Jaarverslag 2024

Voor te leggen aan de Algemene Vergadering
van 29 april 2025

_____

onesto
woonkrediet dat iedereen kansen biedt

Voorwoord

2024 was voor Onesto geen jaar van grote kredietvolumes of financiële groeicijfers. Het was wél een jaar van voorbereiding, verdieping en strategische keuzes. Na het wegvallen van de Vlaamse waarborgregeling eind 2022 blijft het voor Onesto bijzonder moeilijk om nieuwe financiering aan te trekken voor hypothecaire kredieten. Ondanks verschillende pistes die werden en worden onderzocht, kon er nog geen structurele oplossing worden gerealiseerd. Dat verplichtte ons ook in 2024 tot een zeer selectieve kredietproductie, voornamelijk gericht op bijkomende financiering voor bestaande klanten.

Toch stemt het ons hoopvol te kunnen vaststellen dat de medewerkers van Onesto in 2024 een belangrijke rol speelden bij elk van de 671 energieleningen die het Energiehuis Limburg toekende. Als kredietpartner van dit Energiehuis leveren we daarmee een essentiële bijdrage aan onze missie: zoveel mogelijk mensen toegang geven tot comfortabel en energiezuinig wonen. In een context van schaarste aan hypothecaire middelen bewijst deze samenwerking haar meerwaarde én haar groeipotentieel.

Het Energiehuis Limburg fungeert steeds meer als een echte One-Stop-Shop voor wie vragen heeft over energie en renovatie. Die rol wordt versterkt door een aanpak waarin begeleiding, advies, subsidies en voordelige leningen samenvloeien. Onesto is fier deel uit te maken van dit netwerk en gelooft sterk in deze geïntegreerde benadering.

Dat geloof vertaalt zich ook in onze actieve rol binnen onderzoeksprojecten die deze samenwerking verder willen verdiepen en verbreden. In C-REAL onderzochten we hoe een nauwe samenwerking tussen kredietverstrekker en renovatiebegeleider de renovatiegraad én -kwaliteit verhoogt. Dat traject krijgt in RE-LEAF een vervolg met een bredere regionale focus. Beide projecten vormen de springplank naar LEG-UP, een ambitieus Europees initiatief dat in 2025 van start gaat. Dit project biedt niet alleen inhoudelijke verdieping, maar vooral ook uitzicht op een duurzaam en innovatief financieringsmodel waarmee we opnieuw meer kopers kunnen ondersteunen.

Het klopt dat we in 2024 geen grote winsten boekten. Maar we sluiten het jaar af met een gezonde financiële basis, sterke partnerschappen en een duidelijke strategische koers. Onesto bereidt zich voor op de toekomst - geduldig, maar met ambitie.

Tot slot willen we uitdrukkelijk onze waardering uitspreken voor alle medewerkers, bestuurders, partners, aandeelhouders en andere belanghebbenden die zich in 2024 achter ons project schaarden. Hun inzet maakt het verschil. Samen bouwen we verder aan een rechtvaardige en duurzame woonmarkt.

Tin Van den Putte
Voorzitter raad van bestuur

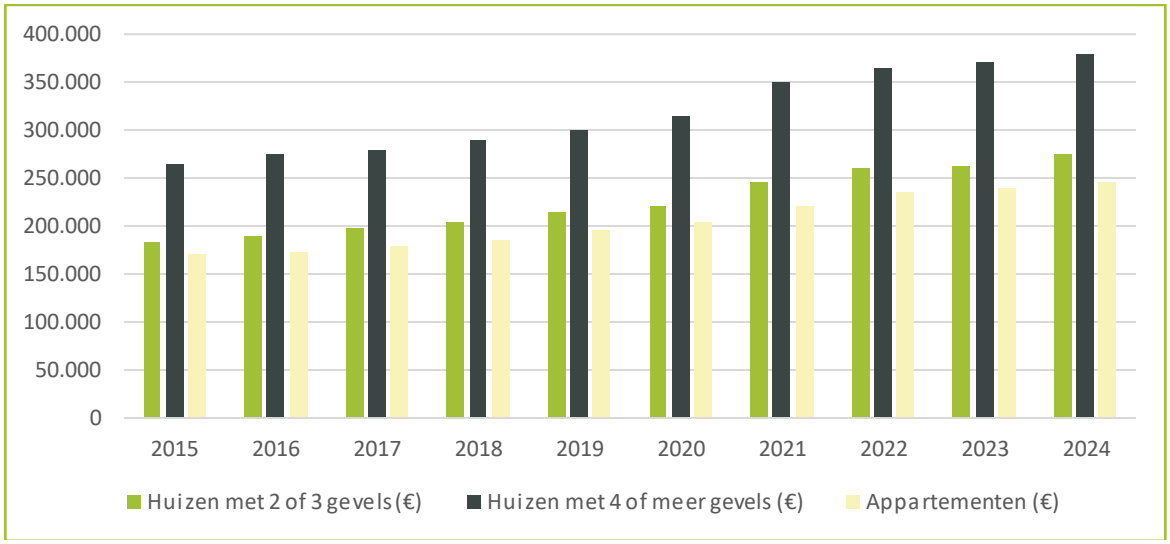
Hans Vermeulen
Voorzitter dagelijks bestuur

Werkingsverslag 2024

De uitdagingen

Woningprijzen blijven stijgen

In België bedroeg de mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing 275.000 euro in het derde kwartaal van 2024. Voor een huis in open bebouwing betaalde men 380.000 euro. Appartementen kostten 245.000 euro.



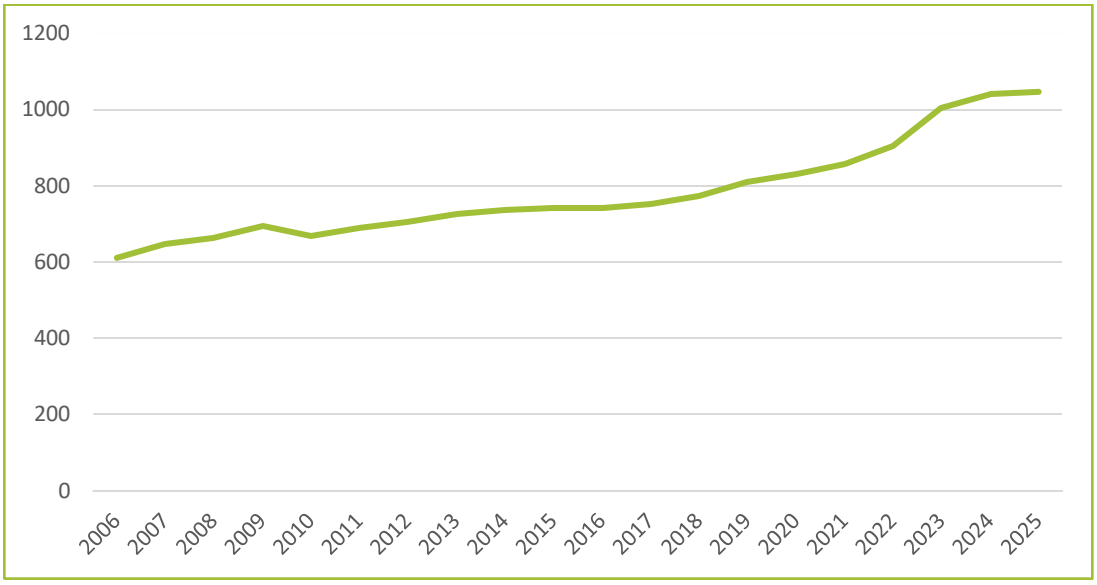
Figuur 1: Woningprijzen (mediaan) België (2015-2024) - Bron: Statbel

In het Vlaams Gewest kostten huizen in gesloten of halfopen bebouwing 305.000 euro, huizen in open bebouwing 419.900 euro. De prijzen in Vlaanderen stegen het voorbije jaar wel minder snel (+ 1,7% voor woningen in gesloten en halfopen bebouwing) dan in de rest van België.

De kostprijs van een woning bestaat uit twee componenten. De kost van het gebouw hangt natuurlijk nauw samen met de bouwkosten. Na forse stijgingen de vorige jaren zagen we die gelukkig in 2024 plafonneren. De ABEX-index die de evolutie van de gemiddelde kostprijs voor de bouw in België weerspiegelt, bleef vrijwel constant (figuur 2).

