
2021_AV-SVK_00006 Jaarrekening 2020 - Vaststelling

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 17 juni 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Tine Heyse, afgevaardigde/voorzitter
de heer Ronny Rysermans, afgevaardigde; de heer Sven Taeldeman, afgevaardigde; de heer Mehmet Sadik Karanfil, afgevaardigde; de heer Jef Van Pee, afgevaardigde; de heer Stijn De Roo, afgevaardigde; mevrouw Caroline Persyn
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 2020 sluit af met een positief budgettair resultaat van 58.689 euro, waar we in het meerjarenplan een resultaat van 100 euro beoogden. Het bestedingsniveau (= wat werd ontvangen/uitgegeven tegenover gebudgetteerd) ligt voor de ontvangsten op 91,9% en voor de uitgaven op 89,90%. Dit lagere bestedingsniveau kan verklaard worden door de combinatie van structurele maatregelen (leegstand onder controle, doorrekenen van kosten) en éénmalige meevallers (minder uitgaven voor publiciteit en personeel).

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2020.

SVK Gent heeft op het einde van het boekjaar 2020 een gecumuleerd budgettair resultaat van 260.879 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 2020 en de specifieke rapportering die de Vlaamse Overheid oplegt aan SVK's werden reeds goedgekeurd door de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering 8 maart 2021.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20210429_DO_Jaarrekening SVK Gent 2020.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

- 5 stem(men) voor: Stijn De Roo; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sven Taeldeman; Jef Van Pee
- 0 stem(men) tegen:
- 2 onthouding(en): Caroline Persyn; Ronny Rysermans

Artikel 1:

Stelt vast, de jaarrekening over het jaar 2020.

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 2020

Jaarrekening 2020

Toelichting bij de jaarrekening

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Nis code: 44021

Uitgave: 2021

Voorwoord - jaarrekening 2020

2020 zal voor iedereen hét corona-jaar blijven. Onze huurders, verhuurders, medewerkers en SVK Gent als organisatie moesten zich aanpassen. Prioritair in tijden van corona bleef het realiseren van onze sociale missie. Kandidaat-huurders kregen de mogelijkheden om zich op afstand in te schrijven. De huurbegeleiding beperkte het aantal klassieke huisbezoeken, maar verloor het contact met de kwetsbare huurders absoluut niet. Het bereiken van nieuwe eigenaars verliep daarentegen moeilijk.

Daarnaast kwamen drie tendensen naar voren:

- We zien een verdere stijging van het aantal kandidaat-huurders (+18,5%) tot 3.206.
- Tegelijk werden “amper” 26 nieuwe huurders gehuisvest, waar dit de vorige jaren tussen de 40 en 50 nieuwe huurders waren.
- In kader van de corona-relance maatregelen gaven zowel de Stad Gent als de Vlaamse overheid extra middelen voor prospectie naar nieuwe eigenaars.

We beschreven deze tendensen uitgebreid in het Jaarverslag bestemd voor onze toezichthouder Wonen-Vlaanderen, dat op de Algemene Vergadering van 8 maart 2021 werd goedgekeurd.

Financieel sloot SVK Gent het boekjaar af met een positief budgettair resultaat van 58.689,45 euro na een dotatie van OCMW Gent van 290.701 euro. Deze dotatie ligt 150.000 euro lager dan ingeschat bij budgetwijziging 2020 door de combinatie van structurele maatregelen (leegstand onder controle, doorrekenen van kosten) en éénmalige meevallers (minder uitgaven voor publiciteit en personeel).

2020 was ook het jaar waarin de kaap van de 300 woningen in beheer werd overschreden. Met een positieve boodschap (verhuren met een hart) en een publieke actie wilden we nog meer eigenaars overtuigen en zo de kwetsbare Gentenaars helpen in het vinden van een permanente woonoplossing. Want dat blijft onze doelstelling: het realiseren van het recht op wonen voor de meest woonbehoeftigen door het huren en verhuren van betaalbare en kwalitatieve woningen.

Tine Heyse
Voorzitter SVK Gent

Leeswijzer

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

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

Omwille van deze reden worden 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

Voorwoord - jaarrekening 2020	3
Deel 1 Beleidsvaluatie	9
1. Doelstellingenrealisatie	9
1.1. Beleidsvaluatie - Prioritair beleid	13
1.2. Beleidsvaluatie - Niet-prioritair beleid	17
Deel 2 Financiële nota	19
2. Globale toelichting	19
3. Ratio analyse	21
4. Doelstellingenrekening	27
5. Staat van het financieel evenwicht	29
6. Kredietrealisatie	33
7. Staat van opbrengsten en kosten	35
8. Balans	39
9. Evolutie van de financiële schulden	43
10. Overzicht van de financiële risico's	45
11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	47
12. De fiscaliteit	53
13. Subsidies	55
Deel 3 Toelichting bij de jaarrekening	57
14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	57
15. Financieel overzicht volgens het organogram	59
16. Investeringsprojecten	61
17. Overdragen kredieten voor investeringen en financiering	63

18. Overzicht van de personeelsinzet	65
19. Toelichting bij de balans	67
20. Toelichting bij de mutatiestaat van de financiële vaste activa en het overig netto-actief	69
21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels	71
22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)	79
23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2020	81
Bijlage 1: Interne organisatie	92
Bijlage 2: filters wettelijke rapporten	93

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 beleidsevaluatie

Dit rapport – de beleidsevaluatie – maakt deel uit van de jaarrekening. In de jaarrekening wordt inhoudelijk en financieel teruggekeken naar het afgelopen jaar, 2020. De beleidsevaluatie gaat in op de mate waarin, per prioritair actieplan opgenomen in het meerjarenplan, het beoogde resultaat of eventueel het beoogde effect voor 2020 gerealiseerd is.

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 élk actieplan evenzeer in detail toelichten in de rapportering van het meerjarenplan.

Structuur rapport

Wat willen we bereiken?

Evaluatie van de beleidsdoelstellingen

Het Gentse meerjarenplan bevat 20 beleidsdoelstellingen die de Gentse ambities op lange termijn omschrijven. De context waarin we deze doelstellingen realiseren, meten we met de omgevingsindicatoren. Ze tonen de staat van de stad.

Een dashboard [link: <https://gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3>] verzamelt de indicatoren voor de strategische doelstellingen en is permanent raadpleegbaar. Een groot deel van deze indicatoren komen uit de Stadsmonitor: een driejaarlijkse grootschalige enquête onder Vlamingen. De data van de stadsmonitor worden eind juni 2021 opnieuw geactualiseerd.

