



**SOCIALE KREDIETMAATSCHAPPIJ
SOCIAAL WOONKREDIET VOOR VLAANDEREN**

CV

Erkende kredietmaatschappij

JAARVERSLAG 2019

Voorgelegd aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders

14 april 2020

**Tongerlodorp 1 2260 WESTERLO
RPR Antwerpen, afd. Turnhout 0419.059.497
info@onesto.vlaanderen www.onesto.vlaanderen**

Voorwoord

Geachte aandeelhouder

Namens de Raad Van Bestuur van Sociale Kredietmaatschappij Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen presenteer ik u het jaarverslag over het voorbije werkjaar.

In 2019 tekende de vastgoedmarkt alweer nieuwe records op. In hun zoektocht naar rendement vormt onroerend patrimonium voor heel wat beleggers steeds meer een valabel alternatief. In het najaar zorgde de beslissing tot afschaffing van de woonbonus voor een extra wedloop. In het kielzog van de vastgoedtransacties volgden de hypothecaire leningen de stijgende tendens.

De erkende kredietmaatschappij profiteerden van deze gunstige omstandigheden om met een stevige productie het tweede decennium af te sluiten. Onesto hoefde niet onder te doen en realiseerde evenzeer een recordproductie binnen onze doelgroepen. Door dit samen te vatten als meer van hetzelfde, doen we onze personeelsequipe oneer aan. De prima prestaties zijn slechts mogelijk dankzij hun toewijding en gedrevenheid. Samen met dit jaarverslag bezorgen we u de jaarrekening. U zal in de toelichting lezen waar de hogere activiteitsgraad allemaal haar sporen naliet.

Met deze veeleer positieve terugblik had ik graag mijn voorwoord beëindigd doch de realiteit is weerbarstiger. In het regeerakkoord worden de erkende kredietmaatschappij slechts éénmaal vermeld. Helaas haalt de korte passage met één pennentrek een streep door een tijdperk. De beleidslijn om de beide waarborgen die onze maatschappijen genieten te schrappen, stort de kredietmaatschappijen in een existentiële crisis. Enkel die maatschappijen die zich op eigen kracht weten te verzekeren van financiering, zullen mogelijks in staat zijn een nieuw hoofdstuk aan hun verhaal toe te voegen.

Het bestuur van SWVV gaat, samen met de andere entiteiten van de groep Onesto, de uitdaging aan om voor onze maatschappijen een toekomst uit te tekenen. In die plannen zullen we niet meer kunnen rekenen op waarborgen van de Vlaamse overheid. Net op een ogenblik dat onze doelgroep meer dan ooit onbediend dreigt te blijven, zijn we hen dat minstens verplicht. Willen we een kans maken, dan zullen we spoedig de platgetreden paden moeten verlaten en inzetten op alternatieve mechanismen om werkingsmiddelen aan te trekken. Succes kan ik u allerminst garanderen. Mogen we rekenen op uw (morele) steun?

Terwijl u dit leest raast evenwel de zwaarste gezondheids crisis in 100 jaar rondom de wereld. Europa gaat gebukt onder ongekende mortaliteitscijfers, haar gezondheidssysteem dreigt te kapseizen. Naast al het menselijk leed valt de economische en financiële ravage op dit ogenblik niet in te schatten. De covid-19-crisis stort onze hyper geconnecteerde wereld in een zware mondiale recessie, waar niemand zonder kleerscheuren uitkomt.

Ik druk de wens uit dat u allen deze crisis in de best mogelijke gezondheid door komt.

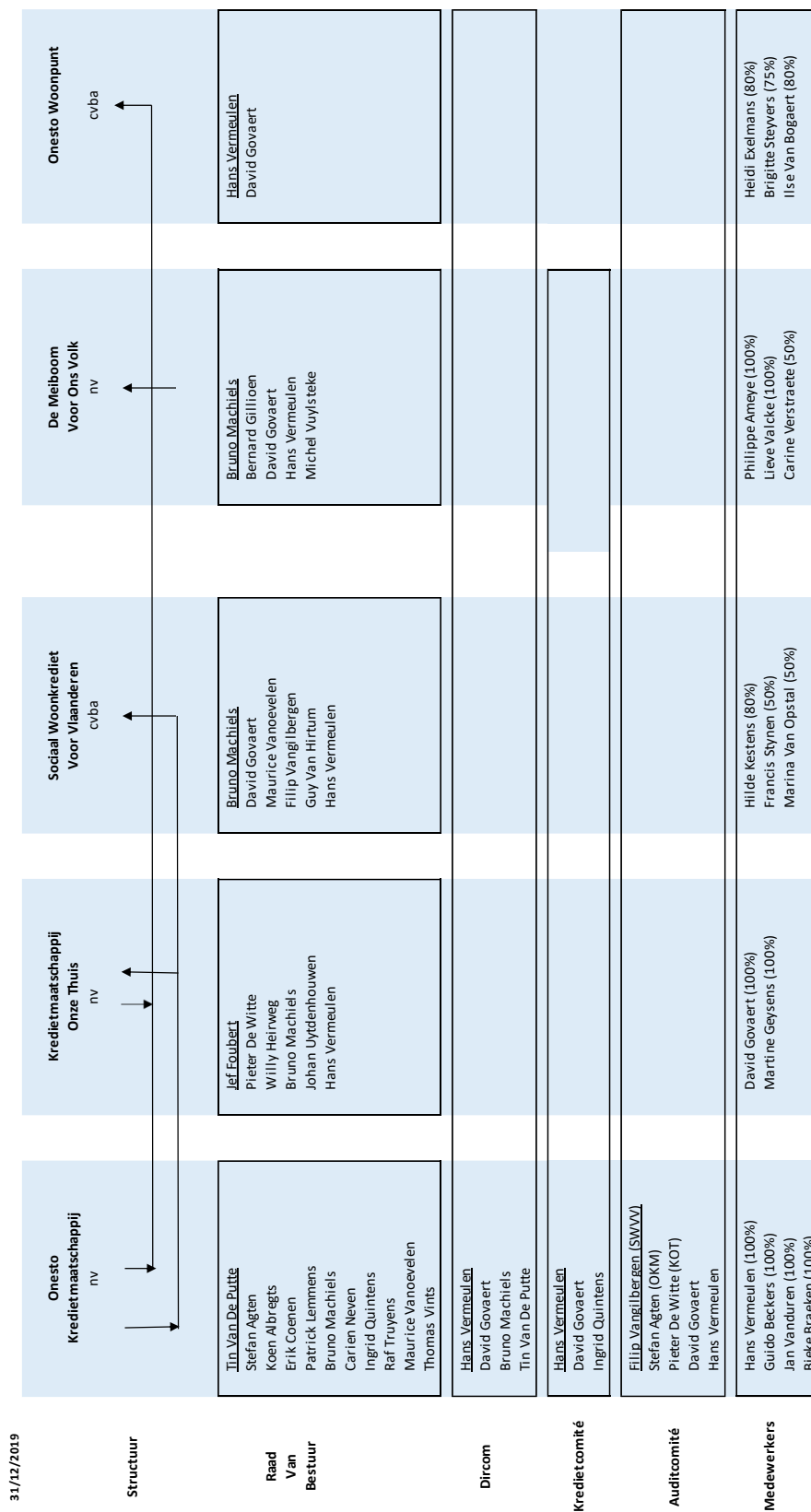
Bruno MACHIELS
Voorzitter Raad van Bestuur

