

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Besluit nummer: 2018_GR_01063

Onderwerp:

Toezicht Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent: eenjarig meerjarenplan 2019. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het eenjarig meerjarenplan 2019 van het Sociaal Verhuurkantoor Gent goed te keuren.

Bevoegd: Daniel Termont

Bestemd voor:

- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet van 19 december 2008 houdende de organisatie van de OCMW's, artikel 148, § 1, tweede lid en artikel 228, § 1, eerste lid.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet van 19 december 2008 houdende de organisatie van de OCMW's, artikel 148, § 1, tweede lid en artikel 228, § 1, eerste lid.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20181127_DO_eeenjarig MJP 2019 SVK Gent
- Besluit van de algemene vergadering in verband met eenjarig meerjarenplan 2019 SVK Gent

MOTIVERING

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent is een vereniging van publiek recht in de zin van titel VIII, hoofdstuk 1 van het OCMW-decreet. Deze vereniging is aan dezelfde controle en hetzelfde administratief toezicht onderworpen als de OCMW's.

Aangezien het eenjarig meerjarenplan van het Sociaal Verhuurkantoor Gent pas definitief wordt goedgekeurd door de algemene vergadering in zitting van 13 december 2018, mede gelet op het feit dat het laatste nuttige college voor de gemeenteraad van december 2018 plaatsvindt op 29 november 2018 wordt de beslissing aangaande het eenjarig meerjarenplan van de raad van beheer van 26 november 2018 als informatieve bijlage gevoegd bij het ontwerpbesluit voor het college van 29 november 2018.

Het eenjarig meerjarenplan van het Sociaal Verhuurkantoor Gent wordt voorgelegd onder voorbehoud van goedkeuring in de algemene vergadering d.d. 13 december 2018.

Het meerjarenplan van het Sociaal Verhuurkantoor Gent is onderworpen aan het goedkeuringstoezicht van de gemeenteraad.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed het als bijlage gevoegde en integraal deel uit makende eenjarig meerjarenplan 2019 van het Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Samenleven, Welzijn en Gezondheid - Staf

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Besluit van de algemene vergadering in verband met eenjarig meerjarenplan 2019 SVK Gent

Algemene Vergadering SVK

Zitting van 13 december 2018 - 19.30 uur

Locatie: Raadzaal Sint-Martensstraat 11

Aanwezig

de heer Rudy Coddens, afgevaardigde/voorzitter
mevrouw Liliane De Cock, afgevaardigde; de heer Yoeri Note, afgevaardigde; mevrouw Chantal Sysmans, afgevaardigde; mevrouw Ingrid Vandaele, afgevaardigde; de heer Jurgen Bockstaele, afgevaardigde; de heer Pascal Verbeke, afgevaardigde; mevrouw Evita Willaert, afgevaardigde; mevrouw Emilie Peeters, afgevaardigde; mevrouw Els Roegiers, afgevaardigde; de heer Ronny Rysermans, afgevaardigde; mevrouw Annick Michem, afgevaardigde; de heer Steven Rommel, afgevaardigde; de heer Nicolas Vanden Eynden, afgevaardigde; de heer Frank Wijnakker, afgevaardigde
mevrouw Elke Stienissen, secretaris

Sociale Dienstverlening - Wonen & Activering
SVK

2018_AV-SVK_00021
Eenjarig meerjarenplan 2019
Voorstel: Goedkeuring
Beslissing: Goedgekeurd

Aanleiding / feiten en context

De organieke decreten schrijven voor dat het meerjarenplan bestaat uit:

- een strategisch plan
- een financiële nota
- de toelichting bij het meerjarenplan

Het besluit moet voor het bestuur een instrument zijn om de beleidsvoering (en de financiële gevolgen ervan) als geheel te plannen, uit te voeren, op te volgen en er over te rapporteren.

De Stad en het OCMW hebben ervoor gekozen vanaf 1 januari 2019 als piloot vervroegd op de nieuwe regelgeving omtrent BBC in te stappen. De Raad van Bestuur SVK heeft dit positief geadviseerd op 28 mei 2018. Daardoor wordt voor 2019 een éénjarig meerjarenplan opgesteld.

Het voorliggende éénjarig meerjarenplan is opgesteld vanuit hoofdzakelijk een technisch oogpunt zonder meerjarenperspectief. Dit betekent dat geen nieuwe beleidskeuzes werden opgenomen. Enkel technische aanpassingen en actualisaties van de budgetten werden meegenomen. Er wordt in 2019 rekening gehouden met een groei van 15 woningen.