In dit rapport gaan we verder niet in op deze indicatoren, net omdat de meeste indicatoren bij de opmaak van dit rapport dateren van voor 2018. Het meerjarenplan krijgt wel een analyse van de strategische doelstellingen op momenten waarop de data geactualiseerd zijn. Dit gebeurt voor het eerst in 2022.

Er wordt een budgettaire onderbouwing gegeven en een onderbouwing van het personeel bij realisatie van de beleidsdoelstelling. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering. Per beleidsdoelstelling vindt u hierna de onderliggende actieplannen en hun realisaties in 2020.

Wat hebben we hiervoor gedaan?

Evaluatie van de actieplannen

De onderliggende actieplannen om de beleidsdoelstelling te realiseren:

- > een globale inschatting van de graad van realisatie van het actieplan;
- > de looptijd en de coördinerende schepen van het actieplan
- > een overzicht van de onderliggende acties waarmee het actieplan geconcretiseerd wordt.
 - Incl. een weergave van de status, fase en looptijd van projecten. Voor activiteiten wordt dit niet weergegeven, aangezien dit onder reguliere werking valt.

Wat zijn de financiële gevolgen?

Er wordt een budgettaire onderbouwing gegeven en een onderbouwing van het personeel bij realisatie van het actieplan. Dit wordt opgedeeld volgens exploitatie, investeringen en financiering.

Digitale rapporten

Daarnaast is er een digitaal documentatierapport ter beschikking met het overzicht van alle beleidsdoelstellingen, met de bijhorende actieplannen en acties. Dit documentatierapport omschrijft inhoudelijk alle beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties en geeft ook op elk niveau de budgettaire mate van realisatie weer.

- > https://mia.gent.be/dw_site/bee24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php of
- > Beleid en Strategie > Meerjarenplan 2020 – 2025 – SVK Gent

Na vaststelling van de jaarrekening 2020 op de gemeenteraad, wordt dit documentatierapport digitaal ter beschikking gesteld via de website van SVK Gent.

Aandachtspunten bij de beleidsevaluatie

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, (programma-) 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.

Beleidsdoelstelling	Strategische doelstelling
Actieplan	(Programma-) operationele doelstelling
Actie	Activiteit of project

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.

Beleidsvaluatie

Beleidsdoelstelling SD10011

Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

Budgettaire onderbouwing		Budget 2020	Jaarrekening 2020	% Besteding budget 2020	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2020 t.o.v. 2019
Exploitatie	Uitgaven	2.919.106	2.623.514	89,9%	2.491.125	105,3%
	Ontvangsten	2.919.206	2.682.203	91,9%	2.515.176	106,6%
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 2020	Betaald 2020	% Besteding plan 2020	Betaald 2019	Betaald 2020 t.o.v. 2019
VTE	9,80	9,10	92,9%	10,39	87,6%

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	Heyse Tine
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------	------------

Wat hebben we bereikt?

De studie over studentenhuysvesting in de Gentse woonstad werd opgestart en de overheidsopdracht voor een nieuwe woonstudie gelanceerd. Er werden 660 onbebouwde percelen en loten met een woonbestemming bebouwd wat ca. 20% van het totaal aantal onbebouwde percelen en loten bedraagt. Dit is een van de hoogste percentages sinds de rapportering. Er kwamen ca. 10% onbebouwde loten en percelen bij, wat één van de laagste percentages sinds de rapportering is. Met Vlaanderen werd het sociaal woonbeleidsconvenant voor de komende 3 jaar afgesloten. Voor meer aanbod op de sociale huurmarkt blijven we de sociale huisvestingsmaatschappijen ondersteunen in het voortraject van projecten voor bijkomende sociale huurwoningen. We schakelden sogent in voor de bouw van 60 extra sociale huurwoningen in Nieuw Gent. De overeenkomsten met SVK Gent en Huuringent werden vernieuwd om vooral het aanbod van kwalitatieve en betaalbare woningen op de private huurmarkt respectievelijk te verdubbelen, te verdrievoudigen. I.f.v. relance corona werd met beiden één subsidieovereenkomst afgesloten voor bijkomende prospectie op de private huurmarkt. Er is bij beide organisaties een stijging van het aantal woningen in beheer. Door huurbegeleiding (2020: 311) behield 98% van de SVK huurders hun woning. Door intensieve bemiddeling, begeleiding en ondersteuning slaagden we erin om de woonzekerheid te blijven garanderen voor kwetsbare huurders.

Voor het pilootproject woonmodel SVK werd de onderzoeksfase uitgevoerd. 2 percelen werden geselecteerd om in een 40-tal woningen te realiseren. Het subsidiereglement 'Projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt' werd gelanceerd. Er werden verdere stappen gezet in het Community Land Trust-woonmodel om 34 woningen te realiseren op gemeenschapsgrond. Er zijn 11 robuuste woningen ontworpen voor daklozen met complexe problemen. Dit is permanente huisvesting in stevige woningen vanuit het Housing First concept.

Acties				
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
PR6SV60 - Vervangen acces tool beheer van woningen	Lopend	1. Onderzoek	2020 - 2021	Sociaal Verhuurkantoor

Budgettaire onderbouwing		Budget 2020	Jaarrekening 2020	% Besteding budget 2020	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2020 t.o.v. 2019
Exploitatie	Uitgaven	2.919.106	2.623.514	89,9%	2.491.125	105,3%
	Ontvangsten	2.919.206	2.682.203	91,9%	2.515.176	106,6%
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 2020	Betaald 2020	% Besteding plan 2020	Betaald 2019	Betaald 2020 t.o.v. 2019
VTE		9,80	9,10	92,9%	10,39	87,6%

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.

Zoals ook blijkt uit deel 1.1 zijn er geen niet-prioritaire actieplannen, wat resulteert in een leeg rapport.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

2. Globale toelichting

Globale toelichting

SVK Gent sluit het boekjaar 2020 af met een positief budgettair resultaat van 58.689 euro, waar we in het meerjarenplan een resultaat van 100 beoogden.

Door de verdere aangroei van het aantal woningen in beheer stegen ook de ontvangsten en uitgaven met respectievelijk 6,6% en 5,3% ten opzichte van 2019. Het bestedingsniveau (= wat werd ontvangen/uitgegeven tegenover gebudgetteerd) ligt op respectievelijk 91,9% en 89,90%. Dit lagere bestedingsniveau kan verklaard worden door de combinatie van structurele maatregelen (leegstand onder controle, doorrekenen van kosten) en éénmalige meevallers (minder uitgaven voor publiciteit en personeel).

