

---

### 2020\_AV-SVK\_00007 Jaarrekening 2019 - Vaststelling

**Beslissing:** Goedgekeurd in vergadering van 29 juni 2020

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

mevrouw Tine Heyse, afgevaardigde/voorzitter  
mevrouw Evita Willaert, afgevaardigde; de heer Carl De Decker, afgevaardigde; de heer Ronny Rysermans, afgevaardigde; mevrouw Elke Sleurs, afgevaardigde; de heer Sven Taeldeman, afgevaardigde; de heer Mehmet Sadik Karanfil, 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 en 2.

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 260, eerste en tweede lid, 261, 489 en 490;
- 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, 26 en 27.

### Motivering

De boekhouding wordt gevoerd onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de raad van bestuur.

De algemene vergadering moet zich voor 30 juni van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarop de rekening betrekking heeft, uitspreken over de vaststelling van de jaarrekening.

Het boekjaar 2019 sluit af met een positief budgettair resultaat van 24.051 euro, waar we in het meerjarenplan een nul-resultaat beoogden. Dit resultaat is het gevolg van de financiële verwerking van de huursubsidies. SVK Gent heeft op het einde van het boekjaar 2019 een gecumuleerd budgettair resultaat van 202.189 euro.

In een tweede besluit wordt de verwerking van dit resultaat voorgelegd.

Tegelijk met de goedkeuring van de jaarrekening wordt de kwijting aan de bestuurders gevraagd aan de algemene vergadering.

Het inhoudelijk jaarverslag SVK Gent 2018 en de specifieke rapportering die de Vlaamse Overheid oplegt aan SVK's werden reeds goedgekeurd door de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van 5 maart 2020.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20200408\_DO\_Jaarrekening SVK Gent 2019.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

- 6 stem(men) voor: Carl De Decker; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:
- 2 onthouding(en): Ronny Rysermans; Elke Sleurs

#### **Artikel 1:**

Stelt vast, de jaarrekening over het jaar 2019.

#### **Artikel 2:**

Stelt vast, het verlenen van kwijting aan de bestuurders.

#### **Artikel 3:**

Stelt vast, dat een afschrift van de vastgestelde beleidsevaluatie binnen 20 dagen aan OCMW Gent bezorgd wordt.

SVK Gent  
Beleidsevaluatie 2019

# Jaarrekening 2019

## Toelichting bij de jaarrekening

Secretaris: Koen Van der Jeugt  
Voorzitter: Tine Heyse

Nis code: 44021

Uitgave: 2020



# Voorwoord

Betaalbaar en kwalitatief wonen is één van de sleutelementen in het bestuursakkoord van de Stad Gent voor deze legislatuur. De hieraan gelinkte ambitie om het aantal woningen in beheer bij SVK Gent te verdubbelen tegen eind 2024 zorgt ervoor dat nog meer (kandidaat-) huurders in een precaire situatie een stabiele woonoplossing kan geboden worden. Een uitdaging is die verdubbeling alleszins, in 2019 zetten we hiervoor de eerste stappen.

SVK Gent nam deel aan de proefprocedure SVK Pro. Op het eerste zicht geen succes, maar er werden contacten gelegd, zowel met externe aannemers/investeerders als met diensten van de Stad Gent. We leerden veel uit deze procedure. Net zoals we een pak kennis verwierven bij de opmaak van de haalbaarheidsstudie waarin we nagingen of het (financieel) interessant is om gronden van de lokale overheid via een zakelijk recht gedurende een bepaalde periode in beheer te geven aan een derde, die dan een gebouw zet dat verhuurd wordt via SVK Gent. In 2020 en de volgende jaren kan verder gewerkt worden met deze kennis.

In de dagelijkse werking werd op vele vlakken een tandje bijgestoken, enkele voorbeelden:

- Op een vlotte manier gebeurde de verplichte tweejaarlijkse actualisatie. De collega's van team inschrijvingen en toewijs beslisten om nu periodiek te actualiseren, waardoor de werklust meer wordt gespreid.
- In samenwerking met departement FM van stad Gent werden tijdens de zomermaanden van 2019 alle nodige werken uitgevoerd aan De Baai, zodat een conformiteitsattest voor de verhuur van kamerwoningen kon worden uitgereikt. Daarnaast zorgde het technisch team voor de inhuurname van 20 nieuwe panden.

- Het financieel team had de handen meer dan vol aan de verwerking van de nieuwe regeling voor de huursubsidies. Waar in januari 2019 73% van de huurders een gemiddeld bedrag van 149,36 euro kregen, steeg dit nu naar 91% voor een gemiddeld bedrag van 179,91 euro.
- Dankzij de jarenlange inspanning om de kwaliteit van de woningen in beheer te verhogen, had SVK Gent eind 2019 voor alle woningen in beheer een conformiteitsattest.

Al deze inspanningen leidden ertoe dat eind 2019 292 woningen in beheer waren bij SVK Gent. De kaap van 300 woningen is in zicht!

Voorzitter

Tine Heyse

## 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 voor volgende rapporten en toelichtingen enkel de tussenbladen weergegeven

- Beleidsevaluatie – Niet -prioritair beleid
- Evolutie van de financiële schulden
- Fiscaliteit
- Subsidies
- Investeringsprojecten
- Overdragen kredieten voor investeringen en financiering
- Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief



# INHOUDSOPGAVE

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Deel 1   Beleidsvaluatie</b>	<b>9</b>
1. Doelstellingenrealisatie	9
1.1. Beleidsvaluatie - Prioritair beleid	15
1.2. Beleidsvaluatie - Niet-prioritair beleid	21
<b>Deel 2   Financiële nota</b>	<b>23</b>
2. Globale toelichting	23
3. Ratio analyse	25
4. Doelstellingenrekening	31
5. Staat van het financieel evenwicht	33
6. Kredietrealisatie	37
7. Staat van opbrengsten en kosten	39
8. Balans	43
9. Evolutie van de financiële schulden	47
10. Overzicht van de financiële risico's	49
11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	51
12. De fiscaliteit	55
13. Subsidies	57
<b>Deel 3   Toelichting bij de jaarrekening</b>	<b>59</b>
14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	59
15. Financieel overzicht volgens het organogram	61
16. Investeringsprojecten	63
17. Overdragen kredieten voor investeringen en financiering	65

18. Overzicht van de personeelsinzet	67
19. Toelichting bij de balans	69
20. Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief	71
21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels	73
22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)	79
23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2019	81
<b>Bijlage 1: Interne organisatie</b>	<b>93</b>
<b>Bijlage 2: filters wettelijke rapporten</b>	<b>94</b>

# Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

## 1. Doelstellingenrealisatie

Deze nota geeft een overzicht van de realisatie van de beleidsdoelstellingen. Een antwoord wordt gegeven op volgende vragen: “Wat hebben we bereikt”, “Wat hebben we daarvoor gedaan?”.

# Leeswijzer doelstellingenrealisatie

Het rapport beleidsevaluatie gaat in op de mate waarin, per prioritaire beleidsdoelstelling opgenomen in het budget, het beoogde resultaat of eventueel het beoogde effect voor 2019 gerealiseerd is. Op twee niveaus werd een oefening gelopen:

- Evaluatie van de beleidsdoelstellingen: wat hebben we bereikt?
- Evaluaties van de actieplannen en acties: wat hebben we hiervoor gedaan?

**Belangrijk is dat de beleidsevaluatie 2019 de realisatie van de doelstellingen van de vorige legislatuur behandelt.**

## Prioritair beleid

In de vorige legislatuur werd het prioritair beleid bepaald op niveau van beleidsdoelstellingen. Dit betekent dat alle onderliggende actieplannen en acties van een prioritaire beleidsdoelstelling, ook prioritair zijn. In dit rapport worden enkel de prioritaire beleidsdoelstellingen behandeld. Daarnaast is er een digitaal documentatie rapport ter beschikking met het overzicht van alle beleidsdoelstellingen, met de bijbehorende actieplannen en acties. Dit rapport geeft evenveel detail weer als dit rapport. Dit rapport vind je via de volgende link op mia:

- > [https://mia.gent.be/dw\\_site/5fa2c91b68e99450809c9f1d1c89e502.php](https://mia.gent.be/dw_site/5fa2c91b68e99450809c9f1d1c89e502.php) of
- > Beleid en Strategie > Aan de slag met het meerjarenplan > Rapportering > Beleidsevaluatie 2019.

Na vaststelling van de jaarrekening 2019 op de gemeenteraad, wordt dit documentatierapport digitaal ter beschikking gesteld via de website van SVK Gent.

## Evaluatie van de beleidsdoelstellingen

### *Wat hebben we bereikt?*

De evaluatie van de beleidsdoelstellingen werd samengesteld door de indicatoren geformuleerd op strategisch niveau en de conclusies uit de realisaties van de onderliggende actieplannen.

## Evaluatie van de indicatoren

Bij de opmaak van het meerjarenplan zijn er op niveau van de beleidsdoelstellingen samen met Groep Gent indicatoren geformuleerd. Hierbij is gekozen om voornamelijk te werken met omgevingsindicatoren om zo de context waarbinnen de doelstelling geformuleerd is in kaart brengen. Beleidsdoelstellingen vinden hun bereik immers op (deel)domeinen van de maatschappelijke werkelijkheid, waar bovendien meerdere actoren actief zijn en meerdere externe factoren op inwerken. Het lokale bestuur heeft hier dus een beperkte impact op.

Dit impliceert dat niet alle indicatoren even 'dicht' bij een beleidsdoelstelling kunnen worden geformuleerd. Meestal zullen deze indicatoren louter elementen uit de context opvolgen waarbinnen de beleidsdoelstelling te plaatsen is. Soms zullen deze indicatoren de doelstelling zelf opvolgen en zich uitspreken over de mate van doelrealisatie.

Daarnaast zijn omgevingsindicatoren op strategisch niveau doorgaans minder onderhevig aan veranderingen op korte termijn. Vaak wordt de indicator ook niet jaarlijks gescoord, bijvoorbeeld de indicatoren afkomstig uit de Stadsmonitor worden driejaarlijks gemeten. Bij de indicatoren op het strategisch niveau is de kans op verandering klein. Voor de jaarlijkse beleidsevaluatie wordt er daarom gebaseerd op het meest actuele cijfer ten opzichte van een nulmeting bij de opmaak van het meerjarenplan. De datum van de laatste meting wordt ook steeds vermeld.