Inhoudstafel

Voorwoord	3
De Onesto-groep in een oogopslag.....	6
Het activiteitenverslag.....	7
De afschaffing van de woonbonus	7
Het vingertje van de Nationale Bank (bis).....	8
Het einde van een tijdperk.....	9
Een nieuw hoofdstuk.....	10
Versterking van de groep Onesto.....	11
De Vlaamse erkende kredietmaatschappijen	12
De kredietactiviteiten van de Onesto-groep.....	13
Bestuurlijk verslag	17
Rapport over de jaarrekening	18
De krachtlijnen uit de jaarrekening.....	18
De activazijde van de balans	18
Vaste activa	18
De passivazijde van de balans	19
De resultatenrekening.....	21
Ratio-analyse	22
Bijkomende toelichtingen bij de jaarrekening	23
Voorstellen aan de aandeelhouders	24
Betreffende het voorbije boekjaar.....	24
Benoemingen	24

De Onesto-groep in een oogopslag

ONESTO IN EEN OOGOPSLAG



Het activiteitenverslag

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 terug gezet. De nieuwe Vlaamse bewindsploeg besliste om van meet af aan een definitieve streep te zetten onder het fiscale gunstregime.

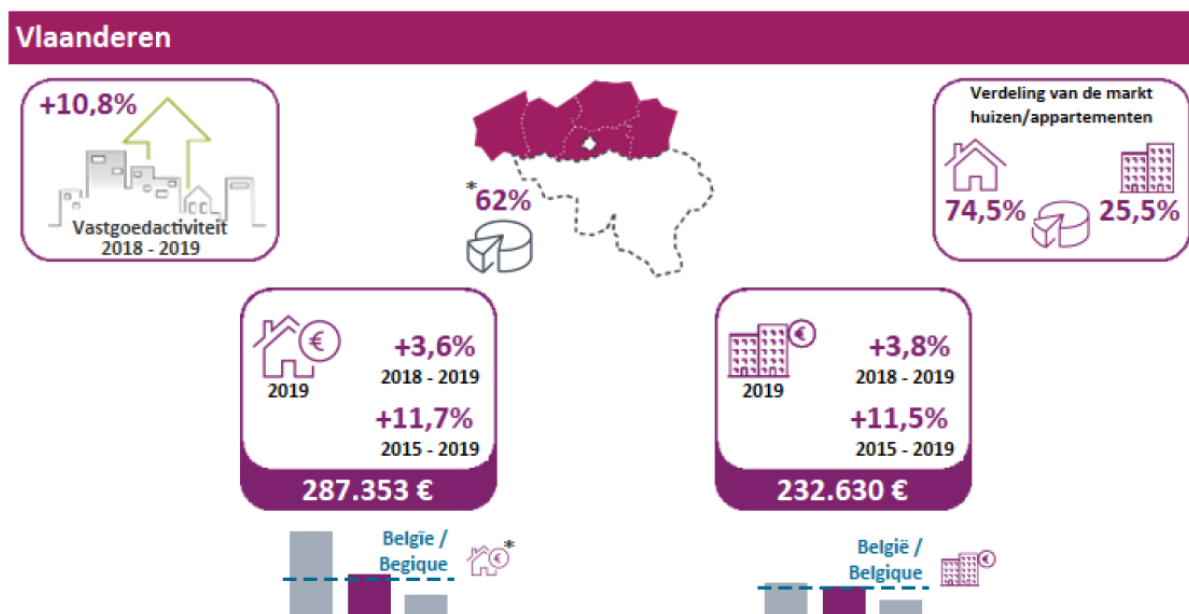
De ingreep werd in de eerste plaats genomen in het licht van de toekomstige budgettaire impact. Het cumulatieve effect zou in de komende decennia steeds zwaarder gaan doorwegen. Toch viel ook de immer groeiende stapel studies en analyses over de perverse effecten van dit belastingvoordeel steeds moeilijker 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 naarstig nagejaagde belastingvoordeel in de toekomst steeds zal volstaan om de kater door te spoelen valt af te wachten.

Onesto liet de woonbonusgekte noodgedwongen – doch niet noodzakelijk met lede ogen – aan zich voorbij gaan. 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 goed de handen vol had.

Dit effect tekende zich af in de hele vastgoed- en hypotheekmarkt. 2019 zal 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.

Zoals verwacht vatte de vastgoedmarkt 2020 rustig aan. Over wat langer 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.



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

Het vingertje van de Nationale Bank (bis)

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 vraag 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 in 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 aankoopprijs 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 bediend wordt, kan op korte termijn fors aangroeien.

Ik nodig u evenwel uit om snel verder te lezen. U zal dan helaas begrijpen waarom het voor de erkende maatschappijen bijzonder moeilijk kan worden om deze verwachte toename te beantwoorden.

