



Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen

nv

Jaarverslag 2023

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

Voorwoord

Bij de redactie van het vorige jaarverslag wezen we reeds op tal van knipperlichten die we op oranje, als het al niet rood was, zagen springen. Begin 2023 was het reeds overduidelijk dat de onzekerheid en instabiliteit niet geruisloos zouden wegebben. Het economische en financiële werkkader kondigde zich toen al bijzonder uitdagend aan.

Forse woningprijzen, renovatieverplichtingen, dure woonkredieten, hoge eisen voor eigen inbreng,... mixten tot een ongelukkige cocktail en zorgen voor een forse afkoeling van de vastgoedactiviteiten. Die straalde op haar beurt af op de hypothecaire kredietverlening.

Waar de erkende kredietmaatschappijen in het verleden in zulke omstandigheden een bescheiden corrigerende rol wisten te vervullen, stonden we ditmaal gefrustreerd aan de zijlijn. De schrapping van de waarborgen blokkeerde de toegang tot betaalbare funding. De steile renteklim maakt helaas ook de alternatieve piste die Onesto wist te onderhandelen onwerkbaar. Verstoken van werkingsmiddelen speelden we geen rol van betekenis.

Het ligt niet in de aard van Onesto om bij de pakken te blijven zitten. Ons team had in 2023 de handen meer dan vol met de afhandeling van de massale instroom van aanvragen voor de MijnVerbouwLening. Uiteindelijk handelde Onesto 1.620 renovatiekredieten af, in naam en voor rekening van Energiehuis Limburg. Dat we erin slaagden om een verdrievoudiging van dit volume te beheersen, getuigt van de flexibiliteit van onze organisatie en vooral van onze medewerkers. Dat vormt een erg belangrijke troef in deze turbulente tijden.

Zelfs als we de eigen kredietactiviteiten opnieuw weten op te schalen, zal dit geen afbreuk doen aan de toenemende onbetaalbaarheid van comfortabele, energiezuinige woningen. Onderzoek naar andere, meer innovatieve modellen die onze traditionele doelgroep toegang geven tot betaalbare nieuwbouwwoningen lijken veelbelovend. Ze vragen verdere verkenning. Wendbaarheid zal cruciaal zijn om ze later op grotere schaal uit te rollen.

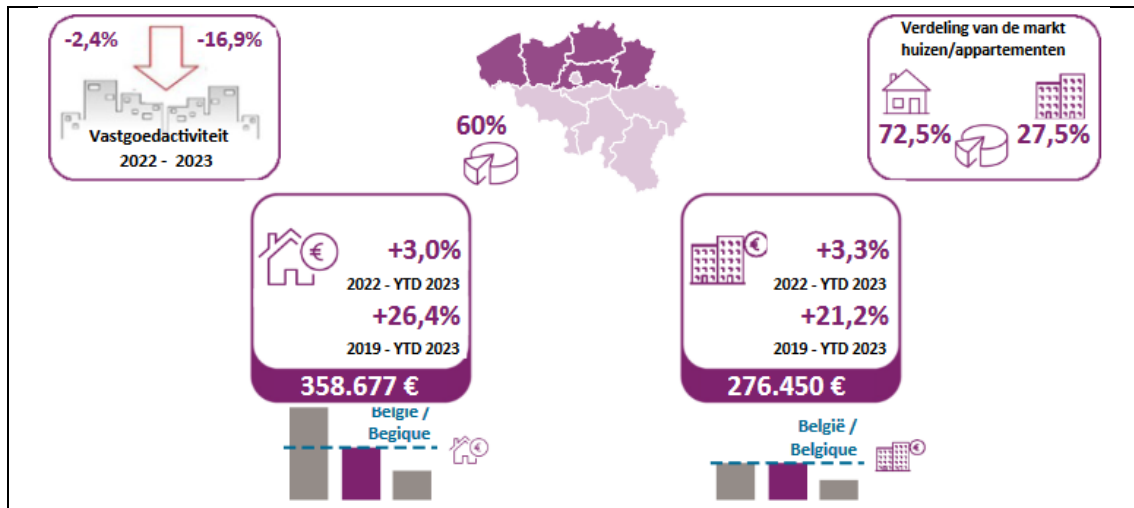
Het voorbije boekjaar wisten we in weinig evidente omstandigheden opnieuw talrijke klanten op weg te zetten naar een betere woning. We bereikten daarbij vooral mensen die het zonder onze steun moeilijker zouden hebben op de woonmarkt. We danken oprecht iedereen die daaraan heeft meegewerkt.

