

Financiële gezondheidsindex

Financiële gezondheid

	Goed	Behoorlijk	Voor verbetering vatbaar
Liquiditeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solvabiliteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentabiliteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kostenbeheersing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Agentschap Inspectie RWO hebben in 2014 samen een gedeelde visie ontwikkeld om de financiële situatie van een SHM na te gaan. Het resultaat van die samenwerking is de financiële gezondheidsindex.

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S

van SHM's meten

WAAROM EEN FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDEX?

De Vlaamse overheid investeert veel middelen in de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze hecht dan ook veel belang aan de financiële situatie van de SHM's, zodat de middelen optimaal ingezet kunnen worden voor de doelgroep: de sociale huurder of koper. De VMSW, het Agentschap Inspectie RWO en de Visitatieraad staan in

voor de opvolging van de huisvestingsmaatschappijen. Tot nu toe hadden zij elk hun eigen methode om dat te doen. De financiële gezondheidsindex kwam er omdat een gemeenschappelijke methode veel duidelijker is, zowel voor de Vlaamse overheid als voor de SHM's.

HOE WERKT DE INDEX?

Het vertrekpunt zijn tien financiële

kengetallen of ratio's, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. De dertig kengetallen dat dat oplevert, vormen de basis van de berekening. De kengetallen beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Financiële gezondheid is namelijk meer dan winst alleen. Via een systeem van >>

De financiële gezondheidsindex in vijf stappen

STAP 1

Definitie van tien financiële kengetallen (drie voor respectievelijk liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit, en één voor kostenbeheersing).

→ **Resultaat:** formule voor elk kengetal.

STAP 2

Berekening van de tien kengetallen per boekjaar voor drie opeenvolgende jaren (bijvoorbeeld 2013, 2012 en 2011).

→ **Resultaat:** dertig kengetallen.

STAP 3

Toekennen van een puntenscore van 1 (goed), ½ (behoorlijk) of 0 (voor verbetering vatbaar).

→ **Resultaat:** een puntenscore van 1, ½ of 0 voor elk van de dertig kengetallen.

STAP 4

Vermenigvuldiging van elke puntenscore met een weging van 3 (recentste boekjaar, bijvoorbeeld 2013), 2 (voorlaatste boekjaar, bijvoorbeeld 2012) of 1 (oudste boekjaar, bijvoorbeeld 2011).

→ **Resultaat:** tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 3, tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 2, en tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 1.

STAP 5

Optellen van de gewogen puntenscores.

→ **Resultaat:** een totaalscore op 60 en deelscores per aspect (score op 18 voor respectievelijk liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit, en een score op 6 voor kostenbeheersing).

scores en wegingen wordt het eindresultaat een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid. Voor elk van de vier aspecten wordt ook een deelresultaat berekend, zodat een SHM kan zien waar ze sterk of minder sterk presteert.

HOE WORDT DE INDEX GEBRUIKT?

De index wordt in de nabije toekomst zowel voor de VMSW, de Visitatieraad als het Agentschap Inspectie RWO het vertrekpunt van hun financiële analyse. Elk van de drie partijen zal in functie van haar specifieke taak de resultaten analyseren en gebruiken als basis voor

verder onderzoek van de financiële situatie. Ook de SHM zelf zal de index kunnen gebruiken om de evolutie van haar financiële situatie jaar na jaar op te volgen. Via de prestatiedatabank kan ze haar situatie ook vergelijken met die van de andere SHM's.

EN WAT NU?

Om het gebruik van de index in de werking van de VMSW en de Visitatieraad op te nemen, moet mogelijk de wetgeving op enkele punten aangepast worden. Dit kan in de loop van 2015 onderzocht worden. Daarnaast moet de berekening van de index praktisch uitgevoerd worden en moeten de resultaten voor alle betrokkenen beschikbaar

zijn. Daarom wordt de berekening van de index opgenomen in de prestatiedatabank, die de VMSW aanlegt voor de Visitatieraad. Alle betrokkenen kunnen de databank per SHM raadplegen. Sinds april 2015 is ook de financiële gezondheidsindex erin opgenomen. ■

Meer info

Ronald Koopman, adviseur financiële planningen SHM's:

- 02 505 45 42
- ronald.koopman@vmsw.be

Zo financieel gezond zijn SHM's

De recentste financiële gezondheidsindex is die van 2013, op basis van kengetallen uit de boekjaren 2013, 2012 en 2011. De hoogste score die een SHM behaalde, is 58,5, de laagste 13. Een score onder de 20 wordt beschouwd als een indicatie van een problematische financiële situa-

tie, een score vanaf 40 als indicatie van een goede financiële toestand. 5 SHM's behaalden een score van minder dan 20. 50 SHM's een score van 20 tot 39,5, en 44 SHM's een van 40 of meer. Hieronder ziet u de resultaten van de SHM's tijdens de periode 2009-2013.