Het einde van een tijdperk

Alle media-aandacht ten spijt was de stopzetting van de woonbonus voor de EKM van ondergeschikt belang. Verderop in het regeerakkoord lezen ze 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. De voorgenomen afschaffing betekent niks meer of minder dan het omdraaien van de laatste pagina van een verhaal dat ruim 125 jaar terug – de eerste kredietmaatschappijen waaronder Onesto zagen omstreeks 1894 het levenslicht – aanvatte. Van een “gamechanger” gesproken.

We brengen de lezer graag in herinnering dat de erkende kredietmaatschappij van oudsher een waarborg genoten, meer specifiek 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 meteen 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, de abrupte afschaffing kwam toch als een verrassing. Ze confronteert iedere EKM met niets minder dan een existentiële uitdaging. Voor kredietmaatschappijen die zich voldoende wendbaarheid tonen om een transitie door te maken, is er mogelijk perspectief om de pagina om te draaien en een nieuw hoofdstuk aan te vatten. Zo niet dreigt de kroniek van een (aangekondigd) einde.

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 respectieve 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 de Onesto groep in ieder geval de uitdaging wenst aan te gaan. Dit alles komt door het gewijzigde beleid wel in een geweldige stroomversnelling. Na een verkort voorbereidingstraject boog een ruime groep bestuurders zich gedurende een dag vullende strategische sessie over de toekomstperspectieven. Deze oefening resulteerde in een (her)bevestiging van de missie en het uitzetten van de bakens. Een strategisch comité zal het traject van kortbij opvolgen, mijlpalen en objectieven uitzetten en de terugkoppeling naar de Raden van Bestuur faciliteren. Het hoeft geen betoog dat het uitwerken van alternatieve financieringskanalen de 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 gegeven.

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 alternatieve funding na zowat anderhalf jaar in een doodlopende straatje vastliep, was pijnlijk maar evenzeer leerrijk.

Anderzijds experimenteren we actief met samenwerkingsverbanden om de beoogde doelgroepen efficiënter aan te boren. Parallel willen we klanten overtuigen van de wenselijkheid en voordelen van duurzame, energetische renovaties. 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 verbouwingwerken 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 kinderziekten 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, te communiceren,... En ondertussen kijken we alweer vooruit en leggen we de prioriteiten vast voor de ontwikkeling van bijkomende functionaliteiten, het koppelen van partners aan het platform,... Met het digitaal platform trekken we alvast een belangrijke wissel op te komst.

Versterking van de groep Onesto

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 uitmaken.

Eind 2018 stapte de Raad van Bestuur af van deze beleidslijn en mengde de moedermaatschappij zich actief in de overname van de kredietmaatschappij De Meiboom-Voor Ons Volk. Haar activiteiten situeren zich overwegend in Zuid-West-Vlaanderen en vormen geografische 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.

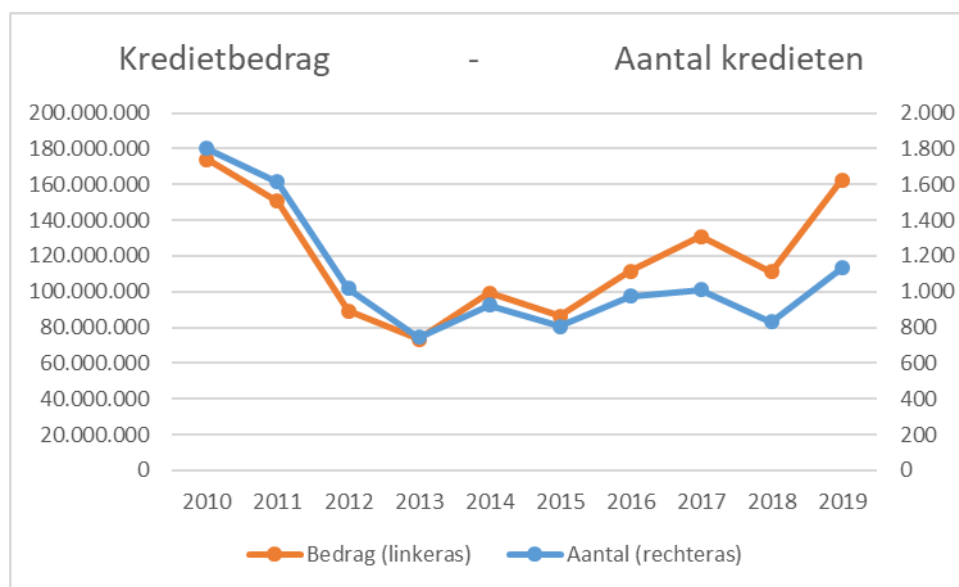
Op organisatorisch en operationeel vlak werd de nieuwste kredietmaatschappij reeds in ruime mate in de groep geïntegreerd. Op juridisch en bestuurlijk vlak staat de entiteit nog op eigen benen en verhoogt ze bijkomend de complexiteit van de groep. Een fusie kan zowel bestuurlijk en administratief een 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 fusievennootschap 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 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.

De erkende kredietmaatschappijen profiteerden 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 terugbladeren tot 2010 om op een hoger bedrag in de statistieken te stuiten.



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

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 inplanten van een vierde Onesto vlag.

