
2019_AV-SVK_00015 Meerjarenplan 2020 - 2025 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 6 december 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Tine Heyse, afgevaardigde/voorzitter
de heer Rudy Coddens, afgevaardigde; de heer Ronny Rysermans, afgevaardigde; de
heer Sven Taeldeman, afgevaardigde; de heer Christiaan Van Bignoot, afgevaardigde
de heer Koen Van der Jeugt

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 490, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 489 en 490;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 254-255;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen;
- Het Ministerieel Besluit van 26 juni 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen;
- De statuten van SVK Gent, artikels 15 en 26.

Motivering

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 raad van bestuur van 4 december 2019 heeft het meerjarenplan 2020 - 2025 vastgesteld en legt ze ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.

De ramingen voor de exploitatie, de investeringen en de financiering in het eerste jaar van de financiële nota van het meerjarenplan omvatten ook de kredieten voor dat boekjaar.

In dit meerjarenplan wordt rekening gehouden met een dotatie van Stad en ocmw Gent. Gezien de Gemeenteraad en ocmw-raad pas in zitting van 16 december 2019 het meerjarenplan 2020 - 2025 zullen bespreken, kan het meerjarenplan van SVK Gent voor de periode 2020 - 2025 enkel worden goedgekeurd onder voorbehoud van goedkeuring van het meerjarenplan 2020 - 2025 van Stad en ocmw Gent.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20191009_DO_Boek MJP 2020 - 2025 BO2020 SVKG.pdf (deel van de beslissing)
- 20191206_PU_toelichting mjp.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

- 4 stem(men) voor: Rudy Coddens; Tine Heyse; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot
- 0 stem(men) tegen:
- 1 onthouding(en): Ronny Rysermans

Artikel 1:

Keurt goed het meerjarenplan van 2020 - 2025 SVK, onder voorbehoud van goedkeuring van het meerjarenplan 2020 - 2025 van Stad en OCMW Gent door de gemeente- en ocmw-raad.

SVK Gent
Meerjarenplan 2020 -2025

Meerjarenplan 2020 - 2025

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Ondernemingsnr.: 0643 926 085

Nis code: 44021

Uitgave: 2019

Voorwoord meerjarenplan 2020-2025

SVK Gent, een groeiende speler

Het voorliggende meerjarenplan 2020 – 2025 van SVK Gent geeft uitwerking aan het bestuursakkoord 2019 – 2024 met als titel 'Ambitie en durf voor Gent'.

Gent is een populaire stad om in te wonen en te studeren. Dit zorgt voor een grote druk op de Gentse woningmarkt in al zijn segmenten. Daardoor komen er gaten in het aanbod voor verschillende groepen in onze stad en blijven de prijzen op de woonmarkt stijgen. Onze focus ligt op de grote woonneed bij mensen met een laag inkomen. Specifiek voor hen zetten we sterk in op sociale huurwoningen en op bijkomende en degelijke huurwoningen op de privémarkt. SVK Gent is een belangrijke schakel in de oplossing voor de kwetsbare Gentenaar. SVK's werken immers met een puntensysteem dat gebaseerd is op woonneed en inkomen, waarbij gezinnen met het laagste inkomen en de hoogste woonneed eerst aan bod komen. SVK Gent slaagde er sinds haar verzelfstandiging in om meer dan 70% van de woningen toe te wijzen aan mensen die onder de definities van dak- en thuisloosheid vallen.

In maart 2019 nam SVK Gent haar 250ste woning in beheer. De komende jaren zal het Sociaal Verhuurkantoor Gent verder investeren om te groeien. We streven naar een verdubbeling van het patrimonium tegen eind 2024 tot 500 woningen. Een ambitieus plan dat ook een pak middelen vraagt van OCMW Gent. Het blijft immers de doelstelling om zowel kwalitatieve en betaalbare woningen als de nodige huurbegeleiding te voorzien.