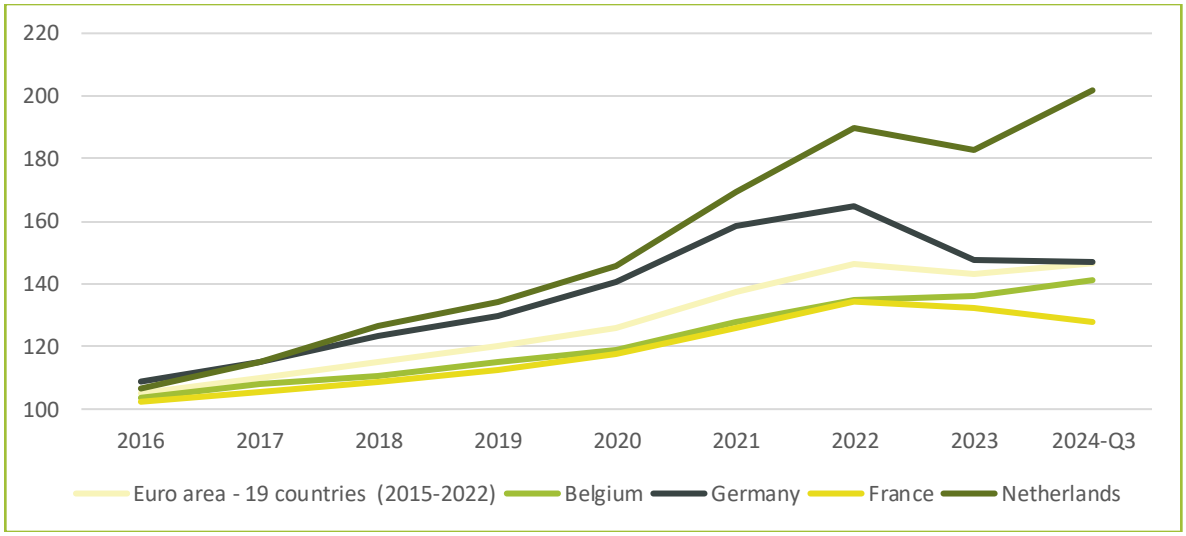
De prijs van bouwgrond is moeilijker in een gemiddelde te vatten. Naast de grootte is vooral de ligging immers bepalend. Hoe dan ook stellen vastgoedontwikkelaars dat in de jaren 80 de grond typisch +/- 10% van de totale kost van een nieuwbouwproject vertegenwoordigde. Ondertussen gaat dit eerder in de richting van 25% tot zelfs 35%. Bouwgrond wordt dan ook een schaars goed, zeker in stedelijk gebied.

Beide onderliggende factoren die in stijgende lijn gaan drijven uiteraard de kostprijs voor nieuwbouw stevig op. In de huidige marktomstandigheden van groeiende vraag en een terugval in het aanbod, duwt dit ook de algemene woningmarkt in dezelfde richting.



Figuur 2: ABEX-index (2006-2025)

Als we de vergelijking maken met de ons omringende landen, dan zien we dat de prijsevolutie van woningen (bestaand en nieuwbouw) in België erg geleidelijk verloopt. Geen spectaculaire stijgingen zoals bv. in Nederland. Ook op geen enkel moment een daling van de nominale prijzen, zoals onder meer in Duitsland vanaf 2022. Voor een woningmarkt is stabiliteit en voorspelbaarheid alvast zegen.



Figuur 3: Evolutie woningprijzen (mediaan - koopprijs) (2015= 100) - Bron: Eurostat

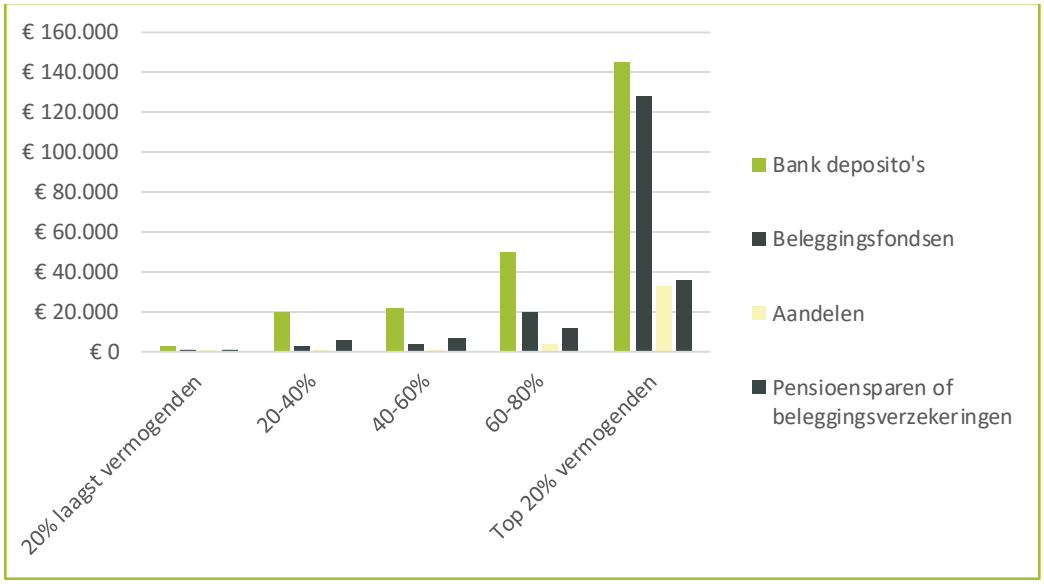
Het is ook belangrijk om te melden dat recent de prijsstijgingen in België lager uitvielen dat de inflatie. Die lag de afgelopen jaren dan ook bijzonder hoog. In reële termen kunnen we dan ook zeggen dat de woningprijzen gedaald zijn.

Betaalbaarheid onder druk

Prijsstijgingen hoeven niet meteen een probleem te vormen voor de betaalbaarheid als de middelen voorhanden zijn om die hogere prijzen te betalen. Die betalingen kunnen dan gebeuren met eigen spaargeld, giften of leningen.

Een stevige eigen inbreng bij het verwerven van een eigen woning blijft de norm. De Nationale Bank van België meldt[1] dat maar een goeie 20% van de nieuwe kopers (first-time buyers) meer dan 90% leent van de waarde van de woning. Vrijwel 60% van de starters leent minder dan 80%. Ook al daalden de registratierechten recent van 3% naar 2%, dan nog betekent het dat men in de regel over een aanzienlijk spaarbedrag moet beschikken om woningeigenaar te worden.

Niet getreurd, het gemiddelde vermogen van de Belgen behoort wereldwijd tot de top 3, zo lazen we recent in diverse studies. Helaas, gemiddelden vertellen niet het hele verhaal. Zo weten we dat het gros van het spaargeld en de beleggingen in handen zijn van de 40% meest vermogende gezinnen, met een verdere concentratie bij de top 20%.



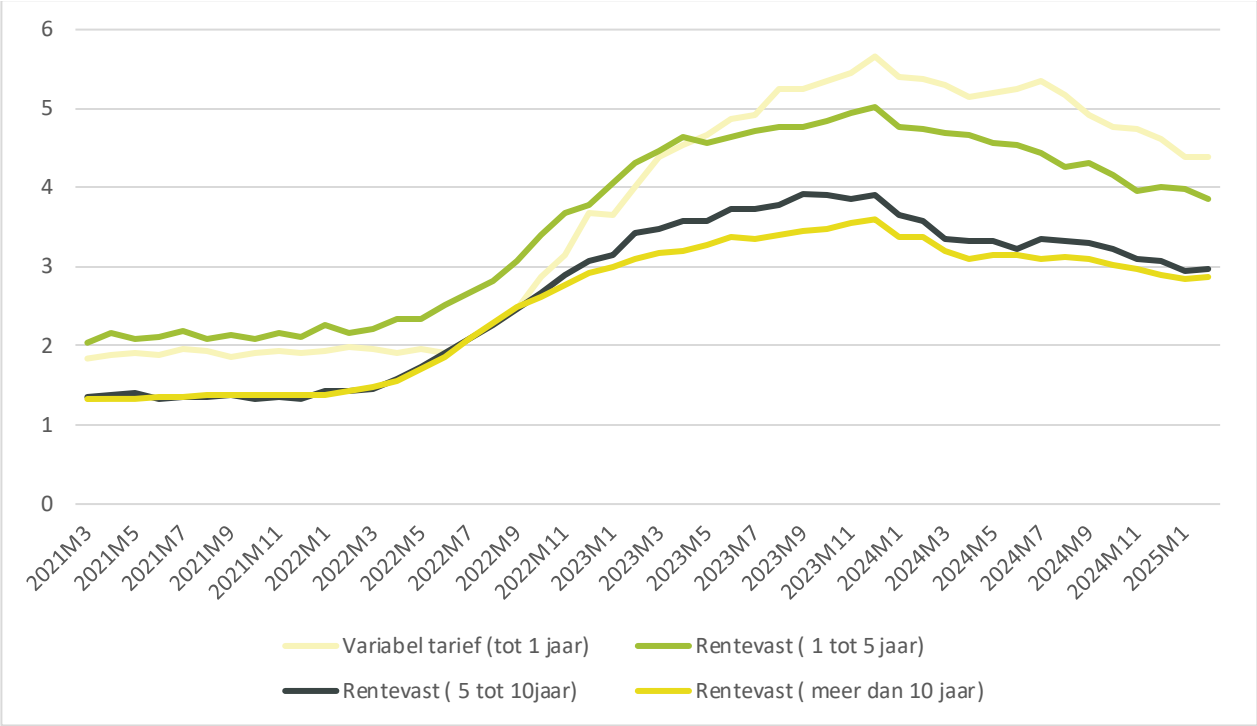
Figuur 4: Gemiddelde per netto vermogenskwintiel (2020) – Bron: Household Finance and Consumption Survey

Met andere woorden, de helft van de gezinnen hebben minder dan 25.000 euro aan de kant liggen, wat het absolute minimum is als men een woning wil verwerven. Dat is alvast een dikke streep door de ambities van velen.