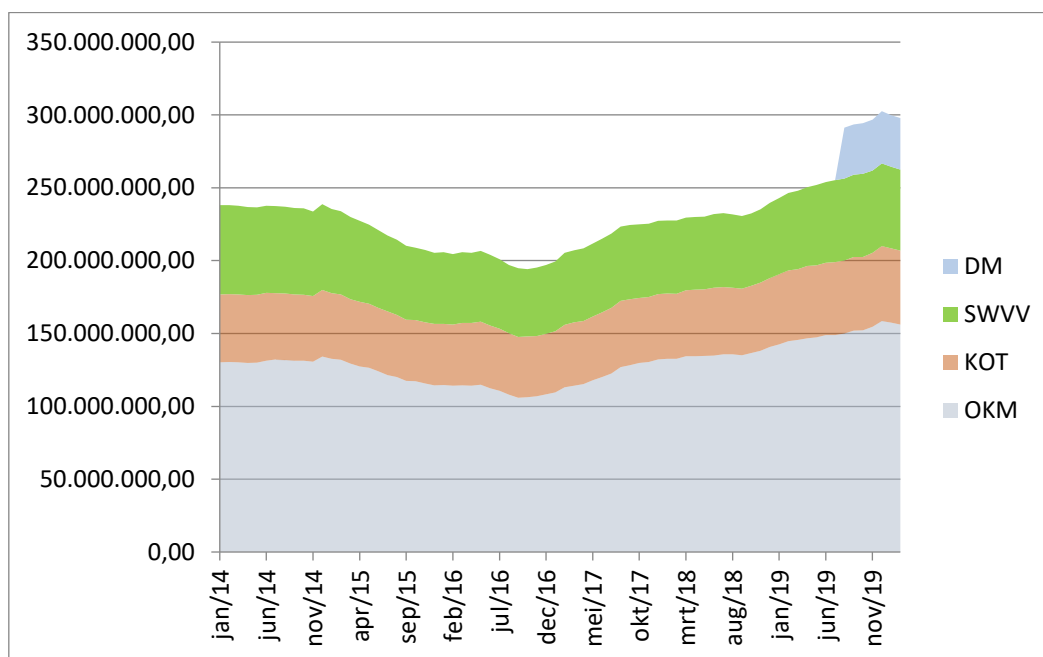
Jaar	KOT	SWVV	Onesto KM	DM-VOV	Totalen
2015	5.815.100	5.533.200	11.752.230		23.100.530
2016	9.338.550	10.583.294	20.161.180		40.083.024
2017	9.071.700	11.420.756	38.123.500		58.615.956
2018	8.074.500	7.728.060	24.328.200		40.130.760
2019	10.151.800	11.222.300	35.286.100	4.706.800	61.367.000

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 vervroegde terugbetalingen, aangesproken voor deze recordproductie. In de wetenschap dat het volume aan vervroegde terugbetalingen tussen één en anderhalf mio euro per maand belooft, hebt u meteen de rekenkundige verklaring achter de doorgevoerde productiestop.

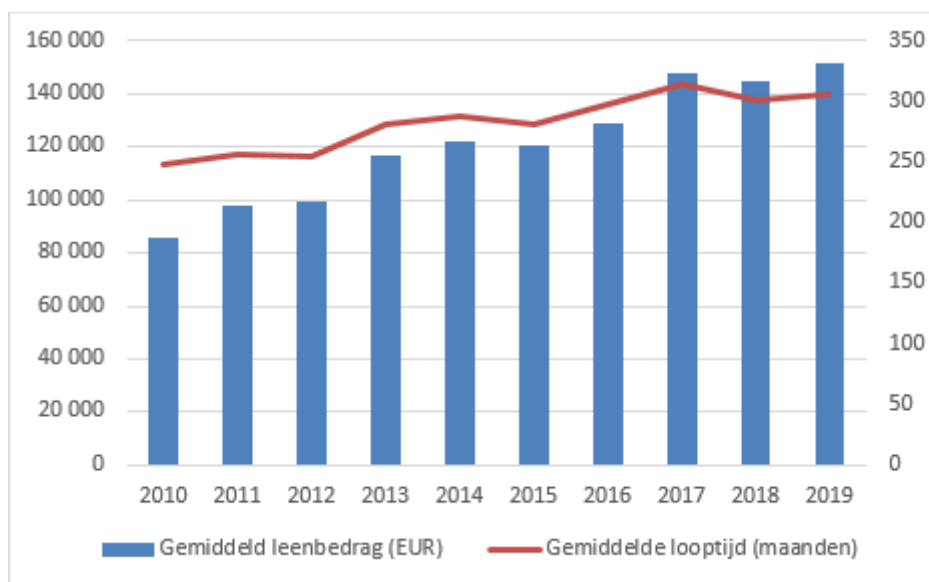
Bijkomend herhalen we de bedenking dat een dergelijk groeicijfer, dat ver boven het eigen vermogen van de groep uitstijgt, op middellange termijn moeilijk vol te houden valt, tenzij het eigen vermogen kan aangroeien. Om een gezonde solvabiliteitsratio te bewaken is een jaarlijkse productie van 35 à 40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

Dankzij de combinatie van een sterke productie met gelimiteerde vervroegde 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

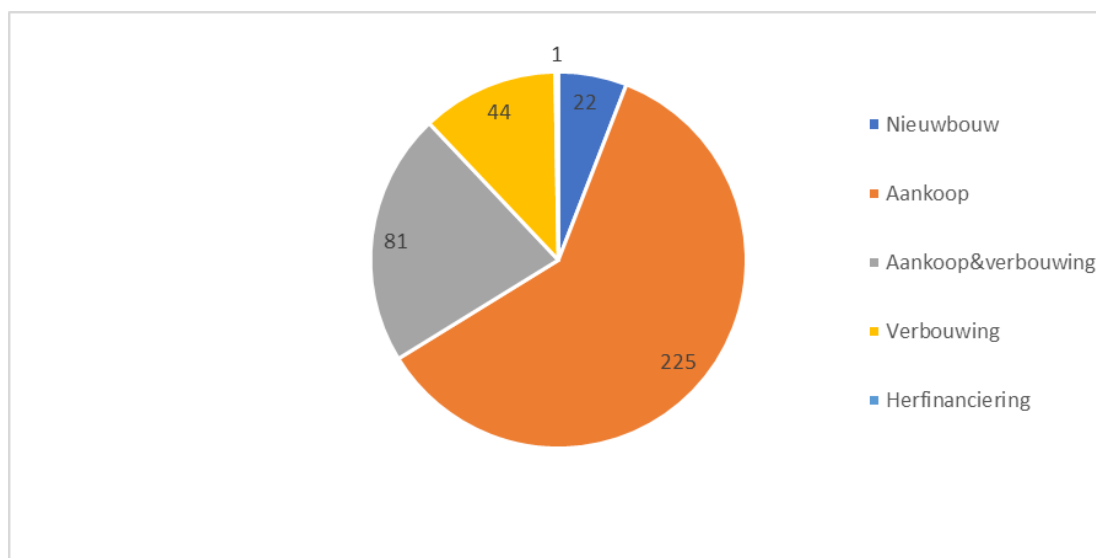
Voor de bespreking van de overige kenmerken van de woonkredieten over het werkjaar 2019 beperkt de analyse zich tot de kredietmaatschappijen Onesto, SWVV en Onze Thuis.