De geplande groei zal enkel kunnen gerealiseerd worden als SVK Gent professioneel samenwerkt met openbare en private spelers. Dit gaat van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de Provincie Oost-Vlaanderen, Groep Gent tot de (grotere) investeerders en de particuliere verhuurder. Het bestaande netwerk zal verder verdiept moeten worden. Daarnaast wordt blijvend ingezet op de ondersteuning van de medewerkers en de monitoring van hun werklust, gekoppeld aan deze groei.

Met dit meerjarenplan kunnen we, via de intermediaire rol van SVK Gent, de kwetsbare Gentenaar helpen in het vinden van een permanente woonoplossing.

Tine Heyse, Voorzitter SVK Gent

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 - prioritair beleid	9
3. Strategische nota - overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen	15

DEEL 2 | Financiële nota

4. Financiële doelstellingenplan (M1)	17
5. Staat van het financiële evenwicht (M2).....	19
6. Overzicht van de kredieten (M3)	23
7. Overzicht van de financiële schulden (T4)	25
8. Overzicht van de financiële risico's	27
9. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (T2)	31
10. Subsidies	37

DEEL 3 | Toelichting bij het meerjarenplan

11. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (T1)	39
12. Financieel overzicht volgens het organogram.....	41
13. Overzicht van de investeringen	43
14. Overzicht van het personeelsbestand	45
15. 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
SD10011	Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger	Prioritair

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) “Wat zijn de financiële gevolgen”

LEESWIJZER STRATEGISCHE NOTA

PRIORITAIR BELEID

Het prioritair beleid bepalen we op het niveau van actieplannen. Alle beleidsdoelstellingen boven en alle acties onder een prioritair actieplan worden ook prioritair. In de strategische nota ligt de focus op de prioritaire actieplannen.

In het meerjarenplan 2020-2025 duiden we alle actieplannen als prioritair aan. Dit betekent dat we elk actieplan evenzeer in detail toelichten in de rapportering van het meerjarenplan.

Meer detail vind je via de volgende link op Mia:

- https://mia.gent.be/dw_site/bee24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php
- Of via Beleid & Strategie > Meerjarenplan 20-25 > SVK Gent

STRUCTUUR RAPPORT

Als inleiding lees je in deze nota een overzicht van alle beleidsdoelstellingen. Daarna vind je per beleidsdoelstelling een antwoord op de volgende vragen:

Wat willen we bereiken?

De ambitie zoals geformuleerd per beleidsdoelstelling.

Wat gaan we daar voor doen?

- De onderliggende actieplannen om de beleidsdoelstelling te realiseren:
 - een omschrijving van de resultaten die Stad, OCMW en SVK Gent willen behalen om de missie en de beleidsdoelstellingen te realiseren;
 - de looptijd van het actieplan;
 - een overzicht van de onderliggende acties waarmee het actieplan geconcretiseerd wordt.

Wat zijn de financiële gevolgen?

De raming van de ontvangsten, uitgaven en in te zetten VTE per jaar waarop de beleidsdoelstelling of het actieplan betrekking heeft. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering.

BELANGRIJK AANDACHTSPUNT BIJ DE STRATEGISCHE NOTA

1. Terminologie

In dit wettelijk rapport wordt de terminologie gebruikt zoals die in het decreet van de beleids- en beheerscyclus geformuleerd is: beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties. Deze verschilt van de terminologie die SVK Gent intern gebruikt, respectievelijk strategische doelstellingen, (project)operationele doelstellingen en activiteiten/projecten. De niveaus zijn wel rechtstreeks aan elkaar gekoppeld. In het detailrapport wordt de interne terminologie gebruikt.

Beleidsdoelstelling	Strategische doelstelling
Actieplan	(Programma)operationele doelstelling
Actie	Activiteit/project

Beleidsdoelstelling SD10011**Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger**

Budgettaire onderbouwing in euro		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Exploitatie	Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
	Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
Investering	Uitgaven	0	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	Uitgaven	0	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Onderbouwing personeel	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
VTE	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80

Actieplan			
OD10002	Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt	2020 - 2025	Groep Gent

Gent is een populaire stad om in te wonen en te studeren. Dat zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. Uiteraard zijn mensen met een laag inkomen hierbij het meest kwetsbaar. We zetten daarom in op de huurmarkt en op een aanbodverruiming van betaalbare huurwoningen.

