

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 152

van **SARAH SMEYERS**

datum: 4 december 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale verhuurkantoren (SVK's) - Financiële opvolging

Sinds 2019 zijn de SVK's verplicht een financiële vijfjarenplanning op te stellen en moeten ze per kwartaal hun financiële situatie rapporteren aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De vijf indicatoren van hun financiële toestand waarover de SVK's per kwartaal aan de VMSW dienen te rapporteren zijn het banksaldo, het openstaande saldo van de aangegane leningen, een vervaldagenbalans van de vorderingen, een vervaldagenbalans van de schulden en een kasstroomrapportering.

De kwartaalrapporten geven een beeld op het nabije verleden, maar nog niet op de toekomstige financiële situatie. Precies daarom moeten alle SVK's ook een gefundeerde vijfjarenplanning opmaken die de nadruk legt op de cashflow. Deze planning heeft twee doelen. Ten eerste kunnen de VMSW en het SVK zelf tijdig inschatten of en wanneer de liquide middelen van het SVK structureel dalen (en dus eventueel zouden opdrogen). Zo kan het SVK tijdig maatregelen nemen om dalende trends te keren. Ten tweede kan het SVK via de planning nagaan of deze maatregelen voldoende effect zullen hebben om de financiële situatie te verbeteren. De VMSW krijgt via al deze planningen een gedetailleerd beeld van de financiële evolutie van de sector voor de komende vijf jaar.

In de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) 2021 stelt de minister op blz. 61 en 62: "Ik wil ook blijvend inzetten op het versterken van het financieel beheer van SVK's. Sinds 2019 rapporteren SVK's op kwartaalbasis over significante balansposten, zoals bijvoorbeeld het saldo op de bankrekeningen en het saldo van aangegane leningen. Vanaf 2020 kwamen daar ook kwartaalrapporten bij over de vervallen vorderingen en schulden en de kasstromen van het voorbije kwartaal. SVK's zijn sinds 2019 ook verplicht om een financiële meerjarenplanning op te maken en in te dienen bij de VMSW. Ook in 2021 wil ik met deze instrumenten de financiële situatie van SVK's vollediger in kaart brengen en het financieel beheer binnen SVK's versterken."

In antwoord op schriftelijke vraag nr. 442 van 4 augustus 2020 van Guy D'Haeseleer stelde de minister dat er op dat ogenblik nog steeds 3 SVK's achterbleven met het indienen van hun planningstool. Verder antwoordde hij: "De VMSW hanteert 7 knipperlichten bij de beoordeling van de kwartaalrapporten." en ook: "De financiële toestand van de meeste SVK's is goed. Alle SVK's die knipperlichten vertonen worden in eerste instantie gecontacteerd door de VMSW en bevraagd naar de mogelijke oorzaken van de knipperlichten. De VMSW zal ook ondersteuning aanbieden om de situatie te verbeteren. Daarnaast krijgen de SVK's die voor de eerste keer een knipperlicht vertonen een feedbackrapport."

1. Is dit intussen in orde? Zo ja, wat was de reden dat de betrokken SVK's lang achterbleven met het indienen van hun planningstool?
2. Zijn er sancties verbonden aan een te late indiening? Welke zijn dat? Wat gebeurt er als er helemaal geen planningstool wordt ingediend?
3. Wat waren de resultaten van de bevraging van de VMSW bij de SVK's waar de (financiële) knipperlichten gingen branden? M.a.w., welke redenen gaven de SVK's op voor het behalen van mindere financiële resultaten?
4. Hoe evalueert de minister de instrumenten inzake financiële controle en opvolging van SVK's? Ziet hij mogelijkheden om die verder te verfijnen? Zo ja, welke?

ANTWOORD

op vraag nr. 152 van 4 december 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Eén SVK heeft de financiële planningstool niet ingediend omdat de boekhouding van het SVK niet op punt stond. Het SVK heeft dit jaar een grote inspanning geleverd om de boekhouding volgens de boekhoudrichtlijnen te voeren waardoor het SVK in 2021 wel de financiële planning zal kunnen indienen;

Twee SVK's dienden hun rapportering laattijdig in:

- Eén SVK liet weten dat zij de financiële planning samen met het jaarverslag instuurde via WeTransfer. De financiële planning zat echter niet in de bijlage van WeTransfer. Na herhaaldelijk vragen, heeft het SVK de financiële planningstool uiteindelijk aan de VMSW bezorgd;
 - Eén SVK liet weten dat zij de planningstool slechts wilde doorsturen wanneer deze voorgelegd en goedgekeurd werden op de algemene vergadering (liep vertraging op wegens corona). Na de algemene vergadering heeft het SVK de financiële planningstool uiteindelijk aan de VMSW bezorgd.
2. Volgens het erkennings- en subsidiebesluit is elk SVK dat een personeels- en werkingssubsidie van Wonen-Vlaanderen ontvangt, verplicht om een financiële planning op te maken voor de komende vijf jaar conform het model dat VMSW ter beschikking stelt. De toezichthouder heeft bij de vaststelling van inbreuken tegen o.m. bovenstaande wetgeving (bv. bij het niet of niet tijdig bezorgen van de financiële planning) de bevoegdheid om de actor hiervoor in gebreke te stellen. Bij handhaving van die inbreuk of het plegen van eenzelfde inbreuk tegen dezelfde reglementaire bepaling kan de toezichthouder een proportionele administratieve geldboete tot maximaal 50.000 euro opleggen.
 3. Sinds 2020 wordt ieder SVK waarbij voor de eerste keer een knipperlicht gaat branden, door de VMSW gecontacteerd aangezien dit knipperlicht ervoor zorgt dat het SVK het volgende kwartaal een uitgebreide kasstroomrapportering moet voeren. Het SVK ontvangt hierover eveneens een feedbackrapport.