Tin Van den Putte
Voorzitter Raad van Bestuur

Werkingsverslag

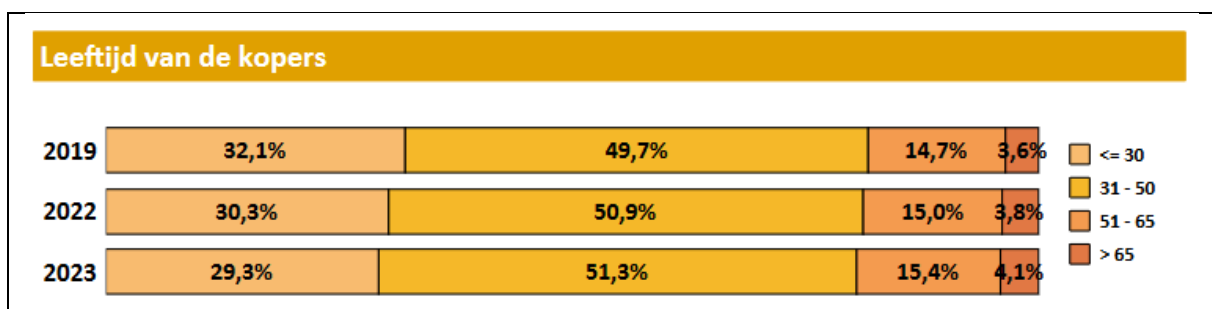
Vastgoed en hypotheek vol in de remmen

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



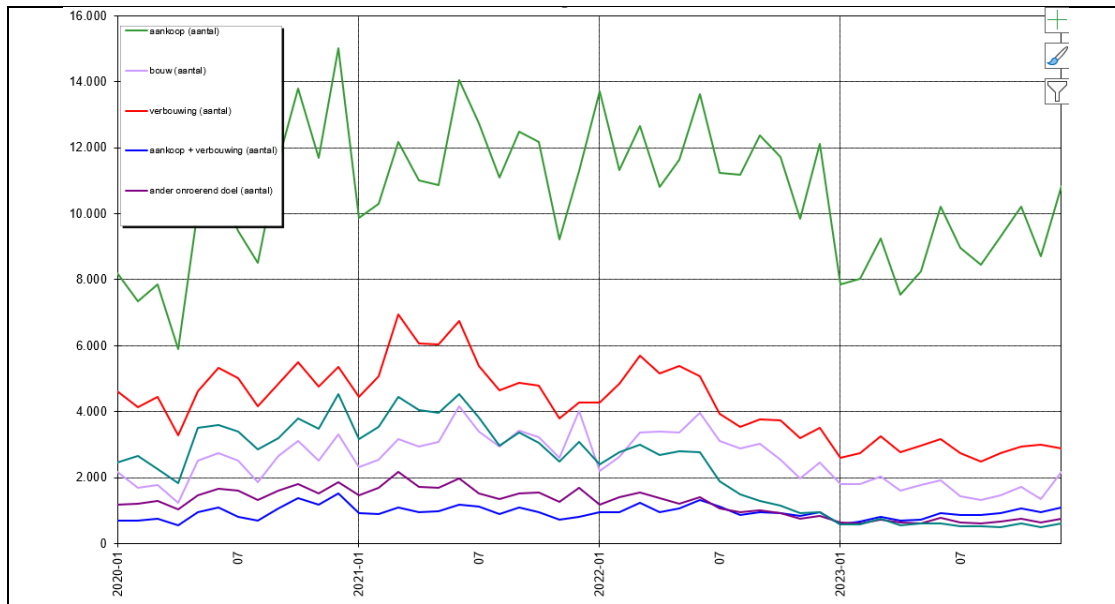
Vastgoedstatistieken Vlaanderen 2023 – Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

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



Leeftijdsspreiding kopers België 2023 – Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

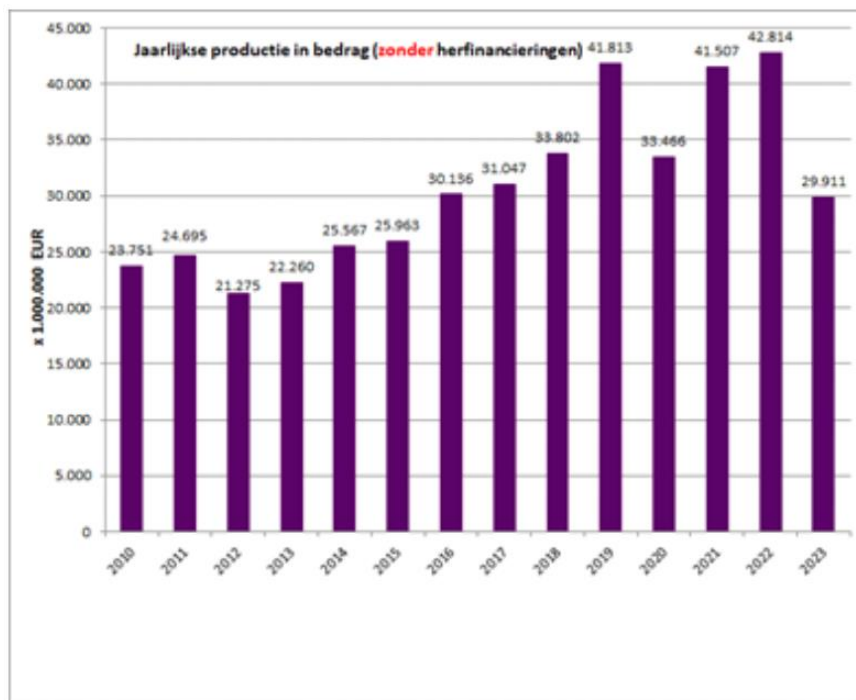
De ongeziene klim van de rentevoeten zorgde reeds voor een sterk vertragend effect op de hypothecaire kredietverlening in 2022. In 2023 zette deze trend zich onverminderd door. Zowel in aantallen als in bedragen daalden de productiecijfers, ongeacht het doel.



Aantal woonkredieten volgens doel 2020-2023 – Bron: BVK-UPC

Met ruim 180.000 kredieten voor een globaal bedrag circa 30 miljard euro (exclusief herfinancieringen), becijferde Febelfin een daling van 30% vergeleken met 2022.

We moeten reeds teruggaan tot 2015 om een lager cijfer terug te vinden. Toch is het vooral het contrast met de voorbije topjaren dat pijn doet aan de ogen.