Sociaal wonen blijft voor veel kwetsbare groepen de beste en enige garantie op betaalbaar wonen en woonzekerheid. Blijvend inzetten op sociale huisvesting is dus nodig. We blijven streven om het aanbod van sociale huurwoningen te laten toenemen.

De regie van het lokaal woonbeleid is de verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Het voeren van een effectieve en efficiënte regie van het woonbeleid zorgt indirect dat er meer en beter geïnvesteerd wordt in Gentse woningen. We brengen vraag en aanbod beter in evenwicht, met een bijzondere aandacht voor gezinnen met kinderen.

Acties	
AC6SV10 - Verhuren van kwalitatieve en betaalbare woningen via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) aan kwetsbare doelgroepen	Sociaal Verhuurkantoor Gent
AC6SV90 - Beheren algemene financiering Sociaal verhuurkantoor (SVK) Gent	Sociaal Verhuurkantoor Gent
AC6SV91 - Beheren financiële aangelegenheden Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Gent	Sociaal Verhuurkantoor Gent

Budgettaire onderbouwing in euro		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Exploitatie	Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
	Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
Investering	Uitgaven	0	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	Uitgaven	0	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Onderbouwing personeel	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
VTE	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80

DEEL 1 | STRATEGISCH PLAN

SVK Gent

3. Strategische nota - overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen

Deze nota geeft een overzicht van de actieplannen overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen.

Aangezien het actieplan van SVK Gent en de bovenliggende beleidsdoelstelling - zoals in deel 2 beschreven - prioritair is, is dit rapport leeg.

DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

4. Financieel doelstellingenplan

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

Wettelijk schema M1

Rapport M1: Financieel doelstellingenplan

SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	100	100	100	100	100	100
Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Totalen						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	100	100	100	100	100	100
Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

5. 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo (a-b)	100	100	100	100	100	100
I.a. Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
I.b. Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
II. Investeringsaldo (a-b)	0	0	0	0	0	0
II.a. Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
II.b. Uitgaven	0	0	0	0	0	0
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	100	100	100	100	100	100
IV. Financieringsaldo (a-b)	0	0	0	0	0	0
IV.a. Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
IV.b. Uitgaven	0	0	0	0	0	0
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	100	100	100	100	100	100
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	179.717	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217	180.317
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0	0	0	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217	180.317

Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo (a-b)	100	100	100	100	100	100
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	0	0	0	0	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0	0	0	0	0
II.b. Periodieke terugvordering leningen	0	0	0	0	0	0
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	100	100	100	100	100	100

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Autofinancieringsmarge	100	100	100	100	100	100
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	0	0	0	0	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0	0	0	0	0
II.b. Gecorrigeerde aflossingen obv financiële schulden	0	0	0	0	0	0
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	100	100	100	100	100	100

DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

6. Overzicht van de kredieten

Dit rapport geeft een overzicht van de kredieten.

Wettelijk schema M3

Rapport M3: Overzicht van de kredieten

	2020	
	Uitgaven	Ontvangsten
Welzijnsvereniging	2.975.364	2.975.464
Exploitatie	2.975.364	2.975.464
Investing	0	0
Financiering	0	0
Leningen en leasings	0	0
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0
Overige financieringstransacties	0	0

7. 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

8. 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 Verdere groei SVK Gent

SVK Gent is op enkele jaren tijd verdubbeld in omvang en wil de komende jaren verder doorgroeien tot 500 woningen. Desondanks blijft er 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.

Voor de verdere groei zal het een uitdaging blijven om kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te vinden op de Gentse private huurmarkt. SVK Gent werkt reeds met een aantal partners en zal de komende periode inzetten op nieuwe samenwerkingen.

1.2 Leegstandrisico

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 overleggen op regelmatige basis om de prioriteiten in de uitvoering van de werken te bepalen. In het najaar van 2019 is dit risico onder controle.

