

**Sociale Kredietmaatschappij**  
**Sociaal Woonkrediet Voor Vlaanderen cv**  
**Jaarverslag 2020**

Vastgesteld door de Raad van Bestuur  
op  
25 maart 2021

Kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering  
Bedrijvenzone Kamp C 2 Bus 7 te 2260 Westerlo  
T 0800 15 007 – [www.onesto.vlaanderen](http://www.onesto.vlaanderen) – [info@onesto.vlaanderen](mailto:info@onesto.vlaanderen)  
Belfius BE18 7755 9619 5565 GKCCBEBB – RPR Antwerpen/Afd. Turnhout BE0419.059.497

## 1. Bestuursorganen, toezicht en medewerkers

### 1.1. Samenstelling Raad van Bestuur

De heer Bruno Machiels, Voorzitter

De heren David Govaert, Filip Vangilbergen, Maurice Vanoevelen, Guy Van Hirtum en Hans Vermeulen, bestuurders

De heer Filip Vangilbergen zetelt namens de vennootschap in het Auditcomité.

### 1.2. Samenstelling Directiecomité (groep Onesto)

De heer Hans Vermeulen, Directievoorzitter

Mevrouw Tin Van den Putte

De heren Bruno Machiels en David Govaert

### 1.3. Commissaris belast met het toezicht

Mazars Bedrijfsrevisoren cv, Marcel Thiry laan 77 B4 te 1200 Brussel;

Vertegenwoordigd door de heer Dirk Stragier, Bedrijfsrevisor.

### 1.4. Personeelsleden

Mevrouw Marina Van Opstal

Mevrouw Hilde Kestens

De heer Francis Stijnen

## 2. Vestigingen

Het kantoor en tevens maatschappelijke zetel is sinds 17 juli 2020 gevestigd te 2260 Westerlo, Bedrijvenzone Kamp C 2 bus 7.

## 3. Activiteiten tijdens het boekjaar 2020

### 3.1. Kredietactiviteiten

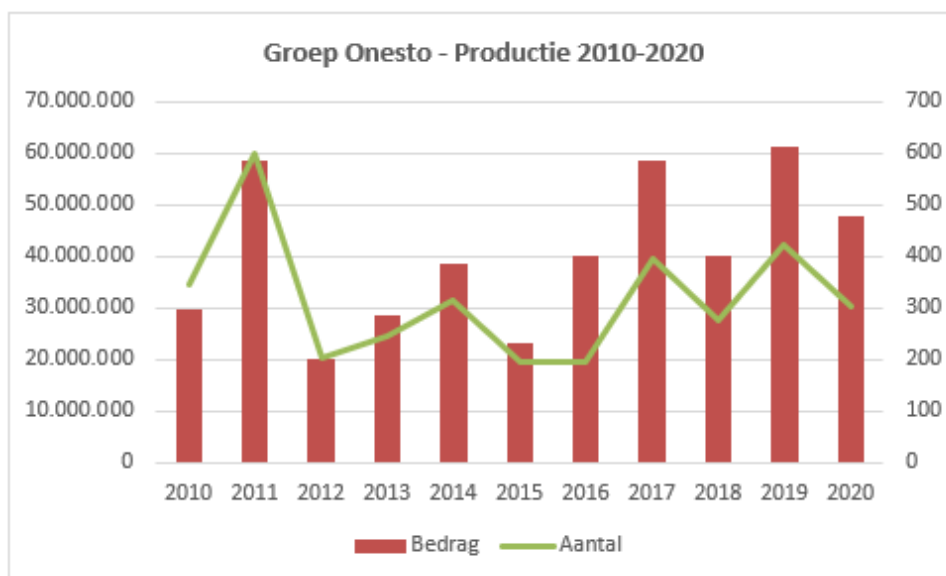
De kredietmaatschappijen richten zich exclusief op klanten die hun eerste woning wensen te verwerven, renoveren of behouden. De toegestane maximale schattingswaarden zetten de bakens uit voor de financierbare bescheiden woningen.

