

Vraag nr. 20
van 15 oktober 2004
van de heer CARL DECALUWE

Erkende vennootschappen – Financiële situatie

In opvolging van mijn schriftelijke vraag nr. 4 van 10 oktober 2003 (Bulletin van Vragen en Antwoorden nr. 4 van 28 november 2003, blz. 1140) had ik de minister graag volgende vragen gesteld.

1. Kan de minister m.b.t. de erkende vennootschappen (EV's) aan de hand van de rekening-courant (RC) bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), de eigen liquide middelen (exclusief RC bij VHM), het boekhoudkundig resultaat en het resultaat van de gewone bedrijfsuitoefening, aantonen hoe het gesteld is met de financiële situatie van de erkende vennootschappen uit de huursector ?

Kan dit eveneens opgesplitst per provincie ?

2. Hoeveel en welke EV's leden een boekhoudkundig verlies en kampen met een structureel tekort, wat is daarvan de oorzaak ?

In welke gevallen ging het om een uitzonderlijk verlies en in welke gevallen vloeide dit verlies voort uit de normale bedrijfsvoering ?

Welke maatregelen werden hierbij telkens genomen en welke instructies worden daartoe gegeven vanuit de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ?

3. Welke maatregelen worden/werden genomen om de RC en in het algemeen de financiële situatie van de vennootschappen op peil te houden ?

Welke maatregelen worden genomen wanneer deze rekeningen een negatief saldo vertonen ?

Antwoord

1. Het gevraagde cijfermateriaal wordt, ter aanvulling van de gegevens verstrekt in de vorige jaren, geleverd als **bijlage**.

Aan de hand van de opgesomde criteria kan evenwel niet aangetoond worden hoe het gesteld

is met de sector. De gegevens kunnen weliswaar een indicatie geven, maar ze verwijzen naar het verleden, niet naar de toekomst.

Voor een goed zicht op de situatie van ondernemingen zijn minimaal volgende gegevens vereist:

- situatie van de liquide middelen,
- resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening (rentabiliteitsstandpunt),
- de vrije cashflow, dit is de dekking van de financiële stromen van het vreemd vermogen door de operationele cashflow.

Bovendien hoort hierbij een onderzoek naar de evolutie van de samenstellende delen in het verleden, maar vooral ook de toekomst. Deze gegevens zijn vaak vertrouwelijk.

Deze oefening werd reeds gemaakt voor tien socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM) (zie ook antwoord op een volgende vraag).

2. Uit de gegevens is af te leiden dat van de 96 socialehuisvestingsmaatschappijen uit de huursector negentien SHM's in het boekjaar 2003 een boekhoudkundig verlies leden, terwijl 34 SHM's een negatief resultaat hebben uit de gewone bedrijfsuitoefening.

De oorzaken zijn divers. Belangrijkste impact komt evenwel van de lage huurinkomsten, verhoogde onderhoudskosten en gestegen onroerende voorheffing.

De VHM heeft, zoals hierboven gesteld, voor tien socialehuisvestingsmaatschappijen onderzocht hoe hun situatie verbeterd kan worden via elementen waarop ze zelf – weliswaar in beperkte mate – grip hebben (zoals huurinkomsten en onderhoud). Deze maatschappijen werden in het overzicht cursief vermeld.

In de loop van dit jaar spitste het onderzoek zich toe op SHM's met een negatieve liquiditeitspositie, zoals die tot uiting kwam in de cumulatie van drie financiële kengetallen en waarbij een onderzoeksperiode van drie jaar in aanmerking werd genomen: de negatieve situatie van de rekening-courant bij de VHM op 31 december 2003 werd gecombineerd met een negatief resultaat uit de gewone bedrijfsuit-

oefening en een negatieve vrije cashflow. Voor de laatste twee criteria gelden de gegevens van de boekjaren 2000 tot en met 2002.

De vrije cashflow geeft aan in welke mate een SHM aan haar verplichtingen kan voldoen met de middelen verkregen bij haar gewone bedrijfsuitoefening (of: volstaan de huren om de lasten te dekken). Voor de meeste socialehuisvestingsmaatschappijen is dit momenteel geen probleem, rekening houdende met zowel oudere projecten als nieuwe (die, zoals geweten, in meerdere gevallen verlieslatend zijn in de eerste jaren).