Elke evaluatie start daarom met de sleutelzin: 'De context waarbinnen deze doelstelling is geformuleerd...'. Elke evaluatie kent dan een vervolg waarin het beschrijven van de richting van de evolutie vooropstaat.

Per beleidsdoelstelling zijn er drie soorten indicatoren geformuleerd. Voor de jaarrekening van SVK Gent is enkel de eerste soort indicator van belang.

1) **Tendensindicatoren**, dit zijn indicatoren met een gewenste tendens (richting waar we naartoe willen evolueren) ten opzichte van een bepaalde referentiewaarde

	Tendens	Referentie-waarde	Score	Datum	Vorige score	Datum vorige score	Evaluatie
<b>Indicator Spreiding van informatie over en door de stad</b>  <i>% inwoners dat zich voldoende geïnformeerd voelt</i> <i>Bron: Stadsmonitor, thuis in de stad enquête</i> <i>Beginwaarde: 53,7% in 2011</i>	stijging	53.7 %	58.9 %	31/12/2017	55.1 %	31/12/2014	De tevredenheid aangaande spreiding van informatie over en door de stad wordt geschat op 58,9% met een foutenmarge van 5%. Daling kan te wijten zijn aan toeval. Er is eerder sprake van een stagnatie.

2) **Indicatoren met een streefwaarde en risicowaarde**

	Streef-waarde	Risico-waarde	Score	Datum	Vorige score	Datum vorige score	Evaluatie
<b>Indicator Aantal Gentse Trends gazellen</b>  <i>Aantal Gazellen (snelgroeiende bedrijven) uit de Provincie Oost-Vlaanderen met een maatschappelijke zetel in Gent</i> <i>Bron: Trends magazine</i> <i>Beginwaarde: 47 in 2012 (nulmeting)</i>	51	45	57	31/12/2018	54	31/12/2017	Trends Gazellen 2020: 19 grote, 23 middelgrote en 15 kleine

3) **Kwalitatieve indicatoren**, dit zijn indicatoren op basis van een aantal vooraf bepaalde criteria gescoord worden als positief, neutraal of negatief.

	Tendens	Referentie-waarde	Score	Datum	Vorige score	Datum vorige score	Evaluatie
<b>Indicator Evolutie criminaliteit / slachtofferschap</b>  <i>Jaarlijkse kwalitatieve beoordeling door experts uit de betrokken diensten aan de hand van het beschikbare cijfermateriaal.</i> <i>Deze kwalitatieve indicator is gebaseerd op de beoordeling van experts van de Lokale Politie Gent en de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid.</i>	stabiel tot vooruitgang	Neutraal	Positief	31/12/2019	Positief	31/12/2018	Cf criminaliteitsbarometer Fedpol/DRI: globaal lichte daling van de geregistreerde criminaliteit tov 2018 - behoudens drugs, dronkenschap/alcohol en cybercrime

Bij het overzicht van de indicatoren, krijg je de titel van de indicator samen met een korte omschrijving, eventueel met de bron en de beginwaarde van de indicator.

Naast de score wordt ook de datum van het einde van de periode weergegeven, waarvoor die score geldt. Daarnaast wordt de score van de vorige periode, en de einddatum van die vorige periode weergegeven. De evolutie van de indicator (gaat de indicator de gewenste richting uit?) wordt dus weergegeven via de tendens-/streefwaarde, de referentie-/risicowaarde, de scores van twee periodes en de evaluatie.

De indicatoren zijn steeds ingevuld met het meest recente cijfer. Let wel, het cijfer betreft steeds het jaar waarop de gegevens verzameld zijn.

Tot slot geven we mee dat sommige indicatoren op het niveau van beleidsdoelstelling niet gescoord konden worden omwille van diverse redenen: het gebrek aan recente of bestaande data of door het feit dat een bepaalde indicator is stopgezet.

## Evaluatie van de onderliggende actieplannen

De evaluatie van de beleidsdoelstelling wordt in tweede instantie gevoed met de operationele onderbouw. Hierbij worden de relevante elementen weergegeven uit de realisaties van de onderliggende actieplannen.

Er wordt gekeken in welke mate dat de realisatie van de onderliggende actieplannen waarde toegevoegd hebben of een hefboom bleken in de realisatie van de beleidsdoelstelling. Wanneer er output wordt aangegeven in de evaluatie, wordt dit zowel geformuleerd als resultaat, maar ook als antwoord op de vraag waarom iets gedaan werd. Realisaties worden hierbij ook illustratief aangehaald.

## Evaluatie van de actieplannen

### *Wat hebben we hiervoor gedaan?*

In welke mate hebben we gerealiseerd wat we vooropgesteld hadden? Hierbij wordt een globale inschatting gemaakt van de graad van realisatie. Dit veronderstelt een kwalitatieve evaluatie, aangeleverd door de diensten die meewerkten aan de realisatie van dit actieplan. Naast deze globale evaluatie wordt ook de status, fase en looptijd weergegeven voor projecten. Voor activiteiten wordt dit niet weergegeven, aangezien dit onder reguliere werking valt.

De evaluatie gebeurt per actieplan, samen met de geformuleerde indicatoren en de onderliggende acties.

# Terminologie

In het wettelijk rapport beleidsevaluatie (prioritair beleid) 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 intern in de organisaties gebruikt wordt, respectievelijk strategische doelstellingen, (project)operationele doelstellingen en activiteiten en projecten. In het documentatierapport (prioritair en niet-prioritair beleid) dat digitaal ter beschikking gesteld wordt, wordt wel gebruik gemaakt van de interne terminologie.

# Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

## 1.1. Beleidsevaluatie - Prioritair beleid

Dit wettelijk rapport geeft de realisatie van de prioritaire beleidsprioriteiten weer van de legislatuur. De realisatie wordt toegelicht en globaal becijferd.

## Beleidsevaluatie

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

	Tendens	Referentie- waarde	Score	Datum	Vorige score	Datum vorige score	Evaluatie
<p><b>Indicator</b> # kandidaat-huurders op wachtlijst sociale huisvestingsmaatschappijen met NB inkomen &lt; 20000 euro (geïndexeerd)</p> <p><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></p>	daling	7180	8339	31/12/2018	8174	31/12/2017	Aantal kandidaat huurders is gestegen op wachtlijst sociale huisvestingsmaatschappijen met een NB inkomen lage dan 20.000 euro.
<p><b>Indicator</b> Betaalbaarheid van het wonen: woonquote</p> <p><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></p>	daling	24.4 %	23 %	31/12/2017	27 %	31/12/2014	De woonquote wordt geschat op 23,3% met een foutenmarge van 5%. Dit is een daling tov 2014 en 2011. En Gent ligt hiermee op het gemiddelde van de 13 centrumsteden.

## Wat hebben we bereikt?

De context waarin de doelstelling is geformuleerd, is gewijzigd:

Het aantal kandidaat huurders met een netto-belastbaar inkomen lager dan 20.000 euro (geïndexeerd) op wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen is gestegen (8339 in 2018 tov 8174 in 2017).

Het aandeel huishoudens dat meer dan 30% van het netto gezinsinkomen uitgeeft aan wonen (exclusief verbruiks- en onderhoudskosten) is licht gedaald (2014-2017).

Mate van realisatie:

- Het aantal woningen in beheer van SVK Gent groeide in 2019 opnieuw met netto 47 woningen.
- Het aantal ingeschreven kandidaat-huurders steeg eind 2019 verder tot 2.640.
- SVK Gent deed 281 huurbegeleidingen (waarvan 48 nieuwe en 9 interne mutaties). Eind 2019 hadden 34 huurders (of 12%) een huurachterstal van 2 maand of meer.

Budgettaire onderbouwing		Budget 2019	Jaarrekening 2019	% Besteding budget 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2019 t.o.v. 2018
<b>Exploitatie</b>	Uitgaven	2.706.445	2.491.125	92,0%	2.142.101	116,3%
	Ontvangsten	2.706.445	2.515.176	92,9%	2.055.980	122,3%
<b>Investing</b>	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%
<b>Financiering</b>	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel	Plan 2019	Betaald 2019	% Besteding plan 2019	Betaald 2018	Betaald 2019 t.o.v. 2018
<b>VTE</b>	10,60	10,55	99,5%	8,89	118,6%

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

### Wat hebben we bereikt?

Dit actieplan is gerealiseerd voor 2019.

Het aantal woningen in beheer van SVK Gent groeide in 2019 met netto 47 woningen, waarvan 32 kamerwoningen van De Baai (aantal SVK-woningen in dec 2018: 245; dec 2019: 292). Door deze groei en de vrijgekomen woningen (na het vertrek van de zittende huurder) vonden 48 nieuwe (kandidaat-)huurders een kwalitatieve en betaalbare woonoplossing en vonden 9 interne mutaties plaats. Daarnaast werden 29 bewoners van De Baai huurder bij SVK Gent in het kader van het Projectwonen kamers De Baai.

Alleenstaanden die een woning kregen toegewezen in 2019, waren allen dakloos. Wat de gezinnen betreft, kwamen de nieuwe huurders uit een situatie van overbewoondverklaring (dwz meer dan dubbel zoveel bewoners als de bezettingsnorm toelaat), overschrijding van de bezettingsnorm, verblijf in noodwoning, crisisopvang of opvangtehuis,... Alle nieuwe huurders vallen onder de norm 'dakloos' zoals gehanteerd door Feantsa (ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion).

Het aantal ingeschreven kandidaat-huurders steeg eind 2019 verder tot 2.640.

SVK Gent neemt de kwaliteitsnormen ernstig en laat zijn volledig patrimonium extern keuren en attesteren op conformiteit met de basisnormen (conformiteitsattest).

Alle woningen zijn conform.

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

Budgettaire onderbouwing		Budget 2019	Jaarrekening 2019	% Besteding budget 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2019 t.o.v. 2018
Exploitatie	Uitgaven	2.706.445	2.491.125	92,0%	2.142.101	116,3%
	Ontvangsten	2.706.445	2.515.176	92,9%	2.055.980	122,3%
Investering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%
Financiering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel		Plan 2019	Betaald 2019	% Besteding plan 2019	Betaald 2018	Betaald 2019 t.o.v. 2018
VTE		10,60	10,55	99,5%	8,89	118,6%



# Deel 1 | Beleidsevaluatie

SVK Gent

## 1.2. Beleidsevaluatie - Niet-prioritair beleid

Dit wettelijk rapport geeft de realisatie van de niet-prioritaire actieplannen onder prioritaire beleidsdoelstellingen weer.

