

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 3

van **ELKE SLEURS**

datum: 28 september 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

SHM WoninGent - Financiële toestand

Recent werd het tweede visitatierapport van WoninGent gepubliceerd. Daarin lezen we dat de financiële toestand nog steeds fundamenteel problematisch blijft. Op de vier criteria van het prestatievelde 'financiële leefbaarheid' scoort de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) eenmaal voldoende (financieel leefbaar), eenmaal onvoldoende (kostenbeheersing) en tweemaal voor verbetering vatbaar (bestrijding leegstand, fraude, huurachterstal + financiële planning). Hier blijkt weinig verbetering te zijn geboekt in vergelijking met het eerste visitatierapport.

De visitatiecommissie formuleert daarom het advies dat WoninGent vrijwillig een beroep zou doen op financiële begeleiding door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Want (ik citeer uit p. 44 van het rapport): "In dergelijk geval volgen de VMSW en de SHM via een begeleidingscomité de uitvoering van de eventuele, overeengekomen maatregelen op. Daarvoor gebruikt de VMSW een heel overzichtelijk "detectie- en opvolgingsmodel" dat onder andere focust op de kerntaken van een SHM en aangeeft waar efficiëntieverbeteringen mogelijk zijn. Tevens worden een aantal doelstellingen heel duidelijk vastgelegd ("SMART-gedefinieerd"). Voor een aantal maatregelen of acties wordt een timing vooropgesteld evenals een te bereiken bedrag aan besparingen of bijkomende inkomsten. Alle maatregelen en investeringen en de financiële effecten ervan koppelt de VMSW, bijna een op een en via een referentiesysteem, terug naar de financiële planning zodat men de gevolgen ervan op de financiële leefbaarheid onmiddellijk kan inschatten. Tenslotte zet het begeleidingscomité deze nogal technische materie om in een goed leesbaar verslag voor de raad van bestuur zodat deze op zesmaandelijks basis de vooruitgang van iedere maatregel van het plan van aanpak kan opvolgen en dit op een gedetailleerde wijze. WoninGent kan eventueel vooraf bij collega-SHM's, die hiervoor dus de hulp van de VMSW hebben ingeroepen, nagaan of dit een positieve impact heeft gehad op de werking, de investeringsbeslissingen en de financiële gezondheid."

1. Staat WoninGent nog steeds onder financiële begeleiding van de VMSW?
2. Zijn er nog recente ontwikkelingen rond de financiële gezondheid van WoninGent, komt er een verplichte opvolging of is deze steeds vrijwillig? Zijn er reeds bepaalde bijsturingen gebeurd op basis van de input van de VMSW?
3. Hoe evalueert de minister de vorderingen sinds het tweede visitatierapport? Acht zij de vorderingen voldoende?

4. Welke lessen heeft de minister getrokken uit de SHM's die een beroep hebben gedaan op het advies van de VMSW?
5. Is er al een nieuwe financiële gezondheidsindex voor WoninGent beschikbaar? Zo ja, hoe scoort WoninGent hier in vergelijking met de andere SHM's?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 3 van 28 september 2018
van **ELKE SLEURS**

1. Ja, WoninGent is sinds 2018 in begeleiding genomen.
2. WoninGent is verplicht onderworpen aan de opvolging door de VMSW in 2018. Over een verdere opvolging is nog geen beslissing genomen. De reden om WoninGent in begeleiding op te nemen is de kapitaalsverhoging die in 2017 werd aangekondigd. Op basis hiervan heeft de afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen de vraag gesteld om WoninGent in 2018 te laten opvolgen door de begeleidingscommissie van de VMSW zodat de financiële draagkracht in de nabije toekomst beter ingeschat kan worden.