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2020.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

3. Ratio analyse

Ratio analyse¹

SVK Gent sluit het boekjaar 2020 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 36.151,30 euro. Na de resultaatsverwerking werd 34.033,56 euro onttrokken uit de impulssubsidie. Het nettoresultaat van SVK is 2.117,74 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. Voor boekjaar 2020 werd dezelfde zienswijze gehanteerd als voor boekjaar 2019.

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. VMSW bracht een kleine wijziging aan in de berekening van de ratio waardoor het cijfer voor 2019 wijzigt ten opzichte van het vorige jaarverslag van 1,76 naar 1,41.

Boekjaar	2018	2019	2020
Score	1,53	1,41	1,34

Deze ratio blijft ook in 2020 behoorlijk stabiel. Het SVK kan met zijn liquide middelen en te innen vorderingen de schulden op korte termijn vereffenen.

¹ 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	2018	2019	2020
Score	0,8	0,51	1,31

Het SVK kan met zijn huidige liquide middelen volledig zijn korte termijn schulden afbetalen. Het is dus niet 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	2018	2019	2020
Score	34,53%	30,96%	34,72%

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	2018	2019	2020
Score	0,74	1,05	1,00

SVK is in staat 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	2018	2019	2020
Score	€ -141.627,21	€ -220.319,66	€ -209.589,90

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. In 2020 werd een analytische boekhouding opgezet waardoor we een beter inzicht hebben gekregen in de kosten en opbrengsten per pand. In de loop van 2021 worden de gegevens per kostenplaats geanalyseerd 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	2018	2019	2020
Score	€ -438.537,52	€ 17.635,84	€ 9.681,66

2018 werd afgesloten met een negatief resultaat. Zowel 2019 als 2020 werden 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% word als voor verbetering vatbaar beschouwd, tussen 95% en 100% als behoorlijke en onder 95% als goed.

Boekjaar	2018	2019	2020
Score	104,53%	99,35%	99,91%

Door het feit dat zowel 2019 als 2020 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 de positieve evolutie die in 2019 werd gestart, heeft kunnen doortrekken naar boekjaar 2020. 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.

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	58.689	100
Uitgaven	2.623.514	2.919.106
Ontvangsten	2.682.203	2.919.206
Investering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0
Financiering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

Totalen		
	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	58.689	100
Uitgaven	2.623.514	2.919.106
Ontvangsten	2.682.203	2.919.206
Investering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0
Financiering	0	0
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
I. Exploitatiesaldo (a-b)	58.689	100
I.a. Ontvangsten	2.682.203	2.919.206
I.b. Uitgaven	2.623.514	2.919.106
II. Investeringsaldo (a-b)	0	0
II.a. Ontvangsten	0	0
II.b. Uitgaven	0	0
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	58.689	100
IV. Financieringsaldo (a-b)	0	0
IV.a. Ontvangsten	0	0
IV.b. Uitgaven	0	0
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	58.689	100
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	202.189	202.189
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	260.879	202.189
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	260.879	202.289

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo (a-b)	58.689	100
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	0	0
II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	0	0
II.b. Periodieke terugvordering leningen	0	0
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	58.689	100

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	58.689	100
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
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	58.689	100

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat	260.879	202.289
Sociaal Verhuurkantoor Gent	260.879	202.289
II. Autofinancieringsmarge	58.689	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	58.689	100
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	58.689	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	58.689	100

Toelichting: Staat van het financieel evenwicht

SVK Gent heeft een beschikbaar budgettair resultaat op het einde van 2020 van 260.879 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
Welzijnsvereniging	2.623.514	2.682.203	2.919.106	2.919.206	2.975.364	2.975.464
Exploitatie	2.623.514	2.682.203	2.919.106	2.919.206	2.975.364	2.975.464
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
I. Kosten	2.680.085	2.498.937
A. Operationele kosten	2.679.835	2.498.895
1. Goederen en diensten	2.024.919	1.866.786
2. Bezoldigingen, sociale lasten & pensioenen	614.747	607.311
3. Afschrijvingen, waardeverm. en voorz.	10.438	7.813
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	29.731	16.986
B. Financiële kosten	250	42
II. Opbrengsten	2.682.203	2.515.176
A. Operationele opbrengsten	2.682.203	2.515.176
1. Opbrengsten uit de werking	1.613.801	1.402.312
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	0
3. Werkingssubsidies	1.038.428	1.109.380
a. Algemene werkingssubsidies	996.073	1.094.459
b. Specifieke werkingssubsidies	42.354	14.921
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0
5. Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
6. Andere operationele opbrengsten	29.975	3.484
B. Financiële opbrengsten	0	0
III. Overschot of tekort van het boekjaar	2.118	16.238
A. Operationeel overschot of tekort	2.368	16.281
B. Financieel overschot of tekort	-250	-42
IV. Verw. v h overschot of tekort van het BJ	2.118	16.238
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	2.118	16.238

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 kas uitgave vertegenwoordigen. In 2020 bedroegen die 10.438 euro.

In 2021 worden de regels rond vakantie(geld) dezelfde voor statutaire en contractuele medewerkers. Hierdoor krijgen contractuele medewerkers eenmalig het 'enkel vakantiegeld', dat ze hebben opgebouwd in 2020, uitbetaald in januari 2021. Deze uitbetaling zorgt voor een niet-budgettaire boeking in 2020 van het extra vakantiegeld en de werkgeversbijdragen RSZ voor 46.134 euro

De niet-kaskosten bepalen het verschil tussen het boekhoudkundig resultaat (2.118 euro) en het budgettaire resultaat (58.689 euro) van rapport J2.

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 2020 is een momentopname dd. 31/12/2020, terwijl de balans van het vorig boekjaar een momentopname is dd. 31/12/2019.

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

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Vlottende activa	615.578	553.008
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	397.062	180.830
B. Vorderingen op korte termijn	218.516	372.178
1. Vorderingen uit ruiltransacties	96.781	251.852
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	121.736	120.326
TOTAAL ACTIVA	615.578	553.008

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Schulden	454.035	393.582
A. Schulden op korte termijn	454.035	393.582
1. Schulden uit ruiltransacties	339.120	339.085
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	32.352	29.478
b. Financiële schulden	0	0
c. Niet-financiële schulden ruiltransactie	306.768	309.607
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	68.780	54.497
3. Overlopende rekeningen van het passief	46.134	0
II. Nettoactief	161.544	159.426
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	35.476	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	126.067	123.950
TOTAAL PASSIVA	615.578	553.008

Toelichting: De balans

Het balanstotaal van SVK Gent steeg van 553.008 euro naar 615.578 euro. Aan de actiefzijde is de grootste stijging bij de 'Liquide middelen'. Hierin zitten onder andere de middelen voor de uitbateling van de huur voor de maand januari 2021. In tegenstelling tot vorig jaar werden deze niet uitbetaald in december maar in januari, waardoor de liquide middelen nog beschikbaar zijn op balansdatum.