Duurdere leningen

Nadat de Europese Centrale Bank (ECB) in 2022 de rente begon te verhogen om de inflatie te bestrijden, werden woningkredieten heel wat duurder.

[1] NBB - Financial Stability Repost 2024



Figuur 5: Gemiddelde bancaire rente - leningen voor aankoop woning – Bron: NBB – MIR (rente-enquête)

Als we de evolutie op langere termijn zouden bekijken, dan zijn de huidige rentevoeten nog relatief laag. Maar toch verdubbelde de gemiddelde rentevoet grosso modo op twee jaar tijd. Het effect van deze rentestijging kunnen we vertalen naar de leencapaciteit.
In 2021 betaalde je voor een lening op 25 jaar van ruim 250.000 euro een maandlast van 1.000 euro. Aan de gemiddelde rente van 2024 kon je met dezelfde maandlast van 1.000 euro maar iets meer dan 200.000 euro of 20% minder lenen.

De prijsstijgingen van de woningen hielden min of meer gelijke tred met de inflatie en werden dus gecompenseerd door de indexatie van lonen en uitkeringen. De gestegen kost van de hypotheekleningen konden maar voor een deel gecompenseerd worden door de bereidheid van de banken om leningen op langere looptijd toe te kennen. Daardoor daalt de maandlast wat, maar stijgt natuurlijk de totale kredietkost.

Per saldo boette de starter de afgelopen jaren toch in aan koopkracht. In die mate dat kopers uit een lagere inkomens- en vermogensklasse veroordeeld werden tot “de onderkant” van de woningmarkt … of er helemaal uitvielen.
Dat verklaart wellicht mee waarom de woningmarkt ook in 2024 erg zwak bleef en het aantal nieuwe hypotheekleningen nauwelijks aantrok, nadat in 2023 een bijzonder zware terugval genoteerd werd.

Duurzaam en betaalbaar wonen

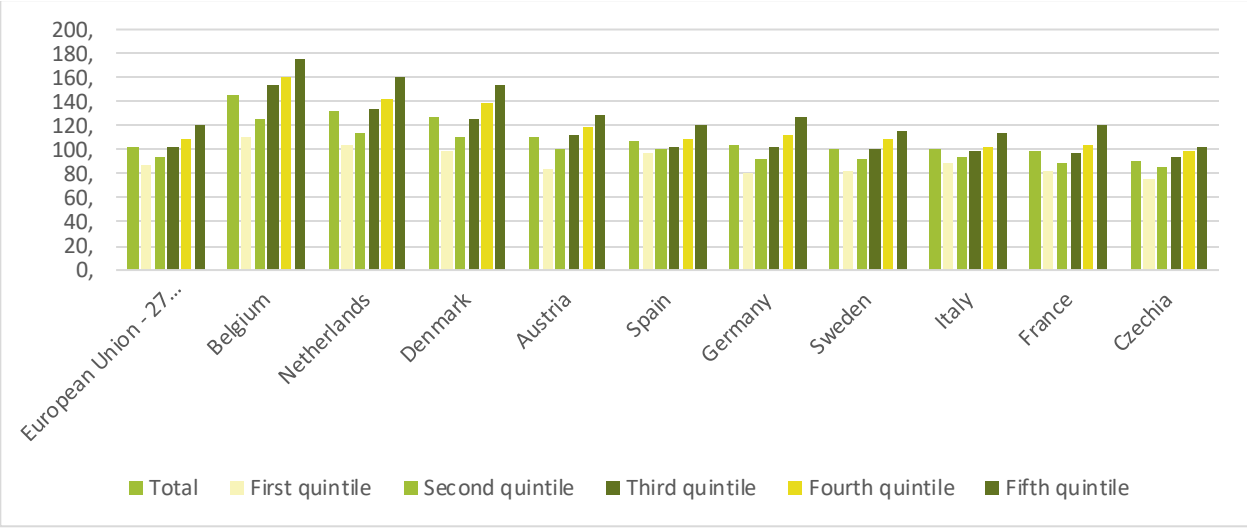
Uit studies blijkt dat de Vlaamse woningmarkt met twee verschillende snelheden beweegt. Nieuwbouwwoningen en woningen met een goed EPC zijn erg gegeerd, wat zich vertaalt in relatief grotere prijsstijgingen.
Anderzijds hinkt de prijsevolutie van oudere, minder energiezuinige woningen achterop. In die mate zelfs dat er sprake is van prijsdalingen in deze submarkt. Dat is relatief goed nieuws voor wie zich met een bescheiden aankoopbudget op de woningmarkt begeeft. Met een lagere koopprijs blijft er meer budget over om te renoveren.

Deze situatie dreigt wel een grote groep potentiële kopers met een zwakker financieel profiel te veroordelen tot de aankoop van de minst goede woningen. Er is overigens helemaal geen gebrek aan dit soort woningen. Slechts 18% van de eengezinswoningen hebben een label A of B, terwijl 40% label E of F hebben. Voor appartementen is de situatie qua EPC merkelijk beter met 48% van de wooneenheden die een label A of B hebben. Al zegt het label natuurlijk niet alles. Veel oudere appartementen mogen dan wel een behoorlijk EPC hebben, ze kampen dikwijls met achterstallig onderhoud en structurele problemen.

Dat net die grote groep van woningen, die nood hebben aan een ingrijpende renovatie, gekocht worden door kopers met relatief beperkte financiële middelen is een spijtige zaak. Het vraagt om een beleid en een aanpak die ervoor zorgt dat deze woningen na de aankoop ook snel en grondig worden gerenoveerd.

Grootse woondromen

Een aspect dat al te weinig aandacht krijgt in het debat over betaalbaarheid en duurzaamheid is de grootte van onze woningen. Op dat vlak zijn de Belgen Europees kampioen. Ongeacht de inkomensklasse – van arm tot rijk - vergeleken met andere Europeanen leven we op erg grote voet als het op wonen aankomt.



Figuur 6: Gemiddelde afmeting (m²) per woning (2023) - Bron: Eurostat

Het lijkt een zaak van gezond verstand om hier gericht beleid rond te voeren. Kleinere woningen zullen niet alleen minder kosten, ze hebben ook een kleinere energiebehoefte. Bovendien beperken we zo ook de hoeveelheid bouwmateriaal, wat eveneens een grote bron van CO2-uitstoot is. Dit hangt natuurlijk ook samen met de kwaliteit van onze gemeenschappelijke ruimte en de omgeving.

Europa zet koers naar betaalbaar en energiezuinig wonen

In 2024 zette de Europese Commissie belangrijke stappen om haar klimaatambities te verbinden met de nood aan betaalbaar en kwalitatief wonen. Het beleid richt zich in toenemende mate op de renovatie van het bestaande woningpatrimonium, met bijzondere aandacht voor huishoudens met een beperkt inkomen. Het uitgangspunt: de klimaattransitie in de woonsector moet sociaal rechtvaardig zijn en niemand mag achterblijven.

Centraal in dit beleid staat de hernieuwde Europese richtlijn inzake de energieprestatie van gebouwen (EPBD), die in 2024 officieel werd goedgekeurd. Deze richtlijn verplicht lidstaten om nationale renovatieplannen op te stellen waarin concrete doelstellingen en maatregelen worden opgenomen om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren. Daarbij wordt een duidelijke focus gelegd op de renovatie van de slechtst presterende woningen. De richtlijn benadrukt ook dat lidstaten specifieke acties moeten ontwikkelen voor kwetsbare doelgroepen in het kader van de zogenaamde *just transition*.

De Europese Commissie onderlijnt ook het belang van ondersteuning en begeleiding bij renovatie. In het bijzonder wordt ingezet op het uitrollen van lokale “one-stop shops” (OSS), die particuliere eigenaars moeten ontzorgen en begeleiden bij het plannen, financieren en uitvoeren van renovaties. Deze OSS worden gezien als een essentiële schakel om de renovatiegolf toegankelijk te maken voor een brede groep eigenaars, waaronder mensen met beperkte technische kennis of financiële draagkracht.

Daarnaast wordt sterk ingezet op het mobiliseren van financiële middelen. De Commissie erkent dat publieke middelen alleen onvoldoende zullen zijn om de noodzakelijke investeringen te realiseren. Daarom wordt in toenemende mate ingezet op *blended finance*: combinaties van publieke en private financiering, waarbij met risicodeling en garantiestructuren de drempels voor private investeerders worden verlaagd. Dit moet ervoor zorgen dat ook huishoudens met een verhoogd risicoprofiel toegang krijgen tot financiering voor renovatie.

Een opvallende institutionele verschuiving in 2024 is de aanstelling van een Europese commissaris met een gecombineerde bevoegdheid voor zowel Wonen als Energie. Deze beleidskeuze weerspiegelt de groeiende overtuiging dat betaalbaar wonen en de klimaattransitie niet los van elkaar kunnen worden benaderd. Daarnaast kondigde ook de Europese Investeringsbank (EIB) aan dat ze haar rol wil versterken in het ondersteunen van duurzame woonprojecten, met bijzondere aandacht voor energie-efficiëntie en sociale inclusie.

