



2023_RMW_00066 Welzijnsvereniging Sociaal Verhuurkantoor Gent - Jaarrekening 2022 - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 31 mei 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 77, 1e lid.

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 490 § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 490 § 2 en 3.

Motivering

Sociaal Verhuurkantoor Gent is een welzijnsvereniging in de zin van deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (hierna: SVK Gent).

OCMW Gent is oprichtend lid van SVK Gent.

Artikel 485, 1e lid van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (hierna: DLB) bepaalt dat welzijnsverenigingen onderworpen zijn aan dezelfde regels aangaande het bestuurlijk toezicht als OCMW's.

Artikel 490, §2 van het DLB schrijft voor dat de algemene vergadering van welzijnsverenigingen zich vóór 30 juni dienen uit te spreken over de vaststelling van de jaarrekening van het voorgaand boekjaar en dat ze hiervan binnen de 20 dagen een afschrift dienen te bezorgen aan de betrokken OCMW's. OCMW Gent is het enige lid van SVK Gent.

Artikel 490, §3 van het DLB bepaalt dat de betrokken raad voor maatschappelijk welzijn advies kan uitbrengen over voormelde jaarrekening. Indien zij binnen de 50 dagen na ontvangst door het OCMW van voormelde jaarrekening geen advies uitbrengen bij de toezichthoudende overheid worden zij geacht positief te hebben geadviseerd.

Op 8 mei 2023 stelde de algemene vergadering van SVK Gent de jaarrekening van 2022 vast.

Bij gunstig advies bevestigt de raad voor maatschappelijk welzijn de jaarrekening van 2022 van welzijnsvereniging SVK Gent zoals vastgesteld door de algemene vergadering van SVK Gent van 8 mei 2023 als een getrouwe weergave van de financiële situatie van SVK Gent:

- SVK Gent voert een budgettaire en algemene boekhouding, overeenkomstig het DLB, het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (BVR BBC; artikel-81-93) en het Ministerieel Besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningen-stelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen (MB BBC).

- De boekhouding wordt eveneens gevoerd conform de Boekhoudrichtlijnen SVK OCMW-verenigingen en welzijnsverenigingen van Wonen in Vlaanderen en in lijn met de algemeen geldende boekhoudprincipes.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Jaarrekening SVK Gent 2022 (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het vast bureau

Beslist het volgende:

- 36 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:

- 10 onthouding(en): Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

brengt een gunstig advies uit over de jaarrekening van 2022 van welzijnsvereniging SVK Gent zoals vastgesteld door de algemene vergadering van welzijnsvereniging SVK Gent van 8 mei 2023.

2023_RMW_00066 - Welzijnsvereniging Sociaal Verhuurkantoor Gent - Jaarrekening 2022

SVK Gent
Beleidsevaluatie 2022

Jaarrekening 2022

Toelichting bij de jaarrekening

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Nis code: 44021

Uitgave: 2023

Voorwoord - jaarrekening 2022

2022 bracht kansen en uitdagingen. Na twee coronajaren kondigde zich een 'normaal' jaar aan. Dit maakte dat SVK Gent opnieuw haar maatschappelijke rol om betaalbare en kwalitatieve huisvesting aan te bieden aan kandidaat-huurders in hoge woonnood, ten volle kon opnemen. Maar een nieuw probleem dook op. De onzekerheid die de vorming van de nieuwe woonmaatschappij meebrengt, leidde tot heel veel personeelwissels en dus verlies aan expertise.

Eind december 2021 keurde de Raad van Bestuur de motivatiepremie goed waardoor we een fair aanbod konden doen aan kandidaat-verhuurders. Het aantrekken van nieuwe woningen is vaak een tijdsintensief en lang proces. Zeker als we grotere projecten willen realiseren. Zo is in de loop van 2022 het eerste deel woningen in huur genomen uit de SVK Pro procedure van 2020. Het voorbereidende werk van de afgelopen jaren zorgde voor 35 nieuwe inhuurnames. Met uitzondering van 2019 (inhuurname van onder andere 33 kamers De Baai) is er de afgelopen 6 jaar nooit zo'n cijfer gehaald. Door deze groei zorgden we voor een woonoplossing voor 47 nieuwe huurders.

De voorbije jaren bouwden we op alle vlakken onze expertise en ons professionalisme verder uit. We verloren in 2022 jammer genoeg ook een pak expertise. Van de 15 medewerkers die begin januari in dienst waren, werkten er eind december nog 5 bij SVK Gent. De reden voor al die vertrekken is duidelijk: de vorming van de nieuwe woonmaatschappij en de onzekerheid die dit met zich meebracht bij het SVK-personeel. Begin 2022 was er nog de onzekerheid omtrent het behoud van de arbeidsvoorwaarden. Maar ook het feit dat we geen zekerheid konden geven over functie-inhoud, plaats van tewerkstelling, nieuwe collega's/leidinggevende deed meerdere medewerkers nadenken over zijn/haar loopbaanperspectieven. Een belangrijk aantal koos voor een nieuwe uitdaging binnen de Groep Gent.

Als voorzitter ben ik wel bijzonder fier hoe de organisatie dit vertrek probeerde op te vangen. Nieuwe medewerk(st)ers zijn opgeleid, er is meer geïnvesteerd in teamactiviteiten. Kortom er is werk gemaakt van de vorming van een nieuw team.

Hieronder vindt u het laatste jaarverslag van SVK Gent over een volledig jaar. Op 30 juni 2023 vervalt immers onze erkenning en zetten we onze werking verder onder de vlag van Thuispunt Gent. Ondanks een 2022 met een dubbel gezicht, zijn we absoluut klaar voor deze nieuwe stap!