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:

- SVK Gent heeft eind 2018 een beschikbaar budgettair resultaat van 179.717 euro. Er wordt in dit meerjarenplan gestreefd naar een jaarlijks evenwicht tussen ontvangsten en uitgaven. Hierdoor blijft deze buffer ter beschikking van SVK Gent.
- Dienst Sociale Woonbegeleiding 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.

- 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.

Vanaf 1 mei 2019 is het stelsel van de Huursubsidies gewijzigd. Meer SVK-huurders kunnen nu een huursubsidie ontvangen en het bedrag van de subsidie is in vele gevallen hoger. Dit heeft een positief effect op de betalingen van de huur.

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.

2.5 Afhankelijkheid van toekenning subsidies

De dienstverlening van SVK Gent wordt gesubsidieerd door verschillende overheden. In het meerjarenplan 2020 – 2025 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.

9. 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

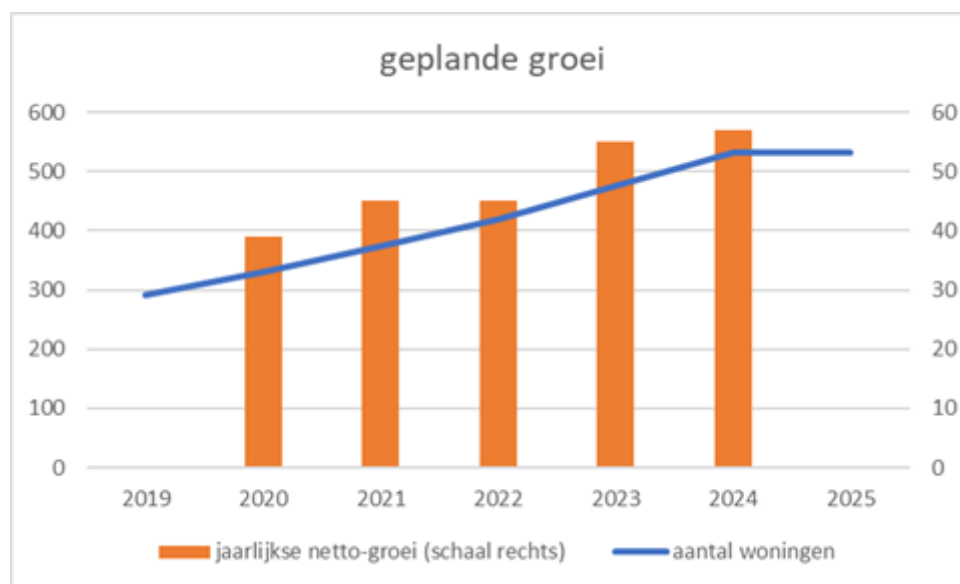
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatie-uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
A. Operationele uitgaven	2.975.328	3.344.630	3.782.552	4.212.311	4.756.831	5.006.540
1. Goederen en diensten	2.318.176	2.665.250	3.082.617	3.491.262	4.018.392	4.249.134
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	638.617	658.419	676.283	694.147	707.861	724.672
a. Politiek personeel	0	0	0	0	0	0
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	0	0	0	0	0	0
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	618.858	638.590	656.389	674.188	687.846	704.594
d. Onderwijzend personeel tlv het bestuur	0	0	0	0	0	0
e. Onderwijzend personeel tlv andere overheden	0	0	0	0	0	0
f. Andere personeelskosten	19.760	19.829	19.894	19.959	20.015	20.078
g. Pensioenen	0	0	0	0	0	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0	0	0	0	0	0
4. Toegestane werkingsubsidies	0	0	0	0	0	0
- aan de districten	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0	0	0	0	0	0
- aan welzijnsverenigingen	0	0	0	0	0	0
- aan andere OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0
- aan de politiezone	0	0	0	0	0	0
- aan de hulpverleningszone	0	0	0	0	0	0
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)	0	0	0	0	0	0
- aan besturen van de eredienst	0	0	0	0	0	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigen	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	18.535	20.961	23.652	26.902	30.578	32.735
B. Financiële uitgaven	36	41	46	52	59	63
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	0	0	0	0	0	0
- aan financiële instellingen	0	0	0	0	0	0
- aan andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	36	41	46	52	59	63
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
II. Exploitatieontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
A. Operationele ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
1. Ontvangsten uit de werking	1.592.837	1.840.783	2.086.614	2.420.776	2.764.886	3.020.401
2. Fiscale ontvangsten en boetes	0	0	0	0	0	0
a. Aanvullende belastingen	0	0	0	0	0	0
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	0	0	0	0	0	0
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	0	0	0	0	0	0
- Andere aanvullende belastingen	0	0	0	0	0	0
b. Andere belastingen en boetes	0	0	0	0	0	0
3. Werkingsubsidies	1.380.331	1.501.692	1.693.788	1.789.392	1.989.808	1.984.007
a. Algemene werkingsubsidies	1.349.995	1.470.486	1.661.712	1.756.446	1.956.195	1.949.576
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0
- Andere algemene werkingsubsidies	1.349.995	1.470.486	1.661.712	1.756.446	1.956.195	1.949.576
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	607.213	671.996	746.693	839.825	934.609	943.039
- van de provincie	34.000	35.210	40.481	50.905	51.211	0
- van de gemeente	102.422	103.036	103.655	104.277	104.902	105.532
- van het OCMW	606.360	660.244	770.883	761.439	865.473	901.006
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingsubsidies	30.336	31.206	32.075	32.945	33.613	34.431
- van de federale overheid	30.336	31.206	32.075	32.945	33.613	34.431
- van de Vlaamse overheid	0	0	0	0	0	0
- van de provincie	0	0	0	0	0	0
- van de gemeente	0	0	0	0	0	0
- van het OCMW	0	0	0	0	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	2.296	2.296	2.296	2.296	2.296	2.296
B. Financiële ontvangsten	0	0	0	0	0	0
C. Tussenkost door derden in tekort boekjaar	0	0	0	0	0	0
III. Exploitatiesaldo	100	100	100	100	100	100
Saldo exploitatie en investeringen	100	100	100	100	100	100
Budgettair resultaat van het boekjaar	100	100	100	100	100	100