Ten slotte maakt het Europese beleid ook middelen vrij via diverse programma’s en fondsen die lidstaten, lokale overheden en maatschappelijke organisaties ondersteunen bij het uitwerken en implementeren van innovatieve projecten op het vlak van wonen en energie.

Het Europese beleidskader vormt zo een duidelijke richtingaanwijzer: investeren in de renovatie van het bestaande gebouwenpark is niet alleen een klimaatmaatregel, maar ook een sociaal en economisch noodzakelijke keuze. De komende jaren zullen in het teken staan van de vertaling van deze doelstellingen naar nationale en regionale actieplannen, en de verdere uitbouw van ondersteunende infrastructuur, financieringsinstrumenten en samenwerkingsmodellen.

Vlaams beleid: tussen ambities en haalbaarheid

In 2024 zette het Vlaams Gewest zijn beleidslijnen verder uit op het kruispunt van wonen en energie. De overheid blijft inzetten op maatregelen die zowel de toegang tot eigendomsverwerving als de energetische renovatie van het bestaande woningpatrimonium moeten bevorderen. Toch blijft de vraag hoe duurzaam en effectief sommige van deze keuzes zijn op lange termijn.

Wat eigendomsverwerving betreft, koos Vlaanderen resoluut voor een exclusieve rol van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van sociale leningen. Alle middelen voor betaalbaar wonen worden voortaan gecentraliseerd in deze publieke instelling. Daarbij wordt afgezien van samenwerking met de Erkende Kredietmaatschappijen, zoals Onesto, die via garantiesystemen private financiering zouden kunnen aantrekken voor sociaal, doelgerichte hypothecaire leningen. De keuze om het systeem 100% publiek te financieren getuigt van ambitie, maar roept tegelijk vragen op over de houdbaarheid. Het bedrag dat jaarlijks via het Vlaams Woningfonds wordt toegekend is aanzienlijk, en het is niet evident om deze financiering binnen de budgettaire grenzen te blijven waarmaken. Het valt te verwachten dat op termijn opnieuw gezocht zal moeten worden naar oplossingen op basis van *blended finance*, waarbij publieke middelen private investeringen uitlokken om een grotere impact te realiseren.

Een andere maatregel die eigendomsverwerving moest ondersteunen, is de verlaging van de registratierechten van 3% naar 2% voor wie een enige eigen woning koopt. Hoewel deze maatregel politiek populair is, wordt ze door academici regelmatig in vraag gesteld. In de praktijk leidt een dergelijke verlaging vaak tot een proportionele stijging van de woningprijzen, waardoor het voordeel grotendeels naar de verkopers vloeit en de maatregel weinig bijdraagt aan echte betaalbaarheid.

Op het vlak van renovatiebeleid zien we gemengde signalen. Positief is dat Vlaanderen de renovatieplicht behoudt voor woningen met een EPC-label D of slechter, wat bijdraagt aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Minder positief is dat men terugkwam op eerdere plannen om het renovatietraject stapsgewijs te verstrengen in de komende jaren. Deze koerswijziging creëert onzekerheid en dreigt het noodzakelijke tempo van renovaties te vertragen, terwijl de klimaatdoelstellingen net om een versnelling vragen.

Toch is er ook continuïteit in het Vlaamse renovatiebeleid. De uitbouw van de Energiehuizen tot volwaardige one-stop shops (OSS) wordt verder ondersteund. Deze OSS combineren drie belangrijke pijlers: financiële steun via de Mijn VerbouwLening, investeringssubsidies via de Mijn VerbouwPremie en individuele renovatiebegeleiding onder de noemer Mijn VerbouwBegeleiding. Dit integratiemodel is sterk in opzet en sluit aan bij Europese aanbevelingen om eigenaars op een toegankelijke en gecoördineerde manier te begeleiden doorheen het renovatieproces.

De praktijk toont echter dat de uitvoering van dit beleid vaak gehinderd wordt door wisselende regelgeving, laattijdige communicatie en technische vertragingen bij de invoering van nieuwe maatregelen. Deze onzekerheden bemoeilijken het werk van de lokale Energiehuizen en ondergraven het vertrouwen van burgers die bereid zijn te investeren in een energiezuinige woning. Wie een beroep wil doen op premies of leningen, moet zich door een complex en veranderlijk landschap van voorwaarden en procedures bewegen, wat de drempel verhoogt.

Kortom, het Vlaamse beleid toont op verschillende vlakken een duidelijke ambitie om wonen betaalbaar en duurzaam te maken. Tegelijk worden er keuzes gemaakt die vragen oproepen over de efficiëntie en lange termijn haalbaarheid. De komende jaren zal blijken of Vlaanderen bereid is om met voldoende flexibiliteit en samenwerking – ook met private en sociale actoren – de nodige koerscorrecties aan te brengen om haar beleidsdoelen waar te maken.

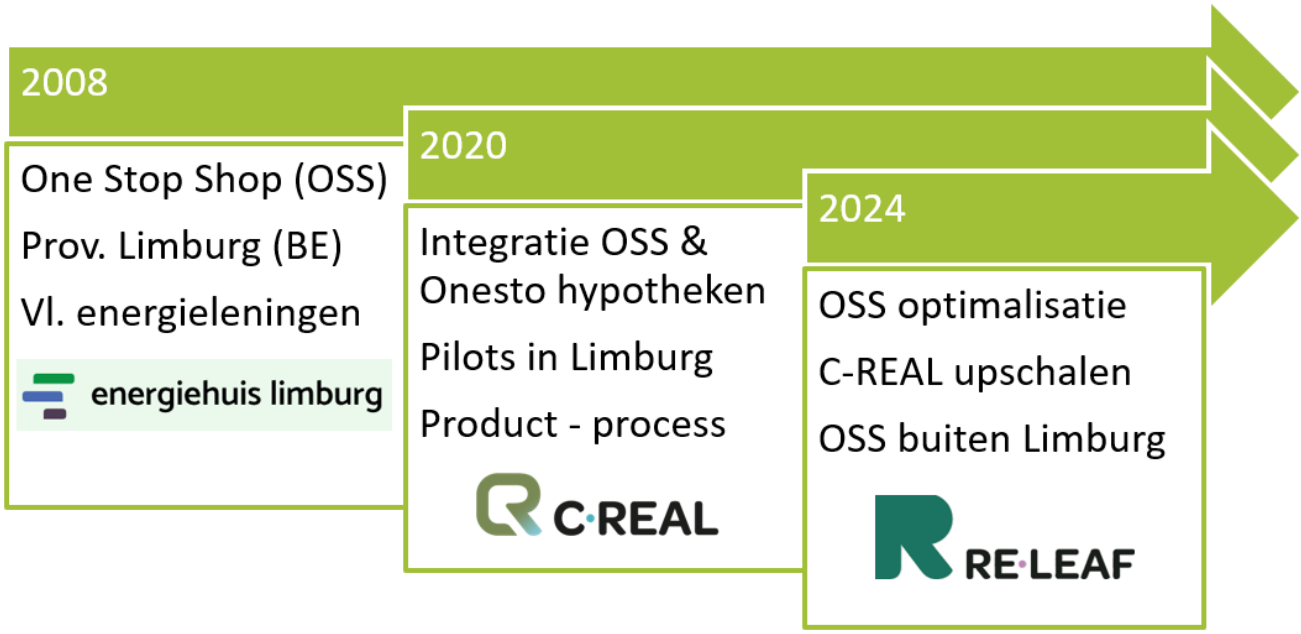
Vooruitkijken: hoe Onesto zich voorbereidt op de toekomst

De maatschappelijke uitdagingen op het vlak van wonen en energie zijn groter dan ooit. De combinatie van stijgende woningprijzen, een verouderd woningpatrimonium en de nood aan energie-efficiëntie vraagt om structurele antwoorden. Onesto heeft de voorbije jaren doelbewust ingezet op partnerschappen, innovatie en Europese samenwerking om zich hierop voor te bereiden.

Tegelijkertijd wordt onze werking sterk beïnvloed door beleidskeuzes op Vlaams niveau. In 2022 besliste de Vlaamse Regering om de waarborgregeling voor sociale kredietverstrekkers stop te zetten. Hierdoor verloor Onesto een belangrijk instrument om zich goedkoop te financieren. Terwijl het Vlaams Woningfonds exclusief middelen krijgt toegewezen voor sociale leningen, moeten Onesto en de overige erkende kredietmaatschappijen op zoek naar alternatieve financiering. Dat is geen evidentie, maar het dwingt wel om te innoveren.

In dat kader zette Onesto in 2025 een grote stap vooruit met de lancering van het LEG-UP project, een ambitieus Europees initiatief dat we samen met internationale partners zullen uitrollen. Het project werd in 2024 goedgekeurd onder het LIFE-programma van de Europese Commissie en mikt op de ontwikkeling van een financieringsmodel dat publieke en private middelen combineert. Op die manier kunnen we toch blijven inspelen op de noden van gezinnen met een beperkt inkomen die willen investeren in een eigen, energiezuinige woning.

