

SVK Gent
Aanpassing meerjarenplan 2020 – 2025 (BW20)

Aanpassing Meerjarenplan 2020 - 2025

Budgetwijziging 2020

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Ondernemingsnr.: 0643 926 085

Nis code: 44021

Uitgave: 2020

SVK Gent, een flexibele speler

Bij deze aanpassing van het meerjarenplan 2020 – 2025 van SVK Gent wordt niets gewijzigd aan onze doelstelling om verder te groeien naar 532 woningen eind 2024. Op die manier helpen we nog meer kwetsbare Gentenaars in het vinden van een kwalitatieve, betaalbare en permanente woonoplossing.

De jaarrekeningen van 2018 en 2019 leerden ons dat de exploitatie-uitgaven werden overraamd. Dit leidde ertoe dat de dotatie van OCMW Gent, als sluitpost van het budget, ook telkens werd overraamd. In 2018 werd 145.000 euro niet opgevraagd en in 2019 170.000 euro. Op basis van deze jaarrekeningen werd de simulatietool van SVK Gent aangepast wat leidt tot een significant lagere dotatie van OCMW Gent.

Het voorjaar van 2020 werd overschaduwd door de impact van het Corona-virus Covid 19. Een aantal medewerkers kon niet voltijds aan de slag blijven en we maakten gebruik van het stelsel van tijdelijke werkloosheid. De vermindering van de personeelskosten (14.000 euro) werd verrekend in het personeelsbudget. Tegelijk stellen we vast dat gedurende een aantal maanden geen nieuwe woningen in huur werden genomen. De doelstelling om tegen eind 2020 330 woningen in beheer te hebben, is niet realistisch. Een volledige herrekening van het meerjarenplan met een aangepast groeipad was niet meer mogelijk. Dit zal gebeuren bij budgetopmaak 2021. Een aantal subsidies worden berekend op basis van de aangroei van woningen in beheer. Deze subsidies werden voor een bedrag gelijk aan de vermindering van de personeelskosten aangepast.

De impact van de corona-maatregelen op het woonstbehoud van onze huurders was minimaal: er is geen enkele procedure uithuiszetting opgestart direct gelinkt aan de diverse Corona-maatregelen; een beperkt aantal huurders vroeg een financiële regeling voor de betaling van de huur.

SVK Gent heeft zich de afgelopen maanden flexibel aangepast aan de 'nieuwe werkelijkheid'. Dit leidt ons echter niet af van onze belangrijke rol in het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen.

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 volgende rapporten en toelichtingen niet weergegeven

- Strategische nota - overig beleid
- 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	39

DEEL 3 | Toelichting bij het meerjarenplan

11. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (T1)	41
12. Financieel overzicht volgens het organogram.....	43
13. Overzicht van de investeringen	45
14. Overzicht van het personeelsbestand	47
15. Bijlage: toegepaste filters	49

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 horen

Rapport overzicht van de beleidsdoelstellingen

Nummer	Beleidsdoelstelling	Prioritair of regulier beleid
SD10011	Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger	Prioritair

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 daarvoor 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

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Exploitatie	Uitgaven	-56.258	41.334	128.979	185.268	350.147	293.554
	Ontvangsten	-56.258	41.334	128.979	185.268	350.147	293.554
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	9,80	10,70	13,10	13,60	15,60	15,60

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	
PR6SV60 - Vervangen acces tool beheer van woningen	Sociaal Verhuurkantoor
AC6SV10 - Verhuren van kwalitatieve en betaalbare woningen via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) aan kwetsbare doelgroepen	Sociaal Verhuurkantoor
AC6SV90 - Beheren algemene financiering Sociaal verhuurkantoor (SVK) Gent	Sociaal Verhuurkantoor
AC6SV91 - Beheren financiële aangelegenheden Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Gent	Sociaal Verhuurkantoor

Budgettaire onderbouwing in euro		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Exploitatie	Uitgaven	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
	Ontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
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

Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Exploitatie	Uitgaven	-56.258	41.334	128.979	185.268	350.147	293.554
	Ontvangsten	-56.258	41.334	128.979	185.268	350.147	293.554
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	9,80	10,70	13,10	13,60	15,60	15,60

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.

