



Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen

Jaarverslag 2021

Kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering

A. Panisstraat 8 Bus 002 te 9120 Beveren

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

Belfius BE38 7755 9621 5672 GKCCBEBB – RPR Gent/Afdeling Dendermonde BE0405.553.832

Algemene Informatie

Vennootschapsfiche (situatie na fusie 20/07/2021)

Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen nv
Albert Panisstraat 8 bus 002 - 9120 Beveren-Waas
RPR Gent, afd. Dendermonde 0405.553.832

Raad Van Bestuur

Tin Van den Putte, Voorzitter
Pieter De Witte, Bruno Machiels en Filip Vangilbergen, bestuurders

Commissaris

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse.

Dagelijkse Bestuur

Hans Vermeulen, voorzitter
Tin Van den Putte, Bruno Machiels, David Govaert

Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter
Ingrid Quintens en David Govaert

Auditcomité

Filip Vangilbergen, voorzitter
Pieter De Witte, Hans Vermeulen en David Govaert

Renumeratiecomité

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

Medewerkers

Philippe Ameye, Martine Geysens, David Govaert, Hilde Kestens, Francis Stijnen, Lieve Valcke, Olga Van Esbroeck, Marina Van Opstal en Carine Verstraete

Vestigingen en bijkantoren

De hoofdzetel is gevestigd te 9120 Beveren, Albert Panisstraat 8 bus 2. Daarnaast worden volgende bijkantoren gebruikt:

- 2260 Westerlo, Britselaan 20 (Kamp C)
- 3580 Beringen, Graaf Van Loonstraat 15/1
- 8870 Izegem, Roeselaarsestraat 118
- 8700 Tielt, Stationsplein 3B
- 8930 Menen, Ieperstraat 19
- 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefsplein 18

Voorwoord

Beste aandeelhouder, Beste lezer,

Voor het eerst mag ik het woord tot u richten als voorzitter van de Raad van Bestuur van de erkende kredietmaatschappij Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen, afgekort OWVV. Na een gebald doch intensief aanlooptraject formaliseerde notaris Frank Liesse op 20 juli 2021 het fusievoornemen van de kredietmaatschappijen De Meiboom-Voor Ons Volk, Kredietmaatschappij Onze Thuis en Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen.

Onder de vleugels van moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij bundelden de Onesto-kredietmaatschappijen reeds dagdagelijks de krachten om onze klanten maximaal woonkansen te bieden. Achter de schermen tekende de juridische opdeling evenwel voor een complexiteit die nodeloos veel tijd, energie en middelen opsloopte met weinig tot geen aantoonbare meerwaarde. De fusie brengt hierin fors beterschap. Een bedanking aan de vele bestuurders die zich in de voorbije decennia vaak belangeloos inzetten in de respectievelijke maatschappijen om ze tot dit punt te begeleiden, is hier meer dan op zijn plaats.

Terwijl we intern orde op zaken stelden, voltrok zich voor de erkende kredietmaatschappijen een stille revolutie. Met als finaal doeleinde de EKM's uit de overheidsconsolidatie te lichten, besloot de Minister tot de schrapping van de dubbele waarborg op de financiering én de woonkredieten. Een alternatieve erkenning "light" biedt individuele kredietmaatschappijen de gelegenheid hun activiteiten desgewenst te bestendigen.

Na jaren van vruchteloos sporen naar een gezamenlijk alternatief voor de sector, nam Onesto zelf haar lot in handen. Bestuur en directie togen aan de slag om een nieuwe werking uit te tekenen. Dit resulteerde in een principiële akkoord voor een structurele samenwerking, die op dit eigenste ogenblik naar de praktijk wordt vertaald. Het nieuwe financieringsmechanisme moet Onesto verder in staat stellen om ook de volgende jaren 'betaalbaar en comfortabel wonen' voor haar klanten te blijven realiseren.

Terwijl deze belangrijke gebeurtenissen zich ontrollen, draaide onze geoliede machine tussen de C-golven in op flink tempo door om een jaarlijkse productie neer te zetten die niet misstaat in het rijtje van de voorbije jaargangen. Onesto sprong ook enthousiast op de trein van het Vlaamse renteloze renovatiekrediet. We stimuleren met succes klanten om maximaal deze opportuniteit aan te grijpen om de energieperformantie van hun woning op te krikken. Ik werp al onze medewerkers dan ook de welverdiende bloempjes toe. Zonder hun dagdagelijkse inzet blijven alle mooie plannen dode letter.

Tin Van den Putte

Voorzitter

1. Werkingsverslag

Einde van een tijdperk

Op 30 september 2019 werd het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024 afgerond en werden de beleidsbeslissingen voor de legislatuur vastgelegd. Daarin twee zinnen die voor Onesto en de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) van groot belang waren. *“Het Vlaams gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappijen. Zowel de hypothecaire kredieten die ze verstrekken als de funding die ze hiervoor moeten opnemen, worden niet langer gewaarborgd.”* Dit viel niet helemaal uit de lucht. Maar dat ook de waarborg op de hypothecaire leningen zou worden stopgezet was toch een onaangename verrassing voor de betrokken kredietmaatschappijen.

De voorbije jaren werd er hierover intens onderhandeld. In eerste instantie werd getracht om aan te tonen dat het stopzetten van de waarborgen niet de best denkbare maatregel was. Niet alleen hadden de EKM's zich de voorbije jaren stevig hervormd en de sector geprofessionaliseerd. Eigendomsverwerving komt voor een grote groep Vlamingen ook steeds meer onder druk te staan. Stijgende woningprijzen en maatregelen van de Nationale Bank van België om de banken minder gretig krediet te laten toestaan, misten hun uitwerking niet. Met name vallen jonge mensen en al wie woningeigenaar wil worden met een beperkt spaarbudget meer en meer buiten de markt. Als ze al een woonkrediet kunnen krijgen, dan is het aan relatief hoge rentevoeten.