Motivering

Gelet op artikel 230 van het OCMW-decreet van 19 december 2008. De OCMW-vereniging van publiekrecht maakt een meerjarenplan en een budget op overeenkomstig de regels, vermeld in artikel 144, 146, 147, 151, 152, 153 en 180, voor het meerjarenplan en het budget van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn. De boekhouding wordt gevoerd onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de Raad van Beheer.

gelet op artikel 228 van het OCMW-decreet is SVK Gent onderworpen aan dezelfde controle en hetzelfde administratief toezicht als het OCMW;

gelet op artikel 146-148 van het OCMW-decreet van 19 december 2008;

gelet op artikel 11 t.e.m. 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 juni 2010 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

gelet op het Ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

gelet op de omzendbrief BB 2013/6 is geen advies van het college van burgemeester en schepenen nodig;

gelet op artikel 15 van de statuten van Sociaal Verhuurkantoor Gent (afgekort: SVK Gent) wordt de aanpassing van het meerjarenplan nog voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

Openbaarheid van bestuur

Dit besluit is ter inzage.

De Algemene Vergadering SVK besluit het volgende goed te keuren

bij publieke stemming met

- 12 stem(men) voor: Jurgen Bockstaele, Rudy Coddens, Liliane De Cock, Yoeri Note, Emilie Peeters, Steven Rommel, Chantal Sysmans, Ingrid Vandaele, Nicolas Vanden Eynden, Pascal Verbeke, Frank Wijnakker, Evita Willaert
- 3 onthouding(en): Annick Michem; Els Roegiers; Ronny Rysermans

Artikel 1

het eenjarig financieel meerjarenplan 2019

Voor eensluidend afschrift

Bijlage(n):

- 20181031_DO_Boek eenjarig MJP BO2019 SVKG.pdf

SVK Gent
Eenjarig meerjarenplan 2019

Eenjarig meerjarenplan 2019

Secretaris: Elke Stienissen
Voorzitter: Rudy Coddens

Ondernemingsnr.: 0643 926 085

Nis code: 44021

Uitgave: 2019



Voorwoord bij het éénjarig meerjarenplan 2019

De Vlaamse regering keurde het decreet lokaal bestuur (DLB) goed met daaraan gekoppeld een nieuw besluit over de Beleids- en Beheerscyclus (BBC), dat uitvoering geeft aan deze regelgeving en dat een aantal verbetervoorstellen opneemt. De Stad en het OCMW hebben ervoor gekozen vanaf 1 januari 2019 als piloot vervoegd op deze nieuwe regelgeving in te stappen. De Raad van Bestuur SVK heeft dit positief geadviseerd op 28 mei 2018.

Binnen DLB is bepaald dat voor 2019 een éénjarig meerjarenplan voor 2019 moet worden opgesteld.

Het voorliggende éénjarig meerjarenplan is opgesteld vanuit hoofdzakelijk een technisch oogpunt zonder meerjarenperspectief. Dit betekent dat geen nieuwe beleidskeuzes werden opgenomen. Enkel technische aanpassingen en actualisaties van de budgetten werden meegenomen. Er wordt in 2019 rekening gehouden met een groei van 15 woningen. De verwachte wijzigingen in het subsidiebesluit voor SVK's zijn ook al verwerkt in dit meerjarenplan.

Dit éénjarig meerjarenplan wordt opgemaakt met het oog op de werking 2019 en bevat geen lang termijn perspectief. Het nieuw meerjarenplan 2020-2025 zal dit perspectief wel bieden.

Rudy Coddens

Elke Stienissen

Voorzitter

Secretaris

Leeswijzer

In haar antwoord op de vraag of in de beleidsrapporten blanco lijnen of nulbedragen moeten opgenomen worden, antwoordde Agentschap Binnenlands Bestuur op 5 augustus 2014:

‘De beleidsrapporten moeten vlot leesbaar zijn voor de raadsleden. Daarom kan het aangewezen zijn om in de verplichte schema’s en de andere onderdelen van de beleidsrapporten geen blanco lijnen of nulbedragen op te nemen als er voor bepaalde elementen (bv. beleidsdomeinen, prioritaire beleidsdoelstellingen, actieplannen) geen uitgaven of ontvangsten zijn’

Omwille van deze reden worden volgende rapporten en toelichtingen niet weergegeven

- Overzicht Financiële schulden
- Subsidies
- Overzicht van de investeringen

INHOUD

Voorwoord.....	3
----------------	---

DEEL 1 | Strategisch plan

1. Overzicht van de beleidsdoelstellingen	7
2. Strategische nota.....	9

DEEL 2 | Financiële nota

3. Financiële doelstellingenplan (M1)	15
4. Staat van het financiële evenwicht (M2).....	17
5. Overzicht van de kredieten (M3).....	21
6. Overzicht van de financiële schulden (T4)	23
7. Overzicht van de financiële risico's	25
8. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (T2)	29
9. Subsidies.....	37

DEEL 3 | Toelichting bij het meerjarenplan

10. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (T1)	39
11. Financieel overzicht volgens het organogram.....	41
12. Overzicht van de investeringen	43
13. Overzicht van het personeelsbestand	45
14. Bijlage: toegepaste filters	47



DEEL 1 | STRATEGISCHE PLAN

1. Overzicht van de beleidsdoelstellingen

Dit rapport bevat een overzicht van alle beleidsdoelstellingen en welke tot het prioritair en overig beleid behoren.