De VHM heeft een systeem opgestart van financiële planningen voor socialehuisvestingsmaatschappijen dat een werkinstrument moet worden om knelpunten sneller te detecteren. Dit instrument wordt momenteel geïnformeerd. Na verloop van een aantal jaren zal het duidelijker evoluties kunnen weergeven.

3. De mogelijkheden om binnen het kader van de bestaande regeling tot een verbetering van de financiële situatie van tien SHM's te komen die een negatieve RC hadden en een negatief resultaat gecombineerd met een negatieve cashflow, werden onderzocht uit het oogpunt van de globale werking en of een inhaalbeweging noodzakelijk is, bijvoorbeeld wat betreft de basishuurprijzen of onderhoud van het patrimonium. Zo hebben sommige maatschappijen hun huurprijzen jarenlang niet aangepast. Sommige maatschappijen hebben gedurende jaren onderhoudswerken uitgesteld.

Ter herinnering: een basishuurprijs (om het zeer simpel te stellen "de marktprijs") is niet wat de doorsnee huurder betaalt. Op deze basishuurprijs gebeurt een correctie (naar beneden) gerelateerd aan het inkomen van de huurder. Met andere woorden, als een basishuurprijs stijgt, betekent dit niet dat de werkelijke huurprijs die een huurder betaalt in dezelfde mate stijgt.

Uit gesprekken tussen de betrokken socialehuisvestingsmaatschappijen en de VHM zijn een aantal afspraken voortgevloeid en werden aanbevelingen geformuleerd, bijvoorbeeld met betrekking tot het onderzoeken of effectief aanpassen van de basishuurprijzen, of met betrekking tot de onderhoudsplanung. Zij zijn of worden in onderling overleg geïntegreerd in een

formele overeenkomst "werkafspraken", die ruimer van opvatting is dan het louter financiële, omdat het document ook de engagementen van de beide partijen definieert op het vlak van het patrimonium en het beheer van de maatschappij.

Ter herinnering en verduidelijking: het bepalen van het niveau van de basishuurprijs behoort tot de bevoegdheid van de betrokken socialehuisvestingsmaatschappijen.

Belangrijker evenwel is het feit dat ik oog heb voor de noodzaak van meer structurele maatregelen: in de eerste plaats een aangepaste sociale huurreglementering waarop een sluitend en transparant financieringssysteem gebouwd kan worden. Beide zaken staan dan ook hoog op mijn prioriteitenlijstje.

Ook in het Regeerakkoord 2004 van de nieuwe Vlaamse Regering (blz. 29) wordt bijzondere aandacht besteed aan beide bekommernissen: "Voor socialehuisvestingsmaatschappijen, die verhuren aan mensen met een zeer laag inkomen, en daardoor met een verliespost zitten, zoeken we naar een structurele oplossing. Hiervoor worden de financiële situaties van de socialehuisvestingsmaatschappijen in kaart gebracht (...). Het systeem van de inkomensgrenzen wordt herbekeken met het oog op het bereiken van een betere sociale mix."

De opdracht om de financiële situatie in kaart te brengen, is intussen gegeven.

In afwachting van een meer structurele oplossing voor het tekort aan inkomsten van sommige socialehuisvestingsmaatschappijen wordt ook in 2005 voorzien in een bijzondere verhuursubsidie, die beschouwd kan worden als een overgangsmaatregel. Hiervoor wordt, net zoals in 2002 en 2003, in de begroting van de Vlaamse Gemeenschap een bedrag van 11 miljoen EUR vastgelegd en aan de betrokken SHM's verdeeld.

Om de liquiditeitsevolutie van elke SHM beter te kunnen opvolgen, rekening houdende met de projecten in uitvoering, is de VHM vorig jaar gestart met het opmaken van financiële planningen met een looptijd van 5 jaar. Thans is een informatiseringsproject hiervoor lopende om een blijvende opvolging toe te laten.