Gezinstoestand	Buiten VLABINVEST gebied	Binnen VLABINVEST gebied
gezin met 0 kinderen/pers. ten laste	247000,00	272000,00
gezin met 1 kinderen/pers. ten laste	260000,00	286000,00
gezin met 2 kinderen/pers. ten laste	272000,00	299000,00
gezin met 3 kinderen/pers. ten laste	284000,00	313000,00
gezin met 4 kinderen/pers. ten laste	297000,00	326000,00

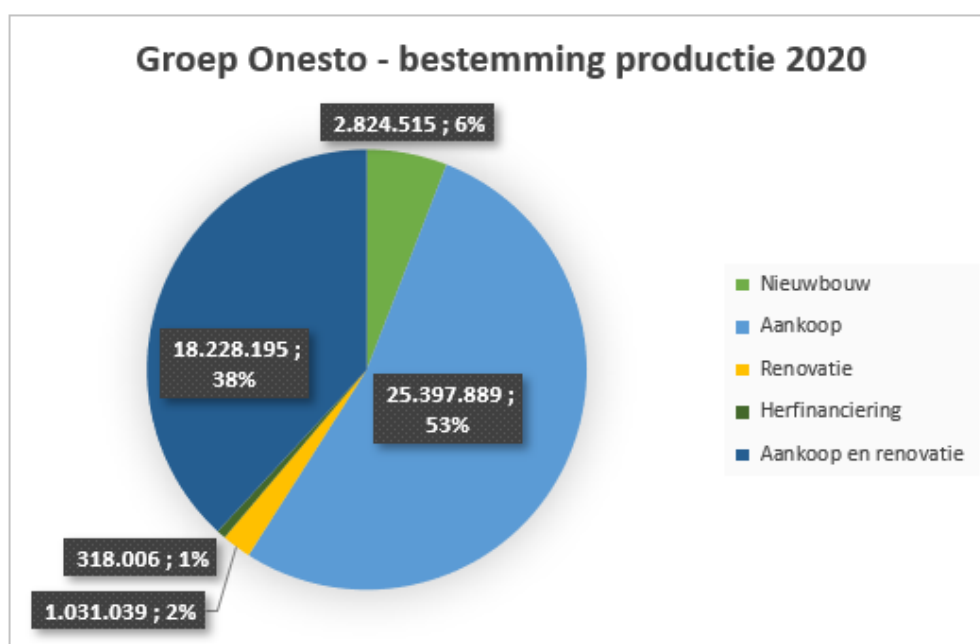
Het uitdoven van de woonbonusfiscaliteit zorgde niet enkel voor een tumultueus laatste kwartaal 2019. Er stak tevens nog nauwelijks een dossier in de productielijn. Het werkjaar 2020 trok zich aldus zeer aarzelend op gang. De uitbraak van de covid-pandemie en de daaropvolgende lockdown staken al spoedig opnieuw stokken in de wielen.

Na de beëindiging van de lockdown kende de vastgoedmarkt een forse heropleving. De instroom aan kredietaanvragen zwol navenant aan. Het derde kwartaal compenseerde voor de zwakke eerste jaarhelft. In die mate zelfs dat in het laatste kwartaal de dossierinstroom nauwgezet op de beschikbare financiering afgestemd diende te worden. In totaal realiseerden de 4 kredietmaatschappijen onder de Onesto-vlag 304 kredieten voor een totaalbedrag van 47.799.340 euro. 68 dossiers voor een bedrag van 11.375.500 euro passeerden via de balans van SWVV.

Bekijken we de bestemming van de toegekende kredieten, dan kreeg 91% het label aankoop mee. Bij 38% van de aankoopkredieten werd meteen ook een budget uitgetrokken om de eerste renovaties te financieren. 49 bestaande klanten namen een aanvullend krediet op om hun woning te renoveren. In zowat alle gevallen doen klanten daarvoor beroep doen op de mogelijkheid tot wederopname binnen de bestaande hypotheek. Hun kosten blijven dan beperkt tot een strikt minimum.