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
- Overdragen kredieten voor investeringen en financiering

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord - jaarrekening 2022	3
Deel 1 Beleidsevaluatie	7
1. Doelstellingenrealisatie	7
1.1. Beleidsevaluatie - Prioritair beleid	11
1.2. Beleidsevaluatie - Niet-prioritair beleid	15
Deel 2 Financiële nota	17
2. Globale toelichting	17
3. Ratio analyse	19
4. Doelstellingenrekening	25
5. Staat van het financieel evenwicht	27
6. Kredietrealisatie	31
7. Staat van opbrengsten en kosten	33
8. Balans	37
9. Evolutie van de financiële schulden	41
10. Overzicht van de financiële risico's	43
11. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	45
12. De fiscaliteit	51
13. Subsidies	53
Deel 3 Toelichting bij de jaarrekening	55
14. Overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	55
15. Financieel overzicht volgens het organogram	57
16. Investeringsprojecten	59
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	71
21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels	73
22. De niet in de balans opgenomen rechten en plichten (klasse 0)	81
23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2022	83
Bijlage 1: Interne organisatie	97
Bijlage 2: filters wettelijke rapporten	98

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?”.

7



Beleidsevaluatie 2022 - Boek jaarrekening
SVK Gent, Onderbergen 86, 9000 Gent -
NIS code: 44021
Ondernemingsnr.: 0643 926 085

Leeswijzer beleidsevaluatie

Dit rapport – de beleidsevaluatie – maakt deel uit van de jaarrekening. In de jaarrekening wordt inhoudelijk en financieel teruggekeken naar het afgelopen jaar, 2022. De beleidsevaluatie gaat in op de mate waarin, per prioritair actieplan opgenomen in het meerjarenplan, het beoogde resultaat of eventueel het beoogde effect voor 2022 gerealiseerd is. De jaarrekening 2022 kijkt terug op het meerjarenplan 2020-2025.

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 even gedetailleerd toelichten in de rapportering van het meerjarenplan.

Structuur rapport

Wat willen we bereiken?

Evaluatie van de beleidsdoelstellingen

Het Gentse meerjarenplan bevat 20 strategische doelstellingen (SD) 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. SVK Gent werkt mee aan 1 van deze 20 strategische doelstellingen.

Een [dashboard](https://gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3) [link: <https://gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3>] verzamelt de indicatoren voor de beleidsdoelstellingen. Het is permanent beschikbaar. Een groot deel van deze indicatoren plukken we uit de Stadsmonitor: een driejaarlijkse grootschalige enquête onder Vlamingen. De laatste bevraging vond plaats in het najaar 2020, de resultaten waren beschikbaar in juni 2021. De resultaten uit de recentste editie van de stadsmonitor, kunnen beïnvloed zijn door de uitzonderlijke omstandigheden en maatregelen van de coronapandemie. Het effect is sterk afhankelijk van het thema: terwijl we voor sommige thema's een onmiddellijke impact

kunnen verwachten, zal er op andere vlakken maar op langere termijn een impact zijn. In datareeksen die momenteel maar jaarcijfers tot 2019 of 2020 bevatten, zit het effect van de coronapandemie nog niet of niet ten volle vervat. De volgende bevraging vindt plaats in het voorjaar van 2023.

In dit rapport gaan we beperkt in op deze indicatoren, verdere informatie kan je terugvinden in het dashboard.

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 2022

Wat hebben we hiervoor gedaan?

Evaluatie van de actieplannen

Het onderliggende actieplan om de beleidsdoelstelling te realiseren:

- > een globale inschatting van de graad van realisatie van het actieplan: in welke mate hebben we gerealiseerd wat we vooropgesteld hadden?
- > 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/beea24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php of
- > Beleid en Strategie > Meerjarenplan 2020 – 2025 – SVK Gent

Na vaststelling van de jaarrekening 2022 op de gemeenteraad, wordt dit documentatierapport digitaal ter beschikking gesteld via de website van SVK Gent.

Aandachtspunten bij de beleidsevaluatie

Terminologie

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.

Beleidsevaluatie

Beleidsdoelstelling SD10011

Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

Omgevingsindicatoren die de context waarbinnen de doelstelling geformuleerd is, in kaart brengen, zijn verzameld in een dashboard en zijn permanent raadpleegbaar [link: gent.buurtmonitor.be/Dashboard/mosaic3]. De resultaten sinds 2020, inclusief de recentste editie van de stadsmonitor, kunnen beïnvloed zijn door de uitzonderlijke omstandigheden en maatregelen van de coronapandemie.

Budgettaire onderbouwing		Budget 2022	Jaarrekening 2022	% Besteding budget 2022	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2022 t.o.v. 2021
Exploitatie	Uitgaven	3.692.710	3.338.356	90,4%	2.891.432	115,5%
	Ontvangsten	3.692.810	3.338.456	90,4%	2.900.835	115,1%
Investering	Uitgaven	20.173	22.680	112,4%	15.797	143,6%
	Ontvangsten	20.173	22.680	112,4%	7.045	321,9%
Financiering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel	Plan 2022	Betaald 2022	% Besteding plan 2022	Betaald 2021	Betaald 2022 t.o.v. 2021
VTE	15,10	13,70	90,7%	11,00	124,6%

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?

Om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen werd voor 118 woonentiteiten een subsidie uitbetaald. Het proces om te verkopen stadspatrimonium maximaal te oriënteren naar de sociale huisvestingsactoren werd verfijnd.

I.h.k.v de erfpachtnieuwbouwprojecten werden overheidsopdrachten gelanceerd voor verschillende percelen. De renovatie zorgt, naast aanboduitbreiding, ook voor krotbestrijding. In beide projecten voorzien we renovatie respectievelijk nieuwbouw en vervolgens een langdurige verhuur via het SVK Gent. Ook werd de eerste steen gelegd van de robuuste woningen.

Zowel bij SVK Gent als bij Huuringent is er, zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, een stijging van het aantal woningen in beheer (respectievelijk +19 en +16). I.f.v. relance corona werd de subsidieovereenkomst voor prospectie op de private huurmarkt verlengd. Door huur- en woonbegeleiding behield 98% van de SVK-huurders hun woning. Er waren 3 uithuiszettingen. Door intensieve bemiddeling, begeleiding en ondersteuning slaagden we erin om de woonzekerheid te blijven garanderen voor kwetsbare huurders.

De ondersteuning van de Taskforce Woonmaatschappij voor de oprichting van de Gentse Woonmaatschappij 'Thuispunt Gent' is lopende.