Rapport overzicht van de beleidsdoelstellingen

Nummer	Beleidsdoelstelling	Prioritair of regulier beleid
SD 00015	We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt.	Prioritair beleid

DEEL 1 | STRATEGISCHE PLAN

SVK Gent

2. Strategische nota - prioritair beleid

Deze nota geeft een overzicht van de prioritaire beleidsdoelstellingen en beleidsopties. Er wordt een antwoord gegeven op de vragen (i) “Wat willen we bereiken”, (ii) “Wat gaan we daarvoor doen” en (iii) “Welke middelen zetten we daarvoor in”.

Toelichting beleidsrapport

Dit wettelijk rapport geeft aan waar de beleidsprioriteiten liggen voor de looptijd van de strategische nota. De doelstellingen worden toegelicht en globaal becijferd.

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent werkt mee aan de strategische doelstellingen bepaald voor de Groep Gent. Om de doelstellingen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent te kunnen plaatsen in de strategie van Groep Gent wordt de nummering gehanteerd van de volledige lijst van strategische doelstellingen.

Elke beleidsdoelstelling bestaat uit de volgende elementen:

- een omschrijving van het resultaat of het (maatschappelijk) effect dat de organisatie wil bereiken, indien mogelijk en nuttig zo geformuleerd dat het beoogde resultaat of effect kan worden gemeten. Extra wordt in deze wijziging ook verwezen naar de middelen die ingezet worden voor de beleidsprioriteiten van Vlaanderen.
- In het meerjarenplan staan voornamelijk omgevingsindicatoren, die onze organisatie richting kunnen geven. Deze zijn gezamenlijk geformuleerd met de Groep Gent en zullen dus niet altijd volledig voor SVK Gent van toepassing zijn. Er wordt niet gekozen voor effectindicatoren, omdat de strategische doelstellingen veel ruimer zijn dan ons impactveld. De geformuleerde indicatoren zeggen dus niet in hoeverre het SVK Gent de doelstelling zal realiseren. Die concretisering komt naar voor in de actieplannen.
- Het actieplan of de actieplannen die ondernomen zullen worden voor de realisatie van de beleidsdoelstelling, met de daaraan gekoppelde timing.
- De raming van de ontvangsten en uitgaven per jaar waarop de beleidsdoelstelling betrekking heeft. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering.

Beleidsdoelstelling SD00015

We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt.

Dit doen we door:

- het aanbod aan sociale, bescheiden en gezinsvriendelijke woningen te verhogen
- het aanbod en de kwaliteit van de woningen van het sociaal verhuurkantoor te verhogen.

Deze strategische doelstelling wordt mede gerealiseerd door in te zetten op de doelstellingen verbonden aan het Stedenfonds waarbij we de leefbaarheid van de wijken en de stad verhogen en de dualisering tegengaan. De hefboominzet Stedenfonds wordt gerealiseerd door o.m. ondersteuning van huuragent, het eerste stedelijke verhuurkantoor in Vlaanderen waarbij zowel wordt verhuurd aan personen die op basis van hun inkomen sociaal kunnen huren als zij die er net boven vallen, ...

	Tendens	Referentiewaarde
Indicator # kandidaat-huurders op wachtlijst sociale huisvestingsmaatschappijen met NB inkomen < 20000 euro (geïndexeerd) <i>Aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen met een NB inkomen lager dan 20,000 euro (geïndexeerd)</i> <i>Bron: cijfers sociale huisvestingsmaatschappijen via Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen</i> <i>Beginwaarde: 8.316 (31/12/2012)</i>	Daling	7.180
Indicator Betaalbaarheid van het wonen: woonquote <i>Aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%</i> <i>Bron: Stadsmonitor, thuis in de stad enquête</i> <i>Beginwaarde: 24,4% in 2011</i>	Daling	24,4%

Budgettaire onderbouwing in euro		Budget 2019
Exploitatie	Uitgaven	2.488.574
	Ontvangsten	2.401.350
Financiering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0
Investing	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro		Budget 2019
Exploitatie	Uitgaven	34.850
	Ontvangsten	-37.374
Financiering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0
Investering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0

Onderbouwing personeel	Plan 2019
VTE	9,80

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening	Plan 2019
VTE	1,00

Actieplan			
OD00255	Realiseren van een bijkomend aanbod en kwaliteitsverbetering van woningen Sociaal verhuurkantoor	2016 - 2021	Sociaal Verhuurkantoor Gent

Het bestuursakkoord voorziet een stelselmatige groei en uitbreiding van het aantal woningen in beheer bij SVK Gent tijdens deze legislatuur.