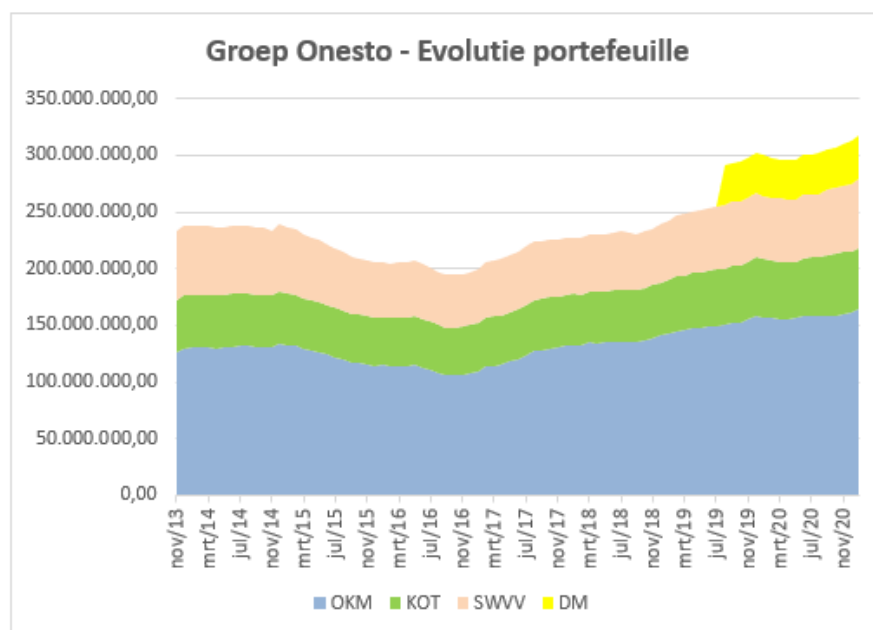


15 Leningen met bestemming nieuwbouw sommeerden tot 2.824.500 euro. Tot slot herfinancierden we voor 6 dossiers een bestaand krediet en bieden we de klant zo vaak de mogelijkheid om te blijven genieten van de bestaande fiscale voordelen bij het behoud van de woning.



Voor het eerst sinds 2015 daalt het aandeel van de dossiers van alleenstaanden of éénundergezinnen opnieuw onder 60%. Mogen we dit lezen als een vingerwijzing voor de toenemende onbetaalbaarheid? Niet enkel kost het met één inkomen steeds meer moeite om het benodigde startbedrag samen te sparen. Ook het maximale leenbedrag op basis

van een verantwoorde maandlast volstaat steeds minder om een comfortabele woning te verwerven.



In 2020 consolideerde het globale uitstaande kapitaal van de toegekende woonkredieten boven 300 mio euro. Per einde boekjaar cumuleerden 3.885 dossiers tot 313.460.231 euro.

Mede dankzij de ongeziene inkomensondersteuning die de diverse overheidsniveaus aanboden, bleef de impact van de covid-crisis voor de meeste kredietnemers goed beheersbaar. Naar analogie met de regeling in het Febelfin-charter werkte onze kredietmaatschappij een ondersteunend aanbod uit. Vragen naar een tijdelijk uitstel werden welwillend bejegend en toegekend voor één tot meerdere maanden, afgestemd op de gedetecteerde noden. In circa 6% van de dossiers werd uitstel verleend. De impact op het resultaat en kapitaalinstroom was relatief beperkt en werd volledig ten laste genomen in het boekjaar.

### 3.2. Klanten actief ondersteunen

Met de lancering van het Vlaams Renovatiekrediet krijgt Onesto een gedroomd werkinstrument in handen om haar klanten nog meer tot renovatie te bewegen. In ruil voor een bindend engagement over een te realiseren sprong in energielabel, kan een klant een renteloos renovatiekrediet tot wel 60.000 euro afsluiten. Onesto sprong meteen op kar en was bij de eerste in Vlaanderen om dit product aan haar klanten aan te bieden.