In de legislatuur van 2014 - 2019 werd het prioritair beleid bepaald op het niveau van beleidsdoelstellingen, en zorgde dit cascadegewijs er voor dat alle onderliggende actieplannen en acties ook al dan niet als prioritair beleid bestempeld werden. Hierdoor zijn er in 2019 geen niet-prioritaire actieplannen onder prioritaire beleidsdoelstellingen, wat resulteert in een leeg rapport.



# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 2. Globale toelichting

# Globale toelichting

SVK Gent sluit het boekjaar 2019 af met een positief budgettair resultaat van 24.051 euro, waar we in het meerjarenplan een nul-resultaat beoogden. Dit resultaat is het gevolg van de financiële verwerking van de huursubsidies. Dit leggen we verderop uit.

Door de verdere aangroei van het aantal woningen in beheer stegen ook de ontvangsten en uitgaven met respectievelijk 22,3% en 16,3% ten opzichte van 2018. Het bestedingsniveau (= wat werd uitgegeven/ontvangen tegenover gebudgetteerd) ligt op 92%. Dit lagere bestedingsniveau kan onder andere verklaard worden door de inhuurname van de 32 kamerwoningen De Baai. Bij het opmaken van het budget was de exacte datum van inhuurname nog niet gekend en was er ook nog geen afspraak omtrent de hoogte van de huur.

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2019.

## Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

### 3. Ratio analyse

# Ratio analyse<sup>1</sup>

SVK Gent sluit het boekjaar 2019 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 31.208 euro. Na de resultaatsverwerking werd 14.970 euro onttrokken uit de impulssubsidie. Het nettoresultaat van SVK is 16.238 euro. Het resultaat van SVK Gent wordt in grote mate beïnvloed door de dotatie van OCMW Gent. In het eerste boekjaar van SVK Gent (2016) gebeurde de opname van de dotatie volledig en dit leidde tot een zeer positief resultaat. We bouwden dit overgedragen resultaat af in 2017 en 2018 door de dotatie niet volledig op te nemen en te eindigen met een negatief resultaat. Ook in 2019 werd de gebudgetteerde dotatie niet volledig opgenomen. Er werd wel voor gekozen om te eindigen met een positief resultaat.

Het gedeeltelijk of volledig opnemen van de dotatie van OCMW Gent bepaalt dus het uiteindelijke resultaat en weegt daardoor ook zwaar door in de liquiditeits- en rendabiliteitsratio's. In het onderstaande segment worden kort de verschillende ratio's besproken die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) worden gehanteerd.

## Liquiditeit

De liquiditeit gaat na of SVK Gent op korte termijn kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen en wordt uitgedrukt in twee ratio's: de Current Ratio en de Onmiddellijke Liquiditeitsratio:

### **Current ratio:**

*Heeft het SVK op 31/12 voldoende liquide middelen en KT-activa (activa die binnen 1 jaar in geld omgezet worden, met uitzondering van voorraden) om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?*

Een score onder 1 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 1 en 2 als behoorlijk en boven 2 als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	1,26	1,53	1,76

Over de afgelopen drie boekjaren is een duidelijke positieve tendens waar te nemen. Het SVK kan met zijn liquide middelen en te innen vorderingen de schulden op korte termijn vereffenen.

<sup>1</sup> Ratio's zijn berekend op basis van rapportering naar Vlaanderen. Cijfers kunnen hierdoor licht afwijken van berekening op basis van BBC, maar de conclusies blijven gelijk.

### **Onmiddellijke Liquiditeitsratio:**

*Heeft het SVK op 31/12 voldoende liquide middelen om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?*

Een score onder 0.5 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 0.5 en 1 als behoorlijk en boven 1 als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	0,48	0,8	0,55

Het SVK kan met zijn huidige liquide middelen net niet zijn korte termijn schulden afbetalen. Het is dus in beperkte mate afhankelijk van de vorderingen die het nog moet innen. Deze ratio heeft minder relevantie voor het SVK als welzijnsvereniging. We geven er de voorkeur aan de stand van de liquiditeit (het saldo op de bankrekeningen) te laten afhangen van de thesaurieplanning.

## **Solvabiliteit**

De solvabiliteit drukt uit in welke mate het SVK aan zijn betalingsverplichtingen op langere termijn kan voldoen. De solvabiliteit wordt weergegeven door middel van de Graad van Financiële Onafhankelijkheid en de Draagkracht.

### **Graad van Financiële Onafhankelijkheid:**

*Hoeveel eigen vermogen heeft het SVK, uitgedrukt als percentage van het balanstotaal, als buffer om onvoorziene verliezen op te vangen ?*

Een score onder 5% wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 5% en 20% als behoorlijk en boven 20% als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	20,88%	34,53%	22,97%

Door de opgebouwde reserves enerzijds en de geringe betalingsverplichtingen op lange termijn anderzijds scoort SVK Gent hier goed. Daarenboven heeft SVK Gent altijd de mogelijkheid om de dotatie van het OCMW wel of niet volledig op te nemen. Mede hierdoor is zij in staat om onvoorziene verliezen op te vangen.

### **Draagkracht:**

*In welke mate is het SVK afhankelijk van derden om personeelskosten te dragen ?*

Een score onder 0.8 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 0.8 en 1 als behoorlijk en boven 1 als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	-0,25	0,74	1,01

We merken de positieve evolutie in de draagkracht die nagaat of een SVK in staat is om met de omzet en werkingssubsidies, inclusief dotatie OCMW, na aftrek van de bedrijfskosten, de personeelskosten te dragen.

## **Rendabiliteit**

De rendabiliteit geeft weer in welke mate het vermogen van het SVK eventuele winsten heeft gegenereerd. De rendabiliteit wordt gerepresenteerd door middel van het resultaat uit de verhuuractiviteit en de vrije cashflow.

### **Resultaat van de Verhuuractiviteit:**

*Zijn de opbrengsten uit de verhuuractiviteit van het SVK voldoende om de kosten uit de verhuuractiviteit te dragen?*

Een score onder 0 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, een score boven 0 als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	€ -292.769,36	€ -141.627,21	€ -219.415,29

Het resultaat uit de verhuuractiviteit zal steeds een moeilijke parameter blijven. We weten dat het niet-indexeren van de onderhuurcontracten in het verleden en het feit dat we geen marge nemen bij de onderhuurcontracten, SVK Gent benadeelt in deze score. Het aantal onderhuurcontracten, waarbij de huurprijs niet wordt geïndexeerd, daalt jaarlijks. Door het opzetten van een analytische boekhouding per pand vanaf 2020 zullen we een beter inzicht krijgen in de kosten en opbrengsten per pand. Op basis hiervan zullen we bijsturen waar nodig, zodat een grotere dekkingsgraad in de doorfacturatie van kosten wordt bereikt.

### **Vrije cashflow:**

*In welke mate volstaan de periodieke inkomsten van het SVK om haar periodieke uitgaven te dekken?*

Een score onder 0 wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, een score boven 0 als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	€ -171.592,46	€ -438.537,52	€ 17.635,84

In 2017 en 2018 werd afgesloten met een negatief resultaat. 2019 werd afgesloten met een positief resultaat. Dit vertaalt zich onmiddellijk in een sterke verbetering van de vrije cashflow.

## **Kostenbeheersing**

De kostenbeheersing meet de kostenefficiëntie van een SVK. De bedrijfskosten worden afgezet ten opzichte van de bedrijfsopbrengsten en wordt uitgedrukt als de Cost/Income-ratio.

### **Cost/Income-ratio:**

*Heeft het SVK voldoende bedrijfsopbrengsten om haar bedrijfskosten te dekken?*

Een score boven 100% wordt als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 95% en 100% als behoorlijke en onder 95% als goed.

Boekjaar	2017	2018	2019
Score	121,68%	104,53%	99,35%

Door het feit dat 2019 met een positief resultaat eindigt, zien we ook hier de verbetering van de score. De bedrijfsopbrengsten zijn net voldoende om de bedrijfskosten te dekken. De evolutie van deze score wordt door het SVK nauwlettend in de gaten gehouden.

## **Algemeen:**

Voor alle relevante ratio's kunnen we vaststellen dat SVK Gent een positieve evolutie heeft bewerkstelligd in boekjaar 2019. Voorgaande niet nagelaten, wordt er verder gestreefd de goede ratio's in de hoogste categorie te houden en de overige ratio's naar deze categorie te leiden.



# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 4. Doelstellingenrekening

Het rapport van de doelstellingenrekening geeft een overzicht van het totaal van de middelen die worden ingezet per beleidsdoelstelling

*Wettelijk rapport J1*

# Rapport J1: Doelstellingenrekening

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

	<b>Jaarrekening</b>	<b>Meerjarenplan</b>
<b>Exploitatie</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
Uitgaven	2.491.125	2.706.445
Ontvangsten	2.515.176	2.706.445
<b>Investering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0
<b>Financiering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

<b>Totalen</b>		
	<b>Jaarrekening</b>	<b>Meerjarenplan</b>
<b>Exploitatie</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
Uitgaven	2.491.125	2.706.445
Ontvangsten	2.515.176	2.706.445
<b>Investering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0
<b>Financiering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 5. Staat van het financieel evenwicht

Dit is de vergelijking van de jaarrekening met het budget van zowel de korte als de lange termijn engagementen vermeld in de strategische nota

*Wettelijk rapport J2*

# Leeswijzer: 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 J2: Staat van het financieel evenwicht

Resultaten	Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>I. Exploitatiesaldo (a-b)</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
I.a. Ontvangsten	2.515.176	2.706.445
I.b. Uitgaven	2.491.125	2.706.445
<b>II. Investeringsaldo (a-b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
II.a. Ontvangsten	0	0
II.b. Uitgaven	0	0
<b>III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
<b>IV. Financieringsaldo (a-b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
IV.a. Ontvangsten	0	0
IV.b. Uitgaven	0	0
<b>V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	178.138	179.717
<b>VII. Gecumuleerd budgettair resultaat</b>	<b>202.189</b>	<b>179.717</b>
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0
<b>IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)</b>	<b>202.189</b>	<b>179.717</b>

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo (a-b)	24.051	0
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0
II.b. Periodieke terugvordering leningen	0	0
<b>III. Autofinancieringsmarge (I-II)</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	24.051	0
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0
II.b. Gecorrigeerde aflossingen obv financiële schulden	0	0
<b>III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>I. Beschikbaar budgettair resultaat</b>	<b>202.189</b>	<b>179.717</b>
Sociaal Verhuurkantoor Gent	202.189	179.717
<b>II. Autofinancieringsmarge</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
Sociaal Verhuurkantoor Gent	24.051	0
<b>III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge</b>	<b>24.051</b>	<b>0</b>
Sociaal Verhuurkantoor Gent	24.051	0

## Toelichting: Staat van het financieel evenwicht

SVK Gent heeft een beschikbaar budgettair resultaat op het einde van 2019 van 202.189 euro. Dit resultaat wordt opgenomen bij de volgende aanpassing van het meerjarenplan.