Aan passiefzijde valt de 46.134 euro op de 'Overlopende rekeningen van het passief' op. Meer specifiek gaat dit over de uitbetaling van vakantiegeld contractuelen in 2021 die moet toegerekend worden aan 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 bij de oprichting van SVK Gent in 2016 een extra dotatie van OCMW Gent gegeven als liquiditeitsbuffer. Dit blijft ter beschikking van SVK Gent in 2020.
- 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 impuls subsidie ontvangen die enkel kan worden gebruikt om niet-betaalde vorderingen aan te zuiveren. Hiervan blijft een saldo van 45.696 euro beschikbaar na boekjaar 2020.

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.

Een laatste risico ligt in het wijzigend regelgevend kader om te komen tot een woonmaatschappij tegen 1 januari 2023. We waken erover dat de dagelijkse werking en de opvolging hiervan, niet lijdt onder de voorbereidende werkzaamheden. Op dit moment is de impact nog beperkt tot het opvolgen van de wijzigingen. We schatten in dat de werklust op termijn zal stijgen.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatie-uitgaven	2.623.514	3.163.221	3.672.333	4.204.122	5.055.179	5.289.564
A. Operationele uitgaven	2.623.263	3.163.179	3.672.290	4.204.079	5.055.136	5.289.520
1. Goederen en diensten	2.024.919	2.422.458	2.842.203	3.323.726	4.044.262	4.256.947
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	568.613	719.203	805.424	851.912	977.579	998.995
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	548.366	695.073	777.788	823.320	945.529	966.839
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	20.247	24.130	27.635	28.592	32.050	32.156
g. Pensioenen	0	0	0	0	0	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0	0	0	0	0	0
4. Toegestane werkingsubsidies	0	0	0	0	0	0
- aan de districten	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0	0	0	0	0	0
- aan welzijnsverenigingen	0	0	0	0	0	0
- aan andere OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0
- aan de politiezone	0	0	0	0	0	0
- aan de hulpverleningszone	0	0	0	0	0	0
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)	0	0	0	0	0	0
- aan besturen van de eredienst	0	0	0	0	0	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigen	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	29.731	21.518	24.663	28.441	33.295	33.578

B. Financiële uitgaven	250	42	43	43	43	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	250	42	43	43	43	44
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
II. Exploitatieontvangsten	2.682.203	3.163.321	3.672.433	4.204.222	5.055.279	5.289.664
A. Operationele ontvangsten	2.682.203	3.163.321	3.672.433	4.204.222	5.055.279	5.289.664
1. Ontvangsten uit de werking	1.613.801	1.817.353	2.184.525	2.623.524	3.206.904	3.522.732
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	1.038.428	1.316.087	1.457.602	1.550.286	1.817.559	1.736.116
a. Algemene werkingssubsidies	996.073	1.283.887	1.425.356	1.517.990	1.785.208	1.703.716
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0
- Andere algemene werkingssubsidies	996.073	1.283.887	1.425.356	1.517.990	1.785.208	1.703.716
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	571.305	631.434	697.902	800.727	935.368	942.304
- van de provincie	34.067	40.340	50.854	61.543	79.652	0
- van de gemeente	100.000	103.293	104.171	105.056	105.949	106.850
- van het OCMW	290.701	508.820	572.429	550.664	664.239	654.562
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingssubsidies	42.354	32.200	32.247	32.296	32.351	32.399
- van de federale overheid	30.200	30.200	30.200	30.200	30.200	30.200

- van de Vlaamse overheid	12.154	2.000	2.047	2.096	2.151	2.199
- 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	29.975	29.881	30.306	30.412	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	58.689	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	58.689	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	58.689	100	100	100	100	100

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 2020.

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

Algemene Financiering	
	2020
Exploitatie	264.232
Uitgaven	26.884
Ontvangsten	391.116
Investering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0

Welzijn en samenleven	
	2020
Exploitatie	-205.542
Uitgaven	2.596.630
Ontvangsten	2.391.087
Investering	0
Uitgaven	0
Ontvangsten	0
Financiering	0
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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SVK Gent	58.689	100	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor	58.689	100	100	100	100	100
Exploitatie	58.689	100	100	100	100	100
Uitgaven	2.623.514	3.163.221	3.672.333	4.204.122	5.055.179	5.289.564
Ontvangsten	2.682.203	3.163.321	3.672.433	4.204.222	5.055.279	5.289.664
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 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)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractueel	9,10	11,20	13,20	13,70	15,60	15,60
Niveau A	1,96	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	5,18	6,70	8,70	9,20	10,70	10,70
Niveau C	1,95	2,50	2,50	2,50	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	9,10	11,20	13,20	13,70	15,60	15,60
Niveau A	1,96	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Niveau B	5,18	6,70	8,70	9,20	10,70	10,70
Niveau C	1,95	2,50	2,50	2,50	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 en doorgerekend aan SVK Gent. In 2020 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

Mutatiestaat van de vaste activa	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								

Mutatiestaat van het nettoactief					
A. Kapitaalsubsidies en schenkingen	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	35.476	0	0	0	35.476
Totaal	35.476	0	0	0	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	123.950	2.118	0	0	126.067
Totaal	123.950	2.118	0	0	126.067
C. Herwaarderingsreserves	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0
D. Overig nettoactief	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	0	0		0	0
Totaal	0	0		0	0
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
Sociaal Verhuurkantoor G	159.426			0	161.544
Totaal	159.426			0	161.544

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 45.695 euro impulssubsidies en 80.372 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

Procedure debiteurenbeheer SVK Gent: waardering en overdracht vorderingen

Deze procedure is goedgekeurd door de Raad van Beheer van het SVK op 29 juni 2020.

Deel 1: waardering openstaande vorderingen op huidige huurders

Waardeverminderingen en dubieuze debiteur

Openstaande vorderingen op huidige huurders zijn de vorderingen op huurders wiens huurcontract op het ogenblik van de waardering nog niet werd beëindigd. De openstaande vorderingen komen voort 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

De vorderingen waarvan de inning onzeker is op balansdatum (of tussentijds) moeten worden beschouwd als dubieus en er worden waardeverminderingen op deze dubieuze vorderingen geboekt ten bedrage van het bedrag waarover onzekerheid inzake betaling bestaat.