Louter financiering aanreiken volstaat vaak niet. Veel klanten zien bij het uittekenen van hun renovatie al snel door het bos de bomen niet meer. Zonder ontzorging en begeleiding slagen ze er onvoldoende in om tot een doordachte aanpak te komen. Onesto is partner in enkele projecten die daar specifiek op inzetten. Concreet voeren we onderzoek naar de beste praktijken om het aanbod van financiering en begeleiding te combineren. Bij

voorkeur komen de noden in een zo vroeg mogelijk stadium, idealiter voorafgaand aan de aankoop, reeds in beeld.

**C-REAL** (voluit Creating a holistic methodology for REnovation Advice with focus on Lending) is een project onder de vleugels van het Europese Horizon2020-programma. Onesto bundelt met projectpartners Provincie Limburg en Dubolimburg vzw de krachten om duurzame oplossingen te ontwikkelen gericht op diepgaande energierenovaties. Het project focust op drie doelgroepen: kopers van de te renoveren woningen, eigenaars van dergelijke woningen en de verenigingen van mede-eigendom (appartementen). Onesto focust in heel deze oefening vooral op het financieren van alle te integreren modellen en het motiveren van (kandidaat-) eigenaars om doordacht te kiezen voor een duurzame renovatie. Iedereen moet de kans krijgen zijn/haar woning aan te pakken en daarom zullen we creatief moeten nadenken. Indien we erin slagen voor betaalbare oplossingen te zorgen dan zullen de klimaatdoelstellingen een veel grotere slaagkans hebben.

**Kreatie** kent grotendeels diezelfde insteek doch is kleinschaliger van opzet. Samen met de projectpartners Dubolimburg en Igemo wordt gezocht naar methodieken om mensen die een te renoveren woning kopen zo goed mogelijk te begeleiden bij de aankoop, de renovatie en de financiering daarvan. Binnen dit project kunnen Onesto klanten in Limburg en in de regio Mechelen-Lier gratis beroep doen op advies en begeleiding.

Inmiddels participeert Onesto reeds meer dan een decennium in het Energiehuis Limburg.

Stuk voor stuk bieden deze projecten de kans om ervaringen en knowhow op te bouwen, die we zowel binnen als buiten onze organisatie kunnen delen.

### 3.3. inzetten op innovatieve technieken

Vanuit een groeiende bezorgdheid over de betaalbaarheid van comfortabele gezinswoningen voor onze doelgroep, besteden we bijzondere aandacht aan alternatieve vormen van financiering en eigendomsverwerving. Via partnerships en projecten tracht Onesto ook op dit terrein haar steentje bij te dragen. Dankzij de uitwisseling van kennis komen niet zelden inspirerende ideeën op de tekentafel te liggen.

Binnen 'UP' willen we met verouderde sociale woningen op een innovatieve manier kansen creëren voor alleenstaanden of gezinnen met beperkte financiële middelen, zodat ze een eigen woning kunnen verwerven. In een wijk in Hasselt gaan we samen met eigenaar Cordium op zoek naar juridische en financiële oplossingen om 32 bescheiden woningen naar nieuwe eigenaars/bewoners te brengen. Betaalbaar wonen is een belangrijke doelstelling. Maar deze woningen zullen ook energetisch en veranderingsgericht verbouwd worden. We zoeken naar methodes om ze duurzaam te onderhouden én om hun sociale woonfunctie te behouden.

Onesto pioniert ook met het Energy Efficient Mortgage Initiative. Dit initiatief is erop gericht om een internationaal label in de markt te zetten voor groene hypotheekleningen. Dit moet het mogelijk maken dat kredietgevers extra aandacht geven aan energiezuinigheid en klanten kunnen belonen die kiezen voor een energiezuinige woning.