Dit pleidooi van de sector viel grotendeels in dovemans oren. Ook het argument dat de waarborg voor de overheid geen kosten met zich meebrengt, maar in het verleden zelfs batig was voor de begroting, baatte niet. De EKM's betalen niet alleen stevige waarborgpremies. Doordat ze globaal winstgevend zijn en integraal opgenomen worden in de Vlaamse begroting, zorgen ze voor een positief effect op het begrotingssaldo. Het regeerakkoord zou op dit punt toch onverkort worden uitgevoerd, was de niet mis te verstane boodschap. Het feit dat de schuldpositie van de EKM's integraal ook die van de Vlaamse overheid bezwaart, zal daarbij wellicht van doorslaggevend belang zijn geweest.

De sectoronderhandelingen spitsten zich vervolgens toe op het organiseren van de transitie. Op dat vlak konden we rekenen op heel wat welwillendheid van de minister. Die sprak zich overigens meermaals positief uit over het belang van de sector en de nood aan een blijvend aanbod van betaalbaar woonkrediet voor een brede groep van mensen. Een visie die breed gedragen werd in het Vlaams parlement en zo goed als unaniem vertolkt werd door de leden van de commissie wonen.

Hervorming van de erkenning

Binnen die context werd er met het kabinet onderhandeld. De eerste jaren na de aankondiging kreeg de sector de tijd om te onderzoeken of de waarborg op het woonkrediet kon worden vervangen. Dat bleek niet evident te zijn. Niet alleen zorgde de intussen ingezette coronacrisis voor heel wat vertraging in de onderhandelingen. Ook de alternatieven die in beeld kwamen, bleken niet de verhoopte perspectieven te bieden. Een alternatieve waarborgstructuur buiten de overheidsperimeter zou enkel kunnen binnen de zware regelgeving die van toepassing is op verzekeringsinstellingen. Een private verzekering van de kredietrisico's bood wel mogelijkheden, maar er groeide binnen de EKM's een consensus dat dit al te veel zou kosten.

Het beoordelen en managen van de kredietrisico's maken natuurlijk ook de kerncompetenties uit van de sector. In de vele decennia dat ze actief waren - en zelfs doorheen alle crisissen die zich gedurende deze lange tijd voordeden - is immers gebleken dat de bescheiden premies die er betaald werden voor de waarborg meer dan volstonden om de risico's die zich realiseerden te dekken.

Het reorganiseren van de erkenning vormde dan ook een belangrijker luik van de onderhandelingen. De blijvende erkenning van de Vlaamse overheid van de maatschappelijk rol die de EKM's spelen, vormt de basis om onder het statuut van sociale kredietgever de activiteiten verder te zetten. Bovendien is deze erkenning de sokkel voor het fiscale statuut van de EKM's. Vanuit het perspectief van de overheid is de erkenning nodig om de waarborgpositie die afloopt onder beheer te houden.

De hervormde erkenning is intussen definitief beslist en de onderhandelingen resulteerden in een evenwichtige regeling. De EKM's moeten uiteraard hun hoofdzakelijk maatschappelijk doel blijven nastreven. In het programmadecreet dat op 29 december 2021 verscheen, luidt dit: *“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 ze voldoen aan enkele basisvoorwaarden, zonder dat deze al te belemmerend zijn om zich verder op een gezonde manier te kunnen ontplooiën.

Bescheiden woning

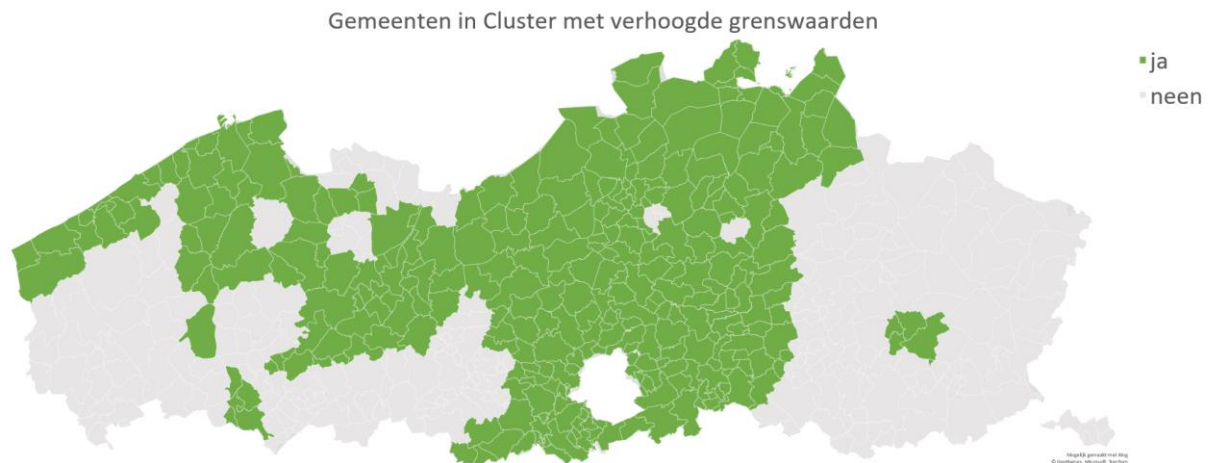
Parallel daaraan werd ook de definitie van bescheiden woning hervormd. De maximale schattingswaarde wordt voortaan gedifferentieerd of de woning al dan niet in een “clustergemeente” ligt.

Onderstaande tabel geeft de exacte bedragen weer:

Aantal personen ten laste (1)	Basisbedrag	Verhoogd bedrag in cluster gemeenten
0	€ 261.000	€ 301.000
1	€ 275.000	€ 316.000
2	€ 288.000	€ 331.000
3	€ 301.000	€ 346.000
4	€ 314.000	€ 361.000
5	€ 327.000	€ 376.000

(1) Personen ten laste zijn: kinderen ten laste en/of inwonende (groot-)ouders of gezinsleden met een ernstige handicap

Grote delen van Vlaanderen bestaan uit de zogenaamde clustergemeenten, waar dus de verhoogde grenswaarde geldt. Vooral Limburg (behalve Hasselt) en het zuiden van West- en Oost-Vlaanderen vallen buiten deze indeling.