De eerstesteenlegging van 34 woningen en gemeenschapsruimte van het CLT-project in Muide-Meulestede is een feit. Binnen de projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt werd een subsidie toegekend aan 4 projecten voor de realisatie van 11 bijkomende betaalbare wooneenheden.

De woonstudie zit in eindfase en een eerste denkoefening m.b.t. de opschaling van de budgethuur werd voorzien.

Sinds 2012 zakt het aantal onbebouwde loten en percelen gestaag tot een totaal van ca. 2.260 onbebouwde loten en percelen voor een totale oppervlakte van ca. 230 ha in 2022. Dit komt door de hogere afname van aantal onbebouwde loten en percelen (391) en het lagere aantal bijkomende onbebouwde loten en percelen t.o.v. 2021 (145 voor 9ha).

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
AC6SV92 - Gecumuleerd budgettair resultaat	Sociaal Verhuurkantoor

Budgettaire onderbouwing		Budget 2022	Jaarrekening 2022	% Besteding budget 2022	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2022 t.o.v. 2021
Exploitatie	Uitgaven	3.692.710	3.338.356	90,4%	2.891.432	115,5%
	Ontvangsten	3.692.810	3.338.456	90,4%	2.900.835	115,1%
Investing	Uitgaven	20.173	22.680	112,4%	15.797	143,6%
	Ontvangsten	20.173	22.680	112,4%	7.045	321,9%
Financiering	Uitgaven	0	0	0,0%	0	0,0%
	Ontvangsten	0	0	0,0%	0	0,0%

Onderbouwing personeel		Plan 2022	Betaald 2022	% Besteding plan 2022	Betaald 2021	Betaald 2022 t.o.v. 2021
VTE		15,10	13,70	90,7%	11,00	124,6%

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 2022 af met een positief budgettair resultaat van 100 euro zoals we in het meerjarenplan beoogden.

Door de verdere aangroei van het aantal woningen in beheer in combinatie met de hoge inflatie en de bijkomende taken voor huurbegeleiding stegen ook de ontvangsten en uitgaven met respectievelijk 15,1% en 15,5% ten opzichte van 2021. Het bestedingsniveau (= wat werd ontvangen/uitgegeven tegenover gebudgetteerd) ligt op respectievelijk 90,4%. Dit lagere bestedingsniveau kan verklaard worden doordat de vooropgestelde groei in het aantal woningen niet werd gehaald (minder huurinkomsten en -uitgaven, maar ook minder personeel)

Een meer gedetailleerde bespreking van de cijfers is te vinden in Deel 3, 23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2022.

Deel 2 | Financiële nota

SVK Gent

3. Ratio analyse

Ratio analyse¹

SVK Gent sluit het boekjaar 2022 af met een nettoresultaat van 5.603,66 euro. Na de resultaatsverwerking werd 24.114,40 euro euro onttrokken uit de impuls subsidie. Dit resulteert in een boekhoudkundig resultaat van 29.718,06 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. Vanaf 2019 werd de gebudgetteerde dotatie niet volledig opgenomen. Er werd wel voor gekozen om te eindigen met een positief resultaat.

Het gedeeltelijk of volledig opnemen van de dotatie van OCMW Gent bepaalt dus het uiteindelijke resultaat en weegt daardoor ook zwaar door in de liquiditeits- en rendabiliteitsratio's. In het onderstaande segment worden kort de verschillende ratio's besproken die door de dienst Toezicht van Wonen in Vlaanderen worden gehanteerd.

Liquiditeit

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

Current ratio:

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

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

Boekjaar	2018	2019	2020	2021	2022
Score	1,53	1,41	1,34	1,53	1,53

Deze ratio blijft in 2022 behoorlijk stabiel ten opzicht van 2021. Het SVK kan met zijn liquide middelen en te innen vorderingen de schulden op korte termijn vereffenen.

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	2021	2022
Score	0,8	0,51	1,31	0,75	0,73

Het SVK kan met zijn huidige liquide middelen net niet zijn korte termijn schulden afbetalen. Het is dus 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	2021	2022
Score	34,53%	28,83%	26,24%	35,96%	35,67%

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	2021	2022
Score	0,42	1,01	1,00	1,07	1,01

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	2021	2022
Score	€ -141.627,21	€ -220.319,66	€ -209.589,90	€ -153.472,51	€ -241.431,04

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.

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	2021	2022
Score	€ -438.537,52	€24.051,00	€12.555,29	€ 52.517,65	€ 2.834,89

2018 werd afgesloten met een negatief resultaat. De volgende jaren 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	2021	2022
Score	104,53%	99,35%	99,91%	98,40%	99,83%

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

Algemeen

Voor alle relevante ratio's kunnen we vaststellen dat SVK Gent de positieve evolutie die in 2019 werd gestart, heeft kunnen doortrekken en op een constant niveau heeft kunnen houden (vergelijking 2021 en 2022).

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

SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	100	100
Uitgaven	3.338.356	3.692.710
Ontvangsten	3.338.456	3.692.810
Investering	0	0
Uitgaven	22.680	20.173
Ontvangsten	22.680	20.173
Financiering	0	0
Uitgaven	0	0
Ontvangsten	0	0

Totalen

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie	100	100
Uitgaven	3.338.356	3.692.710
Ontvangsten	3.338.456	3.692.810
Investering	0	0
Uitgaven	22.680	20.173
Ontvangsten	22.680	20.173
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)	100	100
I.a. Ontvangsten	3.338.456	3.692.810
I.b. Uitgaven	3.338.356	3.692.710
II. Investeringsaldo (a-b)	0	0
II.a. Ontvangsten	22.680	20.173
II.b. Uitgaven	22.680	20.173
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	100	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)	100	100
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	261.530	261.530
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	261.630	261.630
VIII. Onbeschikbare gelden	0	0
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	261.630	261.630

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo (a-b)	100	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)	100	100

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	100	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	100	100

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat	261.630	261.630
Sociaal Verhuurkantoor Gent	261.630	261.630
II. Autofinancieringsmarge	100	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	100	100
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	100	100
Sociaal Verhuurkantoor Gent	100	100

Toelichting: Staat van het financieel evenwicht

SVK Gent heeft een beschikbaar budgettair resultaat op het einde van 2022 van 261.630 euro.

