Beide bleven nagenoeg stabiel vergeleken met 2018.

#### Kosten voor diensten en diverse goederen & Bezoldigingen

Bij de algemene kosten zien we eveneens het effect van de toename van de activiteit. Zo zijn er hogere vergoedingen voor de aanbreng en is er een stijging van de intragroepkosten voor het leningenbeheer.

Het onderzoeksproject rond de alternatieve financiering zorgde in 2019 ook voor extra kosten door de inzet van externe adviseurs, deels via de VZW Sociaal Woonkrediet. De kosten voor het implementeren van de nieuwe digitale configuratie en de abonnementen op de clouddiensten vinden we eveneens onder deze rubriek. Af te schrijven investeringen in server-infrastructuur maken door deze keuze plaats voor recurrente kosten.

Door de personeelwissel die in 2018 werd doorgevoerd, en in dat boekjaar zorgde voor hoge éénmalige kosten, vallen de loonkosten nu fors terug.

#### Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen

De nieuwe investeringen zorgen logischerwijze voor hogere afschrijvingen op materiële vaste activa (ruim 15.000 euro hoger dan in 2018).

De rubriek waardevermindering moet samen gelezen worden met de toelichting bij de provisies en vraagt ook dit jaar wat extra uitleg. Een bedrag van 76.859 euro werd teruggenomen van de waardeverminderingen omdat bedragen die reeds voor 100% in waarde verminderd waren, definitief oninbaar werden (overlijden, einde procedure collectieve schuldenregeling, ...). Dit wordt evenwel volledig geneutraliseerd door een evenwaardige boeking onder “andere bedrijfskosten” en is op die manier neutraal voor het resultaat van 2019.

Rubriek 635/8 geeft dan weer het effect van de provisies op het resultaat weer. De provisie voor dossiers met achterstand én hoge quotiteit kon volledig worden teruggenomen (-47.388 euro). Anderzijds groeide de algemene provisie wat aan (+14.235 euro) door het grotere volume van de kredietportefeuille. Per saldo is er een positief effect van 33.153 euro op het resultaat van 2019. In diezelfde rubriek is er voor 2019, in tegenstelling tot 2018, geen impact vanuit de conjunctuurprovisie.

#### Financieel resultaat, belastingen en nettowinst

Het financiële resultaat wordt grotendeels gevormd door het dividend dat ontvangen werd van dochterverenootschap Onze Thuis.

Na verrekening van de betaalde en verwachte belastingen stijgt de nettowinst met 73% tegenover 2018.

## Ratio-analyse

De gezondheid van een onderneming wordt traditioneel voorgesteld aan de hand van enkele ratio's. In het kader van de erkenning van de EKM's worden ook enkele normen opgelegd.

	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (min. 10%)	20,95%	18,15%	17,56%	15,70%
Liquiditeit (max 94%)	63,33%	83,50%	124,50%	155,37%
Fundingnorm (max. 94%)	88,78%	86,12%	86,49%	86,24%
Rendabiliteit	1,97%	0,83%	0,88%	1,50%

Tabel 6 – Evolutie ratio's 2016-2019

De solvabiliteitsratio daalt weliswaar stelselmatig door de verhoogde activiteit maar blijft toch nog ruim boven de 12%-norm die geldt voor de erkenning.

De liquiditeitsnorm loopt eind 2019 verder uit de pas en voldoet niet aan de grenswaarde van 94%. Zoals eerder toegelicht moet dat evenwel niet verontrusten. In euro uitgedrukt zou er een theoretisch tekort zijn van minder dan 4 mio. De afgelopen jaren ontvingen we stelselmatig meer dan het dubbele van dit bedrag aan vervroegde terugbetalingen en dat zal in 2019 niet anders zijn.

Onze vennootschap zet haar eigen vermogen nagenoeg uitsluitend in voor de kredietactiviteiten en gebruikt voor iedere 100 euro krediet die werd verstrekt slechts 86% vreemd vermogen. We voldoen hiermee aan de opgelegde fundingnorm, die stelt dat deze ratio niet hoger mag liggen dan 94%.