Onesto in transitie

Binnen de Onesto groep wordt de transitie al een hele tijd voorbereid. Een speciaal traject van strategische besluitvorming loopt al sinds de bekendmaking van het regeerakkoord. De beslissingen zijn dan ook fundamenteel. Is er nog nood aan de diensten die Onesto kan aanbieden? Kunnen we voor onze stakeholders meerwaarde betekenen en hoe kunnen we die maximaliseren? Hoe moeten we het bedrijfsmodel ombouwen nu de waarborgen wegvallen en de funding van de activiteiten op een geheel andere manier zal moeten opgezet worden?

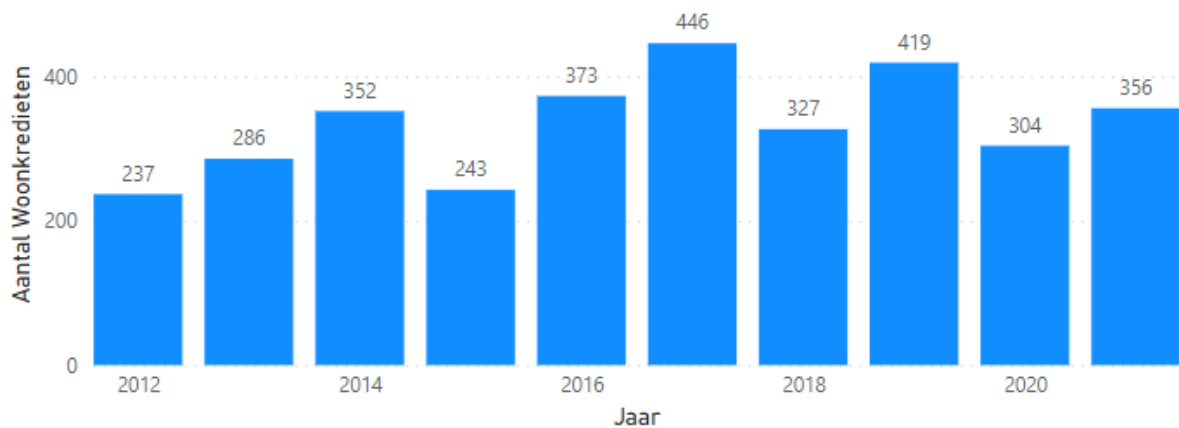
Tijdens de onderhandelingen met de minister werd er ook een vangnet gespannen voor de – veelal kleinere - maatschappijen die in de nieuwe omstandigheden geen toekomstperspectief meer zien en ervoor kiezen de activiteiten stop te zetten en zich te ontmantelen. De strategische oefening van Onesto resulteerde alvast in een eerste belangrijke beslissing van het bestuur. Als grootste erkende kredietmaatschappij in Vlaanderen willen we de activiteiten verderzetten. Er werd gezocht naar een structurele samenwerking met een financiële partner om de financiering te verzekeren. Die zoektocht en de daaropvolgende onderhandelingen leidden ertoe dat er eind 2021 een principiële akkoord kon worden bereikt. Binnen afzienbare tijd moet dit resulteren in een overeenkomst die ons toelaat periodiek leningen van balans te halen, waarna de opbrengst van de verkoop de middelen genereert om nieuwe woonkredieten aan de doelgroep aan te bieden.

Kredietactiviteiten van de Onesto groep in 2021

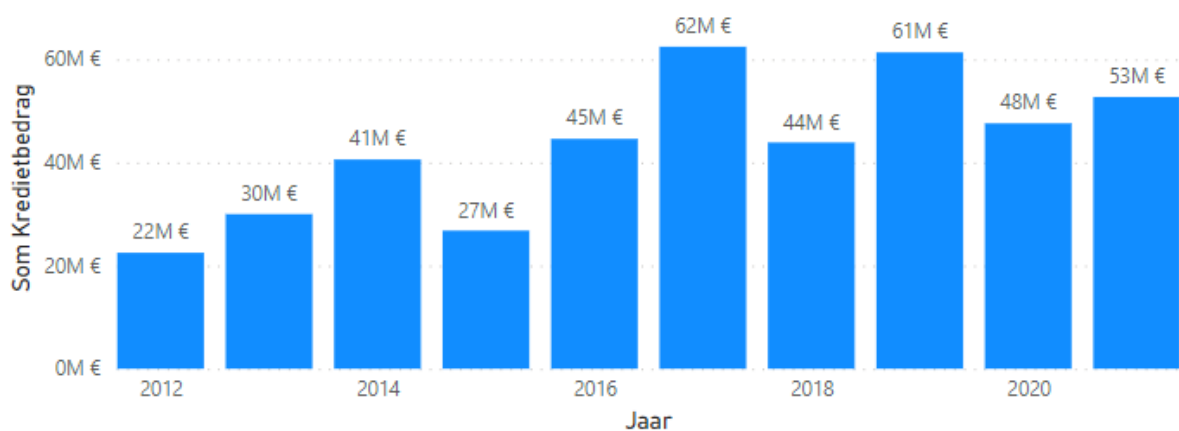
Voor de Onesto groep kende 2021 een vliegende start. De eerste 6 maanden van het jaar werden er op maandelijkse basis bedragen uitgeleend tussen de 5 en de 9 miljoen euro. April scoorde de hoogste top met 56 leningen, samen goed voor 8.723.000 euro. Het werd snel duidelijk dat dergelijke volumes niet konden worden aangehouden zonder de balans al te zeer te overladen. De nodige maatregelen werden dan ook genomen om de volumes te milderen. Uiteindelijk werden er ter financiering van 326 woonprojecten 356 leningen ondertekend, samen voor een kredietbedrag van 52.705.805 euro.

Daarmee werd 2021 globaal een jaar dat qua volume niet uit de toon valt. De voorbije 5 jaar verstrekte Onesto 1.852 kredieten voor meer dan 250 miljoen euro.