De voorbereiding op dit project en de bredere visie van Onesto zijn het resultaat van een traject dat al meer dan 15 jaar loopt. De onderstaande afbeelding geeft dat traject visueel weer:



Figuur 7: Onesto roadmap

In 2008 stonden we mee aan de wieg van Energiehuis Limburg, opgericht als een van de eerste Vlaamse One-Stop Shops (OSS) voor energieadvies en voordelige leningen. De Vlaamse energielening werd er beschikbaar gesteld voor burgers die hun woning wilden renoveren.

In 2020 startte Onesto, in samenwerking met de partners van het Energiehuis, het project C-REAL. Binnen dat project werden innovatieve modellen ontwikkeld om hypothecaire leningen van Onesto te combineren met renovatieadvies via het OSS. Door die integratie ontstond een unieke aanpak waarbij klanten van bij de aankoop van hun woning begeleid werden om deze ook effectief energiezuinig te maken. In de praktijk betekende dit dat productontwikkeling hand in hand ging met procesoptimalisatie. In Limburg werden met succes een reeks pilootdossiers uitgewerkt, waarbij een nauwe samenwerking tussen kredietadviseurs en renovatiebegeleiders werd getest en verfijnd.

Op basis van de inzichten uit C-REAL werd in 2024 het project RE-LEAF opgestart, met als doel onder andere om het model verder op te schalen naar andere Vlaamse regio's. In dit project zal Onesto een samenwerking opzetten met meerdere energiehuizen buiten Limburg om de samenwerking tussen kredietverlening en renovatieadvies in de andere provincies vorm te geven. Daarnaast focust RE-LEAF op de optimalisatie van de OSS-werking, zodat die nog beter afgestemd is op de noden van kwetsbare doelgroepen.

De combinatie van RE-LEAF en LEG-UP vormt zo het fundament waarop Onesto haar werking toekomstgericht uitbouwt. Door onze ervaringen in Limburg te vertalen naar andere Vlaamse regio's en tegelijkertijd op Europees niveau innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen, bereiden we ons voor op een scenario waarin publieke middelen, private investeringen en sociale impact hand in hand gaan.

Onesto blijft daarbij trouw aan haar missie: betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen met een bescheiden inkomen, op een manier die bijdraagt aan de energie- en klimaatdoelstellingen. De komende jaren willen we via partnerschappen, kennisdeling en schaalvergroting onze impact verder vergroten.

LEG-UP: Europese samenwerking voor energiezuinige woonoplossingen

In 2025 gaat voor Onesto een nieuw strategisch hoofdstuk van start met de lancering van het LEG-UP project (Linking Energy-efficient Green Upgrades with Private Investments). Dit ambitieus initiatief wordt ondersteund door het LIFE-programma van de Europese Commissie en wil een vernieuwend financieringsmodel ontwikkelen dat sociaal rechtvaardige woningverwerving combineert met energetische renovatie. Onesto is initiatiefnemer en coördinator van dit internationale project, dat loopt over een periode van drie jaar.

Het LEG-UP project bouwt voort op de inzichten en ervaringen die Onesto de voorbije jaren opdeed in samenwerking met onder andere Energiehuis Limburg, binnen projecten zoals C-REAL en RE-LEAF. De centrale ambitie van LEG-UP is om de toegang tot kwaliteitsvolle, energiezuinige woningen te verbeteren voor kopers met een beperkt inkomen, een doelgroep die vandaag vaak tussen de mazen van het net glipt.

Wat LEG-UP uniek maakt, is de combinatie van hypothecaire financiering voor aankoop én renovatie, gekoppeld aan begeleiding via een One-Stop Shop (OSS). De klant wordt niet alleen financieel ondersteund, maar ook inhoudelijk begeleid om de aangekochte woning binnen korte termijn energetisch op te waarderen. Dat verlaagt de woonlasten op lange termijn én zorgt voor maatschappelijke meerwaarde.

Een kernuitdaging bij dit soort projecten is de financiering. Klassieke banken schrikken vaak terug voor dossiers met beperkte eigen inbreng, verouderde panden of onzekerheid rond renovatieresultaten. Daarom ontwikkelt LEG-UP een model van blended finance, waarbij publieke middelen en private investeringen gecombineerd worden. Door gebruik te maken van garanties, technische ondersteuning en een digitale monitoringstool willen we het risico voor private investeerders beperken en tegelijk voldoende schaal creëren om kapitaal aan te trekken, onder andere via securitisatie.

Het project voorziet piloottrajecten in Vlaanderen en de provincie Girona (Spanje), waarbij er wordt samengewerkt met een lokale OSS en een Spaanse kredietgever. Tegelijk wordt achter de schermen gewerkt aan standaardisering van processen, rapportering volgens ESG-criteria, en de voorbereiding van een bredere uitrol in andere Europese landen.

Onesto coördineert het consortium van sterke Europese partners, waaronder kredietverstrekkers, energie-experten, softwareontwikkelaars en kennisinstellingen. Dit laat toe om vanuit verschillende invalshoeken tot een geïntegreerd en schaalbaar model te komen. Op termijn mikt LEG-UP op een mobilisatie van meer dan 2 miljard euro aan private investeringen in de Europese woonsector.

Voor Onesto is LEG-UP veel meer dan een project. Het is een hefboom om onze sociale missie in een veranderend financieringslandschap te blijven waarmaken. Tegelijk zetten we onze expertise op de kaart binnen een Europees netwerk, en bouwen we verder aan duurzame partnerschappen met Vlaamse OSS, Europese instellingen en impact-gedreven investeerders.

Met LEG-UP tonen we dat sociale impact, energie-efficiëntie en financiële innovatie hand in hand kunnen gaan. De eerste voorbereidingen zijn in 2024 getroffen, de implementatie start op 1 juni 2025.

De kredietactiviteiten in 2024

Hypothecaire kredietverlening in uitdagende omstandigheden

De kredietactiviteit van Onesto in 2024 speelde zich af in een uitzonderlijk moeilijke context. Door het wegvallen van de Vlaamse waarborg en het ontbreken van nieuwe financieringsbronnen, werd het cruciaal om de beschikbare liquiditeiten zorgvuldig te beheren. Dat betekende concreet: de focus verschuift van groei naar behoud. De stipte terugbetaling van lopende kredieten had absolute prioriteit. Nieuwe kredietverlening kon enkel wanneer middelen vrijvielen buiten een strikte cashflowplanning.

Ook de marktomstandigheden zetten aan tot terughoudendheid. De vastgoedmarkt kabbelde voort zonder duidelijke opleving, en het renteklimaat bood weinig stimulansen. Onesto beperkte zich daarom tot het ondersteunen van bestaande klanten met bijkomende kredietnoden. Dit ging voornamelijk om renovatieprojecten, maar ook om pandwissels of situaties waarbij klanten na een relatiebreuk hun woning wilden behouden.

Binnen deze sobere context kon Onesto toch 58 nieuwe kredietdossiers toekennen, goed voor de ondersteuning van 73 woonprojecten. Het totale ontleende bedrag bedroeg 1.868.561 euro, met een gemiddeld kredietbedrag van 32.217 euro. Deze cijfers maken duidelijk dat het louter ging om aanvullende kredieten, voornamelijk bedoeld om renovatieplannen te realiseren en zo woningen in lijn te brengen met de huidige comfort- en energievereisten. In 49 van de 58 dossiers werd effectief een renovatiecomponent opgenomen.

Om klanten te motiveren tot een energetisch performante renovatie, experimenteerde Onesto verder met de zogenaamde ECO-korting. Daarbij wordt een renteverlaging toegepast wanneer na de werken een gunstig EPC-attest wordt voorgelegd. De initiële korting van 0,25% bleek echter onvoldoende stimulerend. Op basis van die ervaring werd de korting in 2024 verdubbeld.

In zes dossiers konden we klanten succesvol toeleiden naar een Vlaams Renovatie Krediet (VRK), dat extra rente- en renovatiesubsidies opleverde. Helaas werd dit mechanisme eind 2024 stopgezet door de Vlaamse overheid.

Daarnaast werd in 16 dossiers positief beslist over een pandwissel of desolidarisatie, zonder bijkomende financiering. Die verkregen ons akkoord indien de nieuwe panden voldeden aan een EPC-score van C of beter.

De focus op bestaande klanten had ook een positief effect op de kredietkwaliteit. De gemiddelde score van de goedgekeurde dossiers lag op 8,64. De verhouding tussen de openstaande schuld en de waarde van het onderpand (Loan-To-Value) daalde tot net onder de 70%. Het gemiddelde aandeel van het inkomen dat

klanten besteden aan hun maandelijkse kredietaflossing bedroeg 34%, wat lager is dan in voorgaande jaren waarin vooral nieuwe kopers met beperkte financiële draagkracht werden bediend.

Hoewel 2024 dus gekenmerkt werd door beperkingen en voorzichtigheid, toont deze periode aan dat Onesto flexibel en verantwoordelijk blijft inspelen op de noden van haar klanten, met oog voor kwaliteit, energie-efficiëntie en sociale impact. Vanaf 2025 verwachten we om toch te kunnen beschikken over een beperkte kredietfaciliteit om weer mondjesmaat nieuwe klanten aan te trekken. Maar om echt op te schalen zullen we via het LEG-UP project of via de activatie van nieuw ondersteunend Vlaamse beleid over substantieel meer middelen moeten kunnen beschikken die ons toelaten om opnieuw meer gezinnen actief te ondersteunen bij het verwerven én verbeteren van een eigen woning.