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	3.361.036	3.361.136	3.712.883	3.712.983	3.796.593	3.796.693
Exploitatie	3.338.356	3.338.456	3.692.710	3.692.810	3.776.419	3.776.519
Investering	22.680	22.680	20.173	20.173	20.173	20.173
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. intresten 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	3.355.533	2.861.443
A. Operationele kosten	3.355.533	2.861.371
1. Goederen en diensten	2.411.119	2.131.655
2. Bezoldigingen, sociale lasten & pensioenen	853.554	697.307
3. Afschrijvingen, waardeverm. en voorz.	17.176	16.145
4. Individuele hulpverlening door OCMW	0	0
5. Toegestane werkingssubsidies	8.981	0
6. Toegestane investeringssubsidies	0	0
7. Minderwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
8. Andere operationele kosten	64.703	16.264
B. Financiële kosten	0	71
II. Opbrengsten	3.361.136	2.907.880
A. Operationele opbrengsten	3.338.456	2.900.835
1. Opbrengsten uit de werking	1.971.826	1.757.018
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	0
3. Werkingssubsidies	1.362.652	1.117.869
a. Algemene werkingssubsidies	451.666	1.065.917
b. Specifieke werkingssubsidies	910.986	51.952
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0
5. Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
6. Andere operationele opbrengsten	3.978	25.948
B. Financiële opbrengsten	22.680	7.045
III. Overschot of tekort van het boekjaar	5.604	46.437
A. Operationeel overschot of tekort	-17.076	39.464
B. Financieel overschot of tekort	22.680	6.973
IV. Verw. v h overschot of tekort van het BJ	5.604	46.437
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	5.604	46.437

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 de afschrijvingen van het (im)materiële vast actief, de waardeverminderingen op vordering m.b.t. huur en de voorzieningen voor vakantiegeld enkel boekhoudkundige uitgaven die geen werkelijke kas uitgave vertegenwoordigen. In 2022 bedroegen die 17.176 euro.

In rubriek II.B werd 22.680 euro kapitaalsubsidies in resultaat genomen.

De niet-kaskosten bepalen het verschil tussen het boekhoudkundig resultaat (5.604 euro) en het budgettair resultaat (100 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) werkingsmiddelen 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** (werkingsmiddelen of bezittingen) en van alle **PASSIVA** (financieringsmiddelen) op een **BEPAALD TIJDSTIP**. De balans van het boekjaar 2022 is een momentopname dd. 31/12/2022, terwijl de balans van het vorig boekjaar een momentopname is dd. 31/12/2021.

Een **BALANS** is steeds **IN EVENWICHT**, hetgeen betekent dat de waarde van alle activa (werkingsmiddelen of bezittingen) gelijk is aan de waarde van alle passiva (financieringsmiddelen). Dit is logisch aangezien alle werkingsmiddelen 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 werkingsmiddelen of bezittingen die voor langere termijn (langer dan 1 jaar) worden aangewend binnen een organisatie zoals bv. gebouwen;
- Vlottende activa zijn werkingsmiddelen 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 werkingsmiddel);

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	590.047	569.639
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	280.601	279.473
B. Vorderingen op korte termijn	309.446	290.166
1. Vorderingen uit ruiltransacties	133.164	111.795
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	176.282	178.371
II. Vaste activa	8.752	8.752
B. Financiële vaste activa	8.752	8.752
4. Andere financiële vaste activa	8.752	8.752
C. Materiële vaste activa	0	0
1. Gemeenschapsgoederen	0	0
d. Meubilair, kantooruitr en rollend mat.	0	0
D. Immateriële vaste activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	598.798	578.390

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Schulden	385.214	370.409
A. Schulden op korte termijn	385.214	370.409
1. Schulden uit ruiltransacties	286.374	244.055
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	33.086	35.371
c. Niet-financiële schulden ruiltransactie	253.288	208.684
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	98.840	126.354
3. Overlopende rekeningen van het passief	0	0
II. Nettoactief	213.585	207.981
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	35.476	35.476
B. Gecumuleerd overschot of tekort	178.108	172.505
TOTAAL PASSIVA	598.798	578.390

Toelichting: De balans

Het balanstotaal van SVK Gent kende een lichte stijging van 578.390 euro naar 598.798 euro.

De vorderingen stegen tegenover 2021, de grootste stijging zit bij de 'vorderingen uit ruiltransacties'. Dit zijn vorderingen op huurders waarvan we de betaling in 2023 verwachten.

Aan passiefzijde is er een stijging van de 'niet-financiële schulden uit ruiltransacties' omwille van de te verwachte afrekening RSZ en 2^{de} pensioenpijler aan leverancierszijde. De schulden uit niet-ruiltransacties daalden. We ontvingen minder voorafbetaalde huren of voorschotten subsidies m.b.t. een volgend boekjaar.

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 2022.
- Samen met Dienst Sociale Woonbegeleiding blijven we inzetten op huur- en woonbegeleiding. Zodra de kandidaat-huurder het woonaanbod aanvaardt, start een intensieve woonbegeleiding door de woonbegeleider van OCMW Gent met als doel een integrale benadering van de huurder met aandacht voor alle levensdomeinen en de focus op het algemeen welzijn van de huurder en zijn huisvesting.
- SVK Gent voorziet in een adequate maandelijkse facturatie en administratieve opvolging van alle huurders. Voorafgaandelijk aan deze facturatie worden alle verhuisbewegingen, toekenningen of wijzigingen van de huursubsidie nauwgezet bijgehouden.
- Wanneer een huurder met openstaande vorderingen ten aanzien van SVK Gent de woning verlaat zal deze vordering - onder bepaalde voorwaarden - worden overgedragen aan het OCMW die dan instaat voor de verdere opvolging. Het financieel risico wordt hierdoor sterk ingeperkt voor het SVK Gent.
- SVK Gent heeft een impulssubsidie ontvangen die enkel kan worden gebruikt om niet-betaalde vorderingen aan te zuiveren. Bij de jaarafsluit 2022 werd het saldo van deze subsidie gebruikt (24.114,40 euro)

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.