## 4. Toelichting bij de financiële resultaten van het boekjaar

De aangroei van het balanstotaal met ruim 6% staat integraal op rekening van de kredietactiviteit. De funding op balans – uitgesplitst over lange en korte termijn op de passivazijde – verhoogde met 4.155.328 euro. Met de opname van 8,5 mio nieuwe funding het voorbije jaar wisten we de gemiddelde kost van de uitstaande financiering verder te drukken.

Deze bijkomende werkingsmiddelen zetten we reeds in grote mate om in nieuwe woonkredieten (+ 3 mio euro). De vordering op de moedermaatschappij (rubriek 41) werd het voorbije boekjaar stelselmatig afgebouwd tot een meer normaal niveau. De vennootschap laadde per einde boekjaar de nodige liquiditeiten op balans om haar verplichtingen inzake uitgeschreven kredietaanbod gestand te kunnen doen.

We verrekenen, overeenkomstig het voorstel van beslissing, het resultaat van het boekjaar op de beschikbare reserves. De eigenvermogenspositie komt per einde boekjaar uit op 8.105.041 euro (-1,39%).

In tegenstelling tot het boekjaar 2019 wordt de resultatenrekening niet opgesmukt met niet-recurrente opbrengsten. De geleidelijke verbetering van de intrestmarge zet zich door, al reduceren de ingevolge de coronacrisis toegestane intrestkwijscheldingen het effect tot circa 22.000 euro.

De bedrijfskosten worden traditioneel ernstig bewaakt en vallen beperkt terug. De gunstige evolutie in de achterstalstatistieken vertaalt zich boekhoudkundig in een beperkte afbouw van de provisies voor kredietverliezen.

Per saldo sluit de resultatenrekening af met een verlies over het boekjaar van 114.221 euro.

## 5. Ratio's

De erkenningsvoorwaarden voor de kredietmaatschappijen stipuleren enerzijds een minimumdrempel inzake eigen vermogen (6 mio). Daarnaast worden er een aantal ratio's vooropgezet. Onderstaand tabelletje presenteert de situatie per einde boekjaar.

	2018	2019	2020
<b>Solvabiliteit (min 10/12%)</b>	14,68%	13,38%	12,39%
<b>Liquiditeit (max 94%)</b>	60,31%	82,87%	54,54%
<b>Fundingnorm (max 94%)</b>	90,20%	91,86%	94,16%

Met een solvabiliteit van 12% is de inzetbaarheid van het eigen vermogen gemaximaliseerd. Met een blik op het uitgeschreven kredietaanbod putte de vennootschap de beschikbare kredietlijn uit. De momentopname per einde boekjaar toont hierdoor enerzijds een abnormaal gunstige liquiditeitsratio doch anderzijds een minimale overschrijding van de

fundingnorm. Eind februari 2021 stond de productieteller reeds op 10 kredieten voor een totaal van 1.767.000 euro en normaliseert de ratio alweer rond 91%.

## 6. De toekomst van de erkende kredietmaatschappijen

We bestempelden de aankondiging van de afschaffing van de dubbele waarborg in het regeerakkoord en de beleidsbrief reeds als het einde van een tijdperk. Het opzetten van een financieringskanaal zonder overheidswaarborg plaatst de EKM voor een existentiële uitdaging.

Vanuit de sector werden meerdere initiatieven opgezet om de mogelijke pistes in kaart te brengen en uit te diepen. Er wordt intensief onderzocht of een alternatieve vorm van waarborg op de toegekende woonkredieten een realistische kaart is. Naargelang de opties uitdunnen lijkt een sectorale financieringsoplossing steeds onwaarschijnlijker.

Parallel investeren directie en bestuur maximaal in het opzetten van een eigen toekomstproject. Daarin komt de focus steeds nadrukkelijker te liggen op de energetische en comfortkenmerken van de te financieren woningen. Een omvangrijke doelgroep heeft naast financiering ook een vorm van begeleiding voor het uitstippelen van de renovatie van hun (aan te kopen) woning. Die behoeften kunnen slechts ingevuld worden in nauwe samenwerking met andere belanghebbenden. Vanuit de bezorgdheid over de betaalbaarheid voor de doelgroep, is er ook nadrukkelijk aandacht voor alternatieve vormen van eigendomsverwerving.