Aantal Woonkredieten per Jaar

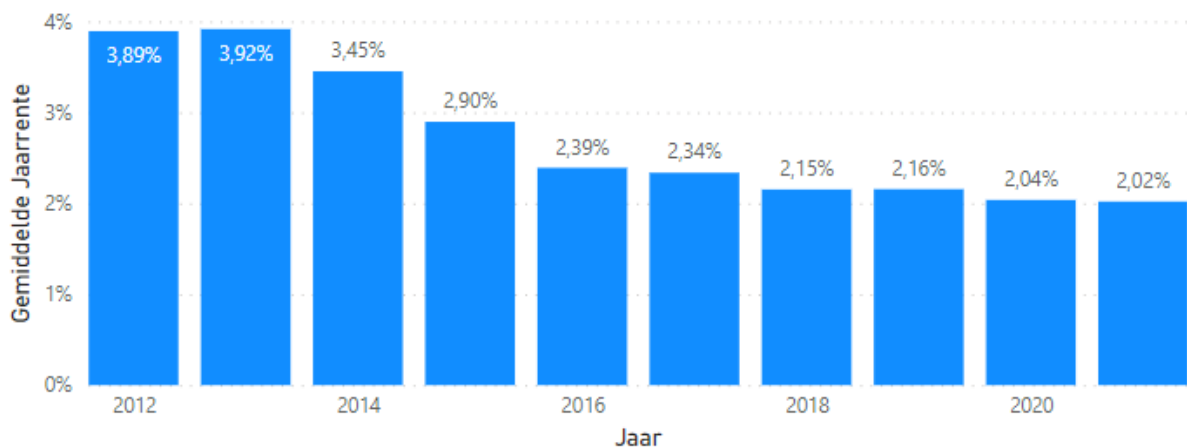


Som Kredietbedrag per Jaar



De kredietkenmerken weken ook nauwelijks af van de vorige jaren. De gemiddelde looptijd van de verstrekte kredieten was 306 maanden tegenover 307 in 2020. De gemiddelde rentevoet daalde naar een absoluut minimum (2,02% op jaarbasis), in lijn met de evolutie van de marktrente.

Gemiddelde Jaarrente per Jaar



Het gemiddelde kredietbedrag daalde van 157.000 euro naar 148.000 euro. Toch geeft dit een vertekend beeld. Per woonproject bleef het gemiddelde kredietbedrag vrijwel onveranderd op 159.000 euro, tegenover 162.000 euro in 2020. Door de introductie van het Vlaams renteloos renovatiekrediet hebben kredietnemers er baat bij om het gedeelte van de lening dat gebruikt wordt

voor de grondige energierenovatie af te spitsen. In 2021 verstrekte Onesto 19 van dergelijke kredieten, samen goed voor 535.000 euro (gemiddeld 28.286 euro).

Het Vlaams renteloos renovatiekrediet

Vanaf 2021 kunnen nieuwe eigenaars van een woning of appartement beroep doen op het renteloze renovatiekrediet. Wie een woning met een slechte EPC-score koopt en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, kan aanvullend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van het pand, ook een renteloos renovatiekrediet afsluiten.

Wie zich engageert om de woning naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 60.000 euro renteloos lenen. Voor label B is dat 45.000 euro en voor label C is dat 30.000 euro. Wie zich engageert om een appartement naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 45.000 euro renteloos lenen. Voor label B is dat 30.000 euro. Het engagement is een resultaatsverplichting.

Renteloos renovatiekrediet	Woning (E/F)	Appartement (D/E/F)
naar label C	30.000 euro	nvt
naar label B	45.000 euro	30.000 euro
naar label A	60.000 euro	45.000 euro

Onesto scoorde trouwens een primeur door het eerste renteloos renovatiekrediet in Vlaanderen af te sluiten. Zodra deze maatregel bekend werd gemaakt, maakten we er een erezaak van om het voordeel zo snel mogelijk voor onze klanten toegankelijk te maken. Het sluit immers helemaal aan bij onze doelstelling om een comfortabele en energiezuinige woning betaalbaar te houden.



Onesto Kredietmaatschappij zorgt voor eerste Vlaams renteloos renovatiekrediet

Doelpubliek van de Onesto leningen

Met de Onesto leningen brengen we vooral oplossingen naar een publiek dat in de markt heel wat moeite heeft om een betaalbaar woonkrediet te vinden.

Dat blijken vooral mensen te zijn die bij de start van hun woonproject niet kunnen beschikken over een groot startkapitaal. De gemiddelde verhouding tussen krediet en waarde van de woning (LTV of Loan-To-Value) komt in 2021 uit op 90,43. Ook hier wordt het cijfer vertekend door de – meestal

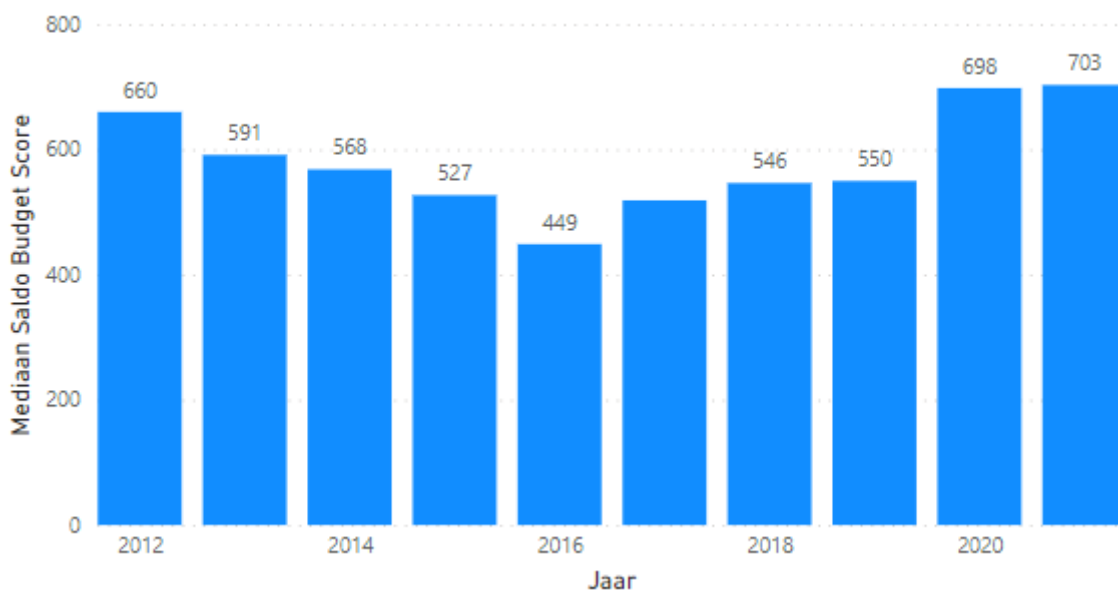
beperkte - leningen die aangegaan worden voor verbouwingen. Het mediaan bedrag biedt een betere weerspiegeling van de realiteit en komt uit op 97,5 in 2021. Dit is vergelijkbaar met de vorige jaren.