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	2.891.432	3.338.356	2.239.048	0	0
A. Operationele uitgaven	2.623.263	2.891.361	3.338.356	2.239.011	0	0
1. Goederen en diensten	2.024.919	2.131.655	2.411.119	1.562.034	0	0
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	568.613	743.441	853.554	606.864	0	0
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	722.090	823.117	584.860	0	0
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	21.351	30.437	22.004	0	0
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	8.981	49.044	0	0
- aan andere begunstigden	0	0	8.981	49.044	0	0
5. Andere operationele uitgaven	29.731	16.264	64.703	21.070	0	0
B. Financiële uitgaven	250	71	0	37	0	0
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	0	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	250	71	0	37	0	0
C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0
II. Exploitatieontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.338.456	2.239.148	0	0
A. Operationele ontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.338.456	2.239.148	0	0
1. Ontvangsten uit de werking	1.613.801	1.757.018	1.971.826	1.263.926	0	0
2. Fiscale ontvangsten en boetes	0	0	0	0	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3. Werkingsubsidies	1.038.428	1.117.869	1.362.652	973.458	0	0
a. Algemene werkingsubsidies	996.073	1.065.917	451.666	431.658	0	0
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0
- Andere algemene werkingsubsidies	996.073	1.065.917	451.666	431.658	0	0
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	571.305	626.056	0	0	0	0
- van de provincie	34.067	9.058	0	0	0	0
- van de gemeente	100.000	115.898	0	0	0	0
- van het OCMW	290.701	314.904	451.666	431.658	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingsubsidies	42.354	51.952	910.986	541.800	0	0
- van de federale overheid	30.200	29.581	39.023	30.200	0	0
- van de Vlaamse overheid	12.154	22.371	697.435	359.291	0	0
- van de provincie	0	0	20.375	38.896	0	0
- van de gemeente	0	0	121.722	95.198	0	0
- van het OCMW	0	0	32.432	18.215	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	25.948	3.978	1.764	0	0
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	9.403	100	100	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Investeringsuitgaven	0	15.797	22.680	14.424	0	0
A. Investeringsen in financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	8.752	0	0	0	0
B. Investeringsen in materiële vaste activa	0	318	4.863	10.238	0	0
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0	318	4.863	10.238	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	318	4.863	10.238	0	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0
C. Investeringsen in immateriële vaste activa	0	6.727	17.817	4.186	0	0
D. Toegestane investeringsubsidies	0	0	0	0	0	0
II. Investeringsontvangsten	0	7.045	22.680	14.424	0	0
A. Verkoop van financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
B. Verkoop van materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	0	7.045	22.680	14.424	0	0
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	0	0	0	0	0	0
- van de provincie	0	0	0	0	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- van de gemeente	0	0	0	0	0	0
- van het OCMW	0	7.045	22.680	14.424	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0
III. Investeringsaldo	0	-8.752	0	0	0	0
Saldo exploitatie en investeringen	58.689	651	100	100	0	0
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	651	100	100	0	0

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 2022.

De opgenomen kredieten voor 2023 zijn enkel voor de eerste 6 maanden.

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

Rapport: een overzicht, per boekjaar, van de toegestane werking- en investeringssubsidies

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Toegestane werkingssubsidies	0	0	8.981	49.044	0	0
Toegestane investeringssubsidies	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	8.981	49.044	0	0

Motivatiepemie

Gent is een populaire stad om in te leven en wonen. Hierdoor zijn de huurprijzen voor kwalitatieve woningen niet langer betaalbaar voor de kandidaat-huurders van SVK Gent.

SVK Gent zoekt op de private huurmarkt woningen die het kan onderverhuren aan personen/gezinnen die ten gevolge van hun maatschappelijke situatie geen of weinig kansen hebben op de huisvestingsmarkt en die voldoen aan de wettelijke inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. SVK Gent moet van de Vlaamse regelgeving verplicht de huurprijs die het aan de eigenaar van de huurwoningen betaalt volledig doorrekenen aan de huurder in het onderhuurcontract. Daardoor kan SVK Gent de huurprijs aan de eigenaar niet zomaar verhogen. Met deze motivatiepremie krijgen de eigenaars die hun woning verhuren aan SVK Gent een extra premie in de vorm van een subsidie.

De combinatie van de huurprijs en de motivatiepremie moet ervoor zorgen dat de eigenaar een faire vergoeding ontvangt zodat ze hun woning ook aan SVK Gent willen verhuren.

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	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	264.232	281.040	410.961	411.097	0	0
Uitgaven	26.884	15.894	41.611	20.561	0	0
Ontvangsten	291.116	296.934	452.572	431.658	0	0
Investering	0	-8.752	0	0	0	0
Uitgaven	0	8.752	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	-205.542	-271.637	-410.861	-410.997	0	0
Uitgaven	2.596.630	2.875.538	3.296.745	2.218.487	0	0
Ontvangsten	2.391.087	2.603.901	2.885.885	1.807.490	0	0
Investering	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	7.045	22.680	14.424	0	0
Ontvangsten	0	7.045	22.680	14.424	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

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	651	100	100	100	100
Sociaal Verhuurkantoor	58.689	651	100	100	0	0
Exploitatie	58.689	9.403	100	100	0	0
Uitgaven	2.623.514	2.891.432	3.338.356	2.239.048	0	0
Ontvangsten	2.682.203	2.900.835	3.338.456	2.239.148	0	0
Investing	0	-8.752	0	0	0	0
Uitgaven	0	15.797	22.680	14.424	0	0
Ontvangsten	0	7.045	22.680	14.424	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

Rapport T3: investeringsprojecten

OD10002 - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt					
	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren		Totaal
	vóór MJP	in MJP	in MJP	na MJP	
I. Uitgaven	0	38.477	14.424	0	52.901
A. Investerings in financiële vaste activa	0	8.752	0	0	8.752
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	8.752	0	0	8.752
B. Investerings in materiële vaste activa	0	5.182	10.238	0	15.420
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0	5.182	10.238	0	15.420
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	5.182	10.238	0	15.420
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0
C. Investerings in immateriële vaste activa	0	24.543	4.186	0	28.730
D. Toegestane investeringssubsidies	0	0	0	0	0

II. Ontvangsten	0	29.725	14.424	0	44.149
A. Verkoop van financiële vaste activa	0	0	0	0	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	0	0	0	0
B. Verkoop van materiële vaste activa	0	0	0	0	0
1. Gemeenschapsgoed en bedrijfsmatige MVA	0	0	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	0	0	0	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0	0	0	0	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	0	29.725	14.424	0	44.149

Bovenstaande (geplande) investeringen gaan over de jaarlijkse ICT-projecten en ICT-aankopen die District 09 uitvoert voor SVK Gent.