Gelet op de beschikbare zekerheidsstelling en de intensieve huurbegeleiding is het risico op wanbetaling bij deze 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%
>2 jaar, <3jaar	25%
>3 jaar, <5jaar	50%
>5jaar	100%*

*op vordering > 5 jaar wordt een waardevermindering van **100%** toegepast, aangezien vorderingen met betrekking tot huur en huurschade na 5 jaar verjaren;

De boeking van de waardevermindering gebeurt als volgt:

6340000 Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
 @ 4090000 Vorderingen – waardevermindering

Zodra er voor een vordering een waardevermindering wordt aangelegd, wordt de volledige vordering beschouwd als dubieus.

Op balansdatum worden deze dubieuze vorderingen overgeboekt naar rekening 4070000 als volgt:

4070001² Dubieuze debiteuren zittende huurders
@ 4000010³ Vorderingen

Om deze dubieuze vorderingen in de loop van het boekjaar te kunnen blijven opvolgen, worden deze boekingen op 1/1 van het boekjaar volgend op de waardering opnieuw tegen geboekt als volgt:

4000010⁴ Vorderingen
@ 4070001⁵ Dubieuze debiteuren zittende huurders
waardoor ze opnieuw verschijnen in de gebruikte opvolgingstools.

Bij iedere jaarafsluiting worden alle vorderingen nagezien op het al of niet dubieus zijn en de bovenstaande boekingen worden dan herhaald voor het openstaand saldo van de vordering op balansdatum.

De openstaande vorderingen (achterstallen) op een huurder die toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en waarvoor er geen gerechtelijke procedure werd opgestart, worden op balansdatum (of tussentijds) niet als dubieus beschouwd en er wordt geen waardevermindering aangelegd.

Minwaarden

De vorderingen op huurders worden definitief als oninbaar beschouwd wanneer aan één of meer van volgende voorwaarden is voldaan:

- 1) als uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gecupereerd worden; in het bijzonder wordt hier verwezen naar de verklaring van gerechtsdeurwaarder waarbij hij bij de uitoefening van zijn ambt de onvermogenheid van de betrokkene heeft vastgesteld;
- 2) ontvangst vonnis einde collectieve schuldenregeling, voor het deel waarvan met zekerheid wordt vastgesteld dat het niet zal worden terugbetaald.

Deze vorderingen worden ten laste van het resultaat van het boekjaar genomen door deze vorderingen als minwaarde af te boeken mits aanwezigheid van een verantwoordingsstuk waaruit dat blijkt dat aan minstens één van de bovenstaande voorwaarden werd voldaan.

De boeking gebeurt als volgt:

6420001⁶ Minwaarde op huurvorderingen
@ 4000010⁷ Vorderingen

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000.

² In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420000

⁷ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

Deel 2: waardering openstaande vorderingen op ex-huurders

Waardeverminderingen en dubieuze debiteur

Openstaande vorderingen op ex-huurders zijn de vorderingen op gewezen huurders wiens huurcontract op het ogenblik van de waardering werd beëindigd. De openstaande vorderingen komen voort 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

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 lichten 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).

Deze vorderingen op ex-huurders worden op balansdatum overgeboekt van de grootboekrekening 4000010 naar de rekening 4000040 als volgt:

4000040⁸ Vorderingen vertrokken huurders
 @ 4000010⁹ Vorderingen zittende huurders

Gelet op het bijzonder risico op wanbetaling worden alle vorderingen op ex-huurders tweemaal per jaar geëvalueerd, de eerste keer op datum van 31/03 en de tweede keer op datum van 30/09 van het lopend boekjaar.

Op het ogenblik van evaluatie wordt er voor alle openstaande vorderingen op ex-huurders waarvoor er in de zes maanden voorafgaand aan de evaluatie geen betalingen meer werden ontvangen individueel nagezien of ze voldoen aan de voorwaarden voor:

- Ofwel oninbaarstelling
- Ofwel overdracht aan het OCMW

De vorderingen op ex-huurders waarvoor er in de zes maanden voorafgaand aan de evaluatie geen betalingen werden ontvangen en die niet oninbaar kunnen worden gesteld of niet kunnen worden overgedragen naar het OCMW, worden op balansdatum als dubieus beschouwd en er wordt een waardevermindering van 100% toegepast.

⁸ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

⁹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

Dit wordt uitgedrukt in de boekhouding met volgende boeking:

4070000¹⁰ Dubieuze debiteuren ex-huurders
@ 4000040¹¹ Vorderingen op vertrokken huurders
6340000 Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
@ 4090000 Vorderingen – waardevermindering

Aangezien de meeste vorderingen zullen voldoen aan de voorwaarden van ofwel oninbaarstelling ofwel overdracht aan het OCMW, zal dit slechts uitzonderlijke voorkomen bijvoorbeeld bij juridische betwisting.

Het SVK volgt deze vorderingen extra-comptabel verder op.

Minwaarden

De vorderingen op ex-huurders waarvoor er in de zes maanden voorafgaand aan de evaluatie geen betalingen meer werden ontvangen, kunnen voorgelegd worden aan de Raad van Bestuur die gemotiveerd kan beslissen om deze vorderingen oninbaar te stellen en als minwaarde af te boeken. De Raad van Bestuur kan deze bevoegdheid ook (gedeeltelijk) delegeren naar de coördinator. De beslissing tot minwaarde kan op grond van volgende motivatie:

- 1) De schuldenaar is overleden en liet een deficitaire nalatenschap na;
- 2) De schuldenaar is overleden en liet geen deficitaire nalatenschap na maar de erfgenamen zijn na 1 jaar na het overlijden nog altijd ongekend of weigeren pertinent elke minnelijke regeling;
- 3) 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;
- 4) Betrokkene is onvermogensd verklaard door een in staat van gewijsde getreden vonnis;
- 5) Ontvangst vonnis einde collectieve schuldenregeling, voor het deel waarvan met zekerheid wordt vastgesteld dat het niet zal worden terugbetaald;
- 6) Specifieke sociale redenen;
- 7) 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
In geval van fraude worden de regels onder 6) en 7) niet toegepast.

Deze vorderingen worden ten laste van het resultaat van het boekjaar genomen door deze vorderingen over te boeken van de debiteur naar rekening 6420001.