De autofinancieringsmarge is voor welzijnsverenigingen enkel een indicator. Gezien SVK Gent geen leningen heeft, is de autofinancieringsmarge gelijk aan het exploitatiesaldo.

SVK Gent is een autonome entiteit. Het budgettair resultaat en de autofinancieringsmarge wordt niet geconsolideerd met deze van Stad/OCMW Gent.

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 6.Kredietrealisatie

*Wettelijk rapport J3*

# Rapport J3: Kredietrealisatie

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
<b>Welzijnsvereniging</b>	<b>2.491.125</b>	<b>2.515.176</b>	<b>2.706.445</b>	<b>2.706.445</b>	<b>2.488.574</b>	<b>2.401.350</b>
Exploitatie	2.491.125	2.515.176	2.706.445	2.706.445	2.488.574	2.401.350
Investering	0	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0	0
Leningen en leasings	0	0	0	0	0	0
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0	0	0	0	0
Overige financieringstransacties	0	0	0	0	0	0

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 7. Staat van opbrengsten en kosten

Dit rapport geeft een overzicht van alle opbrengsten en kosten, ook degenen die niet budget relevant zijn (bv. waardevermindering)

*Wettelijk rapport J5*

# Leeswijzer: De staat van opbrengsten en kosten

**Rapport J5** geeft de **staat van opbrengsten en kosten** van Sociaal Verhuurkantoor Gent.

De kosten en opbrengsten worden op een **gestructureerde wijze** weergegeven in rubriek I. en II. van rapport J5:

- De kosten worden opgedeeld in **operationele kosten** (gerelateerd aan de operationele activiteiten) en in **financiële kosten** (bv. interesten van leningen);
- De opbrengsten worden opgedeeld in **operationele opbrengsten** (gerelateerd aan de operationele activiteiten) en in **financiële opbrengsten** (bv. dividenden);

Rekening houdende met de opdeling tussen enerzijds operationele kosten en opbrengsten en anderzijds financiële kosten en opbrengsten, kan er in rubriek III. respectievelijk een **operationeel resultaat** en een **financieel resultaat** worden bepaald.

De samentelling van het operationeel resultaat en het financieel resultaat vormen samen het **resultaat van het boekjaar**. Dit resultaat bestaat ofwel uit een overschot van het boekjaar ofwel uit een tekort van het boekjaar.

Rubriek IV. geeft weer hoe het overschot of het tekort van het boekjaar wordt verwerkt. In principe wordt het overschot of tekort van het boekjaar overgedragen naar het volgende boekjaar.

# Rapport J5: De staat van opbrengsten en kosten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>I. Kosten</b>	<b>2.498.937</b>	<b>2.149.193</b>
A. Operationele kosten	2.498.895	2.149.193
1. Goederen en diensten	1.866.786	1.674.724
2. Bezoldigingen, sociale lasten & pensioenen	607.311	460.951
3. Afschrijvingen, waardeverm. en voorz.	7.813	13.519
4. Individuele hulpverlening door OCMW	0	0
5. Toegestane werkingssubsidies	0	0
6. Toegestane investeringsubsidies	0	0
7. Minderwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
8. Andere operationele kosten	16.986	0
B. Financiële kosten	42	0
<b>II. Opbrengsten</b>	<b>2.515.176</b>	<b>2.055.980</b>
A. Operationele opbrengsten	2.515.176	2.055.980
1. Opbrengsten uit de werking	1.402.312	1.205.385
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	0
3. Werkingssubsidies	1.109.380	848.535
a. Algemene werkingssubsidies	1.094.459	0
b. Specifieke werkingssubsidies	14.921	848.535
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0
5. Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
6. Andere operationele opbrengsten	3.484	2.061
B. Financiële opbrengsten	0	0
<b>III. Overschot of tekort van het boekjaar</b>	<b>16.238</b>	<b>-93.212</b>
A. Operationeel overschot of tekort	16.281	-93.212
B. Financieel overschot of tekort	-42	0
<b>IV. Verw. v h overschot of tekort van het BJ</b>	<b>16.238</b>	<b>-93.212</b>
A. Rechthebbenden uit het overschot vh bj	0	0
B. Tussenkost door derden in het tekort v bj	0	0
C. Over te dragen overschot of tekort vh bj	16.238	-93.212

## Toelichting: De staat van opbrengsten en kosten

Kosten (opbrengsten) resulteren veelal in een reële uitgave (ontvangst), maar toch is dit niet steeds het geval. Zo zijn de bedragen opgenomen in rubriek I.A.3 zoals de waardeverminderingen op vordering mbt huur en de voorzieningen voor vakantiegeld enkel boekhoudkundige uitgaven die geen werkelijke cash uitgave vertegenwoordigen. Deze niet-cash kosten, voor een totaal van 7.813 eur, bepalen het verschil tussen het boekhoudkundig resultaat (16.238 euro) en het budgettair resultaat (24.051 euro) van rapport J2.

Het negatieve resultaat van 2018 (vorig boekjaar) werd in de jaarrekening 2018 als volgt geduid:

*Gezien het hoge overgedragen budgettair resultaat (265.818 euro, rapport J5, liquiditeitenrekening) werd ervoor gekozen om de dotatie van OCMW Gent niet volledig op te vragen. Hierdoor is er een negatief saldo.*

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 8. Balans

De balans geeft een overzicht van de bestemming van de lange-termijn middelen (actief) en de oorsprong daarvan (passief).

*Wettelijk rapport J4*

# Leeswijzer: De balans

**RAPPORT J4** geeft de balans van het Sociaal Verhuurkantoor Gent weer.

Om rapport J4 te kunnen lezen/interpreteren, dient de lezer enige noties te hebben van het begrip **BALANS** en van de opbouw/structuur ervan, hetgeen hierna wordt uiteengezet.

Om het begrip **BALANS** te begrijpen, dient er vooreerst een onderscheid te worden gemaakt tussen:

(a) werkmiddelen of bezittingen (zoals bv. gebouwen, geld op de bankrekeningen, etc.) die **ACTIVA** worden genoemd;

(b) financieringsmiddelen of financieringsbronnen (zoals bv. schulden aan financiële instellingen, opgebouwd vermogen uit het verleden, etc.) die **PASSIVA** worden genoemd;

De **ACTIVA** en **PASSIVA** worden op een onderscheiden wijze weergegeven via de **BALANS** (bv. eerst worden de activa weergegeven én vervolgens de passiva).

De **BALANS** is steeds een **MOMENTOPNAME** (als het ware een foto) van alle **ACTIVA** (werkmiddelen of bezittingen) en van alle **PASSIVA** (financieringsmiddelen) op een **BEPAALD TIJDSTIP**. De balans van het boekjaar 2019 is een momentopname dd. 31/12/2019, terwijl de balans van het vorig boekjaar een momentopname is dd. 31/12/2018.

Een **BALANS** is steeds **IN EVENWICHT**, hetgeen betekent dat de waarde van alle activa (werkmiddelen of bezittingen) gelijk is aan de waarde van alle passiva (financieringsmiddelen). Dit is logisch aangezien alle werkmiddelen of bezittingen op de één of andere wijze moeten gefinancierd worden.

De **ACTIVA** worden verder onderverdeeld in **VASTE ACTIVA** en **VLOTTENDE ACTIVA**:

- Vaste activa zijn werkmiddelen of bezittingen die voor langere termijn (langer dan 1 jaar) worden aangewend binnen een organisatie zoals bv. gebouwen;
- Vlottende activa zijn werkmiddelen of bezittingen die in principe minder dan één jaar dienstbaar zijn binnen een organisatie (bv. geld op de bankrekening, vorderingen op burgers/ondernemingen worden in de regel geïnd binnen het jaar zodat het geïnde geld beschikbaar wordt als werkmiddel);

De **PASSIVA** worden onderverdeeld in **SCHULDEN** en **NETTOACTIEF (eigen vermogen)**:

- De schulden worden opgedeeld in schulden op korte termijn (minder dan één jaar) en in schulden op lange termijn (langer dan één jaar);
- Het nettoactief (eigen vermogen) bestaat uit vermogen opgebouwd in het verleden zoals bv. gecumuleerde boekhoudkundige winsten;

# Rapport J4: De balans

<b>ACTIVA</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>I. Vlottende activa</b>	<b>553.008</b>	<b>414.629</b>
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	180.830	216.866
B. Vorderingen op korte termijn	372.178	197.764
1. Vorderingen uit ruiltransacties	251.852	86.676
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	120.326	111.087
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>553.008</b>	<b>414.629</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>I. Schulden</b>	<b>393.582</b>	<b>271.442</b>
A. Schulden op korte termijn	393.582	271.442
1. Schulden uit ruiltransacties	339.085	271.442
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	29.478	23.063
b. Financiële schulden	0	0
c. Niet-financiële schulden ruiltransactie	309.607	248.379
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	54.497	0
3. Overlopende rekeningen van het passief	0	0
<b>II. Nettoactief</b>	<b>159.426</b>	<b>143.188</b>
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	35.476	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	123.950	107.711
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>553.008</b>	<b>414.629</b>

## Toelichting: De balans

Het balanstotaal van SVK Gent steeg van 414.629 euro naar 553.008 euro. Aan de actiefzijde is de grootste stijging bij de 'Vorderingen uit ruiltransacties'. Hierin zit onder andere de huur voor de maand januari 2020 die reeds op het einde van december 2019 werd betaald. Boekhoudkundig is dit op balansdatum een vordering ten opzichte van de eigenaars (gezien de prestatie nog niet geleverd is). Aan passiefzijde valt de stijging op van de 'niet-financiële schulden ruiltransactie'. We ontvingen in de loop van 2019 reeds subsidies die betrekking hebben op de werking in 2020.

Bij de bespreking van de ratio's (punt 3 van de financiële nota) wordt verder ingegaan op de solvabiliteit.