SVK Gent voert regelmatig promotiecampagnes om haar werking bekend te maken. Steeds meer eigenaars laten zich overtuigen door het zorgeloos verhuren via SVK Gent en overwegen om in het systeem te stappen. SVK Gent bewaakt de kwaliteit van de woningen en legt een betaalbare huurprijs vast. Elk jaar realiseert SVK Gent bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen.

Eind2018 verhuurt SVK Gent 240 woningen, ten opzichte van 114 eind 2013, de start van de legislatuur. Dit zijn studio's, appartementen en woningen (30 bijkomende woningen ten opzichte van 31 december 2016). Het afgesproken groeipad van SVK voorziet om jaarlijks tot 25 kwaliteitsvolle woningen in te huren en zo een netto groei van 15 woningen te realiseren. Er gaan immers ook woningen uit huur. Deze groei is een streefwaarde over verschillende jaren heen. Of deze groei binnen eenzelfde jaar gerealiseerd wordt, is immers ook afhankelijk van externe factoren. Dit kan budgetneutraal omwille van de verhoogde subsidies voor SVK's vanuit Vlaanderen. Een deel van de groei in aantal woningen is veroorzaakt door de overname van het Woonfonds, dat in 2015 in vereffening is gegaan.

Huurbegeleiding blijft een onontbeerlijk onderdeel van de werking van elk SVK. De inzet en de expertise van de maatschappelijk werkers van de Dienst Wonen van het OCMW Gent vormen dan ook een belangrijke meerwaarde voor het SVK Gent. Deze begeleidende activiteiten zijn gekoppeld aan de doelstelling 'het ondersteunen en toeleiden van Gentenaren naar de meest geschikte woonvorm'.

Acties	
AC6SV10 - Aanbieden van betaalbare woonegelegenheden van het Sociaal Verhuurkantoor en aangepaste huurbegeleiding in functie van de woonzekerheid	SVK Gent
AC6SV90 - Beheren algemene financiering Sociaal verhuurkantoor Gent	SVK Gent
AC6SV91 - Beheren financiële aangelegenheden Sociaal Verhuurkantoor Gent	SVK Gent

Budgettaire onderbouwing in euro		Budget 2019
Exploitatie	Uitgaven	2.488.574
	Ontvangsten	2.401.350
Financiering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0
Investering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro		Budget 2019
Exploitatie	Uitgaven	34.850
	Ontvangsten	-37.374
Financiering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0
Investering	Uitgaven	0
	Ontvangsten	0

Onderbouwing personeel	Plan 2019
VTE	9,80

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening	Plan 2019
VTE	1,00

DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

3. Financieel doelstellingenplan

Dit rapport geeft een overzicht van de middelen die worden ingezet per beleidsdoelstelling.

Wettelijk schema M1

Rapport M1: Financieel doelstellingenplan

SD00015 - We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt.

	2019
Exploitatie	-87.224
Uitgaven	2.488.574
Ontvangsten	2.401.350
Investing	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

Totalen

	2019
Exploitatie	-87.224
Uitgaven	2.488.574
Ontvangsten	2.401.350
Investing	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

4. Staat van het financieel evenwicht

Dit rapport toont dat Sociaal Verhuurkantoor Gent zowel op korte termijn als op lange termijn de engagementen vermeld in de strategische nota kunnen dragen.

Wettelijk schema M2

Het financieel evenwicht

Een welzijnsvereniging is financieel in evenwicht als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- het **beschikbaar budgettair resultaat** (toestandsevenwicht, korte termijn) per boekjaar is groter dan of gelijk aan nul. Deze voorwaarde betekent dat de vereniging tijdens het boekjaar voldoende geld in kas zal hebben om de uitgaven te verrichten indien alle schulden en vorderingen voldaan werden. Het gecumuleerd budgettair resultaat van het vorige boekjaar moet eveneens in rekening worden genomen.
- In het meerjarenplan mogen geen andere elementen aanwezig zijn waaruit blijkt dat het **financieel evenwicht fictief** is.