Voor de rendabiliteit is er geen norm die in het kader van de erkenning moet behaald worden. Natuurlijk is dit van groot belang voor elke organisatie die financieel gezond wil blijven. Het is goed om vast te stellen dat we op dit vlak een stelselmatige verbetering noteren, ondanks de moeilijke marktomstandigheden omwille van de uitzonderlijk lage marktrente.

## Aanvullende verklaringen bij de jaarrekening

De Raad van Bestuur keurde tijdens haar vergadering van 20 januari 2015 een samenvattende versie van de waarderingsregels goed. Het document bundelt voortaan alle bestaande afspraken en regels en vereenvoudigt de opvolging en/of bijsturing ervan. Deze waarderingsregels werden onverminderd toegepast tijdens het voorbije boekjaar. Om een te grote blootstelling aan renterisico te vermijden bedient de vennootschap zich van financiële instrumenten. 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.

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 zal de eerder becommentarieerde COVID-crisis de ontwikkeling en de positie van de vennootschap beïnvloeden.

Gezien de aard van de activiteiten dienen er geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling gemeld te worden. De vennootschap ontplooit haar werking vanuit de maatschappelijke zetel en heeft geen andere vestigingseenheden. Een kantoor in Houthalen-Helchteren, Ringlaan 43 kan occasioneel gebruikt worden voor klantencontacten.

## BESTUURLIJK VERSLAG

### 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.

Deze aanpak heeft bewezen succesvol te zijn. Toch zou een fusieproject binnen de groep heel wat voordelen kunnen opleveren, al is het maar bij het matigen van de bedrijfsadministratie. Helaas kon tot op heden geen fusievoorstel worden uitgewerkt en voorgelegd. Samenlezing van het wetboek inkomstenbelasting en het erkenningsbesluit doet vragen rijzen bij de fiscale gevolgen van de beoogde transactie. Zolang het risico op aanzienlijke belastingaanslagen niet kan uitgesloten worden, meent het bestuur dat er best niet tot een fusie wordt overgegaan.

### 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 2019 negen keer.

In het algemeen spitsen de activiteiten van de raad zich toe op het uittekenen en bewaken van de strategie en het toezicht op het dagelijks bestuur. De bestuurders buigen zich over de algemene ontwikkelingen, extern maar ook binnen de onderneming en de groep. Wijzigingen in het wetgevend of beleidskader krijgen daarbij veel aandacht, gezien het belang ervan. Het bestuur bewaakt vooral dat de onderneming blijvend meerwaarde kan betekenen bij het realiseren van het maatschappelijk doel. De uitvoering van deze strategie wordt gedelegeerd aan het directiecomité.

De bestuurders bewaken de gedelegeerde jaarbudgetten aan de hand van kwartaalrapporteringen. 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 2019 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 ander over de opvolging van achterstallige dossiers.

Het directiecomité had in 2019 slechts 3 fysieke zittingen, met daarnaast heel wat momenten van overleg en afstemming. Het directiecomité stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan via delegatie en 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 29 kredietaanvragen goed in 2019.

Het auditcomité, dat de Raad van Bestuur kan bijstaan in haar financiële toezichts- en rapporteringsfunctie, bleef in 2019 op de achtergrond maar zal vanaf 2020 zeker een voorname rol spelen. De ontwikkelingen rond de COVID-crisis, de voorbereidingen van een eventueel fusievoorstel en de implicaties m.b.t. een mogelijke alternatieve financiering zullen ongetwijfeld financieel-technische uitdagingen betekenen.

Het benoemings- en remuneratiecomité werkte begin 2019 voorstellen uit voor de invulling van bestuursmandaten en boog zich eind 2019 over de (re)organisatie van de raad van bestuur naar aanleiding van de voorzitterswissels.

Het kredietcomité keurde 79 kredietaanvragen goed. De dossiers worden omstandig toegelicht en alle relevante documenten worden bezorgd. 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. Sinds kort verloopt de uitwisseling van informatie in dit kader ook over het nieuwe digitale platform.

## Besturen op een strategisch kruispunt

Na kennisname van het Vlaams regeerakkoord zag het bestuur zich geconfronteerd met ingrijpende uitdagingen. Door het wegvallen van de waarborg op de woonkredieten moet nagedacht worden over de manier waarop de doelgroep in continuïteit kan ondersteund worden bij het verwerven, behouden of verbeteren van een woning. Als ook de waarborg op de financiering wegvalt, zullen alternatieve financieringsbronnen moeten aangeboord worden. Fundamenteel komt de relatie met de Vlaamse overheid in een geheel ander daglicht door deze beslissingen.