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 9. Evolutie van de 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 rapport T4*

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen financiële schulden



# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 10. Overzicht van de financiële risico's

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

# Overzicht van de financiële risico's

Gezien SVK Gent geen schulden op lange termijn heeft, is de liquiditeit het belangrijkste financiële risico. 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.
- 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 - onder bepaalde voorwaarden - 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 zal in vele gevallen ook hoger zijn. We gaan ervan uit dat dit een positief effect zal hebben op de betalingen van de huur.

Naast het liquiditeitsrisico is een tweede financieel risico de afhankelijkheid van subsidies. De dienstverlening van SVK Gent wordt gesubsidieerd door verschillende overheden. Indien deze subsidies zouden wijzigen, zal in overleg met OCMW Gent gekeken worden of het mogelijk is om dezelfde of een gelijkwaardige kwalitatieve dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Dit rapport toont de uitgaven en ontvangsten naar economische aard.

*Wettelijk rapport T2*

# Rapport T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

	<b>2019</b>
<b>I. Exploitatie-uitgaven</b>	<b>2.491.125</b>
<b>A. Operationele uitgaven</b>	<b>2.491.082</b>
1. Goederen en diensten	1.866.786
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	607.311
a. Politiek personeel	0
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	0
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	585.652
d. Onderwijzend personeel tlv het bestuur	0
e. Onderwijzend personeel tlv andere overheden	0
f. Andere personeelskosten	21.659
g. Pensioenen	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0
4. Toegestane werkingssubsidies	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 begunstigten	0
5. Andere operationele uitgaven	16.986
<b>B. Financiële uitgaven</b>	<b>42</b>
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	0
- aan financiële instellingen	0
- aan andere entiteiten	0
2. Andere financiële uitgaven	42
<b>C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar</b>	<b>0</b>

	<b>2019</b>
<b>II. Exploitatieontvangsten</b>	<b>2.515.176</b>
<b>A. Operationele ontvangsten</b>	<b>2.515.176</b>
1. Ontvangsten uit de werking	1.402.312
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	1.109.380
a. Algemene werkingssubsidies	1.094.459
- Gemeentefonds	0
- Andere algemene werkingssubsidies	1.094.459
- van de federale overheid	0
- van de Vlaamse overheid	605.798
- van de provincie	64.333
- van de gemeente	101.811
- van het OCMW	322.518
- van andere entiteiten	0
b. Specifieke werkingssubsidies	14.921
- van de federale overheid	14.921
- 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	3.484
<b>B. Financiële ontvangsten</b>	<b>0</b>
<b>C. Tussenkost door derden in tekort boekjaar</b>	<b>0</b>
<b>III. Exploitatiesaldo</b>	<b>24.051</b>

	<b>2019</b>
<b>I. Investeringsuitgaven</b>	<b>0</b>
<b>II. Investeringsontvangsten</b>	<b>0</b>
<b>III. Investeringsaldo</b>	<b>0</b>
<b>Saldo exploitatie en investeringen</b>	<b>24.051</b>
<b>I. Financieringsuitgaven</b>	<b>0</b>
<b>II. Financieringsontvangsten</b>	<b>0</b>
<b>III. Financieringsaldo</b>	<b>0</b>
<b>Budgettair resultaat van het boekjaar</b>	<b>24.051</b>

# **Toelichting:** ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Een meer gedetailleerde toelichting van de ontvangsten en uitgaven naar economische aard is te vinden in deel 3 - 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2019.

# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 12. De fiscaliteit

In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de opbrengsten per belastingsoort.

*Wettelijk rapport WT122*

Dit is niet van toepassing voor het Sociaal Verhuurkantoor Gent



# Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

## 13.Subsidies

In dit rapport wordt een overzicht gegeven 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.

*Wettelijk rapport WT123/124*

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen toegestane subsidies.



# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Dit rapport toont de uitgaven en ontvangsten per beleidsdomein

*Wettelijk rapport T1*

# Rapport T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

<b>Algemene Financiering</b>	
	<b>2019</b>
<b>Exploitatie</b>	<b>305.532</b>
Uitgaven	16.986
Ontvangsten	322.518
<b>Investering</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
<b>Financiering</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

<b>Welzijn en samenleven</b>	
	<b>2019</b>
<b>Exploitatie</b>	<b>-281.481</b>
Uitgaven	2.474.139
Ontvangsten	2.192.658
<b>Investering</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
<b>Financiering</b>	<b>0</b>
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 15. Financieel overzicht volgens het organogram

Dit rapport geeft per departement en dienst een overzicht van de aanrekeningen.

# Rapport: Overzicht volgens organisatiestructuur

		2019
<b>SVK Gent</b>		<b>24.051</b>
<b>Sociaal Verhuurkantoor</b>		<b>24.051</b>
<b>Exploitatie</b>		<b>24.051</b>
Uitgaven		2.491.125
Ontvangsten		2.515.176
<b>Investering</b>		<b>0</b>
Uitgaven		0
Ontvangsten		0
<b>Financiering</b>		<b>0</b>
Uitgaven		0
Ontvangsten		0

# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 16. Investeringsprojecten

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van de gerealiseerde investeringen

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen investeringsprojecten



# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 17. Overdragen kredieten voor investeringen en financiering

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen overgedragen kredieten voor investeringen en financiering



# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 18. Overzicht van de personeelsinzet

In dit rapport wordt per statuut het totaal personeelsbestand getoond

# Rapport: Overzicht van de personeelsinzet

## Aantal Voltijds Equivalenten (VTE)

	<b>2019</b>
<b>Contractueel</b>	<b>10,60</b>
Niveau -	0,00
Niveau A	2,00
Niveau B	6,60
Niveau C	2,00
Niveau D	0,00
Niveau E	0,00
<b>Statutair</b>	<b>0,00</b>
Niveau -	0,00
Niveau A	0,00
Niveau B	0,00
Niveau C	0,00
Niveau D	0,00
Niveau E	0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>10,60</b>
Niveau A	2,00
Niveau B	6,60
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 en doorgerekend aan SVK Gent. In 2019 betreft dit 3 personeelsleden die 2,4 VTE presteerden.

# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 19. Toelichting bij de balans

*Wettelijk rapport T5*

## Toelichting bij de balans

<b>Mutatiestaat van de vaste activa</b>	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere Mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa					0			
C. Materiële vaste activa					0			
D. Immateriële vaste activa								

<b>Mutatiestaat van het nettoactief</b>					
<b>A. Kapitaalsubsidies en schenkingen</b>	<b>Boekwaarde op 1/1</b>	<b>Toevoeging</b>	<b>Verrekening</b>	<b>Andere mutaties</b>	<b>Boekwaarde op 31/12</b>
Sociaal Verhuurkantoor G	0	35.476	0	0	35.476
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>35.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.476</b>
<b>B. Gecumuleerd overschot of tekort</b>	<b>Boekwaarde op 1/1</b>	<b>Overschot of tekort van het boekjaar</b>	<b>Tussenkost gemeente aan OCMW</b>	<b>Andere mutaties</b>	<b>Boekwaarde op 31/12</b>
Sociaal Verhuurkantoor G	107.711	16.238	0	0	123.950
<b>Totaal</b>	<b>107.711</b>	<b>16.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123.950</b>
<b>C. Herwaarderingsreserves</b>	<b>Boekwaarde op 1/1</b>	<b>Toevoeging</b>	<b>Terugneming</b>	<b>Andere mutaties</b>	<b>Boekwaarde op 31/12</b>
Sociaal Verhuurkantoor G	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Overig nettoactief</b>	<b>Boekwaarde op 1/1</b>	<b>Wijziging kapitaal</b>		<b>Andere mutaties</b>	<b>Boekwaarde op 31/12</b>
Sociaal Verhuurkantoor G	35.476	-35.476		0	0
<b>Totaal</b>	<b>35.476</b>	<b>-35.476</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal nettoactief</b>	<b>Boekwaarde op 1/1</b>			<b>Mutatie</b>	<b>Boekwaarde op 31/12</b>
Sociaal Verhuurkantoor G	143.188			0	159.426
<b>Totaal</b>	<b>143.188</b>			<b>0</b>	<b>159.426</b>

Het bedrag bij de kapitaalsubsidies en schenkingen van 35.476 euro is de inbreng van het OCMW bij de oprichting van SVK.

Het gecumuleerd overschot is samengesteld uit 79.729 euro impulssubsidies en 44.220 euro overgedragen resultaat.

# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 20. Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen financiële vaste activa en overig netto-actief



# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels

# Rapport: Waarderingsregels

## Waarderingsregels

Het Besluit van de Vlaamse regering van 30/03/2018 over de beleids- en beheerscyclus bepaalt gedetailleerd op welke manier activa en passiva moeten worden gewaardeerd. Dit vormt de algemene richtlijn voor OCMW Gent en dus ook voor SVK Gent, en maken deel uit van het besluit

De waarderingsregels moeten leiden tot een **“waar en getrouw beeld”**.

Dit document bevat enkele specifieke bepalingen.

## Overdracht van schuldvorderingen van SVK aan OCMW

Bij de verzelfstandiging van SVK Gent op 1 februari 2016 is ernaar gestreefd de bestaande samenwerking tussen het SVK en de ondersteunende diensten van het OCMW maximaal te behouden. De beheersovereenkomst tussen SVK Gent en OCMW Gent 2016-2019 voorziet daarom in een samenwerking met de dienst Financiën van het OCMW voor *“de oninbaarstelling van de ten laste genomen vorderingen op ex-huurders”*. Hiermee wordt de bestaande werkwijzen verdergezet: de dienst Financiën staat in voor de laatste stap van de invordering van bepaalde vorderingen op ex-huurders van het SVK.

Deze *ten laste name* of overdracht heeft enkel betrekking op niet-betwiste schuldvorderingen op ex-huurders van het SVK. De vordering niet kan worden overgedragen in één van onderstaande gevallen:

- de debiteur is nog huurder van het SVK
- de vordering wordt juridisch betwist
- er een afbetalingsplan lopende is dat wordt gerespecteerd
- schuldenaar overleden is

De vordering kan wel worden overgedragen indien betrokkene zich in het buitenland bevindt, geen gekend adres heeft in België, verblijft in de gevangenis of een referentieadres heeft.

## Administratieve procedure

Na het verlaten van de SVK-woning door de ex-huurder maakt het SVK een eindafrekening op van de openstaande vordering. Het SVK gaat indien nodig over tot het lichtten en verrekenen van de zekerheidsstelling of huurwaarborg.