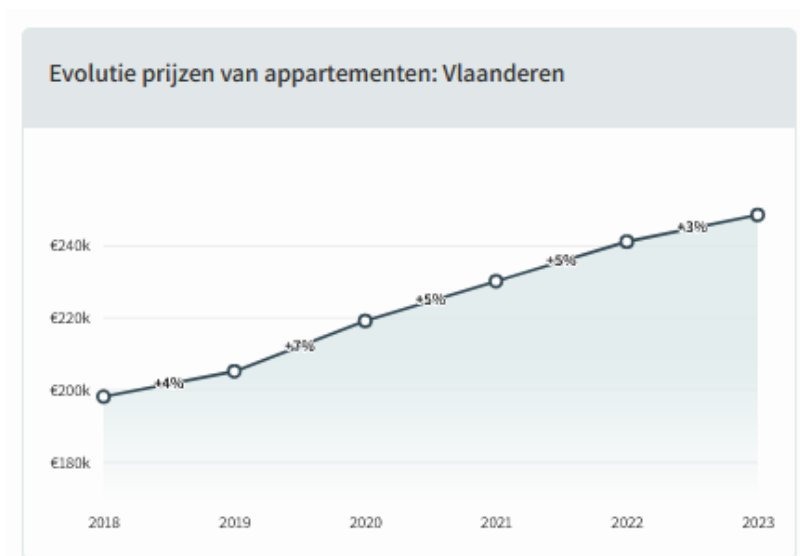
Jaarlijkse kredietproductie 2010-2023 – Bron: BVK-UPC

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



Mediaanprijzen - Bron: Vastgoedbarometer notaris.be -

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



Mediaanprijzen - Bron: Vastgoedbarometer notaris.be

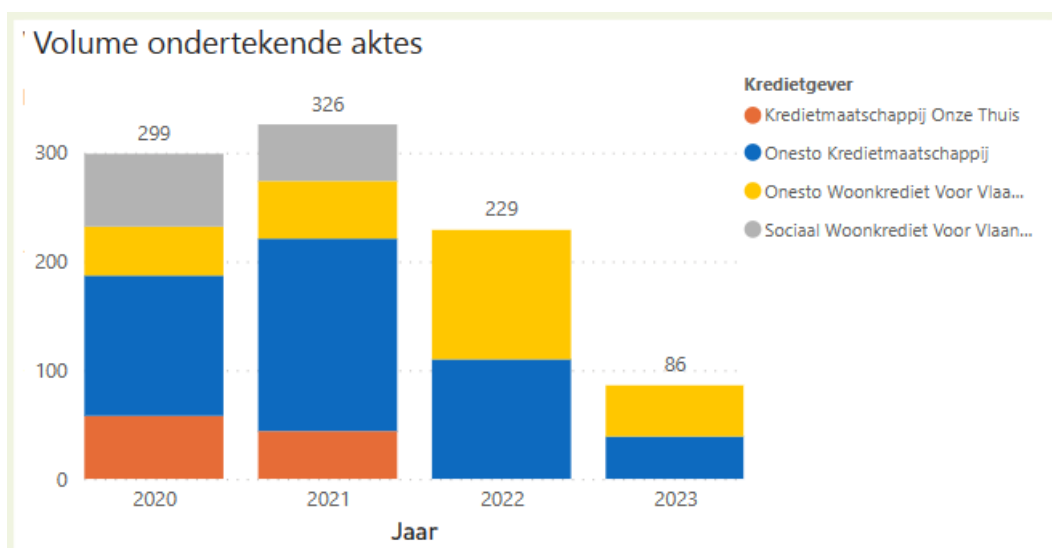
Achter deze mediaancijfers gaan steeds duidelijker divergerende prijsevoluties schuil. Energiezuinige woningen gaan gezwind mee in de prijsevolutie. Voor slecht geïsoleerde woningen, vaak gevat door een renovatieverplichting, tekende men een voorzichtige prijsdaling op. Het notariaat rapporteerde 69,3% verkooptransacties waarop de renovatieverplichting niet van toepassing was (label A tot D). In tegenspraak met hun communicatie zijn dit wel niet allemaal energiezuinige woningen.

