

---

## OPSCHRIFT

Vergadering van 24 september 2018

Besluit nummer: 2018\_AP\_00009

**Onderwerp:**

**Financiële begeleiding VMSW voor WoninGent**

**Raadslid(-leden):**

Elke Sleurs - N-VA Gemeenteraad/N-VA

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Gemeentedecreet

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

---

## MOTIVERING

Recent werd het tweede visitatierapport van WoninGent gepubliceerd. Op een aantal vlakken wordt een zekere vooruitgang geboekt in vergelijking met het vorige – zeer kritische – visitatierapport. Dat is uiteraard een goede zaak, in de eerste plaats voor de sociale huurders. Tegelijk blijven er belangrijke uitdagingen en pijnpunten (zie o.a. de blijvend hoge renovatienood). Die oplossen en wegwerken zal een werk van lange adem zijn.

Een fundamenteel probleem blijft de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappij. Op de vier criteria van het prestatieveld ‘financiële leefbaarheid’ scoort de SHM 1x voldoende (financieel

leefbaar), 1x onvoldoende (kostenbeheersing) en 2x 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):

*p. 39: Gelet op het hoge investeringsvolume en de risico's waaraan de SHM is blootgesteld, raadt de visitatiecommissie WoninGent aan dat de SHM vrijwillig een beroep zou doen op de financiële begeleiding van de VMSW, die ter zake reeds heel veel ervaring heeft opgedaan in de sector. In een begeleidingscommissie bepalen de VMSW en de SHM samen en op basis van de kerntaken van een SHM de concrete en SMART geformuleerde actiepunten en maatregelen om efficiëntiewinsten te boeken en de financiële leefbaarheid te verbeteren. Er wordt aan elke actie een concrete timing verbonden, evenals een te bereiken bedrag aan besparingen of bijkomende inkomsten.*

*p. 44: WoninGent zet financiële planningen niet in als een echt beleidsinstrument waarbij het effect van belangrijke investeringsbeslissingen op de financiële gezondheid wordt nagegaan en waarbij de financiële consequenties van eventueel verschillende alternatieven kunnen afgewogen worden. Rekening houdend met de financiële gezondheid van WoninGent (OD 5.1), het grote aantal projecten (OD 1.1), het bijbehorende investeringsvolume en de blijvende onderhoudsnoed van het patrimonium (zie OD 2.1). blijft de aanbeveling van het vorige visitatierapport actueel: de visitatiecommissie raadt de SHM aan om op korte termijn werk te maken van een geïntegreerde financiële planning die periodiek wordt besproken op de raad van bestuur en door de raad van bestuur gehanteerd wordt bij beslissingen over belangrijke investeringsprojecten. Dit laat toe om de gevolgen van dergelijke beslissingen op de financiële toestand van de SHM correct in te schatten. De visitatiecommissie suggereert daarbij dat de SHM vrijwillig een beroep zou kunnen doen op de financiële begeleiding van de VMSW. 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 zesmaandelijke 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.*

*p. 49: Blijf inzetten op de verbetering van financiële gezondheid (zie OD 5.1) en ga na of een vrijwillige financiële begeleiding door de VMSW daarbij een hulpmiddel zou kunnen zijn om de doelstellingen te halen.*

Gezien de blijvend moeilijke financiële situatie van WoninGent is het zonder meer aangewezen dat de SHM zou ingaan op het advies van de visitatiecommissie: de ervaring van de VMSW inzake

financiële leefbaarheid van SHM's zal er, uitgaande van een harmonieuze samenwerking, zonder twijfel toe leiden dat WoninGent op dit vlak eindelijk stappen vooruit kan zetten.

Daarom, op voorstel van de N-VA-fractie:

---

**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

De gemeenteraad draagt het college van burgemeester en schepenen op om het advies van de visitatiecommissie ter harte te nemen, en om in samenspraak met de raad van bestuur van WoninGent – en de daarin zetelende stedelijke vertegenwoordigers – een initiatief te nemen gericht op het vrijwillig een beroep doen op financiële begeleiding vanwege de VMSW door de stedelijke SHM WoninGent.

---

## STEMMING

door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 september 2018:

- 11 stem(men) voor: Siegfried Bracke; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Ömer Faruk Demircioglu; Paul Goossens; Guido Meersschaut; Gert Robert; Elke Sleurs; Jef Van Pee; Sandra Van Renterghem; Wis Versyp
  - 30 stem(men) tegen: Zeneb Bensafia; Ilknur Cengiz; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'hose; Camille Daman; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Martine De Regge; Elke Decruynaere; Tine Heyse; Dirk Holemans; Mehmet Sadik Karanfil; Chris Maryns-Van Autreve; Bruno Matthys; Christophe Peeters; Fatma Pehlivan; Karla Persyn; Guy Reynebeau; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Resul Tapmaz; Karin Temmerman; Daniel Termont; Bram Van Braeckvelt; Caroline Van Peteghem; Filip Watteuw; Sas van Rouveroj
  - 0 onthoudingen(en):
-