De beslissing van de Vlaamse regering kwam als een verrassing. Toch was het bestuur niet onvoorbereid. Eerder in 2019 werd al beslist om een grondige strategische oefening op het getouw te zetten. Die bouwt overigens voort op eerder uitgevoerde onderzoeken over waarborgsystemen buiten de overheidsperimeter en alternatieve financiering.

Bij het uitvoeren van deze belangrijke taak laat de raad van bestuur zich bijstaan door een externe procesbegeleider. Door het regeerakkoord kwam het hele proces uiteraard in een stroomversnelling en won het aan diepgang en urgentie. Begin 2020 werd een dagvullende workshop voor het bestuur georganiseerd. Daar werden grote krijtlijnen uitgezet en de verdere aanpak uitgetekend.

Het resultaat van dit proces is op dit moment nog niet gekend. Het bestuur meent dat Onesto over heel wat troeven beschikt om ook zonder waarborgen het maatschappelijk doel te blijven realiseren. De externe omstandigheden bieden ook diverse opportuniteiten. Er zijn hoge noden die door de reguliere marktspelers niet of onvoldoende worden opgepikt. De noodzakelijke en dringende omschakeling naar een klimaatneutraal woningenpark is bijvoorbeeld een erg grote “werf” waar Onesto zinvol werk kan blijven doen. Maar ook het faciliteren van de toegang tot eigendomsverwerving, traditioneel het domein waarop EKM’s werken, zal



aandacht blijven vragen. Meer dan ooit wellicht. Met het afschaffen van de woonbonus beëindigde de Vlaamse overheid alvast alle fiscale stimuli, wellicht terecht. Tegelijk roept de NBB de banken op om erg kritisch te zijn bij het aanbieden van hypotheekleningen als kredietnemers geen grote eigen inbreng kunnen doen. En als dergelijke kredieten al worden toegestaan, dan worden banken aangemaand om de eigen rendabiliteit te bewaken en voldoende hoge marges door te rekenen. Dit alles laat voorspellen dat de doelgroep waar Onesto traditioneel op mikt, het in de nabije toekomst erg moeilijk gaat krijgen om betaalbaar woonkrediet te bekomen.

Ook aan de financieringskant zijn er interessante ontwikkelingen, aangestuurd door de ongeziene lage marktrente. De aandacht voor maatschappelijk verantwoord investeren en digitale innovatie bieden evenzeer perspectieven om van een bijgestuurd zakenmodel een succesformule te maken.

Het bestuur en de directie onderzoeken samen welke opties er zijn. Ze wegen deze af tegen elkaar en werken de meest waardevolle ideeën verder uit, gebruik maken van zowel interne als externe expertise. Hoewel de COVID-crisis de timing wat doorkruist, wordt er gestaag verder gewerkt. Zodra het resultaat van deze oefening gekend is, zullen we dit in alle transparantie voorleggen aan de aandeelhouders.

## GECONSOLIDEERDE CIJFERS

Onesto Kredietmaatschappij is de moedermaatschappij van een “kleine groep” van verbonden vennootschappen.

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

In onderstaande tabellen geven we eerst de globale bedragen (de loutere optelling van de individuele cijfers). Voor het geconsolideerde beeld (rechterkolom) worden de totalen gemaakt in verhouding tot het deelnemingspercentage dat OKM aanhoudt. Zo worden bijvoorbeeld de bedragen van Onze Thuis maar voor 71,89% meegeteld in het geconsolideerde totaal, omdat OKM maar 71,89% van de aandelen bezit.

Geven we eerst een visie op de resultatenrekening van de groep (tabel 7). Hierbij willen we wel opmerken dat we geen uitzuivering maken van de opbrengsten of kosten die de verbonden vennootschappen in relatie tot elkaar boekten. Het dividend dat OKM ontving vanuit de filialen is in het financieel resultaat wel gecorrigeerd. Anders zou dit uiteraard tot een verkeerde dubbeltelling leiden. Dat maakt dat de subtotalen nominaal licht hoger zijn dan bij een echte consolidatie, maar dat het gepresenteerde nettoresultaat wel correct is.