¹⁰ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070100

¹¹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

6420001¹² Minwaarde op huurvorderingen
@ 4000040¹³ Vorderingen vertrokken huurders

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000.

Overdracht van schuldvorderingen aan het 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 2020-2025 voorziet daarom in een samenwerking met de dienst Financiën van het OCMW voor “*de invorderingsprocedure inclusief alle daden tot stuiting van de verjaring voor ex-huurders na overdracht schuldvordering aan het OCMW Gent*”. Hiermee wordt de bestaande werkwijzen verdergezet, de dienst Financiën van het OCMW Gent staat in voor de laatste stap van de invordering van bepaalde vorderingen op ex-huurders van het SVK.

Deze 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 is een afbetalingsplan lopende dat wordt gerespecteerd;
- De schuldenaar is overleden;
- De vorderingen zijn verjaard;¹⁴
- De schuldenaar werd onvermogend verklaard;
- De vordering werd oninbaar gesteld door SVK Gent.

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 of voor SVK niet meer te vatten is.

Tweemaal per jaar, de eerste keer op datum van 31/03 en de tweede keer op datum van 30/09 van het lopend boekjaar, 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 oud Burgerlijk Wetboek).

Het SVK informeert het OCMW per overgedragen vordering over de reeds genomen initiatieven op het gebied van minnelijke aanzuivering.

¹² In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420000

¹³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹⁴ De verjaringstermijn van 5 jaar start einde huur. Een mogelijke schuldbekentenis of betalingen stuiten deze verjaringstermijn.

De overdracht wordt goedgekeurd door zowel de bestuursorganen van het SVK als het OCMW. De Raad van Bestuur van SVK kan deze bevoegdheid ook delegeren naar de coördinator.

Na goedkeuring door beide bestuursorganen brengt het SVK de ex-huurder schriftelijk op de hoogte van de overdracht van de schuldvordering van SVK naar OCMW Gent.

Boekhoudkundig worden deze vorderingen na de goedkeuring overgeboekt van de ex-huurder naar het OCMW tot het OCMW deze vorderingen effectief terugbetaald aan SVK Gent.

4000040¹⁵ Vorderingen zittende huurders (A60812 OCMW Gent)
@ 4000040¹⁶ Vorderingen vertrokken huurders (ex-huurder)

Door de schuldoverdracht is er geen onzekerheid meer over de inning en worden deze vorderingen niet als dubieus beschouwd. Eventueel eerder geboekte waardeverminderingen op deze ex-huurders worden teruggenomen.

Eventuele betalingen ontvangen nadat de vorderingen werden overgedragen naar het OCMW komen ten goede van het OCMW en worden onmiddellijk doorgestort op rekening van het OCMW en kunnen daar aangewend worden ter aanzuivering van de openstaande vorderingen op de ex-huurder. Zij kunnen nooit als meerwaarde in het resultaat van SVK opgenomen worden.

¹⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

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

0 - NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERP		2020
03 - Ontvangen zekerheden		
032 - Ontvangen zekerheden		
0322100 - Waarborgen SVK - Ontvangen		49.733,20
033 - Zekerheidstellers		
0332100 - Waarborgen SVK - Huurders		-49.733,20
09 - Diverse rechten en verplichtingen		
092 - Overige diverse rechten en verplichtingen		
0920001 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		202.189,37
0921000 - Toegekende subsidies algemeen		-5.733,33
0921100 - Toegekende subsidies individueel (op debiteur)		5.733,33
0930000 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		-202.189,37
Eindtotaal		0,00

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2020

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

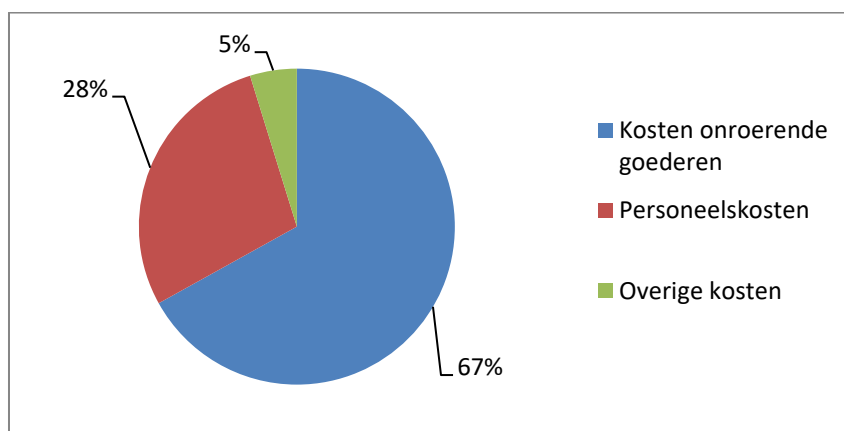
Algemeen

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	1.927.924	1.754.298	90,99%
611 - Energie	27.593	16.779	60,81%
612 - Verzekeringen	10.883	9.743	89,53%
613 - Kantoormatr, documentat, productn & div leverngen	19.660	13.279	67,54%
614 - Erelonen, huur, onderhoud & div dienstprestaties	40.123	31.980	79,70%
615 - Post, internet, telefonie en overige communicatie	7.792	6.538	83,91%
616 - Publiciteit, onthaal & receptie	59.290	19.982	33,70%
617 - Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van het bestuur of van een boekhoudkundige entiteit binnen het bestuur	204.122	172.320	84,42%
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	433.517	418.711	96,58%
621 - Werkgeversbijdragen wettelijke verzekeringen	124.890	104.828	83,94%
622 - Werkgeversbijdragen voor bovenwettelijke verzekeringen	24.321	24.828	102,08%
623 - Overige personeelskosten	19.371	20.247	104,52%
643 - Schadevergoedingen	0	2.847	0,00%
642 - Minderwaarde op de realisatie van operationele vorderingen	19.576	26.884	137,33%
659 - Overige financiële kosten	42	250	590,91%
Totaal	2.919.106	2.623.514	89,87%

Globaal bekeken is er op kostenniveau 295.592 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.