Onesto woonkredieten

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

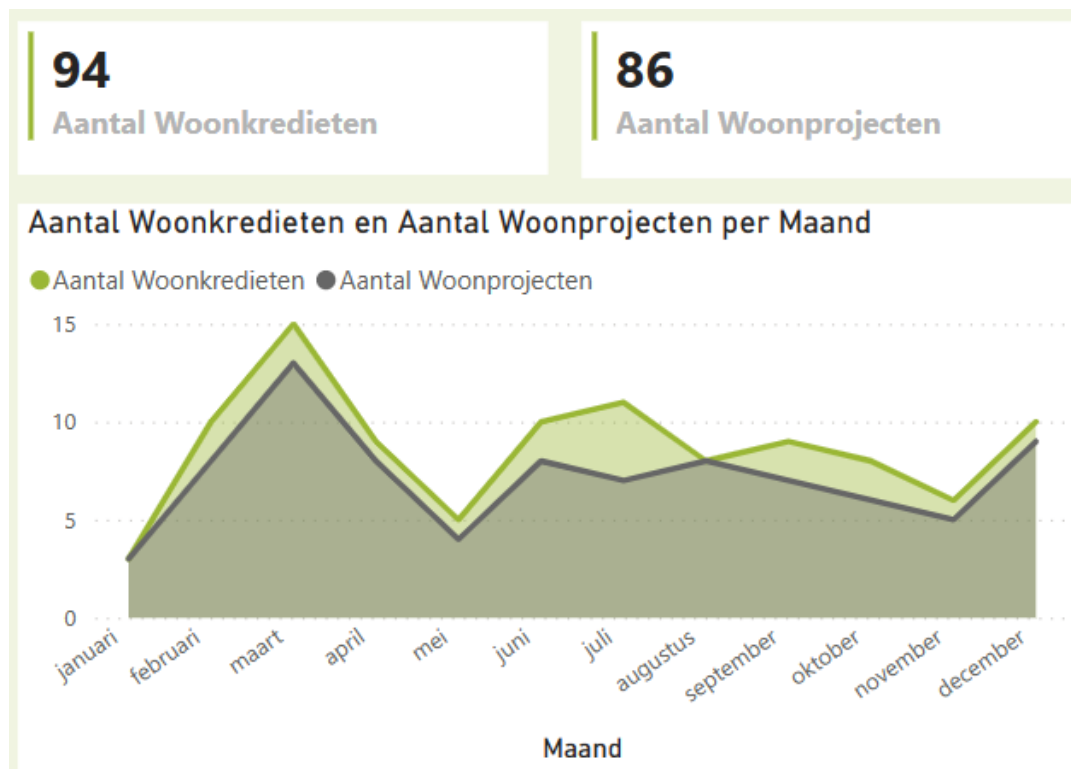
Indirect deed ook de daling van de verkoopactiviteiten zich gevoelen. De vervroegde terugbetalingen van woonkredieten daalden tot een absoluut minimum. Stijgende vastgoedprijzen verhinderen naar alle waarschijnlijkheid dat bestaande klanten de overstap maken naar een andere – lees betere, grotere, zuinigere – woning. Zij die toch de overstap maakten, vroegen niet zelden om hun bestaand woonkrediet te kunnen behouden, al dan niet aangevuld met een extra krediet voor aankoop en/of renovatie. Het behoud van het fiscale statuut voor woonkredieten van voor 2022 vormde vaak een extra argument voor een hypotheekoverdracht. Bij elkaar opgeteld beschikte Onesto hierdoor over een pak minder instromende middelen die het opnieuw kon inzetten voor kredietverlening.

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



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

renovatiediensten integreert in het aanbod. Eind augustus 2024 eindigt het project en binnenkort zullen we het eindrapport publiceren.



Energieleningen

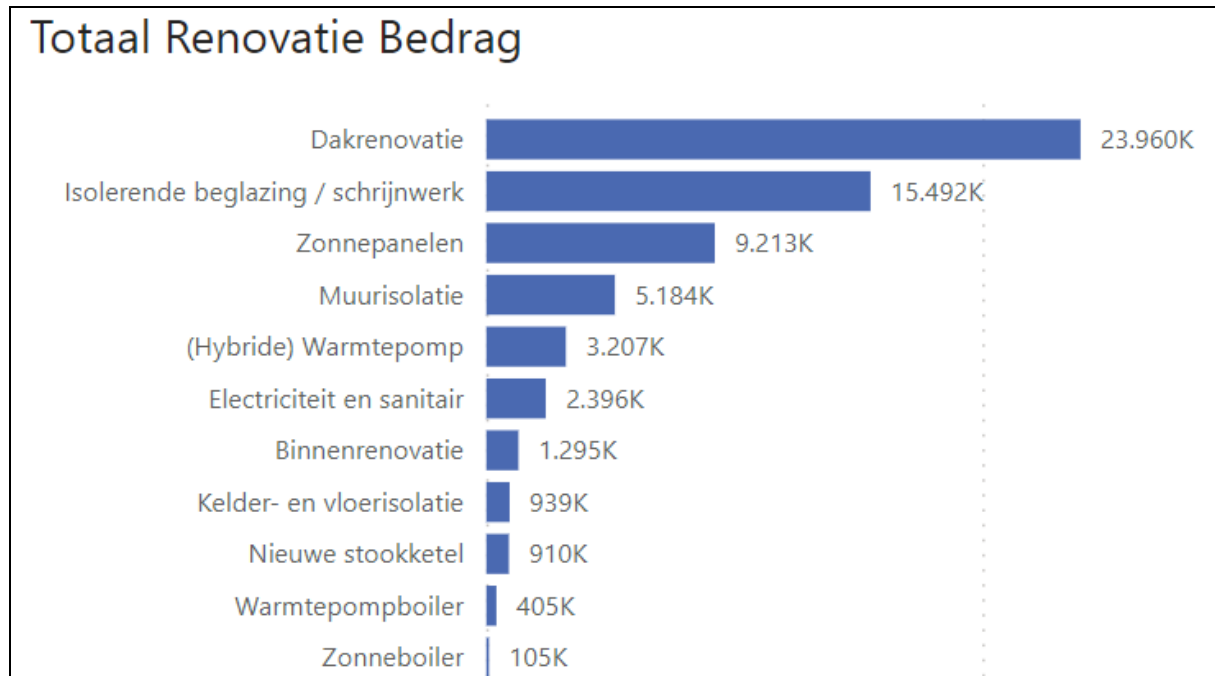
Onesto was van bij de oprichting één van de partners van Duwolim, thans beter gekend als het Energiehuis Limburg. Onesto staat in voor de analyse, toekenning en het beheer van de kredieten. Naast de Vlaamse energieleningen bouwden het Energiehuis ook een portefeuille provinciale energieleningen op. Toen de Vlaamse overheid op 1 september 2022 de MijnVerbouwLening lanceerde liep het hiervoor meteen storm. Behalve de brede omschrijving van doelgroepen en categorieën van werken, verhoogde het rentepercentage (initieel 0%), de lange looptijd (tot 25 jaar) en het verhoogde maximale kredietbedrag (60.000 euro) de attractiviteit van deze renovatiekredieten.

