

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 323
van **JORIS VANDENBROUCKE**
datum: 28 februari 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Ontoereikende financiering sociale huisvestingsmaatschappijen - Woningent

Op 31 januari ontving het kabinet van de minister een delegatie van de sociale huisvestingsmaatschappij Woningent met als agendapunt de zorgwekkende evolutie van de financiële toestand van Woningent en van talrijke SHM's in het algemeen. Aan het kabinet van de minister werd een nota overhandigd met duiding en voorstellen van oplossingen.

De situatie laat zich samenvatten als volgt: niettegenstaande Woningent over een reserve van 20 miljoen euro beschikt, dreigt over een periode van slechts enkele jaren een liquiditeitsprobleem te ontstaan waardoor de kerntaken van de SHM in het gedrang komen terwijl de nood aan sociale woningen in Gent stijgt. De oorzaak hiervan is dat de huurinkomsten - gekoppeld aan een huurderspopulatie met een steeds precairder wordend profiel, een fenomeen dat zich veel sterker voordoet in een grootstedelijke context dan elders in Vlaanderen - niet volstaan om de leninglasten en werkingsmiddelen te dekken, met een structureel tekort als gevolg. Elke nieuwe woning die gebouwd wordt, elke renovatie van woningen, heeft een bijkomende negatieve impact op de cashflow.

Het Gentse stadsbestuur besliste om die reden om 10 miljoen euro aan bijkomende financiële middelen ter beschikking te stellen aan Woningent, al is dit geen structurele oplossing. Dit brengt enkel uitstel van het moment waarop de financiële reserves van de SHM zullen uitgeput zijn met een dreigende bouw- en renovatiestop tot gevolg. Er dringen zich structurele maatregelen op met het oog op een evenwichtige financiering van de SHM - en de sector in het algemeen - om het tij te keren en daarvoor wordt naar de bevoegde minister gekeken. Op vlak van interne maatregelen is immers zo goed als het onderste reeds uit de kan gehaald. Woningent is zoals de minister weet het resultaat van een fusie met het oog op schaalvergroting en efficiëntiewinsten. Er is dus nood aan een financiering die de exploitatiekosten dekt en meer zekerheid biedt over de financiering van projecten op langere termijn. De delegatie van Woningent benadrukte daarbij dat de uitdagingen op dat vlak in een grootstedelijke context bijzonder groot en urgent zijn.

Naar verluidt heeft het onderhoud niet meteen iets opgeleverd, vandaar deze vragen aan de minister.

1. Erkent de minister dat de financiering van de grootstedelijke SHM's op termijn ontoereikend is zoals geschetst in de inleiding van mijn vraag? Zo neen, op basis van

welke gegevens is zij een andere mening toegedaan? Hoe evalueert de minister de financiële gezondheid van Woningent en Woonhaven?

2. Is de minister van plan te werken aan initiatieven die de financiële basis van de grootstedelijke SHM's kunnen versterken zodat zij hun patrimonium ook in de toekomst kunnen blijven renoveren en uitbreiden? Welke pistes ziet zij daarvoor en binnen welke timing?
3. Hoe schat de minister de behoefte aan bijkomend sociaal woningaanbod in Antwerpen en Gent in en op welke manier denkt de minister dat hieraan maximaal tegemoet kan worden gekomen? Hoe ziet zij de rol van de SHM's daarin? Ziet de minister nog andere actoren die hierin een rol te spelen hebben?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 323 van 28 februari 2018

van **JORIS VANDENBROUCKE**

1. Een delegatie van WoninGent is inderdaad voor een overleg op het kabinet ontvangen. Om een betere kijk te krijgen op de financiële situatie van WoninGent, werd er op dat overleg afgesproken dat VMSW in onderling overleg de financiële situatie ging onderzoeken op basis van de planningstool van VMSW. Deze afstemming is momenteel in een eindfase en ik verwacht binnenkort de resultaten van de analyse van VMSW.

Ik kan wel al aangeven dat de boekhoudkundige resultaten van WoninGent inderdaad negatief zijn. Dit komt hoofdzakelijk door de afschrijvingen van de boekwaarde van woningen. Dit is een meer algemeen fenomeen: de waarde-evolutie van de woningen weegt zwaar op de boekhoudkundige resultaten van de sector. In die waarde-evolutie wordt, overeenkomstig de boekhoudwet, geen rekening gehouden met de reële stijging van de verkoopwaarde van grond en gebouwen. Dat is een voorzichtige benadering, maar die geeft een ernstig vertekend beeld voor een patrimonium dat voor een groot deel vele decennia geleden werd verworven en gerealiseerd. Als de boekwaarde van het patrimonium zou worden vervangen door de actuele waarde, dan zou dit een enorme positieve impact hebben. Dat geeft toch een belangrijke nuance bij de negatieve signalen.

Vermoedelijk is de situatie bij Woonhaven enigszins vergelijkbaar maar ik heb nog onvoldoende informatie om me hierover uit te spreken.

2. In de vorige regeerperiode werd al geconcludeerd dat het verlieslatend karakter van sociale huurprojecten moest weggewerkt worden. Met het Financieringsbesluit van 21 december 2012 dat in voege getreden is op 1 januari 2013 werden aan de ene kant de financieringsvoorwaarden voor de realisatie en de renovatie van sociale huurwoningen gunstiger gemaakt. Aan de andere kant werd er gesleuteld aan de berekeningswijze van de Gewestelijke Sociale Correctie (de GSC) dat bijpast als er op jaarbasis zich een globaal tekort voordoet bij een SHM. In dit besluit werden geen specifieke initiatieven genomen om de financiële basis van de grootstedelijke SHM's te versterken.

Zoals aangegeven in mijn beleidsnota en beleidsbrieven vond ik het nog te vroeg om het financieringssysteem al bij te sturen. Ik onderzoek momenteel de mogelijke specifieke problemen die zich stellen bij grootstedelijke SHM's. Zo bekijk ik wat er mogelijk is binnen de GSC om de problematiek die zich voornamelijk stelt binnen de grootstedelijke SHM's op vlak van het renoveren van het patrimonium en de bijhorende structurele leegstand te remediëren. Ik evalueer ook nog de forfait voor de werkings- en onderhoudskosten die in de GSC-berekening opgenomen wordt.

Ik wil ook aangeven dat ik het belangrijk vind om actieve SHM's, die sterk uitvoering geven aan het beleid, extra te ondersteunen. Daarvoor heb ik vorig jaar een schijf van 10 miljoen euro uitgekeerd aan alle SHM's, verdeeld volgens hun aandeel in de investeringen in de periode 2014-2016. WoninGent kreeg zo 0,3 miljoen euro extra.

3. In beide steden is het Bindend Sociaal Objectief bereikt, dus de gewestelijke doelstellingen zijn in principe behaald. Het is verder aan de lokale besturen om invulling te geven aan hun regierol en te bepalen of ze het patrimonium verder wensen uit te

breiden. Zowel Antwerpen als Gent hebben in dat kader een sociaal woonbeleidsconvenant afgesloten. Uiteraard zullen de SHM's hierin een cruciale rol spelen.

Ook de SVK's kunnen hun bijdrage leveren aan een bijkomend kwalitatief en betaalbaar woningaanbod. Daarvoor wil ik de aan private investeerders de mogelijkheid geven om woningen langdurig ter beschikking te stellen aan SVK's.