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	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
Ontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
Investering	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	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
Ontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
Investering	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 het Sociaal Verhuurkantoor Gent, zowel op korte termijn als op lange termijn, de engagementen vermeld in de strategische nota kan 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	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
I.b. Uitgaven	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
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	202.189	202.289	202.389	202.489	202.589	202.689
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	202.289	202.389	202.489	202.589	202.689	202.789
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0	0	0	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	202.289	202.389	202.489	202.589	202.689	202.789

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

Geconsolideerd financieel evenwicht	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Beschikbaar budgettair resultaat	202.289	202.389	202.489	202.589	202.689	202.789
Sociaal Verhuurkantoor Gent	202.289	202.389	202.489	202.589	202.689	202.789
II. Autofinancieringsmarge	100	100	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	100	100	100	100	100	100
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	100	100	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	100	100	100	100	100	100

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	2.919.106	2.919.206
Exploitatie	2.919.106	2.919.206
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 532 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 Profiel van de huurders

Door de zeer gerichte doorverwijzing wordt SVK Gent geconfronteerd met een aantal kandidaat-huurders met onvoldoende woonpotentieel. Ook de bevrozing van het aantal bedden in de psychiatrie en het afbakenen van doelgroepen door andere hulpverleners versterkt deze tendens.

Dit betekent een hogere werklast voor de huurbegeleiding, meer kans op huurachterstal en huurschade, en ook meer kans op overlast. Deze laatste twee kunnen ook een impact hebben bij het aantrekken van nieuwe verhuurders: er is geen doelgroep van duizenden potentiële verhuurders, dus verhalen van zware huurschade en samenlevingsproblematieken gaan snel rond.

Door een diversificatie van de panden die in huur worden genomen, willen we meer inzetten op diversiteit bij de huurders (alleenstaande daklozen én gezinnen). Ook het project 'robuuste woningen' kan hier een oplossing bieden.

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. Bij leegstand of situaties waarbij 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 diverse manieren opgevangen:

- SVK Gent heeft eind 2019 een beschikbaar budgettair resultaat van 202.189 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 – wanneer deze nog steeds als inbaar wordt beschouwd- na 6 maanden 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.
- De maandelijkse opvolging van de leegstand wordt nu vergeleken met een maximaal percentage van 5% in 2020 (zoals beslist op de Raad van bestuur van 6/12/2019). Wanneer deze grens gedurende meer dan 3 maand wordt overschreden moet dit gerapporteerd worden.

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.

DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

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	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
A. Operationele uitgaven	2.919.063	3.385.962	3.911.533	4.397.588	5.106.993	5.300.114
1. Goederen en diensten	2.297.387	2.652.840	3.066.295	3.506.578	4.081.410	4.251.402
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	602.100	711.189	820.650	863.175	994.379	1.017.242
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	582.729	689.483	794.688	836.291	964.052	986.836
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	19.371	21.706	25.962	26.884	30.327	30.406
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 begunstigden	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	19.576	21.933	24.588	27.835	31.204	31.469
B. Financiële uitgaven	42	43	43	43	44	44
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	42	43	43	43	44	44
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0