We merken ook op dat de gepresenteerde cijfers van Onesto Woonpunt (OWP) over boekjaar 2019 nog niet formeel geaudit werden door de commissaris.

	OKM	KOT	SWVV	DM-VOV	OWP	Globaal	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100%	71,89%	89,49%	95,47%	99,99%		
Bedrijfsopbrengsten	4 387 921	1 596 349	1 650 855	1 144 478	490 807	9 270 410	8 596 278
Bedrijfskosten	-3 996 011	-1 450 555	-1 786 348	-1 174 123	-487 892	-8 894 929	-8 246 196
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>391 910</b>	<b>145 794</b>	<b>-135 493</b>	<b>-29 645</b>	<b>2 915</b>	<b>375 481</b>	<b>350 081</b>
Financieel resultaat	25 884	-1 695	-4 361	-16 446	4 668	8 050	-19 324
Uitzonderlijk resultaat	-1 404	0	118 872	4 032	0	121 500	108 824
Belastingen	-20 343	-8 645	0	0	-3 232	-28 988	-29 790
<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>396 047</b>	<b>135 454</b>	<b>-20 982</b>	<b>-42 059</b>	<b>4 351</b>	<b>472 811</b>	<b>409 792</b>

(\*) geen correcties voor intragroep kosten/opbrengsten

Tabel 7 – Geglobaliseerde en geconsolideerde resultatenrekening – groep Onesto (2019)

De geconsolideerde winst ligt over 2019 iets hoger dan de winst die de moedermaatschappij boekt. Het verlies van De Meiboom – Voor Ons Volk is voor een groot deel te wijten aan de beslissing om ten laste van boekjaar 2019 ook bij deze vennootschap de provisies aan te leggen die binnen de Onesto-groep gebruikelijk zijn.

Ook in de balans dienen we te wijzen op enkele elementen voor een juiste interpretatie. In de globale en geconsolideerde visie worden de participaties die de groepsvennootschappen in elkaar aanhouden uit de totalen gehaald, ook hier om dubbeltellingen te vermijden. In de subtotalen worden onderlinge vorderingen of schulden dan weer niet uitgezuiverd, wat bij een klassieke consolidatie wel het geval zou zijn. De voornaamste indicator, het eigen vermogen, is wel een correcte weerspiegeling van het geconsolideerde vermogen.

	OKM	KOT	SWVV	DM-VOV	OWP	Globaal(*)	Geconsolideerd
<i>Consolidatiepercentage</i>	100%	71,89%	89,49%	95,47%	95,47%		
Materiële vaste activa	849 962	26 199	15 402	526 403	246 997	1 664 963	1 620 945
Financiële vaste activa	11 308 432	3 407	1 530	0	507 000	11 820 369	489 771
Mottende activa	159 989 826	55 272 224	61 435 000	39 374 059	826 367	316 897 476	293 082 556
<b>Totaal actief</b>	<b>172 148 220</b>	<b>55 301 830</b>	<b>61 451 932</b>	<b>39 900 462</b>	<b>1 580 364</b>	<b>330 382 808</b>	<b>291 646 451</b>
Eigen vermogen	27 022 572	7 448 198	8 219 262	7 958 343	1 325 886	51 974 261	37 241 974
Voorzieningen	329 758	112 236	151 649	52 403	0	646 046	596 184
Vreemdvermogen	144 795 890	47 741 396	53 081 021	31 889 716	254 478	277 762 501	257 307 447
<b>Totaal passief</b>	<b>172 148 220</b>	<b>55 301 830</b>	<b>61 451 932</b>	<b>39 900 462</b>	<b>1 580 364</b>	<b>330 382 808</b>	<b>291 646 451</b>

Tabel 8 – Geglobaliseerde en geconsolideerde balans – groep Onesto (2019)

De geconsolideerde winst van 409.792 euro brengt het geconsolideerde eigen vermogen eind 2019 op 37.241.974 euro. Meteen een grote sprong voorwaarts vergeleken met de 33.440.091 euro eind 2018. Dit is uiteraard grotendeels te danken aan de integratie van De Meiboom – Voor Ons Volk.