90,43 Gemiddelde LTV	33,54 Gemiddelde DTI	898,07 Gemiddelde Saldo Budget ...
97,50 Mediaan LTV	34,00 Mediaan DTI	703,00 Mediaan Saldo Budget Score

De kredietnemers betalen gemiddeld een derde van het inkomen aan het woonkrediet en andere vaste kredietlasten. Voor deze ratio (DTI of Debt-To-Income) wordt kinderbijslag en alimentatie niet meegerekend. Deze ratio bleef ook stabiel vergeleken met vorige jaren.

Daarnaast wordt er voor elk kredietdossier ook een saldoberekening gemaakt met alle inkomsten en rekening houdend met een minimumbedrag dat nodig is om de kosten te dragen voor een regulier gezin. Hier zagen we in 2020 al een opmerkelijke stijging die stabiliseert in 2021.

Mediaan Saldo Budget Score per Jaar

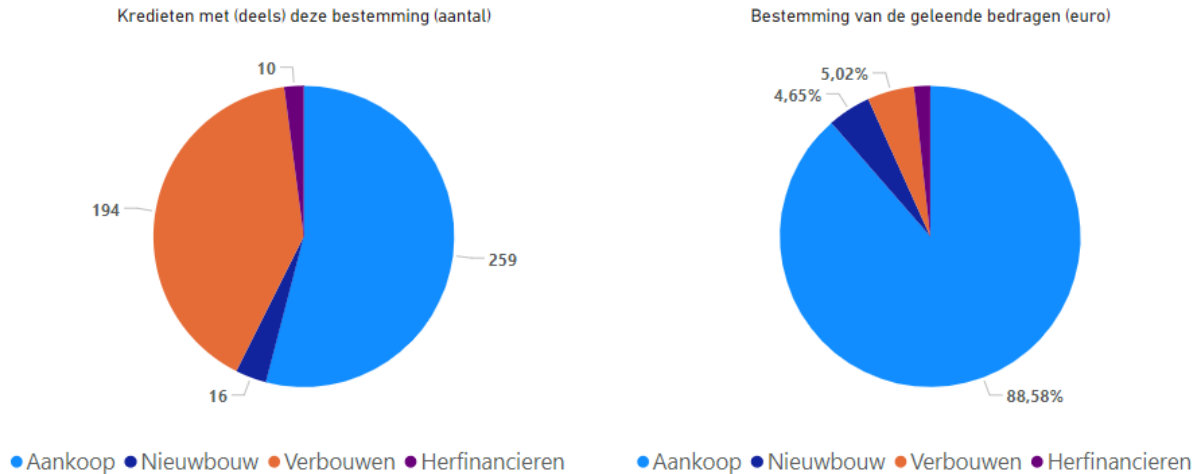


De verklaring is evident. Waar tot voor een paar jaren mensen met een beperkt budget nog uitzicht hadden op het verwerven van een degelijke woning, wordt dat steeds moeilijker. Het effect zal nog versterkt worden doordat we steeds meer aandacht geven aan de kwaliteit en de energiezuinigheid van de woning. Het aankopen van een goedkope woning die van slechte kwaliteit is, zonder dat er middelen beschikbaar of bereikbaar zijn om te renoveren, wordt door Onesto niet ondersteund. Dat betekent immers zowel voor de kredietnemers zelf, als maatschappelijk een doodlopende straat.

In 2021 ging 62% van onze kredieten (219) naar alleenstaanden. Ook dit is een groep die steeds moeilijker de weg vindt naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Dat geldt des te meer voor de 55 éénoudergezinnen die we in 2021 financierden.

Doel van de leningen

In 2021 waren 194 leningen (deels) bestemd voor verbouwingen. Dit geeft nogmaals aan hoezeer we focussen op het renoveren van de woningen die we financieren. Niet alleen komt dit ten goede aan de kwaliteit van de woningen, maar evengoed zal daarmee de energierekening van onze kredietnemers onder controle gebracht worden. In 117 gevallen gebeurde dit in combinatie met de aankoopfinanciering en soms voor eerder beperkte ingrepen.



De sommen die bestemd waren voor verbouwingen waren uiteraard maar een fractie van deze van de aankoopfinanciering. De financiering van nieuwbouwwoningen blijft, zowel naar aantal als naar bedragen, eerder een marginaal verschijnsel. Dat hoeft niet te verbazen. Een nieuwbouwwoning zal zelden voldoen aan de kwalificatie van bescheiden woning, gezien de beperkte maximale schattingswaarde. De vermelde 16 kredieten gingen dan ook alle naar nieuwbouwappartementen.

Interne fusie

In de aanloop naar de nieuwe werking “post-waarborg” was er ook een grote nood aan een interne reorganisatie. Een groep van verbonden vennootschappen die bestaat uit vier entiteiten die een identieke werking ontplooiën is weinig efficiënt. Meer nog, het vormt een obstakel om partnerships aan te gaan en het is een belemmering bij het ontplooiën van een nieuw businessmodel.