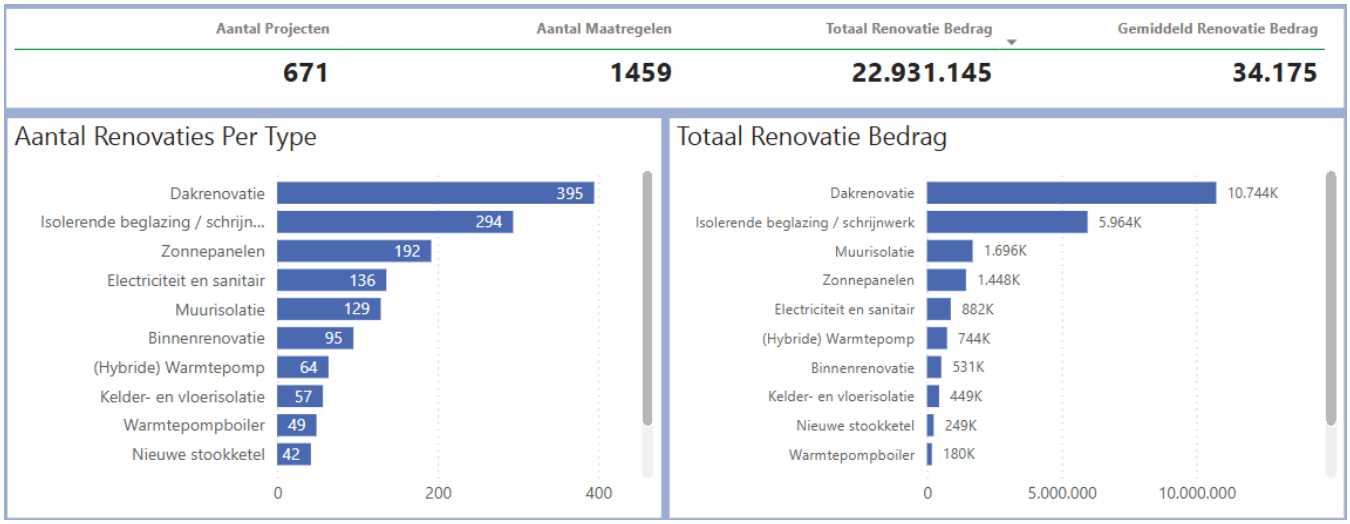
De “Mijn VerbouwLening” van Energiehuis Limburg

Onesto stapte inmiddels 15 jaar terug enthousiast aan boord bij de oprichting van Duwolim, vandaag actief als Energiehuis Limburg. Als kredietpartner staan we dagelijks in voor de afhandeling van de kredietaanvragen - van goedkeuring, over de opmaak van de contracten tot en met de uitbetalingen – en het latere kredietbeheer van de energetische renovatiekredieten. Dankzij een doorgedreven digitalisering van de werkstromen weten we onze medewerkers flexibel in te schakelen, ongeacht hun fysieke werkplaats. Ook in 2024 vormde deze werking een welkome tegenpool voor de stilgevallen hypothecaire kredietactiviteit.

Na de initiële stormloop volgend op de succesvolle lancering van de Mijn VerbouwLening per 1 september 2022, nam de instroom van dossiers in 2024 enigszins gas terug. In eerste golf verwelkomden we vooral klanten die slechts een beperkte stimulans behoefden om in actie te schieten. Nu verschuift de focus naar doelgroepen die meer ondersteuning behoeven. De lancering van een doorgedreven individuele ‘MijnVerbouwBegeleiding’ moet hieraan tegemoetkomen. De verhoging van de rentevoet tot 2,75% drukte bijkomend het enthousiasme van renovatiekandidaten. Dit liet onze equipe wel toe de behandelings-termijnen sterk in te korten.

In 2024 kende het Energiehuis Limburg 671 energieleningen toe, goed voor 1.460 maatregelen. Qua populariteit steken de dakrenovaties (395) en vernieuwing van het buitenschrijnwerk (294) met kop en schouder boven de overige maatregelen uit. Het totale investeringsbedrag waarvoor de leningen werden toegekend bedroeg 22,9 miljoen euro.

Andermaal bevestigde Energiehuis Limburg daarmee zijn status van meest actieve Vlaamse energiehuis. Naast de kredietverlening ging trouwens nog meer aandacht naar de andere diensten die vanuit de One-Stop-Shop idee worden aangeboden binnen het partnership: hulp bij het bekomen van renovatiepremies en advies en begeleiding bij de renovatie.



Figuur 8: Voornaamste renovatiemaatregelen met toegekend bedrag Mijn Verbouwlening – Bron; CBS Energiehuis

Toelichting bij de jaarrekening

De voorgestelde jaarrekening per 31/12/2024 over 2024 wordt hierna kort toegelicht en vergeleken met cijfers van het voorgaande jaar. Ook uit de jaarrekening blijkt de tijdelijke shift van hypothecaire productie naar onderzoeksactiviteiten en dienstverlening aan derden.

Balans - Activazijde

Opnieuw daalde het balanstotaal het voorbije jaar met ongeveer 6%.

IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Behoudens een kleine investering in een softwaretoepassing die in ontwikkeling is (code 27), waren er in 2024 geen investeringen.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deze post onderging quasi geen verandering in 2024. De intragroep participaties staan tegen aanschaffingswaarde in de boeken:

- 90,39% van de aandelen in de NV Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen (OWVV) ter waarde van 13.376.811 euro
- 61,65% van de aandelen in de BV Onesto Woonpunt (OWP) voor 974.918 euro

VLOTTENDE ACTIVA

De vlottende activa bestaan voornamelijk uit de vorderingen op kredietnemers in het kader van hun hypotheeklening, hier gerubriceerd als handelsvorderingen (code 290 voor de vorderingen op lange termijn en code 40 voor het kapitaal dat in 2025 contractueel vervalt).

	2020	2021	2022	2023	2024
Portefeuille					
LT	154.479.460	162.130.427	160.680.949	149.510.267	138.627.707
KT	6.928.786	7.301.933	7.338.905	6.728.329	6.592.875
Totaal portefeuille	161.408.246	169.432.360	168.019.854	156.238.596	145.220.582
Evolutie (%)	102%	105%	99%	93%	93%
Productie (A)	20.208.140	28.538.435	17.211.059	2.211.227	1.134.371
(% van portefeuille)	12,52%	16,84%	10,24%	1,42%	0,73%
Terugbetalingen					
Contractueel	6.267.888	6.626.467	6.853.328	6.929.833	6.728.330
Vervroegd	11.351.850	14.136.233	11.748.378	6.608.035	5.405.363
Totaal terugbetalingen (B)	17.619.738	20.762.700	18.601.706	13.597.868	12.133.693
(% van portefeuille)	11,09%	12,86%	10,98%	8,09%	7,77%
Per saldo (A)-(B)	2.588.402	7.775.645	-1.390.647	-11.386.641	-10.999.322

Tabel 1: Evolutie kredietportefeuille (2020-2024 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

Het productievolume aan nieuwe kredieten bereikte in 2024 een absoluut bodemniveau, zoals geschetst in het werkingsverslag. Terwijl de woningmarkt op een laag pitje bleef draaien, bleef het volume van de vervroegde terugbetalingen ook in 2024 erg laag. Per saldo daalde de kredietportefeuille in 2024 weer fors met ongeveer 7%.

Verborgen in de post 40 staan de historische vorderingen op kredietnemers van wie na een openbare verkoop een restsaldo als vordering overbleef. Ze komen niet tot uiting in de totaalcijfers omdat er onder dezelfde rubriek een waardevermindering van 100% geboekt wordt. Voor een vijfde jaar op rij moesten er in deze rubriek geen extra dossiers opgenomen worden en werden er geen kredietverliezen geboekt. Een klein bedrag (8.126 euro) kon nog worden geïnd op reeds afgewaardeerde vorderingen. In totaal daalde deze post van 389.200 naar 381.073 euro.

Er was eind 2024 een beperkt volume aan liquide middelen beschikbaar. Binnen de groep wordt het liquiditeitsbeheer geoptimaliseerd om zo beperkt mogelijk beroep te moeten doen op externe financiering.

De post overlopende rekeningen ligt eind 2024 weer wat hoger door opbrengsten die verworven zijn, maar nog niet werden ontvangen.

Balans - Passivazijde

Het eigen vermogen stijgt licht door de toevoeging van een deel van de winst aan de reserves, mits goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling. De solvabiliteitsratio stijgt richting 18%, grotendeels te danken aan het afbouwen van het balanstotaal.

De voorzieningen voor kredietrisico's blijven vrijwel onveranderd. Slechts voor twee dossiers is er in het kader van de waarderingsregels een provisie omdat ze een beperkte achterstal vertonen en de schuld nog hoger ligt dan 90% van de waarde uit het schattingsverslag. Volgens afspraak wordt dan 5% van het openstaande saldo in de voorzieningen opgenomen, naast de algemene provisies die voorzien worden in functie van de kredietportefeuille en de productie.