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 aankooplening 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 spoedige 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 hen typeren. De stabiliteit van de cijfers geeft bovendien weer dat we jaar na jaar de focus juist weten te leggen.

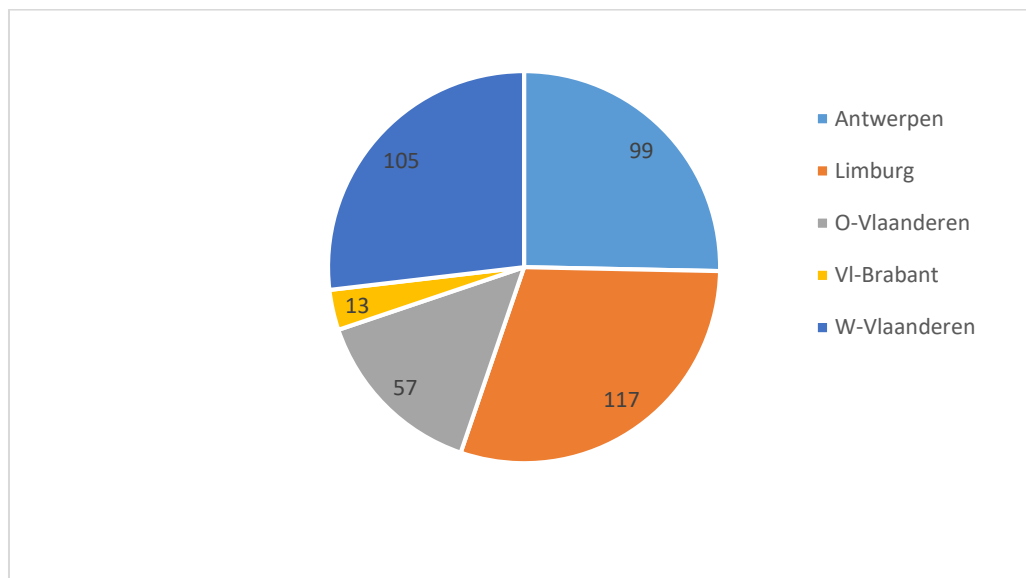
Inzake DTI werd in 2019 een wijziging doorvoert die onze statische data meer in overeenstemming brengt met wat gangbaar is in de financiële wereld. Voor de berekening wordt voortaan geen rekening meer gehouden met de kinderbijslag en alimentatie. Dat deze ratio stabiel bleef verhult daardoor dat de gemiddelde 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 twee derde van de kredietproductie uit.

Grafiek 7 biedt u toe slot een blik op de verdeling van de kredietproductie op basis van de ligging van de financierde woning. In de bijlage kan u nog meer gedetailleerde lijst raadplegen.



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

Bestuurlijk verslag

De bevoegdheden en beslissingen worden op basis van een delegatienota toegewezen aan de respectievelijke niveaus. Voor de Raad van Bestuur ligt de nadruk op de strategie, het uitzetten en bewaken van de grote lijnen van de organisatie en het toezicht op het dagelijks bestuur.

In haar kwartaalvergaderingen staat de Raad stil bij het grotere economische en financiële kader en de uitdagingen die daaruit voortvloeien. De positionering van de vennootschap, en bij uitbreiding van de Onesto groep, is een permanent aandachtspunt. Wijzigingen in het wetgevend of beleidskader worden afgetoetst aan de strategische krijtlijnen.

Via tussentijdse rapportering houdt de Raad een nauwlettende vinger aan de financiële pols van de vennootschap. De bestuurders volgen de besteding van de gedelegeerde jaarbudgetten. Door middel van een meerjarenbegroting wordt de financiële evolutie op middellange termijn bewaakt.

Eén Directiecomité overkoepelt de onderscheiden entiteiten van de Onesto groep. Dit bestuursniveau vormt de verbindende factor, die nauwgezet inspeelt op de groepsdynamiek en interactie. Het Comité stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan via delegatie en oefent toezicht uit op de individuele directieleden. Mevrouw Tin Van den Putte heeft als voorzitter van Onesto het stokje overgenomen van Maurice Vanoevelen.

Het toezicht op het financiële reilen en zeilen van onze vennootschap, en bij uitbreiding de hele groep, vormt de essentie van de opdracht van commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren. De heer Dirk Stragier, draagt hierin de eindverantwoordelijkheid.

Een gemeenschappelijk auditcomité functioneert in interactie met en als aanvulling op de commissaris. Pieter De Witte zetelt voortaan namens Onze Thuis in dit comité. Het rijtje comités wordt vervolledigd met respectievelijk het kredietcomité – het goedkeuringsniveau tussen de individuele directie en het directiecomité - en het remuneratiecomité. Dit laatste buigt zich in hoofdzaak over de aanwervings- en verloningsaspecten.

SWVV CV

Rapport over de jaarrekening

De krachtlijnen uit de jaarrekening

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

De vennootschap vervreemde het voorbije boekjaar gebruikmakend van de Biddit-verkoopprocedure haar kantoorgebouw te Gent. Na uitboeking noteerden we een niet-recurrente bedrijfsopbrengst van circa 119.000 euro (zie 76A – resultatenrekening).

In 2019 vernieuwden we zoals hoger toegelicht het leeuwendeel van onze informatica-infrastructuur. De eigen servers ruimden daarbij baan voor cloud-toepassingen. De netto-boekwaarde hiervan vormt nog zowat het enige afschrijfbaar activum.

Onder het financieel vast actief treft u enkel een huurwaarborg.

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 nagenoeg 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 circa 3,1 mio euro.

Als resultante van een actief werkingsjaar noteren we een aangroei van de portefeuille woonkredieten op balans met 9%. Tabel 3 hieronder schetst in detail de bewegingen.

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. Gelet op de onzekere en vaak beperkte recuperatiemogelijkheden, wordt overeenkomstig de waarderingsregels 100% provisie aangelegd zodra de hypotheek is uitgewonnen. In de balans worden de kredietverliezen – gecumuleerd over alle vorige jaren belopen ze circa 304.000 euro - aldus volledig tegen gewogen door de *provisie voor dubieuze debiteuren*.