SHM-nr.	Naam SHM	Eigen middelen bij VHM	Eigen middelen buiten VHM	Boekhoudkundig resultaat	Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening
4300	Gew.mij.vr.volkswon. St.-Gillis-Waas	2.120.053,14 €	84.434,26 €	257.063,70 €	280.224,60 €
4310	St.-Niklase mij.vr.huisvesting	-446.353,38 €	460.982,97 €	151.261,38 €	196.253,34 €
4320	Bouwmij. van Temse	420.724,17 €	173.903,16 €	340.906,03 €	85.147,46 €
4340	Wetteren - Eigen dak	207.265,53 €	31.064,15 €	172.766,16 €	173.378,58 €
4350	Zelee - Gew.mij.vr. woningbouw	2.125.578,02 €	180.286,10 €	529.802,34 €	567.061,74 €
4360	Gew.mij.vr.huisv. Zelzate	2.427.963,96 €	159.954,07 €	464.209,50 €	515.242,31 €
4370	Zomergem - Elk zijn dak	835.481,52 €	33.835,09 €	12.041,94 €	15.823,81 €
Limburg					
7000	Kant. bouwmij. Beringen vr. huisv.	6.467.065,59 €	435.328,68 €	85.671,50 €	-657.408,44 €
7015	Maasmechelen - Maaslands huis	12.374.004,12 €	526.306,64 €	198.364,65 €	145.280,79 €
7030	Genk - Nieuw dak	18.679.242,52 €	256.196,18 €	1.725.844,40 €	1.071.664,31 €
7050	Hasseltse huisvestingsmij.	-1.266.195,65 €	214.112,45 €	184.476,25 €	151.276,45 €
7055	Hasselt - Limburgs tehuis	892.067,13 €	69.113,91 €	323.812,55 €	308.485,50 €
7064	Houthalen - Kempisch tehuis	15.140.271,93 €	137.318,14 €	1.548.161,92 €	951.790,21 €
7070	Maaseik - Ons dak	2.061.926,35 €	183.366,32 €	432.591,83 €	-277.089,79 €
7090	St.-Truiden - Nieuw St-Truiden	290.410,91 €	129.846,68 €	-91.028,21 €	-98.179,50 €
7110	Tongeren - Gew.bouwmij. tongershuis	452.770,54 €	555.537,86 €	175.323,13 €	78.596,81 €

SHM-nr.	Naam SHM	Eigen middelen bij VHM	Eigen middelen buiten VHM	Boekhoudkundig resultaat	Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening
3330	Roeselare - De mandel	3.695.075,91 €	3.305.010,38 €	2.289.914,78 €	527.602,21 €
3380	Tieltse bouwmijs	1.913.275,13 €	4.894,99 €	80.632,04 €	-106.060,78 €
3390	Veurnse bouwmijs	-508.737,05 €	28.155,10 €	-109.995,60 €	-114.947,14 €
3410	Waregem - Helpt elkander	4.201.664,93 €	80.390,95 €	-200.955,54 €	-489.311,65 €
3421	Wervik - De leie	-801.302,89 €	1.861.834,61 €	294.509,03 €	285.032,80 €
3431	Wevelgem - De vlashaard	495.316,62 €	181.307,49 €	11.586,97 €	12.324,91 €
3440	Zwevegem - Eigen haard	2.039.278,68 €	205.543,69 €	17.681,86 €	22.264,86 €
Oost-Vlaanderen					
4010	CV vr. huisvesting gewest Aalst	1.114.585,16 €	275.655,74 €	18.934,14 €	25.093,38 €
4015	Aalst - Dewaco-werkerswelzijn	-897.758,05 €	75.768,12 €	162.897,54 €	160.349,61 €
4040	Gew.mij.vr.huisv.v. Beveren	473.279,38 €	102.743,55 €	30.751,28 €	-78.093,65 €
4070	Dendermondse volkswoningen	1.400.868,71 €	157.376,27 €	135.724,99 €	51.150,55 €
4080	Deinse bouwmijs	1.427.828,90 €	197.454,94 €	-46.606,27 €	-47.854,30 €
4090	Eeklo - Meetjesl. bouwmijs. vr.volkswon.	3.270.340,37 €	500.994,16 €	215.311,15 €	175.159,22 €
4110	Gent - De goede werkmanswoning	472.009,08 €	1.102.335,74 €	-19.130,55 €	-31.322,04 €
4140	De gentse haard	-1.226.173,39 €	279.183,88 €	156.509,38 €	151.913,92 €
4150	Gentse mij. vr. de huisvesting	529.149,33 €	239.886,75 €	1.527.250,14 €	1.197.674,64 €
4160	Gent - Volkshaard	-742.982,22 €	39.440,78 €	682.802,57 €	106.295,85 €
4180	Gent - Huisvesting Gentbrugge- Ledeberg	-311.081,76 €	36.035,00 €	164.341,30 €	178.754,15 €
4190	Hamme - De zonnige woonst	-360.977,70 €	74.570,31 €	692.294,46 €	226.203,19 €
4200	Aalst - Veilig wonen	3.127.968,72 €	430.227,56 €	7.856,48 €	-30.489,18 €
4220	Lokeren - Tuinwijk	1.675.670,35 €	126.436,55 €	-118.870,83 €	-123.727,86 €
4230	Merelbeekse sociale woningen	600.450,62 €	16.606,91 €	-140.230,83 €	-140.230,83 €
4240	Ninove-welzijn	-970.137,09 €	58.785,32 €	334,28 €	-2.559,21 €
4260	Oudenaarde - Vlaamse ardenennen	1.102.587,33 €	104.221,70 €	112.331,42 €	127.176,74 €
4270	Berlare - Hulp in woningnood	1.249.201,42 €	399.493,14 €	248.579,20 €	325.884,32 €
4280	Ronse - De nieuwe haard	-1.029.438,19 €	76.992,21 €	17.694,19 €	-52.012,90 €
4290	Dendermonde - Volkswelzijn	-828.100,92 €	17.515,20 €	73.256,79 €	-149.193,74 €