Kwartaal 1 van 2020:

Er ging in eerste instantie bij vier SVK's een knipperlicht branden. Bij drie SVK's was de VMSW van mening dat dit kwam doordat de knipperlichten onvoldoende verfijnd waren. Daarom heeft de VMSW de knipperlichten verfijnd, waarna er geen knipperlicht meer ging branden bij deze drie SVK's.

Het vierde SVK gaf aan dat de grote daling op de zicht- en beleggingsrekeningen t.o.v. kwartaal 1 van 2019 verklaard kan worden doordat de ledenbijdragen nog niet werden opgevraagd. Na kwartaal 2 was er effectief een stijging van 44% zichtbaar.

Kwartaal 2 van 2020:

Er werden na het indienen van kwartaal 2 van 2020 verschillende SVK's gecontacteerd omdat hun saldo rekening-courant een grote daling vertoonde t.o.v. kwartaal 1 van 2020. Uiteindelijk bleken deze SVK's verkeerde gegevens gerapporteerd te hebben.

Eén SVK werd gecontacteerd omdat het SVK een daling op de rekening-courant had van 20% t.o.v. kwartaal 1. De sector kende daarentegen gemiddeld een stijging van de rekening-courant van meer dan 40%. Het SVK liet weten dat dit kwam doordat:

- ☐ het saldo van 10% basis- en aanvullende subsidie pas in kwartaal 3 ontvangen werd;
- ☐ er een ontslagvergoeding van een personeelslid + bijkomende werkingskosten betaald moesten worden voor een vervanging tijdens langdurige afwezigheid;
- ☐ er in kwartaal 2 van 2020 aan verschillende huurders de te veel betaalde huur moest worden teruggestort.

Kwartaal 3 van 2020:

Eén SVK werd gecontacteerd omdat het SVK in verhoogd financieel toezicht o.b.v. de FiGI werd geplaatst (= knipperlicht) en vanaf kwartaal 4 2020 aldus een uitgebreide kasstroomrapportering moet voeren.

Eén SVK werd gecontacteerd omdat het SVK een daling op de rekening courant had van 49% t.o.v. kwartaal 2. De sector kende daarentegen een gemiddelde daling van de rekening courant van slechts 14%. Het SVK liet weten dat dit kwam doordat twee van de drie deelnemende gemeenten hun overeengekomen bijdrage laattijdig betaalden.

4. De continue kwartaalsgewijze opvolging van de 5 indicatoren biedt de mogelijkheid om significante bewegingen in de financiële toestand van het SVK weer te geven. De monitoring stelt de VMSW in staat om problemen snel te detecteren en verder uit te diepen in overleg met de betrokken raad van bestuur. Een gezond financieel beheer is immers een conditio sine qua non voor het vertrouwen van private eigenaars die hun woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

De combinatie van deze kwartaalsgewijze opvolging met een vijfjarige kasstroomprognose biedt een veel sterkere basis voor de detectie van mogelijke structurele problemen. De basisverantwoordelijkheid voor het goede beheer ligt bij het SVK en zijn bestuurders. De nieuwe rapporteringsverplichtingen bieden in eerste instantie een kader voor de bestuurders om stil te staan bij het goed financieel reilen en zeilen van het SVK.

De ondersteuningsstructuur bij de VMSW kan actief inspelen op de eerste signalen zodat tijdig stappen kunnen worden gezet om de solvabiliteit en de liquiditeit van het SVK te verbeteren mocht dit nodig zijn. Via het algemeen ondersteuningsaanbod van de VMSW, waarin ook een pakket rond financieel beheer is opgenomen dat dieper ingaat op de boekhoudkundige regels en de verplichtingen op het vlak van het beheer van huurachterstallen en via de vormingsactiviteiten rond deze thema's, kunnen SVK's hun dagelijks beheer verbeteren.

Het is nog te vroeg om al sluitende uitspraken te doen over de effectiviteit van de nieuwe regels. De toepassingspraktijk zal verder moeten verduidelijken of er nog bijkomende, dan wel minder indicatoren noodzakelijk zijn. Op dit ogenblik bewijzen de nieuwe verplichtingen alvast hun meerwaarde.