	2020	2021	2022	2023	2024
Financiering (31/12)					
KT	11.403.163	12.578.886	12.535.389	14.588.669	14.156.403
1 tot 5 jaar	46.165.574	49.125.145	46.002.508	43.391.704	41.127.481
+ 5 jaar	93.649.342	102.801.384	92.702.095	83.091.568	72.946.369
Totaal	151.218.079	164.505.415	151.240.802	141.071.941	128.230.253
Evolutie	110,38%	108,79%	91,94%	93,28%	90,90%
Bewegingen					
Opname	25.625.000	26.414.000	-	2.500.000	2.000.000
Terugbetaling contractueel	-11.404.274	-13.126.664	-13.264.613	-12.668.861	-14.841.688

Tabel 2: Evolutie financiering (2020-2024 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

Het volume van de schulden daalde nog iets meer dan de afbouw van de kredietportefeuille. De tijdelijke kredietlijn die eind 2023 nog 2,5 miljoen euro bedroeg kon begin 2024 snel worden afgebouwd. Eind 2024

volstond een tijdelijke financiering van 2 miljoen die in het eerste kwartaal van 2025 al kon worden afgelost. Onesto Kredietmaatschappij kon putten uit de intragroep middelen. Eind 2024 stond een positie open van 2.636.232 euro jegens OWVV, opgenomen onder code 48.

In 2025 is er terugbetaling op de bancaire financiering vereist van ruim 14 miljoen euro.
Net als bij de woonkredieten splitsen we bij afsluiting van het boekjaar de schulden af die het komende kalenderjaar moeten terugbetaald worden. In 2024 bedraagt dit 14.156.403 euro, inbegrepen de 2 miljoen van de voornoemde korte termijnfinanciering. Daarvoor zullen we niet alleen de bedragen kunnen aanwenden van de kredietportefeuille die contractueel vervallen. We kunnen ook rekenen op voldoende vervroegde terugbetalingen van de kredietklanten ingevolge verkoop, overlijden of herfinanciering elders.

In rubriek 48 (overige schulden) bedroeg het bouwdepot voor nieuwbouw- en verbouwingskredieten 414.756 euro Het gaat hier om middelen die klanten kunnen opvragen uit hun hypotheeklening om verbouwingswerken uit te voeren. Ondanks dat er erg weinig nieuwe leningen werden toegekend, bleef dit bedrag ongeveer gelijk tegenover het voorgaande jaar. De toegekende nieuwe leningen waren immers quasi uitsluitend bestemd voor verbouwingen.

Via de overlopende rekeningen worden de financieringskosten correct toegewezen aan de respectieve boekjaren.

De resultatenrekening

Ondanks een sterk afbouwende portefeuille woonkredieten bleef de globale rentemarge (949.246 euro) vrijwel op hetzelfde peil als in 2023. We zagen de eerste effecten van een daling van de marktrente in 2024 en natuurlijk was er ook de snellere afbouw van de externe schuldpositie. De verdere daling van de korte termijnrente zal ongetwijfeld in 2025 extra zuurstof geven aan de rentemarge die we in 2024 zien uitbodemen.

	2020	2021	2022	2023	2024
Rente opbrengsten					
Intresten (incl indekking)	3.941.284	4.086.999	4.049.177	4.291.070	4.052.031
Wederbeleggingsvergoeding	79.486	87.947	64.728	38.195	30.075
Omzet	**4.020.770**	**4.191.114**	**4.113.905**	**4.329.265**	**4.082.107**
Evolutie	98,65%	104,24%	98,16%	105,23%	94,29%
Rente kosten (extern)					
Rentekosten (incl indekking)	2.815.462	2.764.536	2.804.750	3.358.142	3.133.134
Premie gewest financiering	94.778	100.370	-	-	0
Financieringskost	**2.910.240**	**2.864.906**	**2.804.750**	**3.358.142**	**3.133.134**
Evolutie	96,42%	98,44%	97,90%	119,73%	93,30%
Rentemarge	**1.110.530**	**1.326.208**	**1.309.155**	**971.123**	**948.973**
Evolutie	105,02%	119,42%	98,71%	74,18%	97,72%

Tabel 3: Evolutie rentemarge (2019-2023 / Onesto Kredietmaatschappij / euro)

De andere bedrijfsopbrengsten stegen in 2024 fors. Dit is het resultaat van onze strategie om in te zetten op onderzoeksprojecten en zo Onesto klaar te stomen voor de toekomst. De werkingssubsidies die samenhangen met de Europese projecten bedroegen 273.899 euro in 2024. Daarnaast konden we ten belope van 186.804 euro de personeelskosten compenseren die gemaakt werden voor het kredietbeheer in naam en voor rekening van Energiehuis Limburg.
De andere bedrijfsopbrengsten omvatten ook 37.997 euro aan huur van het gebouw in Beringen.

De stijging van de kosten voor 'diensten en diverse goederen' zijn toe te wijzen tot drie grote rubrieken. De kosten voor informatica en digitalisering stegen met 93.680 euro tegenover het voorgaande jaar en moeten ons voorbereiden op de toekomst. Een bedrag van 46.410 euro zijn werkingskosten die samenhangen met het EU-project C-REAL en zijn gecompenseerd via de toegekende werkingssubsidies.
In 2024 vierden we ook het 130-jarig bestaan van Onesto. In het kader daarvan werden er diverse activiteiten en evenementen georganiseerd, samen voor een budget van 51.935 euro.

De personeelskosten bleven globaal min of meer gelijk tegenover 2023. Onderliggend waren er toch wat personeelswissels.

Na afschrijvingen, die met 111.033 euro nauwelijks wijzigden, kwam de bedrijfswinst licht lager uit op 325.721 euro.
De hoge marktrente op korte termijn zorgde voor oplopende financiële kosten. Zowel de externe korte termijnfinanciering om kortstondige liquiditeitsbehoeften af te dekken als de intragroep verrekening van de schulden via cashpooling, draagt een kost die gekoppeld is aan de euribor. Die begon pas eind 2024 eindelijk te dalen.

Rekening houdend met de geraamde fiscale kosten sluiten we het boekjaar af met een te bestemmen winst van 165.228 euro.

Ratio-analyse

Het nieuwe erkenningsbesluit legt twee financiële normen op. Er moet een eigen vermogen zijn van minstens 6.000.000 euro en de solvabiliteitsratio mag niet lager dan 10% zijn. Aan beide voorwaarden wordt ruimschoots voldaan.

Voor de eigen analyse en om de vergelijking te kunnen maken met vorige boekjaren toetsen we ook de andere ratio's af.

	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit (min 10%)	15,00%	14,23%	15,46%	16,65%	17,87%
Liquiditeit (max 94%)	77,32%	60,69%	161,68%	192,71%	235,91%
Fundingnorm (max 94%)	93,69%	97,09%	90,01%	90,07%	88,06%
Rendabiliteit	1,30%	2,06%	2,24%	0,96%	0,58%

Tabel 4: Ratio's en normen (2020-2024 / Onesto Kredietmaatschappij)

De solvabiliteitsratio zet de stijging gestaag door. Dit vertelt iets over de financiële robuustheid, maar hangt natuurlijk voornamelijk samen met de krimpende portefeuille en het gebrek aan nieuwe productie.

De liquiditeitsratio oogt op het eerst zicht erg hoog. Het is een element dat permanent gemonitord wordt, maar er is geen reden om dit als problematisch te beschouwen. Enerzijds wordt dit rechtgezet door de vervroegde terugbetalingen die in elke hypotheekportefeuille voorkomen. Gedurende het eerste kwartaal van 2025 konden we al vaststellen dat het volume ervan weer aantrekt, nadat het de voorbije jaren historisch laag uitviel. Daarnaast kan Onesto Kredietmaatschappij binnen de groep beroep doen op interne financiering van OWVV die wel een ruimere liquiditeitspositie heeft. Bovendien houden we een beperkte kredietlijn open om tijdelijke liquiditeitstekorten, die typisch op het einde van een boekjaar vallen, vlot te kunnen opvangen.

88% van de kredietportefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen (fundingnorm).

De daling van de korte termijnrente zette zich pas laat in 2024 door. Bovendien sijpelen verlagingen ook met een kwartaal vertraging door in de reële financieringskost. Dat maakte dat ook in 2024 de rendabiliteit wat beperkt bleef. Op dat vlak dient 2025 zich alvast voorspoediger aan.

Geconsolideerde cijfers

Gezien het belang van de verbonden ondernemingen rapporteren we ook over de groepsresultaten. De participaties vertegenwoordigen voor OKM immers een belangrijk belang. Daarnaast is er ook de onderlinge financiële en operationele verstrengeling,

In onderstaand overzicht werden opbrengsten en kosten die intragroep geboekt werden niet uitgezuiverd. Dat doet geen afbreuk aan een correcte voorstelling van het geschetste geconsolideerde resultaat van 164.120 euro.