SHM-nr.	Naam SHM	Eigen middelen bij VHM	Eigen middelen buiten VHM	Boekhoudkundig resultaat	Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening
Vlaams-Brabant					
2010	<i>Aarschot - Sam.mij. vr. goedk. won.</i>	-475.669,19 €	84.846,15 €	-244.151,18 €	-247.970,47 €
2228	Asse - Providentia	-1.259.295,90 €	222.974,30 €	-324.197,70 €	-560.564,61 €
2250	Diest - Uitbreiding	114.159,68 €	15.353,12 €	36.247,71 €	37.510,54 €
2290	St.-Pieters-Leeuw - Mij.vr. volkshuisv.	1.036.681,81 €	851.020,26 €	-33.992,42 €	-104.483,84 €
2350	Huisvesting Zennevallei - Halle	9.945.098,16 €	449.857,63 €	870.908,99 €	434.495,56 €
2351	Herent - Volkswoningbouw	17.183,83 €	108.170,38 €	-31.625,08 €	-6.681,66 €
2360	Heverlee - De goede haard	829.618,34 €	35.530,81 €	36.523,02 €	36.523,02 €
2420	<i>Lewen-Dijledal</i>	-2.367.873,87 €	384.488,30 €	-735.391,45 €	-244.511,56 €
2455	Sociale woningen van Landen	217.020,29 €	222.027,99 €	13.508,30 €	12.792,92 €
2600	Tervuren - Elk zijn huis	1.759.941,08 €	1.215.464,07 €	-45.863,78 €	-213.869,30 €
2610	<i>Huisvesting Tienen</i>	-347.325,74 €	106.323,65 €	-6.610,21 €	-13.252,22 €
2630	Inter-Vilvoordse mij.vr. huisvesting	3.299.864,90 €	583.797,76 €	798.372,37 €	-583.507,13 €
West-Vlaanderen					
3060	<i>Blankenberge - Het lindenhof</i>	-170.923,50 €	3.452,30 €	-202.557,67 €	-224.058,48 €
3070	Brugse mij. vr. huisvesting	2.637.648,82 €	174.554,81 €	660.535,89 €	712.579,91 €
3100	Interbrugse mij.vr. huisvesting	2.833.880,85 €	431.124,26 €	996.458,29 €	644.916,74 €
3120	Gistel - Eigen haard is goud waard	620.380,06 €	132.701,47 €	233.500,04 €	99.144,46 €
3140	Harelbeke - Mijn huis	1.647.518,18 €	38.677,66 €	230.036,06 €	273.760,14 €
3150	Knokke-Heist - 't heist best	712.666,22 €	31.065,97 €	-16.467,31 €	-19.373,63 €
3200	Ieper - Ons onderdak	1.819.063,78 €	60.399,04 €	435.691,49 €	420.136,58 €
3210	Ingelmunster - De mandelbeek	1.568.415,86 €	88.855,09 €	106.797,21 €	-12.126,01 €
3220	<i>Izegemse bouwmijs</i>	-141.115,39 €	64.124,96 €	83.916,30 €	9.725,90 €
3230	Kortrijk - Goedkope woning	1.927.615,12 €	168.023,87 €	403.624,09 €	211.587,22 €
3240	Kuurne - Eigen gift-eigen hulp	575.349,25 €	38.535,67 €	32.274,87 €	15.147,58 €
3250	Lauwe - Eigen haard is goud waard	1.515.382,30 €	41.581,76 €	215.834,34 €	228.201,21 €
3280	Menen - Ons dorp	1.145.277,21 €	112.318,44 €	58.277,01 €	-129.879,29 €
3310	De nieuwpootse volkswoning	340.273,47 €	74.203,29 €	117.550,70 €	118.936,00 €
3315	Oostende - De gelukkige haard	-3.715.584,03 €	182.085,34 €	898.777,76 €	614.126,62 €
3320	<i>Oostende - De oostendse haard</i>	-1.057.280,60 €	119.677,43 €	546.483,46 €	332.495,80 €