Eén grote fusie, waarmee moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij zou samengaan met de dochtervennootschappen waarin ze een meerderheidsparticipatie heeft, bleek evenwel nog een brug te ver. Er blijven in de fiscale regelgeving met betrekking tot de erkende kredietmaatschappijen te veel onzekerheden om in deze fase zover te gaan. Daarom werd gekozen om toch al een eerste grote stap te zetten in de interne rationalisatie.

Op 20 juli 2021 beslisten de algemene vergaderingen van Kredietmaatschappij Onze Thuis, Sociale Kredietmaatschappij Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen en De Meiboom – Voor Ons Volk om over te gaan tot een fusie. De voorbereidingen van deze complexe operatie waren veeleisend. Zeker omdat ze vielen in een periode dat de reguliere activiteiten onder hoogspanning stonden. Ook de COVID-veiligheidsmaatregelen vergemakkelijkten de transactie niet. Gesteund door BDO en het aangestelde notariaat kon de transactie evenwel in volle zomer met succes worden afgerond.

De transactie zorgde natuurlijk voor éénmalige kosten ten laste van boekjaar 2021, maar de administratieve en operationele integratie die sindsdien kon worden doorgevoerd werpt zeker al de eerste vruchten af. We kunnen dan ook spreken van een geslaagde operatie.

2. Financieel verslag

De gerealiseerde fusie heeft een grote impact op gepresenteerde jaarrekening. Voor een correcte lezing is het belangrijk te weten dat de cijfers over het boekjaar in voorliggende balans en resultatenrekening, alsook in de toelichting – vanaf VOL-kap 6.3.1 – integraal betrekking hebben op de fusievennootschap. Daar de fusie uitging van De Meiboom-Voor Ons Volk refereren de cijfers over vorig boekjaar dan weer louter naar de situatie op 31/12/2020 van deze vennootschap.

Ten behoeve van de lezer maken we in de hiernavolgende bespreking waar mogelijk en zinvol het vergelijk met de per 31/12/2020 gecumuleerde cijfers. Op deze wijze hopen we de voornaamste evoluties en cijfers bevattelijker in beeld te brengen.

Actiefzijde

Het balanstotaal van de vennootschap beloopt 174.191.563 euro. Eind 2020 bedroeg dit 163.469.593 euro. We zien aldus een aangroei met 6,56% of 10.721.970 euro. Verderop lees je welke factoren hierbij speelden.

Het aandeel van de vaste activa op balans is een ‘verwaarloosbare’ 487.888 euro (0,28%). De vennootschap is op afsluitdatum nog eigenaar van 2 administratieve gebouwen in respectievelijk Izegem en Tielt. Voor de andere exploitatiepunten opteerden we voor huurlocaties, zo mogelijk ingebed in een omkadering samen met andere organisaties.

Onder de rubrieken 23/24 leest u de restwaarde van het kantoormeubilair, informatica- en rollend materieel af. Van de initiële aanschaffingswaarde van 253.743 euro rest een nog een af te schrijven bedrag van 25.733 euro.

Uit het actief van Kredietmaatschappij Onze Thuis verwierf OWV een bescheiden participatie in Onesto Woonpunt (OWP). Deze dochtervennootschap – Onesto Kredietmaatschappij houdt 99% van de aandelen aan - vervult in hoofdzaak een ondersteunende rol. Ze investeerde de voorbije jaren heel intensief in onze ICT (website en Centraal BeheerSysteem). Als verzekeringsdochter beschikt OWP over de benodigde erkenningen om als makelaar op te treden. In de praktijk bieden we in hoofdzaak schuldsaldoverzekeringen aan.

De post financiële vaste activa omvat tot slot nog de huurwaarborgen onder rubriek 285/8.

De vlottende activa brengen ons naar de kern van de activiteit van de vennootschap. De handelsvorderingen zijn immers synoniem voor de toegekende woonkredieten. Per einde boekjaar wordt telkens het aandeel kapitaal afgesplitst dat in het komende jaar door de ontleners op contractuele basis dient afgelost te worden.

Het uitstaande kapitaal van de hypothecaire portefeuille beloopt 157.478.534 euro, waarvan ruim 149mio euro pas na 2022 komt te vervallen. Ten opzichte van 2020 groeide de portefeuille aan met 4,5 mio, waartoe we 23,9mio euro aan nieuwe productie realiseerden.

De handelsvorderingen op korte termijn omvatten zowel het niet-vervallen kapitaal als de vervallen bedragen. Het onbetaalde saldo op 31/12/2021 komt uit op 71.207 euro. Slechts 21 woonkredieten op een totaal van 2.104 vertonen per einde boekjaar een vervallen saldo hoger dan 2 mensualiteiten.

Daarnaast verwerken we onder de korte termijn ook de niet-hypothecaire restvorderingen. Die spruiten voort uit een ontoereikende verkoopopbrengst bij uitwinning van de waarborgen. Gelet op de beperkte recuperatiemogelijkheden leggen we voor deze dubieuze vorderingen steeds 100%

provisie aan. Die provisie leggen we ten laste van het boekjaar waarin het verlies tot uitdrukking komt. Latere afboekingen gebeuren hierdoor resultaatneutraal, eventuele recuperaties zorgen voor een boni. Het voorbije boekjaar diende geen enkele gedwongen verkoop georganiseerd te worden en kenden we dus ook geen toevoegingen. Wel werden ter gelegenheid van de fusies niet-nominatieve vorderingen afgeboekt.

Onder de overige vorderingen rubriceren we de kredietprovisies gestort aan notarissen in afwachting van de akte. Eind 2021 werd 421.894 euro gestort.

Per einde boekjaar heeft de vennootschap maar liefst 15.393.170 euro op de rekeningen staan (9.882.803 euro eind 2020). Met het oog op de financiering van productie in de eerste maanden van 2022 putten we maximaal de financieringslijn uit, temeer daar het de laatste opname onder waarborg betrof. Met iedere in 2022 verleden kredietakte zetten we een stukje van deze middelen om in woonkredieten, of dus handelsvorderingen.