Op een - wegens het niet uitzuiveren van interne vorderingen licht overschat - geconsolideerd balanstotaal van 291.646.451 euro komt de solvabiliteit uit op 12,77%. Op groepsniveau komen we daarmee wel stilaan aan de vooropgestelde limiet van 12%. Dit zal zeker een element zijn dat aandacht vraagt in de strategische oefening waarover de raad van bestuur zich buigt.

## 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 2019 uit op 172.148.220 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 396.047 euro. De Raad verzoekt de Algemene Vergadering om goedkeuring van de jaarrekening.

### 2. Winstbestemming

De Raad stelt aan de Algemene Vergadering voor om de gerealiseerde winst integraal toe te voegen aan de beschikbare reserves en – gezien de uitzonderlijke omstandigheden – geen dividend uit te keren.

### 3. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

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

### 4. Benoemingen

Het mandaat van bestuurder Carien Neven vervalt. De raad stelt haar herbenoeming voor.

## BIJLAGEN

### Bijlage 1: jaarrekening volgens volledig model

Zie afzonderlijke bundel

### Bijlage 2: Lijst gebruikte afkortingen

ALM	Asset & Liability Management (balansbeheer)
BVK	Beroepsvereniging Voor het Krediet
CV	Coöperatieve Vennootschap
DM-VOV	De Meiboom – Voor Ons Volk
DTI	Debt To Income (afbetalingen versus inkomsten)
ECB	Europese Centrale Bank
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
FSMA	Financial Services and Markets Authority (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten)
KT	Korte termijn
KOT	Kredietmaatschappij Onze Thuis nv
LT	Lange termijn
LTV	Loan To Value (kredietbedrag versus pandwaarde)
NBB	Nationale Bank van België
NV	Naamloze Vennootschap
Mio	Miljoen
OKM	Onesto Kredietmaatschappij nv
OWP	Onesto Woonpunt cv
SWVV	Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen cv

## Bijlage 3: Groep Onesto - overzicht kredietproductie uitgesplitst per postcode

PC	Gemeente	Bedrag	#
1500	Halle	236000	1
1600	Sint-Pieters-Leeuw	219000	1
1601	Ruisbroek	196000	1
1800	Vilvoorde	967000	5
1820	Steenokkerzeel	215000	1
1850	Grimbergen	185000	1
1930	Zaventem	421000	2
1980	Eppegem	172000	1
2020	Antwerpen	122000	1
2060	Antwerpen	345000	2
2070	Zwijndrecht	356700	4
2100	Antwerpen	898500	6
2110	Wijnegem	257000	2
2140	Borgerhout	521000	4
2160	Wommelgem	44000	1
2170	Merksem	764000	5
2180	Ekeren	432500	2
2200	Herentals	518000	4
2230	Herselt	140600	1
2260	Westerlo	198000	1
2275	Lille	430000	2
2300	Turnhout	1061000	7
2323	Hoogstraten	220000	1
2360	Oud-Turnhout	340000	2
2370	Arendonk	45000	1
2380	Ravels	215000	1
2381	Weelde	161000	1
2387	Baarle-Hertog	200000	1
2400	Mol	550000	3
2430	Laakdal	190000	1
2440	Geel	1121700	6
2450	Meerhout	290000	2
2460	Kasterlee	132000	1
2480	Dessel	230000	1
2490	Balen	409500	3
2500	Lier	389000	2
2560	Nijlen	215000	1
2590	Berlaar	125000	1
2600	Berchem (A'pen)	195000	1
2620	Hemiksem	205000	2
2660	Hoboken	686500	4
2800	Mechelen	905000	6
2812	Muizen	265000	2
2850	Boom	103000	2
2870	Puurs	163000	2
2900	Schoten	199000	1
2920	Kalmthout	230000	1
2930	Brasschaat	328000	2
2940	Stabroek Hoevenen	1083400	5
2950	Kapellen	165000	1
3010	Leuven	11500	1
3051	Oud-Heverlee	179000	1
3210	Lubbeek	250000	1
3270	Scherpenheuvel-Zichem	387000	2
3271	Scherpenheuvel-Zichem	153000	1
3290	Diest	547500	4
3293	Diest	240000	1
3300	Tienen	52000	2
3380	Bunsbeek	25000	1
3400	Landen	169000	2
3450	Geetbets	180000	1
3500	Hasselt	680000	4
3511	Kuringen	199000	1
3520	Zonhoven	726000	4
3530	Houthalen-Helchteren	458000	5
3545	Halen	397000	3
3550	Heusden-Zolder	1147500	8
3560	Lummen	642000	5
3570	Alken	138000	1
3580	Beringen	615500	3
3581	Beverlo	586000	3
3582	Koersel	777500	4
3583	Paal	419000	2
3600	Genk	197000	1
3630	Maasmechelen	702000	4
3640	Kinrooi	70000	1
3650	Dilsen-Stokkem	269000	2
3665	As	399000	2
3670	Oudsbergen	110000	1
3680	Maaseik	1234500	6
3700	Tongeren	178000	2
3740	Bilzen	180000	1
3770	Riemst-Vroenhoven	25000	2
3800	Sint-Truiden	673500	4
3850	Nieuwerkerken	230000	1
3870	Heers	144000	2
3891	Buvingen	160000	1
3900	Pelt	115000	1
3920	Lommel	540800	4
3930	Hamont	388000	2
3940	Hechtel-Eksel	710000	5
3945	Oostham	571500	3
3950	Kaulille	195000	1
3960	Bree	467500	3
3970	Leopoldsburg	140000	1
3971	Heppen	160000	1
3980	Tessenderlo	534300	5
3990	Peer	243000	1
PC	Gemeente	Bedrag	#
8000	Brugge	1000000	6
8020	Oostkamp	188000	1
8200	Brugge	752000	5
8310	Assebroek	245000	1
8370	Blankenberge	1138500	8
8380	Brugge	434000	2
8400	Oostende	1333500	8
8420	Wenduine	65000	1
8421	De Haan	40000	1
8430	Middelkerke	207500	1
8460	Ettelgem	190000	1
8480	Ichtegem	460000	3