Overzicht belangrijkste wijzigingen

Algemeen

Het meerjarenplan 2020 – 2025 gaat uit van een groei naar 500 woningen tegen eind 2024. We plannen deze groei te realiseren volgens onderstaande grafiek:



Leegstand

SVK Gent wil de komende jaren verder inzetten op het afbouwen van de leegstand. Leegstand kan ontstaan door werken die moeten uitgevoerd worden tussen verhuringen en door de looptijd van de toewijsprocedure waarbij moet gewerkt worden met opgelegde timings. Voor 2020 wordt gewerkt met een percentage van 10%. Dit zal jaar na jaar afgebouwd worden tot 7% in 2025. Op een te betalen huur van circa 3 mio euro in 2025 betekent dit 90.000 euro.

Dotatie OCMW

De dotatie van OCMW Gent naar SVK Gent wordt bepaald op basis van artikel 12 van de beheersovereenkomst. De dotatie wordt de 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. Bij de budgetwijziging 2019 werd uitgegaan van 305 woningen in beheer gedurende de ganse looptijd 2020 – 2025. Er zijn middelen voorzien bij OCMW Gent om de groei van SVK Gent te ondersteunen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budgetopmaak 2020	606.360	660.244	770.883	761.439	865.473	901.006
Stijging tov BW 2019	108.510	184.183	291.646	245.978	335.757	(*)

(*): bij budgetwijziging 2019 werden geen cijfers voor 2025 opgenomen

Indexatie

Voor de opmaak van dit meerjarenplan werd gebruik gemaakt van onderstaande jaarlijkse indexaties:

	Indexatie
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1,83%
Werkingskosten	1,70%
Opbrengsten	0,60%

Deze wijken licht af van de indexaties die gebruikt worden in het meerjarenplan van Stad en OCMW Gent. Dit zal verrekend worden bij budgetwijziging 2020.