Via de rubriek overlopende rekeningen wijzen we over te dragen kosten (8.763 euro) en verkregen opbrengsten (7.605 euro) aan het correcte boekjaar toe.

Passiefzijde

De bespreking van de passiva of financieringsbronnen vatten we aan met de eigen middelen. Het vermogen van de overnemende vennootschap versterkten we met dit van de overgenomen entiteiten. Dankzij de volstorting van een beperkt aantal aandelen groeide het gestorte kapitaal van de vennootschap beperkt aan tot 9.253.851 euro. Dit kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 1.093.961 aandelen.

Bij de reserves noteren we eenzelfde beweging. Eind 2020 beliepen de cumulatieve reserves 14.409.037 euro. De wettelijke reserve van 949.789 euro bereikt de vereiste 10% van het kapitaal. Op de beschikbare reserves passen we in de voorstelling reeds de voorgestelde resultaatverwerking toe. Deze nemen hierdoor af met 97.098 euro tot 13.312.778 euro. Parallel met de gespreide in resultaatneming van een gerealiseerde meerwaarde op vast actief, bouwt de belastingvrije reserve stelselmatig jaarlijks af. Globaal beschikt de vennootschap op einde boekjaar over 14.308.115 euro aan reserves.

Het eigenvermogen van 23.561.966 euro staat voor 13,53% van het balanstotaal.

Onesto hanteert een vaste set aan waarderingsregels, vastgesteld in samenspraak tussen auditcomité, commissaris en Raad van Bestuur. Deze regels voorzien tevens in het aanleggen van enkele provisies die geënt zijn op de evoluties van de hypothecaire portefeuille. Per einde boekjaar beschikt de vennootschap over een buffer van 309.345 euro. Met de Vlaamse overheid die een punt zet achter de dubbele waarborg, stelt zich de vraag naar een evaluatie van de waarderingsregels. Het bestuur wenst een adequaat antwoord te bieden op gewijzigde risicopositie.

Om haar kapitaalintensieve activiteit te ontplooiën doet een kredietmaatschappij stevig beroep op externe financiering. Sinds 2007 tekende de sector van de erkende kredietmaatschappijen voor de organisatie van dit financieringsmechanisme, hetwelk bovendien van overheidswaarborg genoot. Zodoende klasseert, op een minieme fractie na, alle financiering op balans als gewaarborgd. Naar analogie met de uitsplitsing van de handelsvorderingen, vallen ook de schulden uiteen in lange- en kortetermijnfinanciering.

De totale uitstaande schuldpositie tikt per einde boekjaar af op 148.263.701 euro. We namen in 2021 23.420.000 euro financiering op, goed voor een aangroei van ruim 11 mio in vergelijking met de positie eind 2020. OWVV betaalde een waarborgbijdrage van 92.331 euro.

De schuld met betrekking tot bezoldigingen heeft betrekking op de provisie vakantiegeld.

Onder de overige schulden vinden we in de eerste plaats de voor verbouwwerken gereserveerde sommen terug (792.188 euro). Onze ontleners nemen die op na voorlegging van de juiste bewijsstukken. Daarnaast onderscheiden we ook de nog uit te betalen commissielonen (78.565 euro), verplicht te spreiden over 24 maanden.

Naar analogie met de actiefzijde treffen we ook bij de passiva de post overlopende rekeningen aan. Via het mechanisme van toe te rekenen kosten zorgen we voor een correcte toewijzing van de financieringskost. Voor de vervaldagen van de financieringslijnen die in zich in het volgende boekjaar situeren, verwerken we het pro-rata-aandeel 2021 in de voorliggende resultatenrekening.

Resultatenrekening

Het startpunt voor de resultatenrekening vormen de ontvangen intresten op de hypothecaire portefeuille, goed voor 3.981.301 euro (+ 140.758 euro ten opzichte van 2020). De aangroei valt samen met de aangroei van de portefeuille.

Om de interestmarge te bepalen zetten we hier de financieringskosten tegen af. Niettegenstaande de hogere schuldpositie zien we de kost teruglopen van 3.088.129 euro tot 3.054.385 euro. Per saldo bedraagt de rentemarge 926.619 euro.

Doorheen het boekjaar realiseert de vennootschap een significant bedrag aan overige bedrijfsopbrengsten. Hieronder boeken we de subsidiëring en vergoeding van activiteiten die we in groepsverband uitvoeren (162.624 euro) alsook de recuperatie van kosten bij de ontleners (41.499 euro), naast tal van kleinere bedragen.

De bezoldiging van de personeelsleden vormt met 520.102 euro de grootste kostenpost. De reguliere werkingskosten totaliseren op 414.654 euro. We onderscheiden als grootste posten de kantoren (44.380 euro), ICT (81.541 euro), aanbrengvergoedingen (137.190 euro) en productiekost voor de kredieten (94.200 euro).

Het bedrag aan waardeverminderingen is de resultante van enkele bewegingen. 50.020 euro aan terugnemingen vinden hun tegenhanger in de financiële kosten. Dit heeft betrekking op de eerder gesitueerde afboeking van de niet-nominatieve dubieuze debiteuren. We realiseerden 33.308 euro aan recuperaties op dubieuze waarvoor we dus een terugname kunnen boeken. Anderzijds noopt de aangroei van de portefeuille tot een opwaartse bijsturing van de provisie (+18.358 euro). Per saldo belooft de terugname 63.747 euro. De batige impact op het resultaat blijft beperkt tot 13.727 euro.

In samenspraak met de commissaris boeken we dit boekjaar op twee niveaus niet-recurrente kostenposten. Enerzijds zijn er de kosten die rechtstreeks relateren aan de fusieoperatie (adviezen en verslagen, publicatiekosten, aktekosten) voor een totaalbedrag van 96.157 euro. Onder de financiële kosten verwerken we de verbrekkings- en wederbeleggingsvergoedingen die aangerekend werden op de vervroegde afbouw van een deel van de schuldpositie, goed voor 177.829 euro. Deze operatie voorkwam dat er nieuwe waarborgen dienden gevestigd te worden, waarborgen met een potentieel blokkerend karakter bij het ontwikkelen van toekomstige plannen.