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

- 1620 MijnVerbouwLeningen getekend
- Een kredietbedrag van 52,6 mio euro
- 4.556 maatregelen gefinancierd
- Totale kostprijs van de gefinancierde renovaties: 63.188.872 euro

- Gemiddeld renovatiebedrag 39.005 euro

Gelet op de grote verwantschap, bood de activiteiten voor rekening van het Energiehuis een valabel alternatief waarvoor onze medewerkers hun expertise ten volle konden inzetten.

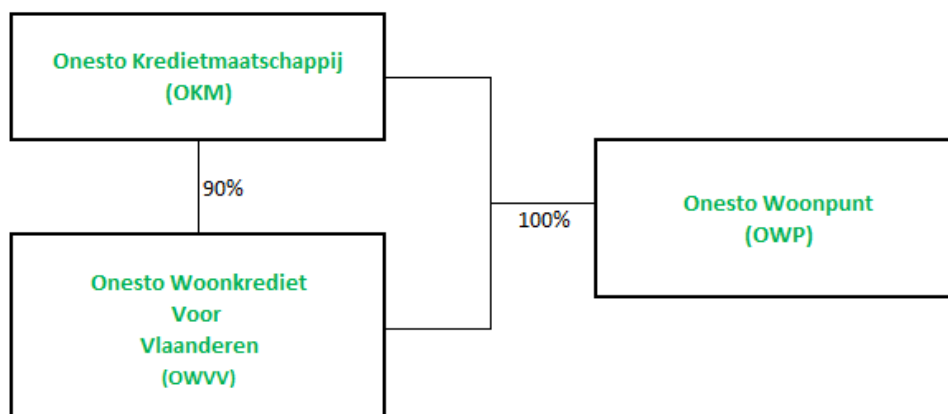


Voornaamste renovatiemaatregelen met toegekend bedrag – Bron; CBS Energiehuis

Fusie

Met de fusie in 2021 wist Onesto haar groepsstructuur te vereenvoudigen, wat zowel administratief als inzake kosten voordelen opleverde.

In 2022 verwierf Onesto nagenoeg alle aandelen van de erkende kredietmaatschappij West-Vlaams Woonkrediet. Naast een onmiddellijke operationele integratie, was het opzet om zo spoedig als mogelijk naar een nieuwe fusie toe te werken. Op 16 oktober 2023 werd voor notaris Liesse te Antwerpen de authentieke akte verleden en WVKW retroactief toegevoegd aan OWVV.



De Erekende Kredietmaatschappijen (EKM's) in het Vlaamse woonbeleid

Vanuit de sector worden er brede gesprekken gevoerd rond de rol van de Erkende Kredietmaatschappijen in het beleid. Na de afschaffing van de waarborgen rest er geen enkele Vlaamse ondersteuning meer voor onze organisaties. Tegelijk legt de erkenning nog heel wat beperkingen op. De EKM's blijven zich engageren om zich in te zetten ter bevordering van eigendomsverwerving en het energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium. Beide doelstellingen worden politiek nagenoeg unaniem gedragen en zijn actueler dan ooit.

De sector ijvert voor het invoeren van een "slimme" waarborg die moet toelaten dat de EKM's terug toegang krijgen tot betaalbare financiering. We engageren ons ertoe om die ondersteuning beperkt te houden tot het ogenblik waarop we onze klanten naar een financiering in de markt kunnen toeleiden. Zo kunnen we met een beperkte ondersteuning telkens opnieuw mensen op weg helpen.

De gesprekken lopen en het resultaat ervan zal pas duidelijk zijn als een nieuwe Vlaamse regering aantreedt. Hopelijk komen we tot een hernieuwde samenwerking om de vele uitdagingen op de woningmarkt het hoofd te bieden.

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

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

Toelichting bij de jaarrekening

De retroactieve fusie, waarbij Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen alle activa en passiva van West-Vlaams Woonkrediet verwierf, heeft vanzelfsprekend een impact op de leesbaarheid van de jaarrekening. De cijfers van deze laatste zitten integraal vervat in de jaartotalen voor 2023 van OWWV. We nemen deze effecten mee in de onderstaande bespreking van de voornaamste elementen uit de balans en resultatenrekening.

De passiva

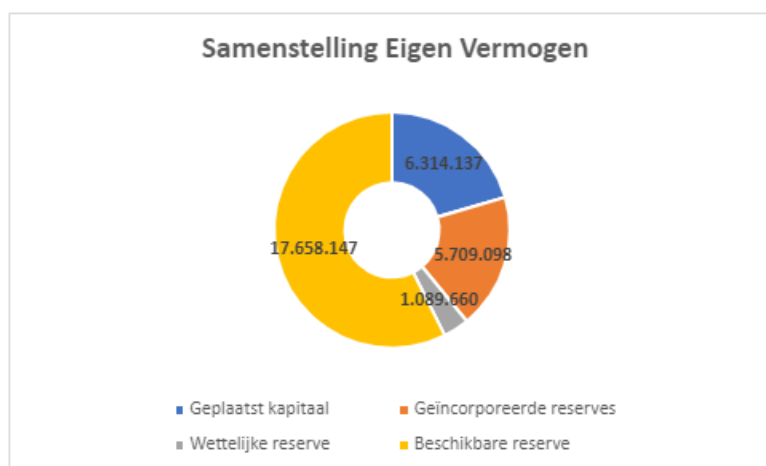
1. Eigen vermogen

De fusie ging gepaard met de uitgifte van 300.413 aandelen in het voordeel van de aandeelhouders van WVWK. Voortaan vertegenwoordigen 1.394.374 aandelen het kapitaal (VOL 6.7.1).