Het SVK tracht het resterende bedrag van de vordering via een minnelijke procedure aan te zuiveren. Indien dit geen resultaten oplevert binnen een redelijke termijn wordt een laatste aangetekende aanmaning verstuurd (voor zover er een nieuw adres gekend is).

Tweemaal per jaar (in regel in juni en in december) worden de vorderingen waarbij ook deze laatste aanmaning geen gevolg heeft opgeleverd overgedragen aan het OCMW via een klassieke schuldoverdracht (art. 1689 t.e.m. 1701 B.W., zie bijlage). Het SVK informeert het OCMW over de reeds genomen initiatieven op het gebied van minnelijke aanzuivering. De overdracht wordt goedgekeurd door zowel de bestuursorganen van het SVK als het OCMW. Na goedkeuring brengt het SVK de debiteur schriftelijk op de hoogte van de overdracht van de schuldvordering.

## **Dubieuze debiteuren & waardering openstaande vorderingen**

Openstaande vorderingen zijn de vorderingen op huurders en ex-huurders van SVK Gent die voortkomen uit het niet betalen van:

- huur
- huurlasten
- herstellingen van schade aan de woning
- kosten verbonden aan het huren van een woning
- kosten verbonden aan gerechtelijke uithuiszettingsprocedures

Er wordt een onderscheid gemaakt bij de waardering tussen vorderingen op zittende huurders en ex-huurders van het SVK.

### **Ex-huurders**

Gelet op het bijzonder risico op wanbetaling worden alle vorderingen op ex-huurders die op balansdatum 31/12 meer dan zes maand oud zijn, voor zover er geen afbetalingsregeling lopende is, als dubieus beschouwd waarbij een waardevermindering van 100% wordt toegepast.

Deze bepaling moet samen gelezen worden met Deel 1 & Deel 3. Waardoor de toepassing van deze waardevermindering slechts uitzonderlijk zal voorkomen, bijv. bij juridische betwisting.

Het SVK volgt deze vordering extra-comptabel verder op.

## Zittende huurders

Gelet op de beschikbare zekerheidsstelling en de intensieve huurbegeleiding is het risico op wanbetaling bij zittende huurders beperkt. Naar analogie met de procedures van het OCMW Gent wordt een waardevermindering toegepast op basis van de ouderdom van de vordering.

Leeftijd vordering	Waardevermindering in % van openstaand bedrag
<1 jaar	0%
>1jaar, <2jaar	10%
>2jaar, <3jaar	25%
>3jaar, <5jaar	50%
>5jaar	100%

\*op vordering > 5 jaar wordt een waardevermindering van **100%** toegepast (in plaats van 75% binnen het OCMW), aangezien vorderingen met betrekking tot huur en huurschade na 5 jaar verjaren.

## Oninbaarstelling

De vorderingen op huurders en ex-huurders worden definitief als oninbaar uit de boekhouding verwijderd, wanneer aan één of meer van volgende voorwaarden is voldaan:

1) als uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden; in het bijzonder wordt hier verwezen naar de verklaring van gerechtsdeurwaarder waarbij hij bij de uitoefening van zijn ambt de onvermogensheid van de betrokkene heeft vastgesteld;

2) de vordering is opgenomen in een collectieve schuldenregeling, voor het deel waarvan met zekerheid wordt vastgesteld dat het niet zal worden terugbetaald;

Alle openstaande vorderingen op ex-huurder waarvoor er gedurende 1 jaar geen afbetalingen meer gebeurden worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die gemotiveerd kan beslissen om deze vorderingen oninbaar te stellen. Bij deze, en andere gevallen, maakt de Raad van Beheer toepassing van de bijkomende, door het OCMW Gent vastgelegde, gronden van oninbaarstelling, meerbepaald:

3) de schuldenaar is overleden en liet een deficitaire nalatenschap na;

4) betrokkene is onvermogen verklaard door een in staat van gewijsde getreden vonnis;

5) de schuldenaar is niet te vatten. Dit kan blijken uit:

a) betrokkene is sedert twee jaar onafgebroken ambtshalve afgevoerd of is gedurende een referteperiode van 5 jaar minstens 30 maand ambtshalve afgevoerd;

b) betrokkene is gedurende twee jaar gedetineerd of geïncarcerd;

c) betrokkene verblijft sedert twee jaar illegaal in het land;

d) betrokkene is gedurende twee jaar vertrokken naar het buitenland en de vermoedelijke kosten van gerechtelijke vervolging en uitvoering van het vonnis overtreffen het bedrag van de openstaande schuld;

e) een combinatie van de regels vermeld onder 4. a),b),c),d) gedurende een periode van 2 jaar. De referentieperiode vermeld onder 4. a) wordt daartoe verhoudingsgewijs herberekend, in bovenstaande situaties heeft de minnelijke invorderingsprocedure geen resultaat opgeleverd;

6) betrokkene weigert pertinent elke minnelijke regeling en de vermoedelijke kosten van gerechtelijke vervolging en uitvoering van het vonnis overtreffen het bedrag van de openstaande schuld én overschrijden niet de grens van het redelijke. Deze voorwaarde kan slechts eenmaal toegepast worden;

7) De Raad van Bestuur heeft op voorstel van de coördinator beslist om afstand te doen van de openstaande vordering(en), op grond van specifieke sociale redenen;

8) de schuldenaar is insolvabel en heeft geen redelijk vooruitzicht op enige verbetering van zijn financiële situatie. De Raad van Beheer beslist hiertoe op gemotiveerd voorstel van de coördinator om afstand te doen van de openstaande vordering(en).

In geval van fraude worden de regels onder 1°,5°,6° niet toegepast.

Deze oninvorderbare vorderingen worden extra-comptabel bijgehouden en opgevolgd. Eventuele inkomsten worden opgenomen in de boekhouding als uitzonderlijke opbrengsten

#### Toelichting:

- het SVK kiest hier opnieuw om **aan te sluiten bij de binnen het OCMW geldende normen**, hierbij worden er meer mogelijke situaties voorzien dan de reglementair opgelegde minima.
- bij collectieve schuldenregeling opteert het SVK voor een oninbaarstelling **na het vonnis einde regeling** omdat dan pas met zekerheid vaststaan dat de vordering niet geïnd zal worden
- qua **timing** sluit het SVK aan bij de tweejaarlijkse oninbaarstellingen door OCMW Gent, in regel in de maanden juni en december. Hierbij is een eerste oninbaarstelling voorzien voor juni 2017



# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)

# Rapport: De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

<b>0 - NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERP</b>	
<b>03 - Ontvangen zekerheden</b>	
032 - Ontvangen zekerheden	
0322100 - Waarborgen SVK - Ontvangen	57.867,20
033 - Zekerheidstellers	
0332100 - Waarborgen SVK - Huurders	-57.867,20
<b>09 - Diverse rechten en verplichtingen</b>	
092 - Overige diverse rechten en verplichtingen	
0920001 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	178.138,37
0921000 - Toegekende subsidies algemeen	-5.666,67
0921100 - Toegekende subsidies individueel (op debiteur)	5.666,67
0930000 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	-178.138,37
<b>Eindtotaal</b>	<b>0,00</b>

# Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

## 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2019

# Algemeen

## Rekeningstelsel

Het rekeningstelsel dat binnen SVK Gent wordt gebruikt, loopt niet volledig gelijk met het rekeningstelsel dat wordt opgelegd voor gemeentebesturen. Een aantal rekeningen moeten op een andere manier worden gebruikt.

In functie van vergelijkbaarheid met het OCMW budget wordt hier gerapporteerd volgens het rekeningstelsel dat in gebruik is bij het OCMW.

## Boekjaar

Het boekjaar loopt van 1 januari tem 31 december.

# Kosten

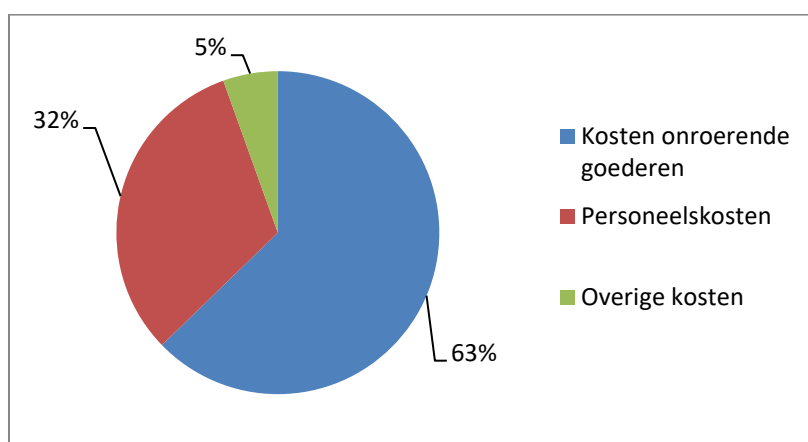
## Algemeen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle kosten die worden gemaakt binnen SVK Gent. De grootste posten worden verder in detail toegelicht.

Categorie	Budget	Jaarrekening	% Jaarrekening
610 - Kosten voor onroerende goederen	1.714.673,53	1.563.238,37	91,17%
611 - Energie	46.827,00	23.941,73	51,13%
612 - Verzekeringen	11.759,00	9.588,11	81,54%
613 - Kantoormateri, documentat, productn & div leverngen	20.896,47	43.089,95	206,21%
614 - Erelonen, huur, onderhoud & div dienstprestaties	66.377,88	33.761,67	50,86%
615 - Post, internet, telefonie en overige communicatie	11.149,00	6.760,86	60,64%
616 - Publiciteit, onthaal & receptie	1.698,81	2.486,89	146,39%
617 - Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van het bestuur of van een boekhoudkundige entiteit binnen het bestuur	204.376,83	183.918,15	89,99%
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	449.288,95	441.973,71	98,37%
621 - Werkgeversbijdragen wettelijke verzekeringen	129.667,05	130.097,23	100,33%
622 - Werkgeversbijdragen voor bovenwettelijke verzekeringen	13.422,61	13.580,99	101,18%
623 - Overige personeelskosten	19.545,87	21.659,22	110,81%
642 - Minderwaarde op de realisatie van operationele vorderingen	16.724,14	16.985,51	101,56%
659 - Overige financiële kosten	37,42	42,36	113,20%
<b>Totaal</b>	<b>2.706.444,56</b>	<b>2.491.124,75</b>	<b>92,04%</b>

Globaal bekeken is er op kostenniveau 215.320 euro minder verbruikt dan voorzien. Dit verschil kan hoofdzakelijk verklaard worden door minder uitgaven op kosten voor onroerende goederen.