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	11,00	13,70	8,30	0,00	0,00
Niveau A	1,96	2,04	2,13	1,25	0,00	0,00
Niveau B	5,18	6,46	7,90	5,55	0,00	0,00
Niveau C	1,95	2,47	3,67	1,50	0,00	0,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,03	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	11,00	13,70	8,30	0,00	0,00
Niveau A	1,96	2,04	2,13	1,25	0,00	0,00
Niveau B	5,18	6,46	7,90	5,55	0,00	0,00
Niveau C	1,95	2,47	3,67	1,50	0,00	0,00
Niveau D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niveau E	0,00	0,03	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. Eind 2022 betreft dit twee medewerkers met een prestatiebreuk van 1,6 VTE.

Het aantal VTE in 2023 is voorzien voor een half jaar.

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	8.752	0	0	0	0	0	0	8.752
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	8.752	0	0	0	0	0	0	8.752
C. Materiële vaste activa	0	4.863	0	0	0	-4.863	0	0
1. Gemeenschapsgoederen	0	4.863	0	0		-4.863	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0		0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0		0	0	0
c. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	0		0	0	0
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0	4.863	0	0		-4.863	0	0
e. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0		0	0	0
f. Erfgoed	0	0	0	0		0	0	0
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	0	0	0	0		0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0		0	0	0
b. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	0		0	0	0
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0	0	0	0		0	0	0
3. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Immateriële vaste activa	0	17.817	0	0		-17.817	0	0

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	22.680	-22.680	0	35.476
Totaal	35.476	22.680	-22.680	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	172.505	5.604	0	0	178.108
Totaal	172.505	5.604	0	0	178.108
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	207.981			5.604	213.585
Totaal	207.981			5.604	213.585

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

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

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

Toelichting bij de mutatiestaat van de financieel vaste activa

Het financieel vast activa is samengesteld als volgt:

- 8.603 euro voor de verwerving van 1 aandeel in EthiasCo CVBA. SVK Gent bezat het lidmaatschap van de Onderlinge Verzekeringsmaatschappij Ethias Gemeen Recht omdat zij een verzekeringswaarborg had afgesloten voor "arbeidsongevallen - wet van 3 juli 1967". Sinds de statutenwijzigingen van eind 2017, en gelijktijdig met de overdracht van de genoemde verzekeringsactiviteiten aan Ethias nv, is de vennootschapsvorm van de onderlinge verzekeringsmaatschappij Ethias Gemeen Recht omgevormd tot een coöperatieve vennootschap, met een nieuwe maatschappelijke benaming: EthiasCo cvba. Ook het maatschappelijk doel werd gewijzigd omdat het niet langer de verzekeringsactiviteit betreft, maar hoofdzakelijk het beheer van de participatie die EthiasCo bezit in de groep Ethias nv. Door deze verrichting eind 2017 werd SVK Gent van aangesloten lid bij de vereniging van rechtswege omgezet in die van coöperant lid, met toekenning van een deelbewijs met een nominale waarde van EUR 8.602,90.
- 149 euro voor de verwerving van 6 aandelen voor toetreding tot de coöperatieve vennootschap Poolstok. Deze zes aandelen hebben een nominale waarden van EUR 148,74.

Toelichting bij de mutatiestaat van het overige netto-actief

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen overig netto-actief

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

21. Overzicht van de toegepaste waarderingsregels

Waarderingsregels SVK Gent

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur van het SVK op 9 maart 2022.

Deel 1: waardering vlottende activa

A. 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:

6340000² Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
@ 4090000³ Vorderingen – waardevermindering

² In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6340000

³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4090000

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:

4070001⁴ Dubieuze debiteuren zittende huurders
@ 4000010⁵ 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:

4000010⁶ Vorderingen
@ 4070001⁷ 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 gerecupereerd worden; in het bijzonder wordt hier verwezen naar de verklaring van gerechtsdeurwaarder waarbij hij bij de uitoefening van zijn ambt de onvermogensheid van de betrokkene heeft vastgesteld;
- 2) 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 blijkt dat aan minstens één van de bovenstaande voorwaarden werd voldaan.

De boeking gebeurt als volgt:

6420000⁸ Minwaarde op huurvorderingen
6420003⁹ Minwaarde op huurschade
@ 4000010¹⁰ Vorderingen

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000¹¹.

⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

⁷ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070000

⁸ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420001

⁹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420003

¹⁰ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

¹¹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 7420001

B. 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:

4000040¹² Vorderingen vertrokken huurders
 @ 4000010¹³ 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 die op balansdatum reeds zes maand ex-huurder zijn en die niet oninbaar konden gesteld worden of niet konden worden overgedragen naar het OCMW, worden op balansdatum als dubieus beschouwd en er wordt een waardevermindering van 100% toegepast.

Hiervoor gelden volgende criteria:

- Het betreft alle vorderingen op een huurder die op balansdatum reeds 6-maanden ex-huurder is; ongeacht de datum waarop de vordering werd opgemaakt. Een individuele vordering kan dus minder dan zes maanden oud zijn.
- Ex-huurders waarvoor een collectieve schuldenregeling of afbetalingsplan geldt, en waarbij het afbetalingsplan gevolgd wordt, worden niet opgenomen als dubieuze debiteuren.

¹² In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000000

Dit wordt uitgedrukt in de boekhouding met volgende boeking:

4070000¹⁴ Dubieuze debiteuren ex-huurders
@ 4000040¹⁵ Vorderingen op vertrokken huurders
6340000¹⁶ Waardevermindering op huurvorderingen – toevoeging
@ 4090100¹⁷ 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 onvermogenheid van de betrokkene heeft vastgesteld;
 - 4) Betrokkene is onvermogen 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 6420000 en/of 6420003.