10. Subsidies

In dit rapport wordt een overzicht gegeven, per boekjaar, van de totale toegestane werkings- en investeringsubsidies. 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

11. 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						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	587.825	639.283	747.231	734.537	834.895	868.271
Uitgaven	18.535	20.961	23.652	26.902	30.578	32.735
Ontvangsten	606.360	660.244	770.883	761.439	865.473	901.006
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Welzijn en samenleven						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	-587.725	-639.183	-747.131	-734.437	-834.795	-868.171
Uitgaven	2.956.829	3.323.709	3.758.946	4.185.461	4.726.312	4.973.869
Ontvangsten	2.369.104	2.684.527	3.011.814	3.451.024	3.891.517	4.105.697
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

12. Financieel overzicht volgens het organogram

Rapport: Overzicht volgens organisatiestructuur

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SVK Gent	100	100	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor	100	100	100	100	100	100
Exploitatie	100	100	100	100	100	100
Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
Investing	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

13. 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

14. 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)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractueel	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Niveau -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau A	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Niveau C	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau NG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Statutair	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau NG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Niveau A	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Niveau C	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau NG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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 van SVK Gent. Dit gaat over 2,8 VTE.

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

15. 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	2020-2025	B20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
M2	Staat van het financieel evenwicht	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent	/
M3	Overzicht van de kredieten	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
T1	Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B20	PLN - NFI Plan versie	Ja	Ja	/	/	/
T2	Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B20	PLN - NFI Plan versie	/	/	/	/	Sociaal Verhuurkantoor Gent

SVK GENT



Meerjarenplan 2020 - 2025

- Agenda
 - Kader
 - Strategische nota
 - Financiële nota

Kader

- Bestuursakkoord 'Ambitie en durf voor Gent'
- Gentse woonmarkt
 - Wooncrisis op de private huurmarkt
 - Betaalbaarheid & kwaliteit
- Regelgeving SVK's
 - Puntensysteem met nadruk op woonneed en inkomen
 - Meer dan 70% toewijzen aan dak- en thuislozen