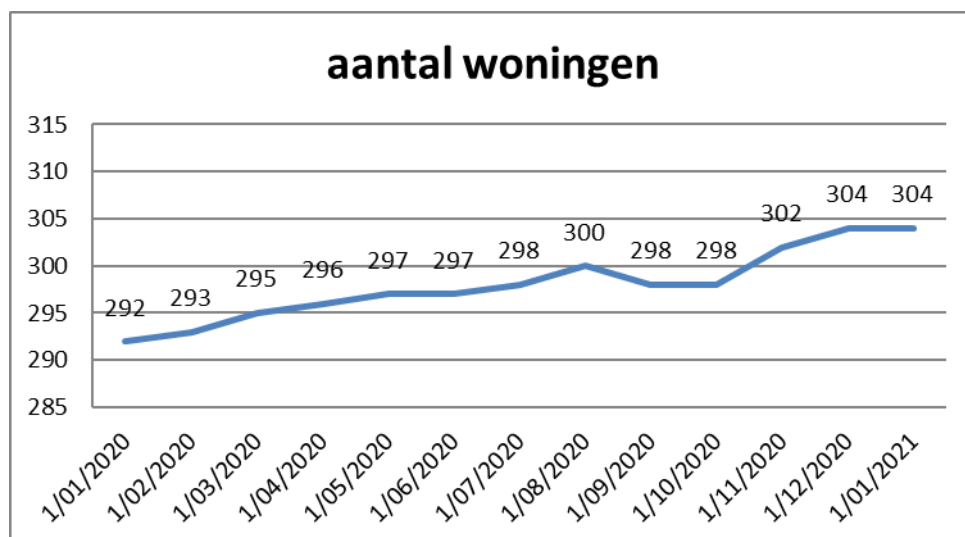


Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen

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	1.675.884	1.582.281
6100220 - Provisie woningen SVK	52.691	66.702
6103100 - Schoonmaak van gebouwen	5.069	3.851
6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen	194.281	101.464
Totaal	1.927.924	1.754.298

Lagere groei vanwege de coronacrisis resulteerde ook in lagere kosten.



Op 1/1/2021 waren er effectief 304 woningen in huur ten opzichte van 335 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.

	Budget	Aangerekend
6110000 - Elektriciteit	13.098	9.946
6111000 - Gas	14.495	6.833
Totaal	27.593	16.779

De lage aanrekening is te verklaren doordat de leverancier factureert aan het dagtarief van de markt. Tijdens het voorjaar stonden de prijzen voor gas en elektriciteit historisch laag (o.a. door prijzenoorlog tussen OPEC-landen en Rusland).

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

	Budget	Aangerekend
6121110 - Brandverzekering gebouwen	9.714	8.752
6122100 - Verzekeringen rollend materieel	534	190
6129100 - Burgerlijke aansprakelijkheid	313	481
6129900 - Overige verzekeringen	323	320
Totaal	10.883	9.743

Kantoormateriaal, documentatie, producten & diverse leveringen

	Budget	Aangerekend
6131110 - Bureau materiaal	2.205	1.395
6131210 - Lopende abonnementen zonder bestelbon	0	8
6131300 - Administratieve documenten (attesten) en -kosten	4.660	218
6131340 - Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	149	0
6132910 - Kosten beveiliging	2.690	2.130
6139100 - Water	9.956	9.528
Totaal	19.660	13.279

De minderuitgave op de '6131300-administratieve documenten' is te verklaren door weinig beweging in nieuwe en vertrekkende huurders en dus weinig KSZ-opvragingen nodig. Daarnaast houden we hier ook steeds een buffer, de kosten voor eventuele statutenwijzigingen staan ook op deze rekening.

Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties

	Budget	Aangerekend
6141120 - Ereloon advocaten	8.510	5.196
6142100 - Intellectuele diensten	16.468	16.468
6142312 - Huur informaticamaterieel-software	3.838	1.328
6142317 - Huur rollend materieel	725	1.357
6142700 - Arbeidsgeneeskundige dienst	281	540
6142910 - Dienstverleningen maaltijdcheques	0	13
6142980 - Ongediertebestrijding	1.837	218
6143200 - Lidgelden en bijdragen	6.258	6.142
6143300 - Vorming (opleidingskosten)	1.751	350
6145000 - Kilometervergoeding	454	368
Totaal	40.123	31.980

De onderbesteding is te verklaren door de lagere advocaatskosten en opleidingskosten. Door de coronacrisis konden een hele tijd geen procedures en opleidingen doorgaan.

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	204.122	172.320
Personeelskosten rechtstreeks ten laste van SVK	602.100	568.613
Totaal	806.222	740.933

De lagere personeelskost bij de statutairen is te verklaren door minder effectieve prestaties in 2020 dan voorzien.

Door de coronacrisis werd een deel van het personeel technische werkloos en langdurig afwezige collega's (ziekte of zwangerschap) werden niet volledig vervangen.

Waardeverminderingen en voorzieningen

	2019	2020
6340000 – Waardevermind. vorderingen huur- toevoeging	13.285	20.849
6341000 – Waardevermind. vorderingen huur- terugname	-11.888	-13.285
6360000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - toevoeging	29.478	32.352
6361000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - terugname	-23.063	-29.478
Eindtotaal	7.813	10.438

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 een regularisatie van een groot aantal vorderingen uit het verleden.

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

Opbrengsten

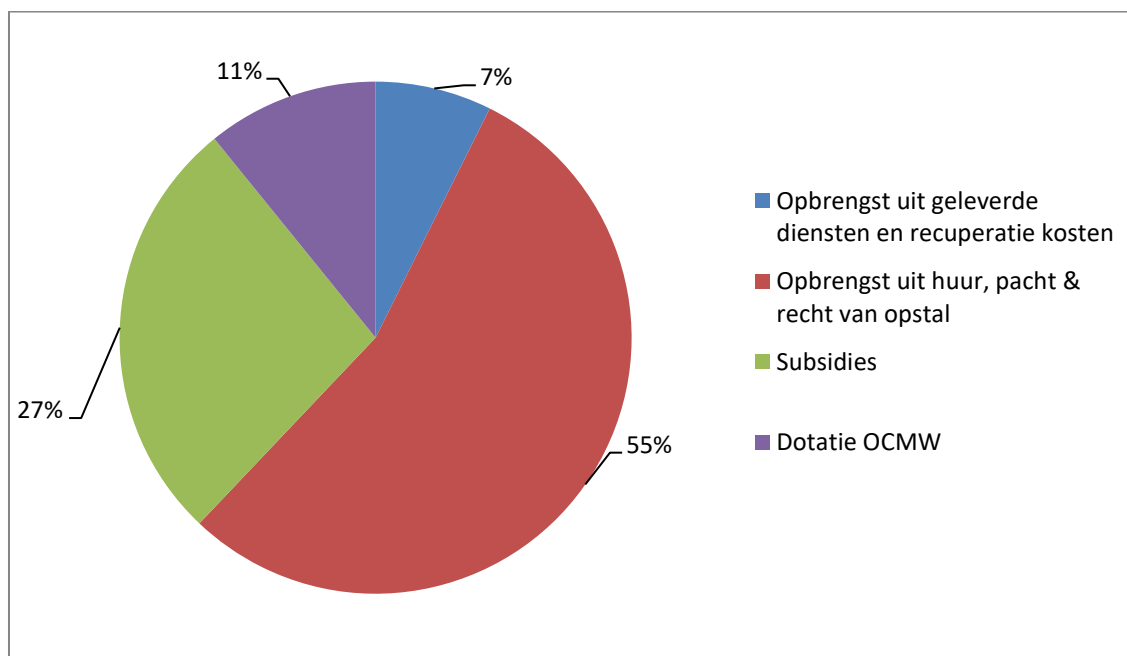
Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle opbrengsten die worden gerealiseerd binnen SVK Gent. De verdeling van de opbrengsten wordt eveneens grafisch weergegeven.