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de verhouding van de kosten binnen het SVK. Hieruit blijkt duidelijk dat de kosten hoofdzakelijk worden gemaakt voor het betalen van personeel en het in huur nemen en onderhouden van woningen.

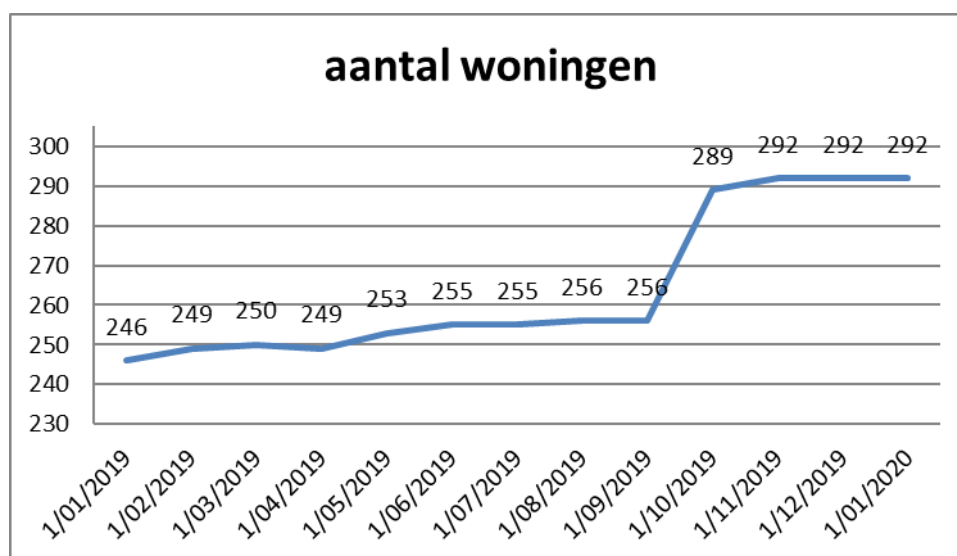


# Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen

De **categorie 'kosten voor onroerende goederen'** bestaat uit de kosten voor het huren van woningen en het onderhoud en de schoonmaak van de woningen.

	Budget	Aangerekend
6100000 - Huur en huurlasten van onroerende goederen	1.494.764,00	1.382.811,44
6100220 - Provisie woningen SVK	43.712,00	45.719,03
6103100 - Schoonmaak van gebouwen	13.937,00	4.398,32
6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen	162.260,53	130.309,58
<b>Totaal</b>	<b>1.714.673,53</b>	<b>1.563.238,37</b>

Een deel van de onderbesteding kan verklaard worden door de inhuurname van De Baai. Bij de budgetwijziging werd uitgegaan van een inhuurname half 2019 en van een huurprijs van 430 euro. In werkelijkheid was dit 3 maanden later en bedraagt de gemiddelde huurprijs 326,56 euro + 60 euro provisie.



Op 1/1/2020 waren er effectief 292 woningen in huur ten opzichte van 291 gebudgetteerd. Bij de opmaak van het budget wordt een inschatting gemaakt van de aangroei in de loop van het jaar.

De kosten voor schoonmaak, onderhoud en herstellingen van woningen betreft kosten die het SVK zelf moet dragen.

De **categorie 'Energie'**, bestaat uit de energiekosten die het SVK draagt in geval van leegstand en voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen waarvoor het SVK alle huurlasten draagt. In gevallen waarbij het SVK niet alle woningen binnen een geheel huurt, wordt er een provisie voor energie aan de eigenaar betaald binnen de maandelijkse huurprijs. Een deel van deze kosten wordt gerecupereerd van de huurder.

	<b>Budget</b>	<b>Aangerekend</b>
6110000 - Elektriciteit	14.494,00	11.364,52
6111000 - Gas	32.333,00	12.577,21
<b>Totaal</b>	<b>46.827,00</b>	<b>23.941,73</b>

De **categorie 'verzekeringen'**, bestaat uit verzekeringen die het SVK verplicht afsluit. Dit betreft in hoofdzaak de brandverzekering van de woningen.

	<b>Budget</b>	<b>Aangerekend</b>
6121110 - Brandverzekering gebouwen	8.055,00	8.429,16
6122100 - Verzekeringen rollend materieel	307,00	528,76
6129100 - Burgerlijke aansprakelijkheid	833,00	310,19
6129900 - Overige verzekeringen	2.564,00	320,00
<b>Totaal</b>	<b>11.759,00</b>	<b>9.588,11</b>

## Kantoormateriaal, documentatie, producten & diverse leveringen

	Budget	Aangerekend
6131110 - Bureaumateriaal	1.414,86	1.913,42
6131300 - Administratieve documenten (attesten) en -kosten	3.044,91	30.073,68
6131340 - Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	0,00	129,35
6132910 - Kosten beveiliging	0,00	2.334,40
6139100 - Water	13.937,00	8.639,10
6139900 - Overige leveringen	2.499,70	0,00
<b>Totaal</b>	<b>20.896,47</b>	<b>43.089,95</b>

De meeruitgave op de algemene rekening 6131300, administratieve documenten, is te verklaren door de opdracht gegund aan Orientes voor het maken van de Haalbaarheidsstudie om woningen te realiseren (bestemd voor verhuur via SVK Gent) op gronden van de stad Gent via een erfpachtovereenkomst.

## Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties

	Budget	Aangerekend
6141120 - Ereloon advocaten	11.149,00	7.384,20
6142100 - Intellectuele diensten	43.787,00	13.964,95
6142312 - Huur informaticamaterieel-software	4.653,00	1.425,67
6142317 - Huur rollend materieel	401,38	718,56
6142500 - Verplaatsings- en verblijfskosten	16,72	0,00
6142700 - Arbeidsgeneeskundige dienst	0,00	278,51
6142800 - Financiële diensten (financ beheer, commissies)	442,63	0,00
6142910 - Dienstverleningen maaltijdcheques	0,00	1,02
6142980 - Ongediertebestrijding	0,00	1.593,83
6143200 - Lidgelden en bijdragen	5.474,00	5.904,14
6143300 - Vorming (opleidingskosten)	0,00	1.518,68
6145000 - Kilometervergoeding	454,15	972,11
<b>Totaal</b>	<b>66.377,88</b>	<b>33.761,67</b>

De onderbesteding is te verklaren door de reeds vermelde Haalbaarheidsstudie. Deze werd gebudgetteerd op rekening 6142100, intellectuele diensten.

## Personeelskosten (617 en 62)

De personeelskosten bestaan uit 2 categorieën. Enerzijds zijn er de statutaire personeelsleden die door het OCMW verder worden betaald, en ter beschikking gesteld aan het SVK. Anderzijds zijn er de contractuele personeelsleden die in dienst zijn van het SVK.

	Budget	Aangerekend
Ter beschikking gesteld van het bestuur	204.376,83	183.918,15
Personeelskosten rechtstreeks ten laste van SVK	611.924,48	607.311,15
<b>Totaal</b>	<b>816.301,31</b>	<b>791.229,30</b>

De lagere personeelskost bij de statutairen is te verklaren door minder effectieve prestaties in 2019 dan voorzien.

## Waardeverminderingen en voorzieningen

	2018	2019
6340000 – Waardevermind. vorderingen huur- toevoeging	11.887,85	13.285,25
6341000 – Waardevermind. vorderingen huur- terugname	-3.412,81	-11.887,85
6360000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - toevoeging	23.062,89	29.478,05
6361000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - terugname	-18.019,33	-23.062,89
<b>Eindtotaal</b>	<b>13.518,60</b>	<b>7.812,56</b>

De waardevermindering op vorderingen van zittende huurders wordt berekend op basis van de ouderdom van openstaande vorderingen. Voor openstaande vorderingen op ex-huurders wordt er na 6 maanden een waardevermindering van 100% aangelegd. De toename van het bedrag aan waardeverminderingen is vooral te wijten aan deze laatste categorie.

De stijging van de voorziening voor vakantiegeld is het gevolg van de aanwervingen in 2018. In 2018 werd het nieuwe organigram van SVK Gent geïmplementeerd onder andere met de aanwerving van een aantal nieuwe medewerkers. Deze presteerden geen vol jaar in 2018, wel in 2019.

De terugnames voor de waardeverminderingen en voorzieningen worden bepaald door de cijfers van het voorgaande jaar.

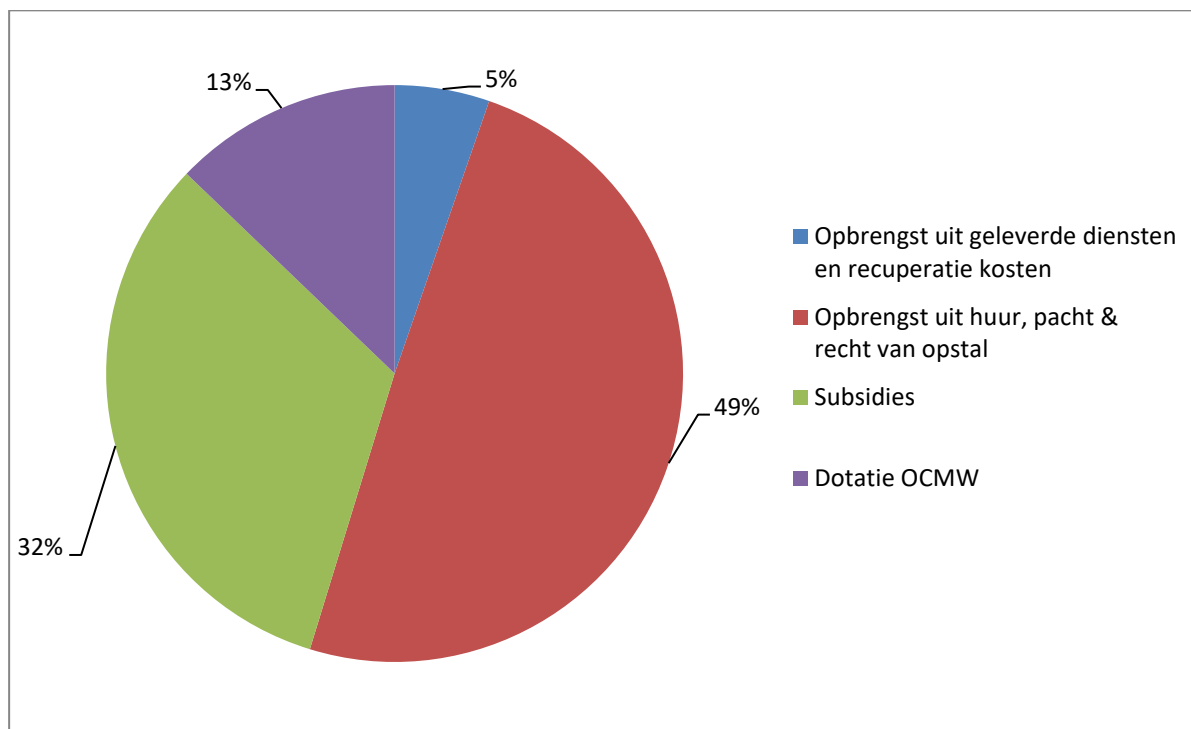
# Opbrengsten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle opbrengsten die worden gerealiseerd binnen SVK Gent. De verdeling van de opbrengsten wordt eveneens grafisch weergegeven.