Deze uitzonderlijke kosten, samen 273.986 euro, zorgen er wel voor dat de resultatenrekening afsluit met negatieve cijfers. Het verlies van het boekjaar belooft 102.394 euro. Enkele belastingtechnische boekingen beperken het te bestemmen resultaat tot -97.098 euro.

Ratio-analyse en aanvullende verklaringen

Met behulp van enkele ratio's kunnen we de voornaamste evoluties monitoren. Ook in de 'light'-versie van onze erkenning blijven deze normen hun rol vervullen.

De solvabiliteit drukt de verhouding uit tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. De fusie vennootschap scoort met een eigen vermogen van ruim 23,5mio euro een ratio van 13,53%. We verwachten dat deze ratio bij een geleidelijke afbouw van het balanstotaal stelselmatig kan opklimmen.

Met de liquiditeitsratio drukken we uit in welke mate de vennootschap haar korte-termijnverplichtingen kan voldoen uit haar korte-termijn-middelen. Dankzij de uitzonderlijk hoge bankpositie bedraagt de ratio 49,68%. Anders uitgedrukt beschikt de vennootschap over dubbel zoveel middelen dan strictu sensu vereist.

De erkende kredietmaatschappijen berekenen ook een fundingnorm, die volgens de erkenning de 94% niet structureel mag overschrijden. Per einde boekjaar zitten we met 93,94% maar net onder die limiet. Naarmate we de kaspositie uitputten om woonkredieten toe te kennen, zal deze indicator normaliter snel opnieuw onder 90% evolueren.

3. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels

Om te voldoen aan artikel 3.6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient de Raad van Bestuur de verdere toepassing van de waarderingsregels in het perspectief van de continuïteit van de activiteiten van de vennootschap te verantwoorden aangezien er uit de resultatentekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt.

De rentabiliteit wisten we dit fusiejaar nog niet in de positieve zone te situeren. De fusieoperatie genereerde een te hoog bedrag aan uitzonderlijke kosten om met de recurrente resultaten te absorberen.

Onderliggend stelt het bestuur wel een verdere verbetering van de rentemarge vast. Deze verbetering wordt beperkt in de hand gewerkt door de vroegtijdige verbreking van duurdere financiering en indekking.

De fusie zorgt ook voor enige rationalisatie in de kostenstructuur die zullen bijdragen aan een gunstiger eindresultaat. Gezien deze positieve elementen en evoluties, opteert het bestuur ervoor de waarderingsregels in continuïteit toe te passen.

4. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er dienden zich *sinds de afsluitdatum* geen nieuwe elementen aan die de geschetste financiële situatie aanzienlijk beïnvloeden. Momenteel is nog steeds de coronapandemie aanwezig, waarbij het mogelijk is dat er een impact kan zijn op de financiële prestaties in 2022 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Op basis van de huidige stand van zaken, heeft het bestuursorgaan om dit moment geen kennis van enige bijkomende financiële impact op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2021.

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

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

Verder loopt de vennootschap als kredietgever via haar balansbeheer ook beperkte renterisico's. Als er geen match meer is tussen de rente die de kredietnemers betalen en deze die op de funding geldt, dan komt de rentemarge en dus de rendabiliteit in het gedrang. Binnen de groep Onesto is er veel aandacht voor het beheren van gemelde risico's en niets laat vermoeden dat ze onbeheersbaar zouden kunnen worden.

Zoals hierboven reeds aangegeven, op basis van de huidige stand van zaken, heeft het bestuursorgaan op dit moment geen kennis van enige bijkomende financiële impact op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2021 naar aanleiding van de aanhoudende coronapandemie.

6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap had in 2021 geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Daarentegen, ondanks dat dit geen "onderzoek en ontwikkeling" betreft zoals bedoeld door de wetgever, werd ook in 2021 verder geïnvesteerd in de ontwikkeling van het Centraal BeheerSysteem. Dit platform is als het ware de digitale hoeksteen voor Onesto.

7. Wijzigingen van het kapitaal

Gedurende het boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven. Het kapitaal van de vennootschap werd verhoogd naar aanleiding van de fusie met CVBA Sociale Kredietmaatschappij Woonkrediet voor Vlaanderen en NV Kredietmaatschappij Onze Thuis, zoals eerder reeds vermeld, blijkens akte verleden voor notaris Frank Liesse op 20 juli 2021. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van de moedervernootschap of dochtervennootschap verworven.

8. Belangenconflict

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

9. Voorstellen aan de Algemene Vergadering

1. Goedkeuring van de jaarrekening

De jaarrekening per 31/12/2021 sluit af met een balanstotaal van 174.191.562,82 euro. Het boekjaar wordt afgesloten met een te bestemmen verlies van 97.097,72 euro. De Raad Van Bestuur verzoekt de vergadering de jaarrekening goed te keuren.

2. Resultaatbestemming

Het boekjaar wordt afgesloten met een verlies van 97.097,72 euro. De Raad Van Bestuur stelt voor dit verlies aan te zuiveren door aanwending van de beschikbare reserves. Na deze verwerking totaliseren de reserves op 14.308.114,78 euro en het globale eigenvermogen op 23.561.965,67 euro.

3. Kwijting

De Raad verzoekt de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het voorbije boekjaar. De fusie gaf aanleiding tot een herschikking van de Raad Van Bestuur. De Raad vraagt de Vergadering eveneens kwijting te verlenen aan de bestuurders die het voorbije boekjaar ontslag namen of eervol ontslag werd verleend in de gefuseerde entiteiten.

4. Benoemingen

De bepalingen van de fusieakte voorzagen in de (her)benoeming van de bestuurders. Er dienen aldus geen benoemingen voorgesteld te worden.

Opgesteld op 08/03/2022 door de Raad van Bestuur van NV Onesto Woonkrediet voor Vlaanderen

Namens het bestuursorgaan,

Tin Van Den Putte

Voorzitter