6420000¹⁸ Minwaarde op huurvorderingen
6420003¹⁹ Minwaarde op huurschade
@ 4000040²⁰ Vorderingen vertrokken huurders

¹⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4070100

¹⁵ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

¹⁶ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6340000

¹⁷ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4090100

¹⁸ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420001

¹⁹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 6420003

²⁰ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

Eventuele latere betalingen worden opgenomen in de boekhouding als een meerwaarde op rekening 7420000²¹.

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;²²
- De schuldenaar werd onvermogen 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.

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.

4000040²³ Vorderingen zittende huurders (OCMW Gent)
@ 4000040²⁴ Vorderingen vertrokken huurders (ex-huurder)

²¹ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 7420001

²² De verjaringstermijn van 5 jaar start einde huur. Een mogelijke schuldbekentenis of betalingen stuiten deze verjaringstermijn.

²³ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

²⁴ In BBC-rekeningstelsel voor SVK: 4000100

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.

Deel 2: waardering vaste activa

Financiële vaste activa

- waardering tegen aanschaffingswaarde (belangen, aandelen en effecten)
- herwaardering is mogelijk op grond van objectieve gegevens

Materiële en immateriële vaste activa

- waardering tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen.
- Voor de berekening van het afschrijvingsbedrag wordt uitgegaan van een restwaarde gelijk aan 0. Met andere woorden, na de afschrijvingstermijn staat het activa wel nog op de balans, maar zonder waarde.
- Alle afschrijvingen gebeuren lineair.
- De afschrijfduur wordt bepaald per vaste activa klasse, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Materiële vast activa - klasse	Omschrijving	Algemene rekening	Grensbedragen / afschrijvingstermijn / bijkomende info
24100	Kantooruitrusting	2410000	<ul style="list-style-type: none"> • Investerings van meer dan 5.000 EUR per stuk: afschrijvingstermijn van 5 jaar • Investerings beneden de 5.000 EUR per stuk worden geactiveerd, maar versneld afgeschreven op 1 jaar.

Immateriële vast activa - klasse	Omschrijving	Algemene rekening	Grensbedragen / afschrijvingstermijn / bijkomende info
21000	Concessie, octrooi, licentie, knowhow	2100000	<ul style="list-style-type: none"> • Investerings van meer dan 7.500 EUR per investering: afschrijvingstermijn van 5 jaar • Investerings beneden de 7.500 EUR per investering worden geactiveerd, maar versneld afgeschreven op 1 jaar.

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		2022
03 - Ontvangen zekerheden		
032 - Ontvangen zekerheden		
0322100 - Waarborgen SVK - Ontvangen		46.208,43
0323000 - Borgen - ontvangen		32.204,58
033 - Zekerheidstellers		
0332100 - Waarborgen SVK - Huurders		-46.208,43
0333000 - Borgen - ontvangen		-32.204,58
09 - Diverse rechten en verplichtingen		
092 - Overige diverse rechten en verplichtingen		
0920001 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		261.529,93
0921000 - Toegekende subsidies algemeen		0,00
0921100 - Toegekende subsidies individueel (op debiteur)		0,00
0930000 - Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		-261.529,93
Eindtotaal		0,00

Deel 3 | Toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

23. Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2022

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.

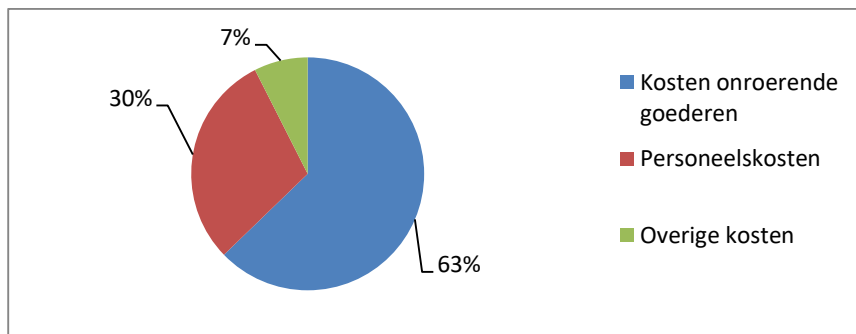
Kosten - Exploitatie

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	2.240.420	2.095.621	93,54%
611 - Energie	69.473	50.249	72,33%
612 - Verzekeringen	11.839	11.533	97,41%
613 - Kantooratr, documentat, productn & div leveringen	11.659	12.296	105,47%
614 - Erelonen, huur, onderhoud & div dienstprestaties	99.002	90.274	91,18%
615 - Post, internet, telefonie en overige communicatie	9.118	7.514	82,41%
616 - Publiciteit, onthaal & receptie	24.091	3.777	15,68%
617 - Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van het bestuur of van een boekhoudkundige entiteit binnen het bestuur	148.808	139.856	93,98%
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	732.368	614.693	83,93%
621 - Werkgeversbijdragen wettelijke verzekeringen	184.794	170.105	92,05%
622 - Werkgeversbijdragen voor bovenwettelijke verzekeringen	38.499	38.320	99,53%
623 - Overige personeelskosten	36.163	30.437	84,16%
642 - Minderwaarde op de realisatie van operationele vorderingen	40.165	41.611	103,60%
643 - Schadevergoedingen	1.009	23.092	2288,56%
649 – Toegestane werkingssubsidies	45.228	8.981	19,86%
659 - Overige financiële kosten	72	0	0,00%
Totaal	3.692.710	3.338.356	90,40%

Globaal bekeken is er op kostenniveau 354.353 euro minder verbruikt dan voorzien. Op de volgende pagina's wordt per onderdeel een analyse en toelichting gegeven bij de delta tussen budget en jaarrekening.

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.