	OKM	OWVV	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	90,39%	96,31%	
Bedrijfsopbrengsten	4.619.306	4.397.195	390.517	8.970.055
Bedrijfskosten	-4.293.585	-4.397.572	495.560	-7.791.254
Bedrijfsresultaat	325.721	-377	-105.042	224.209
Financieel resultaat	-140.622	107.083	3.787	-40.182
Belastingen	-19.870	-41	-	-19.907
Resultaat boekjaar	**165.228**	**106.665**	**-101.255**	**164.120**

Tabel 5: Samenvatting resultatenrekeningen 2024 / Onesto Groep / euro)

Ook op groepsniveau bleef de rendabiliteit in 2024 eerder beperkt. OWVV had enerzijds baat bij de hoge korte termijnrente, gezien de onderlinge financiering, maar ondervond erdoor toch ook een negatief effect op de rentemarge. Het resultaat van OWP werd dan weer negatief beïnvloed door het quasi wegvallen van de productievergoedingen, terwijl de kosten voor de digitalisering van de groep wel op een gelijkaardig peil bleven.

	OKM	OWVV	OWP	Geconsolideerd
Consolidatiepercentage	100,00%	90,39%	96,31%	
(Im)materiële vaste activa	669.755	467.045	481.119	1.555.304
Financiële vaste activa	14.353.648	603.564	1.242.000	1.140.719
Vlottende activa	146.213.555	164.846.954	743.084	295.934.414
Totaal actief	**161.236.958**	**165.917.563**	**2.466.203**	**298.630.437**
Eigen vermogen	28.813.302	30.877.707	1.672.387	43.379.695
Voorzieningen	382.367	436.518	85.000	858.804
Vreemd vermogen	132.041.289	134.603.338	708.815	254.391.939
Totaal passief	**161.236.958**	**165.917.563**	**2.466.203**	**298.630.437**

Tabel 6: Samenvatting balansen (31/12/2024 / Onesto Groep / euro)

Bovenstaand overzicht van de balansen binnen de groep biedt een zicht op de bezittingen en financiering van de verbonden vennootschappen.

In de balanscijfers worden ook de interne vorderingen en schulden niet uitgezuiverd. Hoewel hierdoor het balanstotaal hoger ligt dan bij een zuivere consolidatie, wordt het geconsolideerd eigen vermogen wel correct weergegeven. De onderlinge participaties worden uiteraard wel geneutraliseerd.

Door de verschillende overnames en fusies is het eigen vermogen van dochter OWVV nu hoger dan dat van de moedermaatschappij OKM.
Globaal groeide het geconsolideerd eigen vermogen licht tot 43,38 miljoen euro.

Bestuurlijk verslag

De organisatie van het bestuur

Binnen de Onesto Groep waarborgen de bestuursraden van elke afzonderlijke entiteit hun belangen, in lijn met een gezamenlijk ontwikkelde strategie die voornamelijk wordt uitgezet door Onesto Kredietmaatschappij NV, de moederonderneming. De bestuurders van OWVV zitten als observanten en adviseurs bij de OKM-bestuursvergaderingen, wat bijdraagt aan een uniform beleid.

Het dagelijkse beheer van de groepsentiteiten berust bij een dagelijks bestuur dat samengesteld is uit bestuurders en leden van het managementteam. Het is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding en houdt toezicht op het operationele beheer.

De bestuursraden leunen op de expertise van gespecialiseerde comités die uniform werken binnen de gehele groep. Het auditcomité ondersteunt het bestuur op het gebied van interne controle en financiële rapportage. Het kredietcomité neemt beslissingen over kredietaanvragen en gerelateerde zaken binnen hun bevoegdheden.
Het remuneratiecomité assisteert de bestuursraden bij het aantrekken en beoordelen van bestuurders en leden van het dagelijks bestuur, en doet aanbevelingen voor hun bezoldiging. Daarnaast adviseert het comité de raad en het dagelijks bestuur over het algemene personeelsbeleid. Aangezien Joris Piette binnen het dagelijks bestuur de personeelszaken behartigt, heeft hij Hans Vermeulen vervangen in het remuneratiecomité sinds 07/02/2024.

Bestuurshandelingen

Gedurende het jaar 2024 kwam de raad van bestuur van Onesto Kredietmaatschappij 8 keer samen. De bestuursleden van de dochteronderneming OWVV waren hierbij aanwezig als observatoren en adviseurs.

Als het primaire besluitvormend orgaan, neemt de raad de cruciale besluiten, stippelt het de strategie uit en definieert de algemene doelstellingen van de groep. Dat was in 2024 geen sinecure, gezien de vele uitdagingen beschreven in dit verslag.
De uitvoering van de strategie en van genomen beslissingen wordt gedelegeerd aan het comité van dagelijks bestuur, dat de nodige maatregelen neemt om de strategie uit te rollen met inzet van de gedelegeerde jaarbudgetten. Deze worden van nabij opgevolgd aan de hand van periodieke rapporteringen. Er wordt binnen het bestuur nauwgezet aandacht gegeven aan het balansbeheer en de financiële evolutie op middellange termijn.

Het dagelijks bestuur had 18 vergaderingen in 2024, vrijwel allemaal via online calls. Het dagelijks bestuur stuurt de dagelijkse werking van de vennootschappen aan dat geoperationaliseerd wordt door het managementteam. Het management rapporteert op elke vergadering over het functioneren van de onderneming en legt de nodige voorstellen ter beslissing voor.

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 legt onderstaande beslissingen voor aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders.

1. Goedkeuring van de jaarrekening

Het balanstotaal komt per 31 december 2024 uit op 161.236.958,10 euro. De resultatenrekening sluit af met een te bestemmen winst van 165.228,25 euro. De Raad verzoekt de Algemene Vergadering om goedkeuring van de jaarrekening.

2. Winstbestemming

De Raad stelt aan de Algemene Vergadering voor om te beslissen tot volgende winstverdeling:

- een bruto-dividend van 32.536,03 euro (het maximum dat kan uitgekeerd worden binnen het erkenningsbesluit);
- toevoeging van het saldo van 132.692,22 euro, aan de overige reserves.

3. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

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

4. Benoemingen

Het bestuursmandaat van Thomas Vints vervalt op de jaarvergadering van 2025.
Het bestuur stelt de herbenoeming voor.
Deze benoeming geldt voor de statutaire periode van 4 jaar en vervalt op de jaarvergadering van 2029.

Algemene informatie

Vennootschapsfiche (toestand 31/12/2024)

Onesto Kredietmaatschappij NV
Graaf van Loonstraat 15/1
3580 Beringen
RPR Antwerpen, Afdeling Hasselt 0401.349.970
Sociale Kredietmaatschappij, erkend door de Vlaamse regering

Raad van Bestuur
Tin Van den Putte, voorzitter
Koen Albregts
Patrick Lemmens
Carien Neven
Ingrid Quintens
Liesbet Schroven
Jan Vanhamel
Thomas Vints

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

Auditcomité
Filip Vangilbergen (OWVV), voorzitter
Pieter De Witte (OWVV)
Jan Vanhamel (OKM)
Hans Vermeulen
David Govaert

Medewerkers
Dounia Ait Aadi
Fatima Abraïmi
Joris Piette
Sanne Heemskerk
Anja Heins
Joris Piette
Jan Vanduren
Hans Vermeulen

Kredietcomité
Hans Vermeulen, voorzitter
Ingrid Quintens
David Govaert

Remuneratiecomité
Tin Van den Putte, voorzitter
Patrick Lemmens
Thomas Vints
Joris Piette

Aanvullende verklaringen

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er dient geen melding te worden gemaakt van gebeurtenissen na het afsluiten van het boekjaar die de voorliggende presentatie van de cijfers of de geschetste financiële situatie op ernstige wijze beïnvloeden.

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

Elke onderneming - en a fortiori een kredietverstrekker - 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 krediet. Als dit gepaard zou gaan met dalende woningprijzen wordt de impact daarvan nog versterkt. Door opeenvolgende crisissen stijgt het risico dat er druk komt op de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemers. 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.
De vennootschap loopt 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.
Verder is er een liquiditeitsrisico in die zin dat de verplichtingen van de onderneming te allen tijde moeten gedekt zijn met beschikbare financiële middelen.
Met een voorzichtig en passend balansbeheer houdt Onesto deze risico's onder controle en niets laat vermoeden dat ze onbeheersbaar zouden kunnen worden. Aldus zijn er op dit vlak 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

Onesto onderzoekt 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.
Onesto nam in 2024 deel aan volgende onderzoeksprojecten die werden ondersteund door de Europese Commissie:

- Het project C-REAL werd in 2024 afgerond. Dit Horizon 2020 project kreeg steun van de Europese Commissie (Grant agreement ID: 890537).
- Het project RE-LEAF werd in 2024 opgestart, onder coördinatie van de VZW Steunpunt Duurzaam Bouwen Limburg en met naast Onesto Kredietmaatschappij volgende partners binnen het consortium:
    - VZW Stebo
    - Provincie Limburg.

  In het kader van LIFE – programma Clean Energy Transition verkreeg het consortium steun van het European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency (Grant agreement ID: 101166738).

Wijzigingen van het kapitaal

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven en er werd geen kapitaalsverhoging doorgevoerd. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen noch aandelen van enige moedervennootschap 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 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.