Het kapitaal werd in twee bewegingen opgetrokken tot 12.250.000 euro. De fusiebeweging voegde 1.351.860 euro geplaatst kapitaal toe. Vervolgens werd besloten tot de incorporatie van reserves ten belope van 1.417.524 euro.

Op de keper beschouwd valt het kapitaal uiteen in een geplaatste fractie van 6.540.902 euro - waarvan 226.765 euro niet-opgevraagd (zie ook bijlage bij de jaarrekening) – en 5.709.098 euro aan geïncorporeerde reserves.

De reserves voegen 18.747.807 euro toe aan het eigen vermogen. De wettelijke reserve staat per einde boekjaar op 1.089.660 euro. Bij de resultaatverwerking van dit en volgende jaren zal deze reserve aangevuld worden tot opnieuw de 10% wordt bereikt. Per saldo laten de beschikbare reserves zich becijferen op 17.658.147 euro.



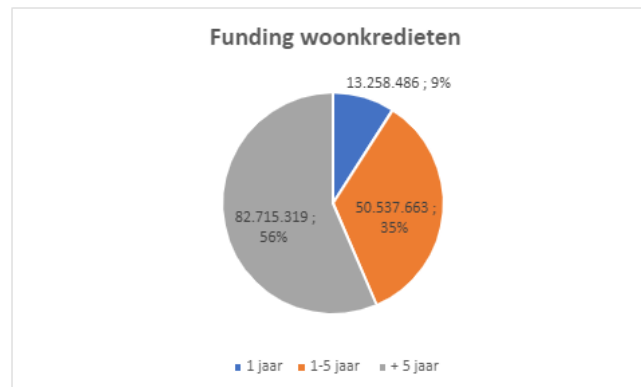
Samenstelling eigen vermogen

Zetten we dit 'Eigen vermogen' in relatie tot het balanstotaal, dan bekomen we een stevige solvabiliteitsratio van 17%.

2. De schuldpositie

Het vreemd vermogen van de vennootschap vertegenwoordigt ruim vier vijfde van de balans. Voor een goede interpretatie maken we het onderscheid tussen de schulden gerelateerd aan de hypothecaire kredietactiviteit en de overige schulden.

De financiering van de kredietactiviteit totaliseerde eind 2023 op 146.511.467 euro. Onderstaande grafiek differentieert naar de resterende looptijd van de fundinglijnen. De laatste afbetalingen situeren zich in 2045.



Uitsplitsing schulden naar restlooptijd

Abstractie makend van één krediet ten belope van 406.250, is op de volledige schuldpositie de gewestwaarborgregeling - die we genoten tot eind 2021 - van toepassing (VOL 6.9). Maar in eerste en voornaamste orde worden de schulden gewaarborgd door de portefeuille woonkredieten op het actief van de balans. Bij de fusie werd 23,7 mio euro aan gewaarborgde funding aan de balans toegevoegd.

De resterende schulden op balans zijn de optelsom van diverse kleinere posities, in totaal 910.791 euro groot. Voornaamste elementen hierbinnen zijn de voor klanten gereserveerde renovatiebedragen (684.100 euro) en verloningscomponenten zoals provisie vakantiegeld (140.697 euro).

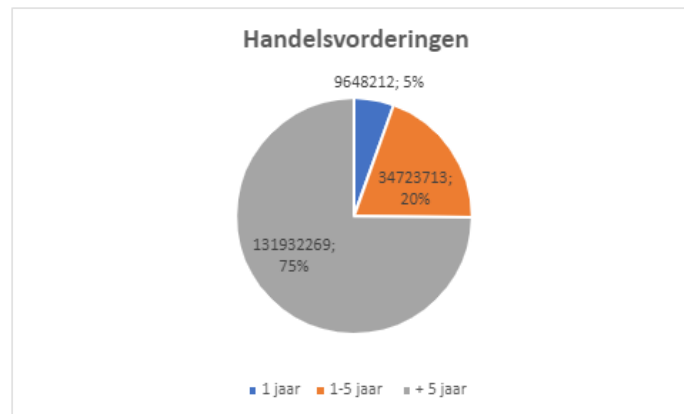
3. De overlopende rekeningen

Deze post omvat de boekhoudkundige hulprekeningen die we inzetten om de financieringskosten correct aan de boekjaren toe te wijzen. De financieringsovereenkomsten lopen zelden of nooit parallel met de boekjaren en vragen een toerekening aan het afgesloten boekjaar.

De activa

1. De handelsvorderingen

We starten de analyse met vorderingen op de klanten. Naar analogie met de schulden kunnen we ook deze opbreken in functie van de resterende looptijd. We geven dit grafisch weer in onderstaande grafiek.



Uitsplitsing handelsvorderingen naar restlooptijd

In tegenstelling tot de aflossingen van funding – die zich exact laten inschatten – is dit bij de terugbetaling van de woonkredieten minder het geval. Bovenop de contractuele aflossingen registreren we jaarlijks een fractie vervroegde terugbetalingen. Het vormt een belangrijke component in het op elkaar afstemmen van de in- en uitstromende betalingen.