De belangrijkste bron van inkomsten zijn de huuropbrengsten. Gevolgd door de dotatie van het OCMW en de ontvangen subsidies. Het restant van de inkomsten volgt uit de recuperatie van gemaakte kosten.

De subsidiëring van Vlaanderen evolueert in functie van het aantal woningen en de dotatie van het OCMW aan het SVK werd in 2019 aangepast in functie van het resultaat van het huidige jaar.

Categorie	Budget	Aangerekend	% Aangerekend
701 - Opbrengst uit geleverde diensten	123.142,00	130.336,39	105,84%
702 - Opbrengst uit huur, pacht & recht van opstal	1.311.814,00	1.243.104,08	94,76%
707 - Prijssubsidies	0,00	28.871,14	
740 - Werkingssubsidies	1.269.235,53	1.109.379,98	87,41%
746/747 - Andere diverse operationele opbrengsten	2.253,03	3.484,16	154,64%
<b>Eindtotaal</b>	<b>2.706.444,56</b>	<b>2.515.175,75</b>	<b>92,93%</b>



## Opbrengsten uit huur (702)<sup>2</sup>

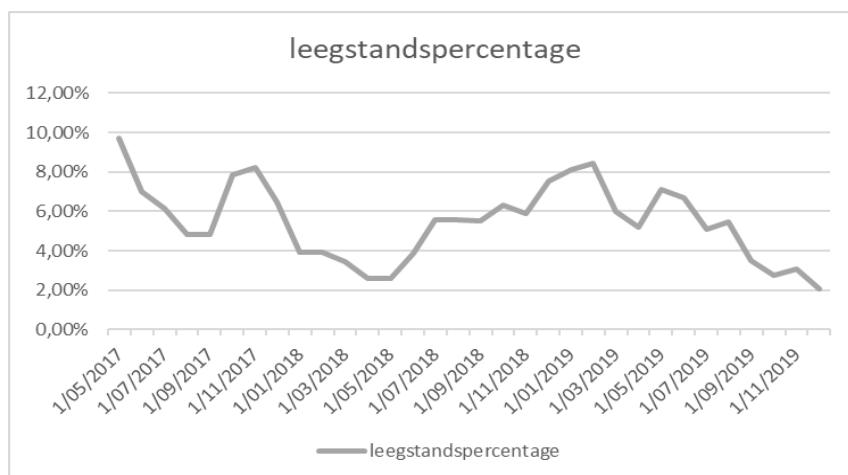
De huuropbrengsten zijn, net als de huurlasten, beperkt lager dan voorzien in het budget. Ook hier speelt, net als bij de uitgaven, de inhuurname van De Baai.

	Budget	Aangerekend
7020110 - Verhuring woningen SVK	1.300.445,00	1.237.195,70
7020111 - Bezettingsvergoeding	11.369,00	5.919,67
<b>Totaal</b>	<b>1.311.814,00</b>	<b>1.243.115,37</b>

Wanneer we de huuropbrengsten (inclusief bezettingsvergoeding) en huurlasten tegenover elkaar afzetten, geeft dit een beeld van de betaalde huur die we niet kunnen recupereren. Voor 2019 bedraagt dit 139.696 euro Dit is 10,1% van de betaalde huurlasten.

Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door volgende elementen

- Tussen 2 huurders in kan er leegstand zijn van een woning. Vaak moeten kleine herstellingswerken gebeuren. Gedurende deze periode kan de woning niet worden verhuurd. In 2019 konden we 175 maanden niet factureren aan de huurders op een totaal van 3.142 maanden te betalen huur. Dit is 5,6%.



- Bij oudere contracten ligt de aangerekende huurprijs voor de huurder, doordat niet werd geïndexeerd, lager dan het hoofdhuurcontract. De impact hiervan bedraagt 48.158 euro. Bij nieuwe contracten komt dit niet meer voor.

	2016	2017	2018	2019
Ontvangen huren	864.014,76	1.020.078,17	1.092.104,65	1.243.115,37
Betaalde huren	952.180,99	1.140.464,35	1.212.286,01	1.382.811,44
<b>Vershil</b>	<b>-88.166,23</b>	<b>-120.386,18</b>	<b>-120.181,36</b>	<b>-139.696,07</b>
<b>Vershil/ betaalde huren</b>	<b>-9,26%</b>	<b>-10,56%</b>	<b>-9,91%</b>	<b>-10,10%</b>

<sup>2</sup> De vermindering voor onroerende voorheffing en de verrekening ervan is niet opgenomen gezien de beperkte impact op het werkingsjaar. Over de jaren heen is dit budgetneutraal

## Recuperatie van kosten (701)

	Budget	Aangerekend
7015002 - Terugbetaling nutsvoorz, verzek en belastingen	73.011,00	57.608,95
7015020 - Terugbetaling gedingkosten, intresten en RPV	2.034,00	935,29
7015041 - Aanrekening werken huurwoningen voor rek eigenaar		5.084,39
7015050 - Recuperatie kosten huurder	14.762,00	34.706,68
7015190 - Terugbetalingen diverse externe diensten	33.335,00	32.001,08
<b>Totaal</b>	<b>123.142,00</b>	<b>130.336,39</b>

Globaal werden meer kosten gerecupereerd dan voorzien in het budget, voornamelijk bij huurders (doorrekenen huurschade).

## Subsidies (740)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebudgetteerde en werkelijk ontvangen subsidies van het SVK.

De huursubsidies worden door SVK Gent geïnd en in mindering gebracht van de huuropbrengsten. Deze rekeningen compenseren elkaar en worden niet in deze tabel toegelicht.

	Budget	Aangerekend
MVG.GRO - Vlaanderen SVK groeisubsidie	121.505	136.693
MVG.SVG - Vlaanderen SVK subsidie	466.952	469.105
Tussenkost OCMW Gent	492.518	322.518
PRO.SVG - Provincie OVL stimuleren aangroei patrimonium	56.250	64.333
RSZ.SMA.06 - Sociale Maribel Andere	30.200	14.921
STG.SVG - Stad Gent ondersteuning SVK	101.811	101.811
<b>Totaal</b>	<b>1.269.236</b>	<b>1.109.380</b>

Er is in de beheersovereenkomst (art. 12) bepaald dat het OCMW tussenkomt in het tekort van het SVK en dat de overschotten van het SVK terugvloeien naar het OCMW. De tussenkomst (dotatie) van het OCMW Gent werd aangepast in functie van het resultaat het lopende boekjaar. Hierdoor is de effectieve subsidie lager dan gebudgetteerd.

# Resultaat

Boekjaar 2019 wordt afgesloten met een positief budgettair resultaat van 24.051 euro.

	Budget	Aangerekend
Ontvangsten	2.706.445	2.515.176
Uitgaven	2.706.445	2.491.125
<b>Saldo (Ontvangsten - Uitgaven)</b>	<b>0</b>	<b>24.051</b>

In het budget was een nulresultaat voorzien. Door de boekhoudkundige verwerking van de huursubsidies bekomen we een positief resultaat:

- De ontvangst van een huursubsidie wordt geboekt op het moment dat SVK Gent door Wonen-Vlaanderen op de hoogte wordt gebracht van de toekenning van een huursubsidie. In 2019 werd 464.294 euro ontvangsten geboekt.
- Pas op het moment dat dit bedrag effectief op de rekening van SVK Gent wordt gestort, wordt dit verrekend naar de huurder (= uitgave). In 2019 ontving SVK Gent 435.423 euro.

Per saldo geeft dit een positief resultaat van 28.871 euro. Dit bedrag zal echter in de loop van 2020 moeten uitbetaald worden aan de huurders en zorgt dus voor extra uitgaven in 2020 bovenop de huursubsidies van 2020. We voorzien eenzelfde effect op het einde van 2020, maar schatten dat het bedrag lager zal zijn (gezien wijziging huursubsidie in de loop van 2019).



# Bijlage 1: Interne organisatie

De interne organisatie van 2019 wordt geschetst door een overzicht te geven van alle beleidsvelden per beleidsdomein.

## Rapporten:

Rapport: Overzicht beleidsvelden per beleidsdomein

## RAPPORT: OVERZICHT BELEIDSVELDEN

Beleidsdomein	Beleidsveld
Algemene financiering	Overige algemene financiering
Welzijn en samenleven	Sociale huisvesting

## Bijlage 2: filters wettelijke rapporten

Artikel 105 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.

Rapport	Bestuur/ Entiteit	Jaar	Budget- ronde	Budget- versie	Profit center structuur versie	Profit center structuur	Budgetronde Initieel budget	Budgetversie Initieel budget	Budgetronde Eindbudget	Budgetronde Eindbudget	Interne facturatie	Budgettaire Entiteit
Beleidsvaluatie	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0- versie							Nee	
J1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0- versie							Nee	
J2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0-versie							Nee	
J3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019					B19	0-versie	W19	0 – versie	Nee	
J4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019			Huidig	All						
J5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019			Huidig	All					Nee	

<b>T1</b>	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0-versie								Nee	
<b>T2</b>	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0-versie									Sociaal Verhuurkantoor Gent
<b>T5</b>	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019											
<b>WT121</b>	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19										
<b>WT131</b>	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2019	W19	0-versie								Nee	