8500	Kortrijk	147000	2	9800	Deinze	195000	1
8501	Bissegem	117000	1	9910	Aalter	202000	1
8510	Rollegem	40000	1	9940	Evergem	46000	1
8530	Harelbeke	927500	6				
8550	Zwevegem	210000	1				
8552	Zwevegem - Moen	176500	2				
8553	Otegem	180000	1				
8560	Wevelgem	195600	2				
8570	Anzegem	185000	1				
8580	Avelgem	500000	3				
8660	De Panne	225000	1				
8700	Tielt	327500	2				
8710	Sint-Baafs-Vijve	157000	1				
8740	PITTEM	194000	1				
8770	Ingelmunster	1000100	6				
8790	Waregem	34000	1				
8792	Desselgem	223000	2				
8800	Roeselare	318200	2				
8810	Lichtervelde	180000	1				
8820	Torhout	482000	3				
8840	Staden	18000	1				
8860	Lendelede	10000	1				
8870	Izegem	700000	5				
8890	Dadizele	180000	1				
8900	Ieper	159000	2				
8930	Menen	1553400	16				
8980	Passendale	40000	1				

PC	Gemeente	Bedrag	#
9000	Gent	300000	2
9040	Sint-Amansberg	175000	1
9100	Sint-Niklaas	1360800	8
9120	Beveren	205000	1
9130	Kieldrecht	185000	1
9140	Temse	915000	5
9160	Lokeren	120000	1
9170	Sint-Gillis-Waas	524000	3
9190	Stekene	180000	1
9200	Dendermonde	215000	1
9220	Hamme	836000	6
9230	Wetteren	230000	1
9240	Zele	4000	1
9255	Buggenhout	199000	1
9290	Uitbergen	246000	2
9300	Aalst	190000	1
9308	Hofstade	155000	1
9340	Lede	200000	1
9400	Ninove	380000	2
9402	Meerbeke	379000	2
9420	Erpe-Mere	30000	1
9473	Denderleeuw	134000	1
9500	Geraardsbergen	387000	2
9520	Sint-Lievens-Houtem	23500	1
9550	Herzele	190000	1
9600	Ronse	169000	2
9620	Sint-Maria-Oudenhove	210000	2
9660	Brakel	160000	1
9688	Maarkedal	240000	1