Woonmobiliteit en relationele (in)stabiliteit spelen een voorname rol. De rentevoluntie kan bijkomend een vertragende, dan wel versnellende factor uitmaken. De toenemende onbetaalbaarheid van woningen zette het voorbije jaar aantoonbaar een rem op het aantal vastgoedtransacties. Gecombineerd met de forse renteklim na een periode van extreem lage rentevoeten, zorgt het ervoor dat klanten zich – vaak noodgedwongen – vastklampen aan hun lopend woonkrediet. De vervroegde terugbetalingen stonden in 2023 op een uitzonderlijk laag pitje.

Ingevolge de fusie voegden we een portefeuille woonkredieten in de grootorde van 28,7 mio euro toe aan de handelsvorderingen. De handelsvorderingen op korte en lange termijn sommen tot 176.304.194 euro. Zetten we dit af tegen de handelsschulden, bekommen we een funding-percentages van 83%, ruim onder de norm van 94%.

2. De vaste activa

In het overgedragen patrimonium bevonden zich de kantoren in Oostende en Brugge. Ze werden voor hun netto boekwaarde van circa 320.000 euro toegevoegd aan de vaste activa. Deze nieuwe situatie noopt het bestuur tot een analyse vanuit een rationeel perspectief.

Vervangingsinvesteringen in rollend materieel en informatica verhogen de netto boekwaarde van de rubriek 24 tot net geen 57.000 euro.

Via een kapitaalsverhoging in de gezamenlijke dochtervennootschap Onesto Woonpunt opteerden we voor een meer duurzame verankering en financiering (VOL 6.4.1). Onrechtstreeks onderstrepen we ook het belang van de werking van het Energiehuis Limburg in de groepswerking, waarvan onze vennootschap mee de vruchten plukt.

3. De overige vorderingen

De kortetermijnvorderingen konden het voorbije boekjaar met circa één mio worden afgebouwd tot 1.195.205 euro. Verder omvat deze rubriek nog enkele vorderingen inzake de loonverwerking.

4. Liquiditeiten

De kaspositie bleef nagenoeg ongewijzigd. Het streven om de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk binnen de groep in te zetten is hieraan niet vreemd. Doorheen het boekjaar calculeren we bovenop de contractuele aflossingen van woonkredieten vervroegde terugbetalingen om de liquiditeitspositie aan te vullen met het oog op de betalingsverplichtingen (liquiditeitsratio = 79%).

De resultatenrekening

1. De intrestmarge

De aangroei van de omzet met 508 Keuro – lees interestontvangsten van klanten – is louter te verklaren door de toevoeging van de woonkredieten van de gefuseerde entiteit. Dit overcompenseerde de verwachte afbouw van de portefeuille en rente-inkomsten. Uiteraard veronderstellen we aan uitgavenzijde een dito effect. Tegenover een aangroei van ruim 630 Keuro renteontvangsten stonden financieringskosten ten belope van 550 Keuro.

Maar in totaliteit keken we het voorbije boekjaar aan tegen een stijging van de financieringskosten met 767.851 euro. De inverse rentecurve - met hogere percentages op de korte dan (middel)lange termijn - stuwden de kostprijs van de variabele fundinglijnen abnormaal sterk de hoogte in. De hap uit de rentemarge bedroeg maar liefst 259.979 euro.

2. De bedrijfskosten

Naast geldmiddelen zijn onze medewerkers de voornaamste bron van werkmiddelen. In de fusiebeweging wisten we 2 ervaren medewerkers mee te nemen. Dankzij onze sterke mate van digitalisering schakelden ze zich nagenoeg vanaf dag één in onze groepswerking in. Met deze tijdelijke aangroei anticiperen we bewust op de personeelsevolutie. De komende jaren zien we immers meerdere, ervaren collega's uitstromen. Het zou een gemiste kans zijn mochten we nu kennis en ervaring hebben weggesaneerd. Meteen hebt u de voornaamste verklaring voor de stijging van de personeelskosten. Al kunnen we evenmin voorbijgaan aan het effect van de loonindexatie.

De kosten voor de diverse goederen en diensten vormt typisch de optelsom van vele kleinere en grotere uitgaven. We lichten er de relevantste cijfers uit:

- De variabele productiekosten vallen logischerwijze sterk terug. Aanbrengvergoedingen en schattingen beliepen slechts 35.100 euro.
- De huur- en werkingskosten van de kantoren: 52.043 euro.
- De kosten voor de ICT-toepassingen: 98.416 euro
- Eenmalige fusiekosten: 34.245 euro

De bewegingen bij waardeverminderingen op handelsvorderingen enerzijds en de voorzieningen voor risico's en kosten anderzijds heffen elkaar in niet onbelangrijke mate op. In deze post zijn de effecten van de fusie verwaarloosbaar gezien we in het voorgaande boekjaar de waarderingsregels reeds op dezelfde leest schoeiden. De toevoeging van twee dossiers aan de dubieuze debiteuren (58.003 euro) en de overeenstemmende provisievorming wisten we in grote mate te compenseren met enkele recuperaties (-6.690 euro) en de afbouw van de algemene provisie (-32.193 euro). Per saldo was de resultaatimpact nog 19.119 euro.

We noteerden ook een verhoging van de afschrijvingen tot 38.333 euro, gevolg van de investeringen tijdens het boekjaar en de toegevoegde gebouwen.