Een welzijnsvereniging is wel verplicht om de autofinancieringsmarge op te nemen in de beleidsrapporten, maar ze wordt als indicator gebruikt en niet als norm. Een autofinancieringsmarge groter dan of gelijk aan nul geeft aan dat de vereniging meer middelen overhoudt dan nodig om aan haar leningsuitgaven te voldoen en drukt met andere woorden uit dat het SVK Gent in staat is om voldoende middelen te genereren om haar leningslasten te betalen. Gezien in het financieel meerjarenplan niet voorzien is in de opname van leningen, bedragen de netto periodieke leningsuitgaven nul euro.

Rapport M2: Staat van het financieel evenwicht

Budgettair resultaat	2019
I. Exploitatiesaldo (a-b)	-87.224
I.a. Ontvangsten	2.401.350
I.b. Uitgaven	2.488.574
II. Investeringsaldo (a-b)	0
II.a. Ontvangsten	0
II.b. Uitgaven	0
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	-87.224
IV. Financieringsaldo (a-b)	0
IV.a. Ontvangsten	0
IV.b. Uitgaven	0
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	-87.224
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	162.224
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	75.000
VIII. Onbeschikbare gelden	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	75.000

Autofinancieringsmarge	2019
I. Exploitatiesaldo (a-b)	-87.224
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0
II.b. Periodieke terugvordering leningen	0
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	-87.224

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	2019
I. Autofinancieringsmarge	-87.224
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0
II.b. Gecorrigeerde aflossingen obv financiële schulden	0
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-87.224



DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

5. Overzicht van de kredieten

Dit rapport geeft een overzicht van de kredieten.

Wettelijk schema M3

Rapport M3: Overzicht van de kredieten

	2019	
	Uitgaven	Ontvangsten
Welzijnsvereniging	2.488.574	2.401.350
Exploitatie	2.488.574	2.401.350
Investing	0	0
Financiering	0	0
Leningen en leasings	0	0
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0
Overige financieringstransacties	0	0

6. Overzicht financiële schulden

Dit rapport toont de evolutie van de financiële schulden, zowel op korte als op lange termijn en vormt de basis voor het berekenen van de gecorrigeerde autofinancieringsmarge.

Wettelijk schema T4

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen financiële schulden

7. Overzicht financiële risico's

In dit rapport omschrijft de financiële risico's en de mogelijkheden /middelen waarover de vereniging beschikt om deze in te dekken.

1. Organisatiegebonden risico's

1.1 Nood aan snelle groei SVK Gent

SVK Gent is op twee jaar tijd verdubbeld in omvang, maar er blijft een wanverhouding tussen het aantal kandidaten versus het aantal beschikbare woningen. Dit kan leiden tot een slechte reputatie bij burgers die zich niet geholpen voelen. Bovendien daalt het aantal sociale woningen in Gent (door grote renovatieprojecten bij sociale huurmaatschappijen) terwijl het aantal woonbehoeftigen toeneemt. Het zal een uitdaging blijven om geschikte (kwaliteitsvolle en betaalbare) woningen te vinden op de Gentse private huurmarkt.

1.2 Kwaliteit van de woningen

Voor het onderhoud en herstellingswerken in de woningen doet SVK Gent (en haar huurders) een beroep op interne (Dienstenbedrijf Sociale economie) en externe aannemers. Het Dienstenbedrijf Sociale economie voert momenteel de meeste werken uit. Door de vele aanvragen bij DBSe (van de diverse klanten) kan de uitvoering van de werken in een aantal gevallen langer uitlopen. Hierdoor verhoogt het risico op leegstand. SVK Gent en DBSe maken daarom een nieuw kader voor de uitvoering van deze werken. Er wordt ook gekeken naar andere (sociale) aannemers, maar ook daar stelt SVK Gent soms een lange doorlooptijd vast.

2. Financiële risico's

2.1 Liquiditeit

Hier wordt het vermogen van SVK Gent beschouwd om met zijn liquide middelen de schulden op korte termijn te betalen. Een groot deel van de ontvangsten zijn huurontvangsten. Indien de huurders onregelmatig of te laat zouden betalen, bestaat het risico dat SVK Gent niet in staat is de schulden op korte termijn te betalen.