Maar ook binnen de contouren van deze eigen plannen bekleedt het aantrekken van werkbare funding een centrale positie.

De Minister toonde zich begripvol voor de uitzonderlijke omstandigheden en verlengde de transitieperiode tot eind 2021. Maar de tijd tikt meedogenloos weg.

## 7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Binnen de groep Onesto wordt een nieuwe fusieoperatie voorbereid. Nadat onderzoek wees op de mogelijke substantiële fiscale impact van een algehele fusie, wordt in afwachting van een oplossing geopteerd voor een tussenstap. Een horizontale fusie tussen SWVV en de kredietmaatschappijen uit Beveren en Izegem vormt reeds een grote stap voorwaarts in het uittekenen van een efficiëntere organisatiestructuur. Die is broodnodig om tijd en middelen vrij te maken in het licht van de talrijke uitdagingen. Streefdoel is om in de eerste helft van 2021 een concreet fusievoorstel aan de bijzondere algemene vergaderingen voor te leggen.

Daarnaast woedt de coronapandemie verder in volle hevigheid. Het welslagen en het tempo van de wereldwijde vaccinatiecampaagnes zullen bepalend zijn voor de verhoopte normalisatie. Enige impact op de financiële prestaties in 2021 valt niet uit te sluiten. 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 op 31/12/2020.

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

De uitbraak van de covid-pandemie confronteerde ons het voorbije jaar met een geheel nieuwe crisis. Ter bestrijding van het Corona-virus werden nooit geziene maatregelen genomen die het economische weefsel in de gehele wereld aantast(t)en. Het valt nog niet in te schatten welke destabiliserende effecten voor het financiële systeem hieruit op langere termijn zullen voortvloeien. Als kredietgever zorgt dit uiteraard voor extra onzekerheid, dewelke bovenop de meer gebruikelijke risico's komt.

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 dreigt zulks de impact nog te versterken. In de acceptatie focussen op de energetische en comfortkenmerken - en desgevallend de financiering van de wenselijke renovatie - kan de waardevastheid van een woning beveiligen.

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. Niets laat vermoeden dat ze onbeheersbaar zouden kunnen worden.

## 9. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De kredietmaatschappij participeert in een meerjarig project om een nieuw digital platform te ontwikkelen voor de groep Onesto. Dit platform wordt ingezet voor het verstrekken van de kredieten en het beheer van het goedkeuringsproces. Begin 2020 kon deze toepassing succesvol in gebruik worden genomen. In een vervolgtraject zullen stelselmatig extra functionaliteiten aan dit platform worden toegevoegd.

## 10. 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.

Om redenen van:

1. het gewicht van het eigen vermogen;
2. de stelselmatige verbetering van de rentemarge;
3. de alternatieven die worden geanalyseerd om de activiteiten te herorganiseren en/of te structureren;
4. de economische en financiële vooruitzichten

is de Raad van Bestuur van oordeel dat de toepassing van de waarderingsregels in continuïteit verantwoord is.

## 11. Voorstel van beslissingen aan de Algemene Vergadering

De Raad van Bestuur stelt onderstaande beslissingen voor:

- Goedkeuring van de jaarrekening met een balanstotaal van 65.418363,37 euro en een te bestemmen saldo van -114.220,57 euro.
- De onttrekking van het bedrag van 114.220,57 euro aan de beschikbare reserves om de reserves te brengen op 3.553.503,75 euro.
- Kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het bestuur.
- Kwijting te verlenen aan de commissaris voor het toezicht.
- Herbenoeming van de bestuurders Bruno Machiels, Filip Vangilbergen, Maurice Vanoevelen, Hans Vermeulen en David Govaert tot de algemene vergadering van 2027.
- Benoeming van een commissaris voor de boekjaren 2021-2023