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 2020 aangepast in functie van het resultaat van het huidige jaar.

De negatieve prijssubsidie is te verklaren door kleine verschillen over de jaren heen tussen de huursubsidie en tegemoetkoming van de huurders.

Categorie	Budget	Aangerekend	% Aangerekend
701 - Opbrengst uit geleverde diensten	144.351	167.788	116,24%
702 - Opbrengst uit huur, pacht & recht van opstal	1.548.469	1.467.514	94,77%
707 - Prijssubsidies	0	-21.501	
740 - Werkingssubsidies	1.196.802	1.038.428	86,77%
746/747 - Andere diverse operationele opbrengsten	29.583	29.975	101,32%
Eindtotaal	2.919.206	2.682.203	91,88%



Opbrengsten uit huur (702)¹⁷

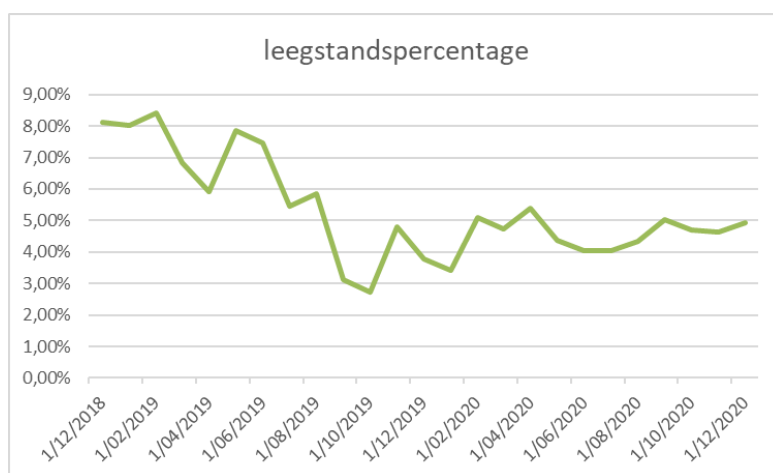
De huuropbrengsten zijn, net als de huurlasten, lager dan voorzien in het budget.

	Budget	Aangerekend
7020110 - Verhuring woningen SVK	1.535.062	1.460.965
7020111 - Bezettingsvergoeding	13.407	6.549
Totaal	1.548.469	1.467.514

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 2020 bedraagt dit 114.767 euro Dit is 7,25% 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 2020 konden we 152 maanden niet factureren aan de huurders op een totaal van 3.570 maanden te betalen huur. Dit is 4,26% (in 2019: 5,6%).



- Bij oudere contracten ligt de aangerekende huurprijs voor de huurder, doordat niet werd geïndexeerd, lager dan het hoofdhuurcontract. De impact hiervan bedraagt 45.870 euro. Bij nieuwe contracten na 1/7/2016 komt dit niet meer voor.

	2017	2018	2019	2020
Ontvangen huren	1.020.078	1.092.105	1.243.115	1.467.514
Betaalde huren	1.140.464	1.212.286	1.382.811	1.582.281
Vershil	-120.386	-120.181	-139.696	-114.767
Vershil/ betaalde huren	-10,56%	-9,91%	-10,10%	-7,25%

¹⁷ 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	66.394	61.445
7015020 - Terugbetaling gedingkosten, intresten en RPV	1.078	3.053
7015041 - Aanrekening werken huurwoningen voor rek eigenaar	0	7.394
7015050 - Recuperatie kosten huurder	39.999	42.975
7015190 - Terugbetalingen diverse externe diensten	36.881	52.920
Totaal	144.351	167.788

Globaal werden meer kosten gerecupereerd dan voorzien in het budget, voornamelijk bij huurders (doorrekenen huurschade & terugbetaling van diverse diensten).

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	55.932	29.068
MVG.SVG - Vlaanderen SVK subsidie	531.547	538.723
Tussenkost OCMW Gent	442.701	290.701
PRO.SVG - Provincie OVL stimuleren aangroei patrimonium	34.000	34.067
RSZ.SMA.06 - Sociale Maribel Andere	30.200	30.200
STG.SVG - Stad Gent ondersteuning SVK	102.422	100.000
Totaal	1.196.802	1.022.759

Er is in de statuten van SVK Gent (art. 28 en 29) 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 2020 wordt afgesloten met een positief budgettair resultaat van 58.689 euro.

	Budget	Aangerekend
Ontvangsten	2.919.206	2.682.203
Uitgaven	2.919.106	2.623.514
Saldo (Ontvangsten - Uitgaven)	100	58.689

Het positief budgettair resultaat werd behaald na een dotatie van OCMW Gent van 290.701 euro. Deze dotatie ligt 150.000 euro lager dan ingeschat bij budgetwijziging 2020 door de combinatie van structurele maatregelen (leegstand onder controle, doorrekenen van kosten) en éénmalige meevallers (minder uitgaven voor publiciteit en personeel).

Om het effectief dotatiebedrag te bepalen wordt ook rekening gehouden met een positief boekhoudkundig resultaat.

Bijlage 1: Interne organisatie

De interne organisatie van 2020 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	2020	B21	PLN-versie							Nee	
J1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21	PLN-versie							Nee	
J2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21	PLN-versie							Nee	
J3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020					B20	0-versie	W20	0-versie	Nee	
J4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020			Huidig	All						

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
J5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020			Huidig	All					Nee	
T1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21	PLN-versie							Nee	
T2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21	PLN-versie								Sociaal Verhuurkantoor Gent
T5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020										
WT121	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21									
WT131	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020	B21	PLN-versie							Nee	