Tijdens het eerste overleg werden volgende vaststellingen i.k.v. de financiële leefbaarheid van de maatschappij gedaan:

- Vanaf 2023 stijgen de exploitatietekorten van de renovatie- en nieuwbouwprojecten. Ongeveer 1.600 geplande wooneenheden worden gerenoveerd of gebouwd over de periode 2021-2026 en dat heeft een grote bijkomende leninglast als gevolg. Dit tekort zal op termijn (volgens de toenmalige financiële planning vanaf 2027) door de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) opgevangen worden. Het tekort wordt echter niet volledig gedekt door de GSC omdat de uitgaven hoger liggen dan de forfaits die in de GSC-berekening aan de uitgavenzijde worden meegenomen.
- De onderhoudskosten die de SHM maakt, worden slechts in beperkte mate doorgefactureerd naar de huurders.
- Bij verplichte verhuizingen betaalt de SHM de verhuiskosten.
- Huurderving als gevolg van het feit dat bij verhuis wegens renovatie de huurder gedurende een halve maand geen huur moet betalen.
- De onderhouds- en werkingskosten liggen een stuk boven de forfaitaire GSC-norm. Het is in hoofdzaak dit saldo boven het GSC-forfait dat kan leiden tot een negatieve rekening courant bij de VMSW (omdat de GSC in deze omstandigheden niet volledig tussenkomt in het financiële tekort) en waar het beleid van WoninGent binnen de klijntlijnen van de huidige financierings- en subsidiewetgeving moet op inzetten.
- De bouwprojecten die horen bij de nog niet definitief gefinancierde verwervingen, boeken onvoldoende vooruitgang om snel tot een omzetting van de rentedragende prefinanciering in een renteloze definitieve financiering te leiden.

In een eerste stap naar een betere bewustwording van de eigen financiële situatie ten einde voormelde vaststellingen te verbeteren, werden volgende afspraken gemaakt tussen WoninGent en de begeleidingscommissie van de VMSW:

- Maandelijks rapporteren aan de begeleidingscommissie van de VMSW inzake de uitgaven van WoninGent die niet via de VMSW betaald worden;
- Jaarbegroting opstellen en regelmatig (minimum tweemaal per jaar) de uitvoering ervan aftoetsen;
- Geen investeringen met eigen middelen uitvoeren;
- Ervoor zorgen dat de kostprijs van projecten in ontwerpfase niet hoger ligt dan 95% van de maximale kostprijs waarvoor Woningent een gesubsidieerde financiering (FS3-lening) kan ontvangen;
- Tegen oktober 2018 de kosten van al de diensten kwantificeren (bv. de kost van de sociale dienstverlening) en een kosten-batenanalyse maken voor al haar uitgaven.

3. WoninGent heeft inzake de doelstelling '2.1 De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig' bij de recentste visitatie de beoordeling 'Goed' gekregen, daar waar dit bij de visitatie van einde 2013 nog 'voor verbetering vatbaar was'. De visitatiecommissie was in dit kader positief over haar planmatige aanpak om zoveel mogelijk woningen in verhuur te brengen en te houden. Hierbij zet WoninGent in op kleine (technische) aanpassingen, tijdige deelrenovaties en geringe verbouwingen van een deel van het patrimonium. In 2015 voerde ze hiertoe een kwaliteitsnorm in. Deze norm is gebaseerd op de geldende regelgeving over de woonkwaliteit en veiligheid van sociale huurwoningen. De kwaliteitsnorm zorgt ervoor dat ze de sociale woningen op een eenvormige manier kan opknappen. Alle woningen die vrijkomen en die nog niet aan de kwaliteitsnorm voldoen, worden zo aangepakt. Deze maatregel, die een gemiddelde investering van 9.000 euro per woning vergt, wordt gedeeltelijk financieel ondersteund door de stad Gent. Sinds de invoering van de norm in 2015, zijn 1.225 woningen aangepast. Ruim de helft van de woningen werd door eigen personeel opgeknapt, het restant, via raamovereenkomsten, door externe aannemers. Tegelijk geeft de visitatiecommissie aan dat WoninGent over een verouderd patrimonium beschikt. De geplande investeringen in renovatie en vervangingsbouw weerspiegelen dit en geven aan dat er nog een hele weg te gaan is.