Dit risico wordt op vijf manieren opgevangen:

- Er werd in 2016 een extra dotatie van OCMW Gent gegeven aan SVK Gent als liquiditeitsbuffer. Dit blijft ter beschikking van SVK Gent in 2019 en resulteert in een beschikbaar budgettair resultaat eind 2019 van 75.000 euro.
- Dienst Wonen blijft inzetten op huurbegeleiding. Zodra de kandidaat-huurder het woonaanbod aanvaardt, start een intensieve woonbegeleiding door de huurbegeleider van OCMW Gent met als doel een integrale benadering van de huurder met aandacht voor alle levensdomeinen en de focus op het algemeen welzijn van de huurder en zijn huisvesting.
- SVK Gent voorziet in een adequate maandelijkse facturatie en administratieve opvolging van alle huurders. Voorafgaandelijk aan deze facturatie worden alle verhuisbewegingen, toekenningen of wijzigingen van de huursubsidie nauwgezet bijgehouden. De Vlaamse Regering kondigde aan om de voorwaarden voor het verkrijgen van een huursubsidie te versoepelen. Hierdoor zullen zowat alle huurders van SVK's in aanmerking komen voor een

huursubsidie. Dit zal een positieve impact hebben op de betalingen van de huur (immers het eigen deel voor de huurder vermindert).

- Wanneer een huurder met openstaande vorderingen ten aanzien van SVK Gent de woning verlaat zal deze vordering worden overgedragen aan het OCMW die dan instaat voor de verdere opvolging. Het financieel risico wordt hierdoor sterk ingeperkt voor het SVK Gent.
- SVK Gent heeft een impulssubsidie ontvangen die enkel kan worden gebruikt om niet-betaalde vorderingen aan te zuiveren.

2.2 Solvabiliteit

Deze indicator drukt uit in hoeverre een organisatie in staat is om met zijn eigen vermogen de totale schulden te betalen. In het meerjarenplan is echter niet voorzien in het opnemen van schulden op lange termijn, waardoor er zich geen solvabiliteitsproblemen kunnen vormen.

2.3 Beschikbaar budgettair resultaat

Het regelgevend kader voorziet als eerste belangrijke evenwichtsregel het beschikbaar budgettair resultaat. Met andere woorden: is voorzien in de financiering van de werking? SVK Gent slaagt er in aan te tonen dat de geautoriseerde uitgaven kunnen gefinancierd worden via de inkomsten uit exploitatie en werkingsubsidies.

2.4 Autofinanciering

Deze tweede evenwichtsregel bepaalt dat op lange termijn de gewone werkingsontvangsten in staat moeten zijn om de gewone werkingsuitgaven én de financiële lasten te dragen. Gezien SVK Gent geen schulden op lange termijn zal aangaan, is steeds voldaan aan deze voorwaarde (cfr punt 3).

2.5 Afhankelijkheid van toekenning subsidies

De dienstverlening van SVK Gent wordt gesubsidieerd door verschillende overheden. In het eenjarige meerjarenplan wordt uitgegaan van een verderzetting van deze subsidiëringen. Indien deze subsidie zou wijzigen, zal in overleg met OCMW Gent gekeken worden of het mogelijk is om dezelfde of een gelijkwaardige kwalitatieve dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

De Vlaamse Regering besliste om de werkingsubsidies voor SVK's te verhogen. Deze wijziging werd opgenomen in het eenjarig meerjarenplan.

8. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Dit rapport toont de voorziene uitgaven en ontvangsten naar economische aard. Bij dit rapport wordt een motivering van de belangrijke financiële wijzigingen voorzien.

Wettelijk schema T2

Rapport T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

	2019
I. Exploitatie-uitgaven	2.488.574
A. Operationele uitgaven	2.488.544
1. Goederen en diensten	1.907.072
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	566.472
a. Politiek personeel	0
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	0
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	548.467
d. Onderwijzend personeel tlv het bestuur	0
e. Onderwijzend personeel tlv andere overheden	0
f. Andere personeelskosten	18.005
g. Pensioenen	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0
4. Toegestane werkingsubsidies	0
- aan de districten	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0
- aan welzijnsverenigingen	0
- aan andere OCMW-verenigingen	0
- aan de politiezone	0
- aan de hulpverleningszone	0
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)	0
- aan besturen van de eredienst	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0
- aan andere begunstigden	0
5. Andere operationele uitgaven	15.000
B. Financiële uitgaven	29
1. Rente, commissies en kosten verbonden aanschulden	0
- aan financiële instellingen	0
- aan andere entiteiten	0
2. Andere financiële uitgaven	29
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0
	2019
II. Exploitatieontvangsten	2.401.350
A. Operationele ontvangsten	2.401.350
1. Ontvangsten uit de werking	1.287.232
2. Fiscale ontvangsten en boetes	0
a. Aanvullende belastingen	0
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	0
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	0
- Andere aanvullende belastingen	0

b. Andere belastingen en boetes	0
3. Werkingssubsidies	1.112.035
a. Algemene werkingssubsidies	1.081.835
- Gemeentefonds	0
- Andere algemene werkingssubsidies	1.081.835
- van de federale overheid	0
- van de Vlaamse overheid	457.506
- van de provincie	30.000
- van de gemeente	101.811
- van het OCMW	492.518
- van andere entiteiten	0
b. Specifieke werkingssubsidies	30.200
- van de federale overheid	30.200
- van de Vlaamse overheid	0
- van de provincie	0
- van de gemeente	0
- van het OCMW	0
- van andere entiteiten	0
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0
5. Andere operationele ontvangsten	2.083
B. Financiële ontvangsten	0
C. Tussenkost door derden in tekort boekjaar	0
III. Exploitatiesaldo	-87.224