Bijlage

SHM-nr.	Naam SHM	Eigen middelen bij VHM	Eigen middelen buiten VHM	Boekhoudkundig resultaat	Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening
Antwerpen					
1010	Antwerpen - De ideale woning	282.471,06 €	478.194,55 €	1.545.860,41 €	318.966,16 €
1020	<i>Antwerpen - De goede woning</i>	-59.208,72 €	530.068,64 €	-86.407,99 €	-111.554,16 €
1030	Antwerpen - Huisvesting	542.409,67 €	1.137.000,80 €	120.011,73 €	118.552,15 €
1050	Antwerpen - Onze woning	-1.184.394,32 €	1.031.905,31 €	185.719,92 €	228.318,76 €
1065	Antwerpse Bouwcoöperatie	-30.917,50 €	18.039,67 €	369.094,48 €	361.585,83 €
1110	<i>Gew.mij. t.bouw.soc.won.</i>				
	<i>Boom & Terhagen</i>	-1.972.787,58 €	403.650,73 €	249.829,87 €	180.680,13 €
1120	Bornem - Gezellige woningen	886.799,36 €	37.384,02 €	169.079,80 €	53.635,46 €
1140	Deurne - Sociaal wonen	170.654,50 €	962.646,35 €	643.453,78 €	278.839,96 €
1150	Volkswoningen van Duffel	415.032,14 €	138.583,90 €	-155.942,20 €	-131.888,39 €
1155	Geelse bouwmaatschappij	3.662.491,57 €	135.070,87 €	877.958,36 €	235.167,22 €
1160	Mij.vr.huisv. Heist-op-den-Berg	1.525.169,62 €	339.655,96 €	46.552,93 €	70.290,69 €
1170	Herentals - Eigen haard	1.774.263,28 €	584.704,92 €	34.843,30 €	-175.249,43 €
1180	Hoboken - Beter wonen	372.154,24 €	374.620,26 €	15.965,60 €	15.455,74 €
1200	Lierse mij.vr.huisvesting	-462.993,79 €	165.494,58 €	34.973,53 €	90.234,79 €
1210	Mechelse goedkope woning	-447.834,13 €	353.826,25 €	255.947,92 €	-348.403,70 €
1230	Molse bouwmi. vr. huisvesting	-246.017,88 €	20.713,03 €	-9.461,91 €	-10.532,81 €
1235	Olen - de heibloem	1.185.711,72 €	65.996,82 €	9.665,02 €	10.782,27 €
1250	Merksplas - Bouwmij. de noorderkempen	484.546,28 €	138.965,91 €	542.446,39 €	185.717,08 €
1256	Puurs - Eigen woning	1.393.080,73 €	95.014,09 €	15.979,75 €	4.953,22 €
1260	Soc. bouwmi. Schelle	126.114,56 €	63.631,80 €	26.518,30 €	28.884,95 €
1290	Turnhoutse mij.vr.huisvesting	9.007.378,61 €	260.405,67 €	231.899,19 €	172.874,98 €
1295	Westerlo - Zonnige kempen	-679.162,97 €	508.574,97 €	105.267,76 €	154.981,01 €
1300	Willebroek - Sam.mij. vr.volkhuisvesting	732.881,76 €	230.795,06 €	1.312.891,14 €	-77.207,19 €
1310	Wuustwezel - De voorkempen	-648.053,60 €	95.097,20 €	10.438,09 €	-166.847,75 €
1320	Zwijndrechtse huisvestingsmij	1.286.184,88 €	169.754,18 €	179.818,68 €	187.489,30 €