Strategische nota

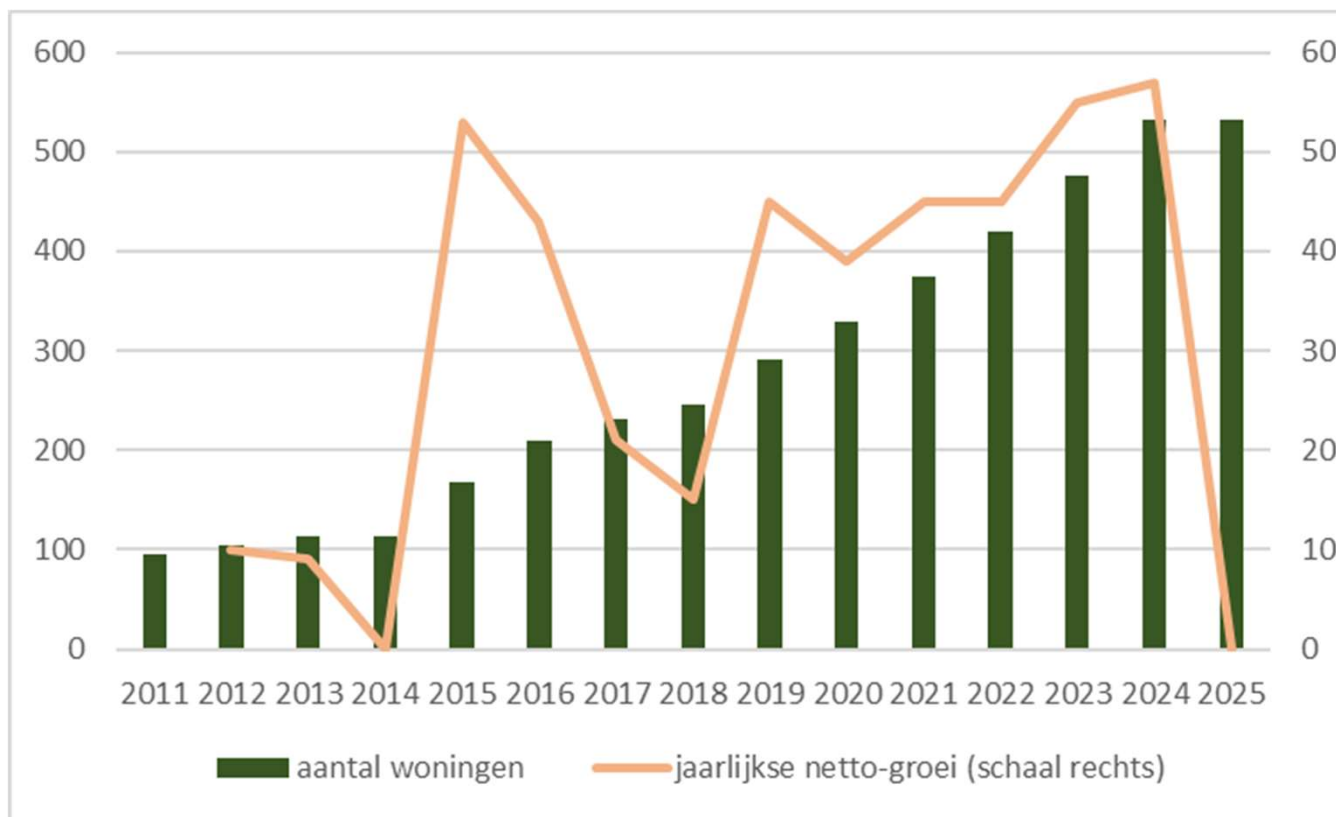
- Strategische doelstelling

Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

- Operationele doelstelling

Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt.

Verhogen aanbod



Netto-groei vs bruto-groei

Jaar	UITSTROOM				GROEIPAD		Totaal aantal nieuwe inhuurnames
	Aantal woningen op einde huurcontract	50% wordt niet verlengd	overige 50% van jaar-3	Verwachte effectieve uitstroom	doelstelling # woningen einde jaar	Benodigde aangroei ikv doelstelling # woningen	
		1	2	3 = 1 + 2		4 = doel J - doel J-1	
2019	25	-13		-13	291	45	58
2020	14	-7		-7	330	39	46
2021	11	-6	-11	-17	375	45	62
2022	25	-13	-12	-25	420	45	70
2023	17	-9	-7	-16	475	55	71
2024	56	-28	-5	-33	532	57	90

Waar groei halen?

- Combinatie van
 - Eigen prospectie
 - Aanbod via organisaties als Het Pandschap
 - Nieuw aanbod (SVK Pro)
 - Aanbod vanuit Groep Gent

- **DUS: SAMENWERKEN!!**

Financieel meerjarenplan

- SVK Gent dient meerjarenplan in dat voldoet aan de evenwichtsvoorwaarden.
- Dus
 - Er zijn voldoende middelen om de groei te financieren;
 - Er is een (belangrijke) buffer voorzien

Budgettair resultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo (a-b)	100	100	100	100	100	100
I.a. Ontvangsten	2.975.464	3.344.771	3.782.697	4.212.463	4.756.990	5.006.703
I.b. Uitgaven	2.975.364	3.344.671	3.782.597	4.212.363	4.756.890	5.006.603
II. Investeringsaldo (a-b)	0	0	0	0	0	0
II.a. Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
II.b. Uitgaven	0	0	0	0	0	0
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	100	100	100	100	100	100
IV. Financieringsaldo (a-b)	0	0	0	0	0	0
IV.a. Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
IV.b. Uitgaven	0	0	0	0	0	0
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	100	100	100	100	100	100
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	179.717	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217	180.317
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0	0	0	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	179.817	179.917	180.017	180.117	180.217	180.317

Toelichting omtrent personeelsplan

- Tabel p. 46

Rapport: Overzicht van de personeelsinzet

Aantal Voltijds Equivalenten (VTE)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractueel	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
...						

- Ook 2,6 VTE ter beschikking gesteld
- Groei VTE financieel voorzien in werkingsmiddelen

VRAGEN?
