

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 296

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 12 maart 2019

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale huisvestingsmaatschappijen - Financiële reserves

Sociale huisvestingsmaatschappijen of SHM's verhuren studio's, woningen of appartementen in het Vlaamse gewest aan personen met een bescheiden inkomen. Op basis van wat onderzoekswerk van provincieraadslid Frederick Vandeput bleek dat de twaalf sociale huisvestingsmaatschappijen in Limburg in 2017 samen 16 miljoen euro winst hebben gemaakt. Samen zouden ze een eigen vermogen hebben van 474 miljoen euro.

Om de klimaatdoelstellingen te halen, moet Vlaanderen dringend iets doen aan zijn verouderde woningpark. Volgens het Planbureau kan de uitstoot van de gezinnen zelfs met de helft dalen als oude woningen goed geïsoleerd worden. Op een recente vraag om uitleg gaf de minister een omstandig overzicht van de bestede middelen tijdens deze legislatuur tot verbetering van de kwaliteit van het sociaal woonpatrimonium. De Vlaamse Regering kan dus op dat gebied zeker geen bijkomend engagement verweten worden. In hetzelfde antwoord had de minister het zelfs over een gevoelige stijging van de renovatiegraad in 2018. Dit zijn inderdaad stappen in de goede richting, maar we hebben nog steeds heel wat problemen bij oudere woningen waar niemand meer in wil investeren. Vaak hebben eigenaars onvoldoende middelen om te renoveren, ook al betalen de investeringen zich terug dankzij een lagere energiefactuur.

Terzelfdertijd zitten de sociale woonmaatschappijen blijkbaar op een berg geld, die momenteel niet rendeert. De vraag ligt dan ook voor de hand: waarom zouden de maatschappijen hun reserves - die eigenlijk ook overheidsmiddelen zijn - niet kunnen gebruiken om verouderde woningen die nu op de markt komen op te kopen en te renoveren. Terwijl de wachtlijsten lang zijn, kan het toch niet dat dit geld enerzijds niet geactiveerd wordt en dat we anderzijds van onze burgers extra inspanningen vragen.

Het is natuurlijk eenvoudiger om de vaak goedkopere woonuitbreidingsgebieden te blijven aansnijden. Maar als Vlaanderen tijdens de volgende legislatuur echt werk wil maken van het vrijwaren van de open ruimte, dan zal ook gekeken moeten worden naar de gronden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebieden.

1. Beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen in de andere Vlaamse provincies over soortgelijke financiële reserves? Zijn er verschillen tussen de provincies merkbaar?

2. Welke beweegredenen hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen om deze slapende overheidsmiddelen niet te investeren?
3. Op welke manier stimuleert de minister vandaag de sociale huisvestingsmaatschappijen reeds om te investeren in het bestaande woningpatrimonium in plaats van nieuwe gronden aan te snijden? Zal ze dit proces nog trachten te versnellen?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 296 van 12 maart 2019

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

- 1, 2. Het boekhoudkundig eigen vermogen van een onderneming (zoals een SHM) komt overeen met het verschil tussen de waarde van de activa van de onderneming enerzijds en de schulden en voorzieningen voor risico's en kosten (= de bedragen die de SHM met zekerheid of grote waarschijnlijkheid zullen verlaten als gevolg van de aflossing van schulden of de uitvoering van onderhoudswerken) anderzijds. Bij SHM's staan tegenover dit eigen vermogen grotendeels vaste activa (huurprojecten in exploitatie of in aanbouw en bijhorende gronden) en voorraden (koopprojecten in aanbouw en bijhorende gronden). Dit verschil komt niet overeen met financiële middelen die de onderneming ter beschikking heeft.

Ook de winst is geen graadmeter voor de beschikbare financiële middelen. Boekhoudkundig komt de winst of het verlies van het boekjaar overeen met het bedrag waarmee dit boekhoudkundig eigen vermogen is gestegen (ingeval van winst) of gedaald (ingeval van verlies) als gevolg van de exploitatie. Deze winst of verlies is terug te vinden in de evolutie van de reserves of de overgedragen winst of verlies van het boekjaar (ook de uit te keren dividenden maken deel uit van de winst, maar deze zijn zeer beperkt bij de SHM's). Twee derde van deze winst is afkomstig van uitzonderlijke resultaten, een derde uit de gewone bedrijfsactiviteit.

De liquide middelen op het actief van de balans, verminderd met de huurwaarborgschulden, zijn de eigen financiële middelen waarover een SHM beschikt om in de toekomst haar patrimonium te onderhouden of investeringen te doen in de renovatie of uitbreiding van haar patrimonium.

Wanneer de liquide middelen waarover de SHM's beschikken na aftrek van de huurwaarborgschulden, berekend worden per bestaande huurwoning, heeft men het bedrag waarover de SHM per woning beschikt voor gewoon onderhoud ten laste van de verhuurder, groot onderhoud (dat steeds ten laste is van de verhuurder) en renovaties (die steeds ten laste zijn van de verhuurder) van deze woningen. Voor de ganse sector komt dit op een bedrag van 3.890 euro per woning aan eigen financiële middelen voor al deze werken. Dit is eerder beperkt in het licht van de werken die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bijlage vindt u per SHM en per provincie de bedragen van het eigen vermogen en de eigen financiële middelen toestand einde 2017. Gezien de verschillende grootte van de SHM's is een vergelijking van de absolute bedragen weinig zeggend. Het bedrag aan eigen financiële middelen per woning geeft meer informatie voor onderlinge vergelijking. Zoals u kan zien, zijn er tussen de SHM's van dezelfde provincie vaak even grote verschillen als tussen SHM's van een verschillende provincie.

3. De SHM's hebben zoals elke eigenaar de opdracht om hun woningen in goede staat te houden. In het kader van de visitaties komt dit o.a. tot uiting in de Operationele Doelstelling 2.1 "De SHM staat in voor het onderhoud, herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig".

Daarnaast is er nog het ERP2020 programma dat ervoor moet zorgen dat de SHM's hun woningen beter isoleren.

Zelf heb ik de noodzaak aan investeringen in het bestaande patrimonium op een systematische manier laten aanpakken. De VMSW heeft samen met de sector een tool uitgewerkt, de scorecard conditiemeting, die de staat van alle belangrijke onderdelen van een woning kan opnemen. Dit instrument wordt gebruikt bij de programmatie van de renovatieverrichtingen. Op basis van deze tool, intussen uitgebreid met bijkomende woningkenmerken, wordt een inventaris van heel het sociaal woningpatrimonium gemaakt en een renovatieplanning voor de volgende 5 jaar. Intussen is deze inventaris van de sociale huurwoningen al voor bijna 90% klaar. De VMSW is nu bezig met een analyse van de resultaten en zorgt in samenspraak met de SHM's ook voor een verdere verfijning. Maar door deze oefening heeft elke SHM nu een goed zicht op haar patrimonium en kan ze op basis van deze scores ook beter prioriteiten stellen. Ik verwacht dan ook dat de SHM's nu sneller zullen overgaan tot de renovatie van hun patrimonium waar nodig.

BIJLAGEN

1. Overzicht per SHM en per provincie van de bedragen van het eigen vermogen en de eigen financiële middelen (liquide middelen en geldbeleggingen).