De vorderingen op ten hoogste één jaar springen opmerkelijk de hoogte in. De verklaring hiervoor linkt aan de rubriek 41 *overige vorderingen*. Dit vergt een woordje toelichting. Doorheen het werkjaar opereren de verschillende entiteiten van de groep als één geheel. Dit vanuit een streven naar een

optimalere inzet van middelen, waaronder de liquiditeiten. Een te ruime cashpositie kost immers geld. Via cashpooling kunnen we de efficiëntie verhogen. De opgetekende recordproductie - met een scherpe piek in het laatste kwartaal van het werkjaar - doorkruiste de correcte toewijzing van kredieten aan de respectieve balansen. Hierdoor lukte het onvoldoende om de onderlinge positie op einde van het boekjaar aan te zuiveren. De resulterende 'vordering' op de moedervenootschap zal pas in 2020 aangezuiverd worden via de overtoewijzing van woonkredieten.

Onze kredietactiviteit is zeer kapitaalintensief. Een beschikbaar saldo op de rubriek 54/58 ten bedrage van 1,86 mio euro benadert aardig het bodempeil.

Samengevat was 92% van de middelen waarover de kredietmaatschappij beschikte per einde boekjaar omgezet in woonkredieten.

	2017	2018	2019
Portefeuille			
29 - LT	47.418.933	48.808.873	53.668.467
40 - KT	3.157.260	3.034.520	3.096.655
Totaal	50.576.193	51.843.393	56.765.122
Evolutie	106%	103%	109%
Productie (A)	11.420.756	7.728.060	11.222.300
Als % van portefeuille	22,58%	14,91%	19,77%
Terugbetalingen			
Contractueel	3.260.635	3.242.573	2.928.880
Vervroegd	5.075.533	3.191.602	3.379.687
Totaal (B)	8.336.167	6.434.175	6.308.567
Als % van portefeuille	17,53%	12,72%	12,17%
Per saldo (B)-(A)	3.084.589	1.293.885	4.913.733

Tabel 3 – SWVV - Kerncijfers portefeuille woonkredieten (eur) op balans 2017-2019

De passivazijde van de balans

Om de herkomst van de middelen van de vennootschap te achterhalen, nodig ik u uit om een blik te werpen op de passiefzijde van de balans. We maken onderscheid tussen eigen en vreemd vermogen. We analyseren hieronder beide componenten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat allereerst uit de inbreng van de aandeelhouders. Het geplaatste kapitaal van 4.137.761 euro werd integraal volstort. Aan dit kapitaal voegen we de gecumuleerde reserves toe, eveneens goed voor 4,08 mio. 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.

Afgezet tegen het balanstotaal - *de solvabiliteitsratio* - staat het eigen vermogen voor 13,38%. De ratio behoudt een veilige afstand tot de opgelegde bodem van 12%.

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 48 mio euro. In 2020 belopen de aflossingen 4.104.690 euro. In tabel 4 zetten we de evoluties inzake financiering in 2019 af tegen de voorbije 2 werkjaren.

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 suppletieve waarborg van het Vlaamse Gewest valt.

De meer geofende balanslezer zal een onevenwicht tussen de rubrieken 40 vorderingen en 42 schulden opmerken. Hoewel de kloof zou kunnen gedicht worden met behulp van de beschikbare liquiditeiten, steekt er evenwel een weloverwogen techniek achter. In onze dagdagelijkse praktijk tekenen we doorheen een kalenderjaar immers vervroegde terugbetalingen van woonkredieten op. Die kunnen bijvoorbeeld hun oorzaak vinden in de verkoop van gefinancierde woningen. Het bedrag van de kortlopende vorderingen is steeds een onderschatting.

Voor de inschatting van de *liquiditeitsratio*, zoals voorgeschreven in het erkenningsbesluit, houden we in de noemer effectief ook rekening met de liquiditeiten. Per einde boekjaar bedraagt de ratio aldus 82,87%. In hetzelfde besluit is daarnaast ook sprake van een *fundingratio*. Tegenover de schuldpositie van 52.146.794 euro staan woonkredieten uit voor een totaal van 56.765.122 euro, goed voor 91,86%. Anders geformuleerd wordt bij iedere 100 euro woonkrediet voor 8,14 euro eigen vermogen uitgeleend.

De voor nieuwbouw of verbouwingen ontleende middelen blijven in afwachting van de uitvoering van de werken gereserveerd. Deze 'leningsbedragen in pand' rubriceren we onder de *handels- of leveranciersschulden*. Het gaat over een niet onaanzienlijk bedrag van 291.934 euro. De overige kortlopende schulden zijn in verhouding tot het balanstotaal veeleer marginaal te noemen.

In tegenstelling tot het actief 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.

Restlooptijd	2017	2018	2019
- 1 jaar	4.211.472	3.624.817	4.104.690
1-5 jaar	12.995.626	14.700.161	15.971.533
+ 5 jaar	27.236.748	28.435.632	32.070.571
Totaal	44.443.846	46.760.610	52.146.794
Opname	6.731.000	6.580.000	9.011.000
Aflossing			
- ' contractueel	3.836.129	4.263.236	3.624.816
- vervroegd	-	-	-
Totaal	3.836.129	4.263.236	3.624.816

Tabel 4 – SWVV – Kerncijfers (eur) financiering 2017-2019

Tussen het eigen vermogen en de schulden in treft u de rubriek aangelegde *voorzieningen* 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. 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.

De resultatenrekening

De gerealiseerde ontvangsten op de hypothecaire debiteuren worden ingeboekt als *omzet* van de onderneming. Dankzij de aangroei van de portefeuille woonkredieten realiseren we een lichte stijging van de intresten tot 1.564.556 euro, ondanks de gemiddeld lagere rente die onze klanten betalen.

Binnen de Onesto groep nemen de medewerkers van SWVV een aantal globale taken voor hun rekening. De vergoedingen voor deze activiteiten vormen de hoofdmoot van de andere bedrijfsopbrengsten. Onder de rubriek 74 boeken we ook de ontvangsten van klanten voor dossier- en schattingskosten. Zoals supra toegelicht voegen we aan de bedrijfsopbrengsten van 2019 het eenmalige verkoopresultaat van het kantoor te Gent toe.