3. De bedrijfsopbrengsten

Hieronder noteren we enerzijds de compensaties voor intra-groepsprestaties inzake leningenbeheer en boekhouding (100.984 euro). Nog belangrijker was evenwel de subsidiëring voor taken uitgevoerd voor rekening van het Energiehuis Limburg (188.408 euro).

Uitzonderlijke opbrengsten wisten we te verkrijgen bij de vervreemding van een aantal activa-elementen, samen goed voor 34.450 euro.

4. Het financiële resultaat

Waar de renteopstoot ons ernstig parten speelde in de berekening van de rentemarge, was deze hier in het voordeel van de vennootschap. Als netto-uitlener aan de overige entiteiten rekenden we ruim 88 Keuro aan rente door op de uitstaande posities. Na aftrek van de financiële kosten wisten we een netto-financieel resultaat van 77.404 euro toe te realiseren.

[De resultaatverwerking](#)

In weinig evidente omstandigheden wisten we een bescheiden batig resultaat neer te zetten. Dit laat toe om de wettelijke (+ 4.684 euro) en de beschikbare reserves (+89.003 euro) beperkt aan te vullen.

Organisatie van het bestuur

In de Onesto groep bewaken de respectievelijke Raden van Bestuur de belangen van elke entiteit, binnen een strategie die gezamenlijk wordt uitgezet en voornamelijk aangestuurd door moedermaatschappij Onesto Kredietmaatschappij nv (OKM).

Sinds de fusie van de dochtervennootschappen tot Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen, nemen de OWVV-bestuurders als adviseurs deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van OKM. Zo komen we tot een coherent beleid.

Het dagelijks bestuur van alle groepsvennootschappen is in handen van één gezamenlijk comité 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.

Voorstellen aan de algemene vergadering

De Raad wenst volgende besluiten voor te leggen:

Goedkeuring van de jaarrekening

We sluiten het boekjaar op 31 december 2023 af met een balanstotaal van 179.642.814,46 euro. De resultatenrekening presenteert een te bestemmen winst van 93.687,30 euro.

Resultaatverwerking

Het bestuur stelt voor om het eigen vermogen maximaal te versterken en de winst integraal te reserveren. Hierdoor stijgen de wettelijke reserve tot 1.089.660 euro (+4.684 euro) en de beschikbare reserves tot 17.658.147,01 euro (+89.003 euro). In totaliteit groeit het eigen vermogen aan tot 30.771.041,95 euro.

Kwijting

De Raad van Bestuur verzoekt om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het bestuur en aan de commissaris voor het toezicht.

Benoemingen en bezoldigingen

Nihil.

Aanvullende verklaringen

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Nihil.

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

Elke onderneming - en a fortiori een kredietgever - is gevoelig voor de economische omstandigheden. Door economische schokken verhoogt de kans dat kredietnemers hun inkomen zien dalen en in gebreke blijven bij de terugbetaling van hun woonkrediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt. Door opeenvolgende crisissen stijgt het risico dat die effect gaat ressorteren op de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemers.

Hoewel zeker niet vrij van contestatie, weten de Belgische burgers zich dankzij het automatische indexeringsmechanisme dan weer goed beschermd in tijden van oplopende inflatie. De doorgaans vaste maandlast legt in verhouding een kleiner beslag op het geïndexeerde gezinsinkomen.

Concreet is er vandaag geen enkele indicatie dat er zich bijzondere risico's ontwikkelen, maar het is de taak van het bestuur en de directie om deze risico's als een goed huisvader te beheren en te beheersen. Voor Onesto vertaalt zich dat in een permante monitoring van de politiek van kredietacceptatie en het aanleggen van passende provisies.

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

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

Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Op groepsniveau onderzoekt Onesto hoe alternatieve woon- en kredietvormen kunnen bijdragen aan het betaalbaar(der) houden van woningen. Aan de hand van pilootprojecten en -dossiers wordt ook onderzocht hoe we klanten optimaal kunnen aanzetten tot renovatie en welke daarvoor de ideale financieringsmix kan zijn.

Wijzigingen van het kapitaal

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven. Het kapitaal van de vennootschap wijzigde ingevolge de toegelichte fusie met West-Vlaams Woonkrediet en de daaropvolgende kapitaalsverhoging. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven, noch aandelen van enige moedervenootschap verworven.

Belangenconflict

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

Het gebruik van financiële instrumenten

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

Algemene Informatie

Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen nv

Albert Panisstraat 8 bus 002 - 9120 Beveren-Waas
RPR Gent, afd. Dendermonde 0405.532.832

Raad van Bestuur

Tin Van den Putte, Voorzitter
Pieter De Witte, Patrick Lemmens (sinds 01/03/2023) en Filip Vangilbergen,
bestuurders

Commissaris

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse

Dagelijkse Bestuur

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

Kredietcomité

Hans Vermeulen, voorzitter
Ingrid Quintens en David Govaert

Auditcomité

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

Renumeratiecomité

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

Medewerkers

Philippe Ameye, Pascale Derycker, Martine Geysens, David Govaert, Hilde Kestens, Francis Stijnen, Lieve Valcke (tot 28/02/2024), Olga Van Esbroeck, Carine Verstraete en Stephan Wenning

Vestigingen en bijkantoren

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

- 3580 Beringen, Graaf Van Loonstraat 15/1
- 8870 Izegem, Roeselaarsestraat 118
- 8930 Menen, Volkslaan 302 bus 201
- 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefsplein 18