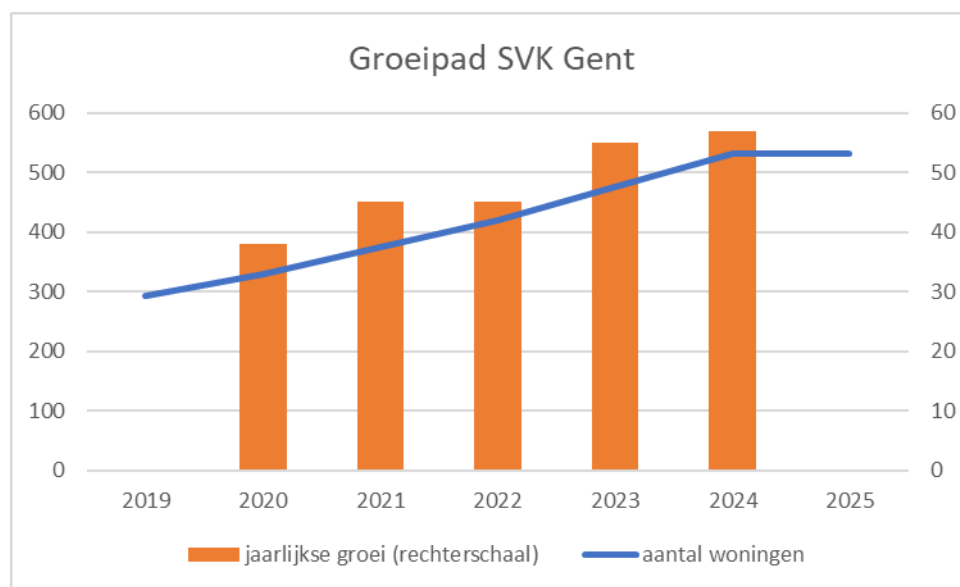
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
II. Exploitatieontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
A. Operationele ontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
1. Ontvangsten uit de werking	1.692.820	2.022.853	2.380.716	2.788.593	3.279.258	3.528.630
2. Fiscale 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. Werkingssubsidies	1.196.802	1.333.478	1.500.676	1.578.748	1.797.063	1.740.811
a. Algemene werkingssubsidies	1.164.602	1.300.526	1.466.902	1.544.402	1.761.942	1.704.908
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0
- Andere algemene werkingssubsidies	1.164.602	1.300.526	1.466.902	1.544.402	1.761.942	1.704.908
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	587.478	657.856	739.798	836.260	936.426	947.428
- van de provincie	34.000	40.440	45.882	56.555	59.109	0
- van de gemeente	102.422	103.293	104.171	105.056	105.949	106.850
- van het OCMW	440.701	498.937	577.051	546.531	660.458	650.630
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingssubsidies	32.200	32.951	33.775	34.346	35.121	35.904
- van de federale overheid	30.200	30.951	31.775	32.346	33.121	33.904
- van de Vlaamse overheid	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
- 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	29.583	29.774	30.284	30.391	30.816	30.816
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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Investeringsuitgaven	0	0	0	0	0	0
II. Investeringsontvangsten	0	0	0	0	0	0
III. Investeringsaldo	0	0	0	0	0	0
Saldo exploitatie en investeringen	100	100	100	100	100	100
I. Financieringsuitgaven	0	0	0	0	0	0
II. Financieringsontvangsten	0	0	0	0	0	0
III. Financieringsaldo	0	0	0	0	0	0
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 532 woningen tegen eind 2024. We plannen deze groei te realiseren volgens onderstaande grafiek:



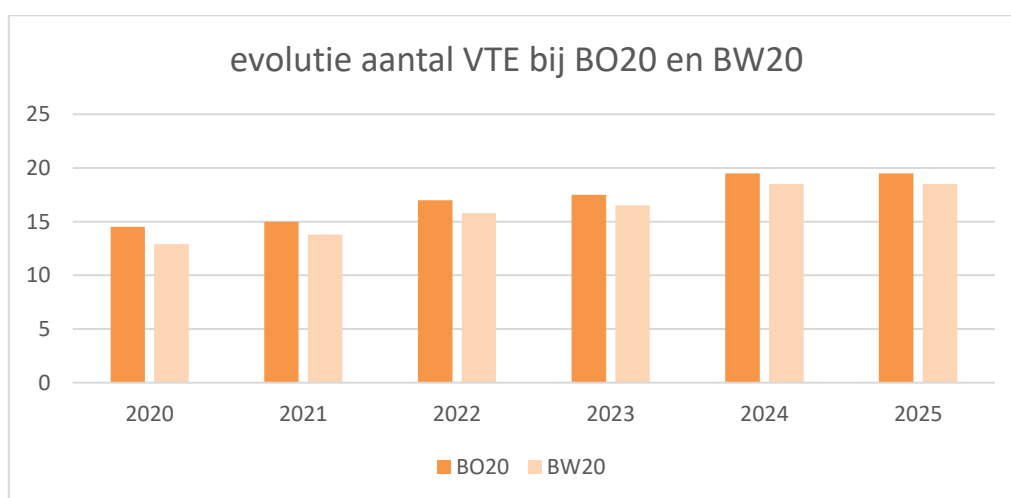
Aanpassing financiële planningstool

De jaarrekeningen van 2018 en 2019 leerden ons dat de exploitatie-uitgaven werden overraamd. Dit leidde ertoe dat de dotatie van ocmw Gent, als sluitpost van het budget, ook telkens werd overraamd. In 2018 werd 145.000 euro niet opgevraagd en in 2019 170.000 euro. Op basis van deze jaarrekeningen werd de simulatietool van SVK Gent aangepast. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