	2019
I. Investeringsuitgaven	0
A. Investerings in financiële vaste activa	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0
3. OCMW-verenigingen	0
4. Andere financiële vaste activa	0
B. Investerings in materiële vaste activa	0
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0
a. Terreinen en gebouwen	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0
c. Roerende goederen	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0
e. Erfgoed	0
2. Andere materiële vaste activa	0
a. Onroerende goederen	0
b. Roerende goederen	0
C. Investerings in immateriële vaste activa	0
D. Toegestane investeringssubsidies	0
- aan de districten	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0

- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0
- aan welzijnsverenigingen	0
- aan andere OCMW-verenigingen	0
- aan de politiezone	0
- aan de hulpverleningszone	0
- aan intergemeent. samenwerkingsverbanden (IGS)	0
- aan besturen van de eredienst	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0
- aan andere begunstigden	0
	2019
II. Investeringsontvangsten	0
A. Verkoop van financiële vaste activa	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0
3. OCMW-verenigingen	0
4. Andere financiële vaste activa	0
B. Verkoop van materiële vaste activa	0
1. Gemeenschapsgoed en bedrijfsmatige MVA	0
a. Terreinen en gebouwen	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0
c. Roerende goederen	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0
e. Erfgoed	0
2. Andere materiële vaste activa	0
a. Onroerende goederen	0
b. Roerende goederen	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	0
- van de federale overheid	0
- van de Vlaamse overheid	0
- van de provincie	0
- van de gemeente	0
- van het OCMW	0
- van andere entiteiten	0
III. Investeringsaldo	0
Saldo exploitatie en investeringen	-87.224

	2019
I. Financieringsuitgaven	0
A. Vereffening van financiële schulden	0
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	0
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	0
B. Vereffening van niet-financiële schulden	0
C. Toegestane leningen en betalingsuitstel	0
1. Toegestane leningen	0
- aan autonome provinciebedrijven (APB)	0
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)	0
- aan welzijnsverenigingen	0
- aan andere OCMW-verenigingen	0
- aan de politiezone	0
- aan de hulpverleningszone	0
- aan intergemeent. samenwerkingsverbanden (IGS)	0
- aan besturen van de eredienst	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0
- aan andere begunstigden	0
2. Toegestaan betalingsuitstel	0
D. Vooruitbetalingen	0
E. Kapitaalsverminderingen	0
	2019
II. Financieringsontvangsten	0
A. Aangaan van financiële schulden	0
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen	0
- opname van leningen en leasings bij andere entiteiten	0
B. Aangaan van niet-financiële schulden	0
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel	0
1. Terugvordering van toegestane leningen	0
a. Periodieke terugvorderingen	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	0
2. Vereffening van betalingsuitstel	0
D. Vereffening van vooruitbetalingen	0
E. Kapitaalsvermeerderingen	0
F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwerving vaste activa	0
III. Financieringssaldo	0
Budgettair resultaat van het boekjaar	-87.224

Overzicht belangrijkste wijzigingen

Algemeen

Dit éénjarig meerjarenplan wordt opgemaakt met het oog op de werking 2019 en bevat geen lang termijn perspectief. Het nieuw meerjarenplan 2020-2025 zal dit perspectief wel bieden.

Het éénjarig meerjarenplan voor SVK Gent bevat, met uitzondering van een aantal technische rechtzettingen, geen significante wijzigingen.

Er wordt in 2019 rekening gehouden met een groei van 15 woningen. Verder wordt er rekening gehouden met een daling van de leegstand van 13% in 2018 naar 10% in 2019.

De verwachte wijzigingen in het subsidiebesluit voor SVK's zijn verwerkt in dit meerjarenplan.

Dotatie OCMW

De dotatie van OCMW Gent naar SVK Gent wordt bepaald op basis van artikel 12 van de beheersovereenkomst. De dotatie wordt jaarlijks in overleg met SVK Gent bepaald, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met het aantal te beheren woningen, de personeelsformatie en de statutair voorziene opdrachten.

Hieronder een overzicht van de evolutie van de dotatie bij budgetopmaak 2019 en de wijziging ten opzichte van budgetwijziging 2018.