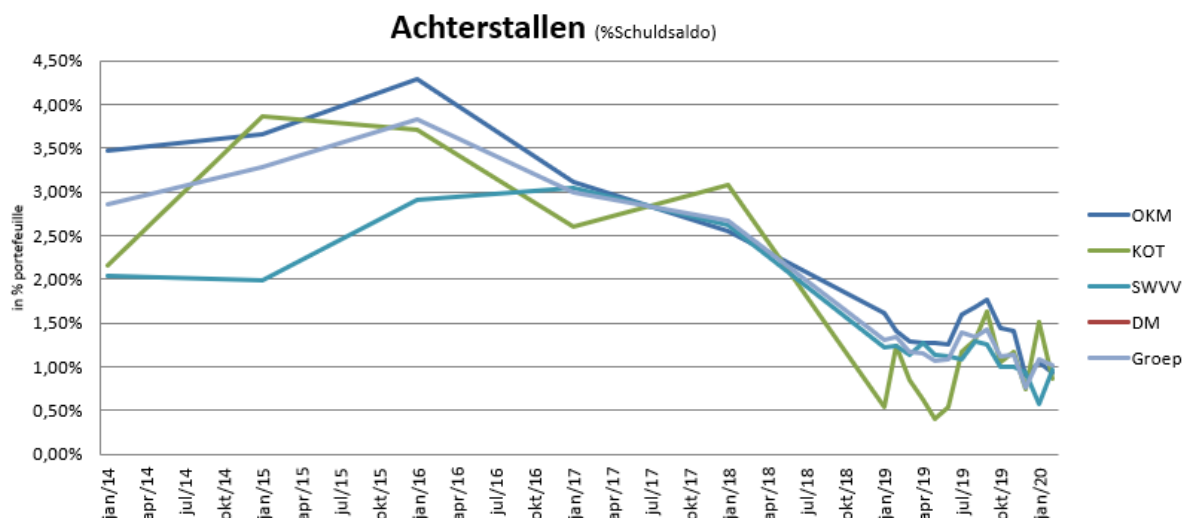
Voor onze kredietmaatschappij vormt funding de voornaamste ‘grondstof’. De vermelding *aankoop van grondstoffen* slaat op de betaalde intresten op de externe financiering. Door de maximale uitputting van de kredietlijnen noteerden we een fikse stijging van de waarborgbijdragen. Toch nemen de betaalde intresten verder af.

Het nettoverschil tussen de rubrieken 70 en 60 benoemen we als de rentemarge. Na de steile neergang in de periode 2013-2017 noteerden we in 2018 reeds een stabilisatie. Het lichte opwaartse knikje in 2019 toont aan dat we voorzichtig uit het dal klimmen.

Uit de combinatie van intrestmarge en andere opbrengsten bekostigt de kredietmaatschappij haar werking. Die vallen uiteen uit twee grote rubrieken. Enerzijds zijn er de *diensten en diverse goederen*. Er zijn de weinig samendrukbare kosten zoals verzekeringen, abonnementen en lidmaatschapsbijdragen. Daarnaast variëren tal van kosten mee met het gerealiseerde volume aan woonkredieten, zoals schattingskosten, origination- en aanbrengvergoedingen. Aan het einde van een erg druk werkjaar bemerken we dan ook een verklaarbare stijging van deze post met 18% tot 193.850 euro. Anderzijds vormen voor een dienstenorganisatie de personeelskosten een voorname kostenpost. Door een lichte daling van de personeelsinzet noteren we een daling met 10%.

In de rubriek 63 zien we naast de afschrijving hoe de aanpassingen van de provisies elkaar in zeker mate neutraliseren. Enerzijds noteren we dit jaar de afwikkeling van een dubieuze vordering. Nu het verlies als vaststaand dient beschouwd te worden, verhoogt de provisie voor dubieuze debiteuren met 6.983 euro. Anderzijds realiseerden we bescheiden recuperaties op dubieuze debiteuren.

De positieve evolutie in de achterstallenstatistiek zette zich in 2019 door. In die mate zelfs dat er per einde boekjaar slechts 1 enkel dossier voldeed aan de gecombineerde drempel van een quotiteit hoger dan 90% en een achterstal hoger dan 2 maanden. Op 31/12 tekenden we slechts voor 8 onderscheiden klanten een achterstal van meer dan 2 maanden op. In onderstaande grafiek 7 lees je de evolutie af voor de hele Onesto groep.



Grafiek 7 – Groep Onesto - Evolutie achterstallen 2014 – 2019

De niet-recurrente opbrengst reduceert het bedrijfsverlies tot 16.621 euro. De niet-aanwending van de conjunctuurprovisie verhindert de cijfers in zwarte inkt. Om tot het te bestemmen resultaat van het boekjaar te komen, brengen we nog het financiële resultaat – per saldo -4.361 euro –in mindering.

Ratio-analyse

De gezondheid van de onderneming wordt traditioneel voorgesteld aan de hand van enkele ratio's. In het erkenningsbesluit van de kredietmaatschappijen worden onderstaande kerncijfers opgelegd.

	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (min 12%)	14,90%	16,00%	15,45%	14,68%	13,38%
Liquiditeit (max 94%)	45,73%	47,16%	68,66%	60,31%	82,87%
Fundingnorm (max 94%)	94,65%	87,38%	87,88%	90,20%	91,86%
Rendabiliteit	4,24%	-0,16%	-0,66%	-1,12%	-0,25%

Tabel 5 – SWVV - Evolutie ratio's 2015-2019

Een blik op het samenvattende 'dashboard' van onze onderneming toont aan dat nagenoeg alle wijzertjes opnieuw keurig in de juiste zone staan. De voornaamste verschuiving merken we op bij de solvabiliteitsratio. Voor een gezonde verhouding hanteren we bij voorkeur 12% als ondergrens, veeleer dan de bodemwaarde van 10%. Dankzij de fraaie aangroei van de portefeuille woonkredieten loopt de ratio weliswaar wat terug. Het zogenaamde hefboomeffect kan nog slechts beperkt opgedreven worden.