	BO20	BW20	Impact
Herwerking exploitatie-uitgaven (excl personeel)	2.112.098	2.093.307	Vermindering overraming
Leegstand	5% werken + 5% frictie Dalend tot 7% in 2025	5%	Verhoging ontvangsten huur
Discrepantie werkelijke en onderliggende huurprijs	Vast % op huur: 3% in 2020 dalend naar 1,5% in 2025	Berekend bedrag obv aantal lopende contracten	Juister beeld

Personeelsplan

In het actieplan dat werd opgemaakt in het kader van het financieel verhoogd toezicht, stellen we onszelf tot doel om bij iedere aanvraag voor bijkomende personeelsleden te bekijken wat de huidige werklast is, hoe deze zal evolueren bij ongewijzigd beleid en of wijzigingen aan het beleid kunnen leiden tot andere/minder inzet personeel. Bij het vertrek van een medewerker in het team Inschrijvingen en Toewijs werd beslist deze medewerker niet te vervangen. Een tweetal collega's werken nu deeltijds en er werd 0,5 VTE aangeworven in het financieel team. Dit alles leidt ertoe dat eind 2020 evenveel VTE zullen werken bij SVK Gent als eind 2018, en dat ondanks de groei aan woningen.



Subsidies Vlaanderen

Vrijdag 20 december 2019 werd de Vlaamse begroting 2020 bekrachtigd door de Vlaamse Regering. In deze begroting is een generieke besparing van 6% op een aantal subsidiestromen vervat. Tegelijk werd beslist om het werkingsgedeelte van subsidies de komende legislatuur niet te indexeren. Ook de subsidies aan SVK's vallen onder deze besparing. Voor 2020 is de impact:

	BO20	BW20
Basissubsidie (200 woningen)	412.032,73	385.000,76
Aanvullende subsidie per woning tot 250 woningen	1.687,57	1.586,32
Aanvullend subsidie per woning meer dan 250 woningen	1.742,01	1.637,49
Beheersvergoeding VMSW	15.280	16.468,10
TOTAAL	549.491	531.547
Groeisubsidie per bijkomende woning	1.687,57	1.586,32

Impact op de dotatie OCMW

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budgetopmaak 2020	606.660	660.244	770.883	761.439	865.473	901.006
Budgetwijziging 2020	440.701	498.937	577.051	546.531	660.458	650.630

Indexatie

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

	Indexatie
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2,46%
Werkingsuitgaven	0,85%
Ontvangsten	0,85%

10. Subsidies

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

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent kent zelf geen subsidies toe.

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

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	421.125	477.004	552.463	518.696	629.255	619.161
Uitgaven	19.576	21.933	24.588	27.835	31.204	31.469
Ontvangsten	440.701	498.937	577.051	546.531	660.458	650.630
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	-421.025	-476.904	-552.363	-518.596	-629.155	-619.061
Uitgaven	2.899.530	3.364.071	3.886.988	4.369.796	5.075.833	5.268.689
Ontvangsten	2.478.504	2.887.167	3.334.625	3.851.200	4.446.679	4.649.628
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	2.919.106	3.386.005	3.911.576	4.397.631	5.107.037	5.300.158
Ontvangsten	2.919.206	3.386.105	3.911.676	4.397.731	5.107.137	5.300.258
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	9,80	10,70	13,10	13,60	15,60	15,60
Niveau A	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	5,80	6,70	8,70	9,20	10,70	10,70
Niveau C	2,00	2,00	2,40	2,40	2,90	2,90
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
Statutair	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
TOTAAL	9,80	10,70	13,10	13,60	15,60	15,60
Niveau A	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	5,80	6,70	8,70	9,20	10,70	10,70
Niveau C	2,00	2,00	2,40	2,40	2,90	2,90
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

TOELICHTING

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

DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

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	W20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
M2	Staat van het financieel evenwicht	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020 - 2025	W20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent	/
M3	Overzicht van de kredieten	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	W20	PLN - NFI Plan versie	Nee	Nee	/	/	/
T1	Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020 - 2025	W20	PLN - NFI Plan versie	Ja	Ja	/	/	/
T2	Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020 - 2025	W20	PLN - NFI Plan versie	/	/	/	/	Sociaal Verhuurkantoor Gent