	2019
Budgetopmaak 2019	492.517
Stijging tov budgetwijziging 2018	34.152

Technische rechtzettingen

De belangrijkste technische rechtzettingen opgenomen in dit meerjarenplan:

- De subsidie Sociale Maribel was bij vorige budgettrondes dubbel voorzien. Deze is nu geschrapt
- De personeelskost voor 1VTE consulent was ten onrechte geschrapt in de vorige budgetronde. Deze is nu opnieuw voorzien

Indexatie

De groeivoeten die gebruikt worden voor budgetopmaak 2019 zijn dezelfde als bij budgetwijziging 2018.

De groeivoeten voor BO2019 zijn volgende:

	2019
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2,26%
Energiekosten	2,00%
Andere werkingskosten	1,70%
Opbrengsten	1,70%

9. Subsidies

In dit rapport wordt een overzicht gegeven, per boekjaar, van de totale toegestane werkings- en investeringssubsidies. Er wordt ook een gedetailleerd overzicht gegeven van de nominatief toegekende subsidies. Dit zijn de subsidies die niet op basis van een afzonderlijk subsidiereglement worden toegekend.

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent kent zelf geen subsidies toe.

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

10. Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Dit rapport toont de voorziene uitgaven en ontvangsten per beleidsdomein.

Wettelijk schema T1

Rapport T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Algemene Financiering	
	2019
Exploitatie	477.518
Uitgaven	15.000
Ontvangsten	492.518
Investering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

Welzijn en samenleven	
	2019
Exploitatie	-564.742
Uitgaven	2.473.574
Ontvangsten	1.908.832
Investering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

11. Financieel overzicht volgens het organogram

Rapport: Overzicht volgens organisatiestructuur

	2019
SVK Gent	-87.224
Sociaal Verhuurkantoor	-87.224
Exploitatie	-87.224
Uitgaven	2.488.574
Ontvangsten	2.401.350
Investing	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

12. Overzicht van de investeringen

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van de gebudgetteerde investeringen per activiteit of project.

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen investeringen.

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

13. Overzicht van het personeelsbestand

In dit rapport wordt per statuut de evolutie van het totale personeelsbestand getoond.

Rapport: Overzicht van de personeelsinzet

Aantal Voltijds Equivalenten (VTE)

	2019
Contractueel	9,80
Niveau A	2,00
Niveau B	5,80
Niveau C	2,00
Niveau D	0,00
Niveau E	0,00
Statutair	0,00
Niveau A	0,00
Niveau B	0,00
Niveau C	0,00
Niveau D	0,00
Niveau E	0,00
TOTAAL	9,80
Niveau A	2,00
Niveau B	5,80
Niveau C	2,00
Niveau D	0,00
Niveau E	0,00

TOELICHTING

Algemeen: de statutaire personeelsleden bij SVK Gent zijn tewerkgesteld bij en staan op de payroll van OCMW Gent, zij worden wel ter beschikking gesteld voor SVK Gent.

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

14. BIJLAGE - toegepaste filters

Alle gehanteerde filters voor het trekken van de rapporten uit de strategische en financiële nota, alsook uit de toelichting bij het meerjarenplan worden hier opgelijst.

Bijlage: filters wettelijke rapporten

Artikel 83 van het BBC-besluit bepaalt dat iedere inschrijving in een dagboek een doorlopend volgnummer moet bevatten. Door het laatste volgnummer van een inschrijving te vermelden kan het toezicht op basis van de digitale rapportering de wettelijke rapporten van een bestuur reconstrueren.

Omwille van technische redenen in SAP is een doorlopend volgnummer niet in alle dagboeken mogelijk. In overleg met Stad Gent, Sogent en OCMW Gent heeft Digipolis hiervoor contact opgenomen met het toezicht en werd afgesproken dat bij de rapportering een tabel zou worden gevoegd met de filters die gebruikt worden om een bepaald rapport op te maken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze technische filters.

<i>Rapport</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Bestuur/entiteit</i>	<i>Jaar</i>	<i>Budgetronde</i>	<i>Budgetversie</i>	<i>Inter-company</i>	<i>Intra-company</i>	<i>Consolidatie</i>	<i>Te consolideren entiteiten</i>	<i>Budgettaire entiteit</i>
M1	Financieel doelstellingenplan	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	B19	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
M2	Staat van het financieel evenwicht	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	B19	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent	/
M3	Overzicht van de kredieten	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	B19	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
T1	Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	B19	PLN - NFI Plan versie	Ja	Ja	/	/	/
T2	Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	B19	PLN - NFI Plan versie	/	/	/	/	Sociaal Verhuurkantoor Gent