De rendabiliteit blijft in 2019 negatief, ondanks de uitzonderlijke opbrengst van de verkoop van vastgoed. Gelukkig zien we wel een beginnend herstel van de rentemarge, die de motor vormt van de winstgeneratie.

Bijkomende toelichtingen 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 sindsdien alle afspraken en regels en vereenvoudigt de opvolging en/of bijsturing ervan. Deze waarderingsregels werden onverminderd toegepast tijdens het voorbije boekjaar.

Overeenkomstig de bepalingen van de vennootschapswetgeving wordt benadrukt dat de waarderingsregels toegepast vanuit de veronderstelling van continuïteit.

Voor de tijdens de boekjaren 2012-2015 opgebouwde conjunctuurprovisie, werd in samenspraak met het auditcomité en de commissaris, eerder al een afsprakenkader uitgewerkt. Over het boekjaar 2019 blijft de provisie onverminderd aangehouden.

Gelet op haar centrale rol in de resultatenrekening, is het bewaken van de intrestmarge een belangrijke doelstelling. Anderzijds is het wenselijk en nuttig om een zekere mate van flexibiliteit te behouden, bijvoorbeeld via variabele financieringslijnen. Via financiële instrumenten heeft de vennootschap voorheen initiatieven genomen om een te grote risico-blootstelling af te dekken. De afbouw van deze instrumenten is afgestemd op de onderliggende financiering. De inkomsten en uitgaven verbonden aan deze indekkingsproducten maken integraal deel uit van onze financieringskost en worden pro rata ten laste van het resultaat van het boekjaar gelegd.

Een intensief debiteurenbeheer staat voorop in de beheersing van het risico op wanbetalingen. Door snel problemen te detecteren kan doorgaans erger worden voorkomen en blijft remediëring mogelijk. Een daadkrachtig beleid staat geenszins haaks op een persoonlijke en klantgerichte aanpak waarmee we het 'sociale' karakter van onze kredietactiviteit invullen. Praten werkt, evenzeer als een constructieve houding in collectieve schuldenregelingen. Waar het dan toch fout zou lopen, is er in eerste instantie het hypothecaire voorrecht, eventueel aangevuld met aanspraken op de gewestwaarborg.

Van de prijsevolutie op de woningmarkt gaat onvermijdelijk een zeker mate van onzekerheid uit. In het algemeen is vastgoed gebaat met een stabiel beleidskader en worden best al te abrupte ingrepen vermeden. Naast de betaalbaarheid spitste de aandacht zich de voorbije jaren steeds nadrukkelijker toe op de energieprestaties van het woningbestand.

Voor de beoordeling van ieder kredietdossier verkrijgen we via een gedetailleerd schattingsverslag, afgeleverd door een externe expert, een duidelijk beeld van de te financieren woning. Ook het waarde verhogend karakter van geplande renovaties wordt zorgvuldig getoetst. Dankzij een doordachte afweging, met sterke nadruk op het renovatiepotentieel en de correcte aanpak van verbouwingen, trachten we de risico's en onzekerheden te begrenzen.

Gebeurtenissen na afsluiten van het boekjaar

Op het ogenblik dat we de laatste hand leggen aan de redactie van dit jaarverslag woedt de coronacrisis in volle hevigheid. Het indijken van het menselijke leed krijgt terecht absolute prioriteit. Supranationale instellingen, centrale banken en overheden lanceren ondertussen in ijlt tempo maatregelen en steunpakketten om de economische impact van deze crisis te beperken. Nooit eerder beproefde recepten, zoals 6 maanden kwijtschelding van de terugbetalingen op woonkredieten, zullen resulteren in dieprode cijfers voor de financiële sector. De EKM, onooglijke radertjes in het grote financiële bestel, zullen allen zeilen moeten bijzetten om de situatie het hoofd te kunnen bieden.

Het hele economische bestel davert op zijn grondvesten en de schade zal nauwelijks te overzien zijn. Het zal benieuwen wie finaal voor de factuur zal opdraaien en wie er – andermaal – de dans zal ontspringen.

Voorstellen aan de aandeelhouders

De bestuursvergadering van 26 maart 2020 analyseerde de activiteiten en resultaten van het voorbije boekjaar. De financiële weerslag van het werkjaar wordt u gepresenteerd via de voorliggende jaarrekening. In het jaarverslag lichten we u de voornaamste activiteiten toe.

De Raad wenst volgende beslissingen aan de aandeelhouders voor te leggen:

Betreffende het voorbije boekjaar

- Goedkeuring van de jaarrekening per 31/12/2019 met een balanstotaal van 61.451.932 euro en een te verwerken verliessaldo van 20.982 euro.
- De aanzuivering van het verliessaldo door de onttrekking aan de beschikbare reserves. De reserves komen aldus op 3.667.725 euro. Het totale eigen vermogen van de vennootschap bedraagt 8.219.262 euro.
- Kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris.

Benoemingen

Er worden geen benoemingen voorgelegd aan de vergadering der aandeelhouders

Lijst gebruikte afkortingen

ALM	Asset & Liability Management (balansbeheer)
AVG	Algemene Verordening Gegevensverwerking
BVK	Beroepsvereniging Voor het Krediet
CKP	Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB)
CV	Coöperatieve Vennootschap
DM-VOV	De Meiboom – Voor Ons Volk nv (Izegem)
DTI	Debt To Income (afbetalingen versus inkomsten)
ECB	Europese Centrale Bank
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
ESIS	European Standardised Information Sheet
ESR	Europees Stelsel voor nationale en regionale Rekeningen
FOD	Federale Overheidsdienst
FSMA	Financial Services and Markets Authority (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten)
GDPR	General Data Protection Regulation
KOT	Kredietmaatschappij Onze Thuis nv (Beveren)
LTV	Loan To Value (kredietbedrag versus pandwaarde)
NBB	Nationale Bank van België
NV	Naamloze Vennootschap
OKM	Onesto Kredietmaatschappij nv (Beringen)
OWP	Onesto Woonpunt cv (Beringen)
SWVV	Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen cv (Westerlo)

Bijlage: 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
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	Wevegem	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