Naast het verouderde patrimonium is de financiële leefbaarheid het grote pijnpunt. Hierbij geeft de visitatiecommissie in 2018 aan dat de rendabiliteit en kostenbeheersing de voorbije jaren in negatieve zin evolueerden. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn enerzijds de grote investeringen in renovatie en vervangingsbouw en anderzijds het onderhoud en de investeringen met eigen middelen in bestaande woningen om deze bewoonbaar te maken. Inzake de liquiditeit en solvabiliteit behaalt ze wel een positieve score, maar deze zijn in belangrijke mate het gevolg van de inbreng van de stadswoningen in 2011 bij de fusie. Inzake liquiditeit ontvangt WoninGent voor deze woningen huuropbrengsten, maar er staan momenteel geen leningslasten tegenover. De financiële ruimte die dit biedt, wordt momenteel gebruikt voor de financiering van haar relatief hoge werkings- en onderhoudskosten, en voor de investeringen met eigen middelen om zoveel mogelijk woningen bewoonbaar te maken. Inzake solvabiliteit is het zo dat deze stadswoningen aan marktwaarde zijn ingebracht, waardoor het boekhoudkundig eigen vermogen als gevolg van deze inbreng sterk is gestegen, met een sterk gestegen solvabiliteit tot gevolg. Deze solvabiliteit wordt echter niet weerspiegeld in de exploitatie. WoninGent houdt als gevolg van de hoge werkings- en onderhoudskosten en de investeringen met eigen middelen geen financiële marge over. Wanneer de komende jaren grote renovatie- en vervangingsbouwprojecten in verhuring gaan, zullen bij gelijkblijvend beleid de exploitatietekorten van deze projecten niet opgevangen kunnen worden.

WoninGent dient in dit kader enerzijds haar werkings- en onderhoudskosten te saneren en anderzijds de investeringen met eigen middelen zoveel als mogelijk te heroriënteren naar een financiering met gesubsidieerde FS3-leningen. Met dit laatste spaart WoninGent niet enkel haar eigen middelen (die ze nodig zal hebben om in de toekomst eventuele tekorten op te vangen), maar zal ze ook sneller GSC ontvangen omdat de aflossing van deze leningen gedekt wordt door deze subsidie.

4. De begeleidingscommissies van 2017 kunnen een positief resultaat voorleggen:
- De rekening-courant van de betrokken SHM's bij de VMSW steeg met 4 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de rekening courant voor alle SHM's (uitgezonderd Vitare) naar een positief saldo;
 - De investeringsuitgaven met eigen middelen daalden voor de betreffende SHM's met 770.000 euro;
 - De werkings- en onderhoudsuitgaven die voor deze SHM's hoger waren dan het forfait dat in de GSC-berekening wordt geteld, daalden globaal met 850.000 euro.

Het effect van de begeleiding is afhankelijk van de mate waarin de SHM zelf in een verbeteringstraject wil meestappen. Zo heeft VMSW ondervonden dat sommige SHM's meerdere jaren aangespoord moeten worden om de aanbeveling ter harte te nemen, terwijl andere er onmiddellijk mee aan de slag gaan en de begeleiding als een opportuniteit beschouwen.

5. De financiële gezondheidsindex (figi) voor boekjaar 2017 bedraagt 27,5 (op een maximale score van 60). De index van Woningent is geëvolueerd van 35,5 in 2014 (het eerste jaar waarvoor de index berekend is op cijfers van de fusiemaatschappij omdat de berekening gebeurt aan de hand van de jaarrekeningen van 3 opeenvolgende boekjaren) naar 27,5 in 2017. Vooral de rendabiliteit en kostenbeheersing evolueerden in negatieve zin.

De gemiddelde figi voor boekjaar 2017 van de SHM's met een huuractiviteit bedraagt 38. Hiermee scoort Woningent onder het gemiddelde. Er zijn 17 SHM's met een lagere score, 66 SHM's met een hogere score en 2 SHM's met dezelfde score.