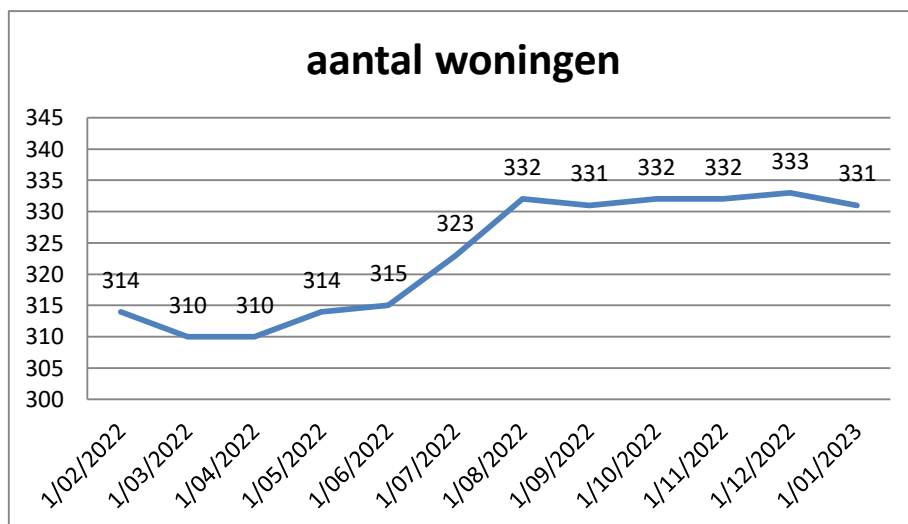


Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen

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	2.000.975	1.789.966
6100001 - Huur van onroerende goederen - leegstand	0	85.328
6100220 - Provisie woningen SVK	88.457	93.807
6103100 - Schoonmaak van gebouwen	12.927	11.151
6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen	102.061	96.401
6103201 - Overig O&H van gebouwen -nt recup (SVK)	36.000	1.522
6103202 - O&H van gebouwen - CV	0	17.448
Totaal	2.240.420	2.095.621

SVK Gent hield bij de opmaak van het budget rekening met een groei tot 360 woningen. Eind 2022 had SVK Gent 331 woningen in beheer:



Doordat het groeipad niet werd gehaald, zijn er minder uitgaven aan huur en huurlasten.

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	29.117	21.224
6111000 - Gas	40.356	29.025
Totaal	69.473	50.249

Het ramen van deze uitgaven was een heel moeilijke oefening voor het boekjaar 2022. We rekenden hier een zekere marge in voor het geval de energiekosten verder zouden blijven oplopen.

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	10.729	10.627
6122100 - Verzekeringen rollend materieel	296	162
6129100 - Burgerlijke aansprakelijkheid	491	424
6129900 - Overige verzekeringen	323	320
Totaal	11.839	11.533

Kantoormateriaal, documentatie, producten & diverse leveringen

	Budget	Aangerekend
6131110 - Bureau materiaal	987	1.878
6131300 - Administratieve documenten (attesten) en -kosten	356	1.061
6131340 - Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	0	140
6131350 – Kosten plaatsbeschrijving	0	1.680
6132910 - Kosten beveiliging	910	0
6139100 - Water	9.406	7.537
Totaal	11.659	12.296

De meeruitgave op de 6131110 - bureaumateriaal is te verklaren door een interne verhuis en herinrichting van de bureaus.

In 2022 vond er een actualisatie plaats waardoor er meer KSZ-opvragingen nodig waren. Dit resulteerde in een meeruitgave op de 6131300 – administratieve documenten.

Nieuw in 2022 waren plaatsbeschrijvingen door een externe firma (6131350 – kosten plaatsbeschrijvingen). We pasten dit enkel toe voor de woningen ingehuurd in het project SVK Pro (8 woningen), gezien de lange looptijd en de nieuwstaat van het gebouw.

Na een opmerking van de toezichthouder in de loop van 2021 werden de kosten voor het bijmaken van sleutels niet langer geboekt op '6132910 – kosten beveiliging' maar op '6103200 - overig onderhoud en herstel van gebouwen'. In boekjaar 2022 waren er geen andere beveiligingskosten.

Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties

	Budget	Aangerekend
6141120 - Ereloon advocaten	26.622	10.597
6142000 - Dossierkosten 2de pensioenpijler	1.150	1.039
6142100 - Intellectuele diensten	27.374	17.953
6142101 - Dienstverlening overdracht Thuispunt Gent	0	14.425
6142200 - Informatiediensten D09	32.432	32.794
6142312 - Huur informaticamaterieel-software	2.622	3.145
6142317 - Huur rollend materieel	850	0
6142500 - Verplaatsings- en verblijfskosten	0	310
6142700 - Arbeidsgeneeskundige dienst	0	1.715
6142910 - Dienstverleningen maaltijdcheques	0	14
6143100 - Auteursrechten ea vr gidsen, sprekers, artiesten	152	200
6143200 - Lidgelden en bijdragen	6.667	5.781
6143300 - Vorming (opleidingskosten)	162	0
6145000 - Kilometervergoeding	971	2.300
Totaal	99.002	90.274

In kader van de nakende overdracht naar Thuispunt Gent werd beslist alle consultancy kosten te boeken op een aparte rekening 6142101 - Dienstverlening overdracht Thuispunt Gent. Het budget hiervoor werd voorzien op zowel rekening 6141120 - Ereloon advocaten, als 6142100 - Intellectuele diensten.

Vanaf 2022 is er een nieuwe leverancier externe dienst voor Preventie en Bescherming op het werk. Wij dragen de kosten hiervoor zelf (voorheen zat dit ingebed in de groep Gent).

De overschrijding van het budget op de kilometervergoeding is te wijten aan het feit dat een aantal medewerkers de vergoeding voor 2021 pas in de loop van 2022 indienden.

Publiciteit en drukwerk

	Budget	Aangerekend
6161100 - Publiciteit (drukwerk en audiovisuele opdrachten)	23.500	597
6162100 - Onthaal (receptie & vergaderingen)	591	3.179
Totaal	24.091	3.777

Omdat er in 2022 geen communicatiecampagne is doorgegaan is er een minderuitgave op de 6161100 – publiciteit. Er waren wel verschillende samenkomsten met Thuispunt Gent waardoor een meeruitgave was op de 6162100 – onthaal.

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	148.808	139.856
Personeelskosten rechtstreeks ten laste van SVK	991.825	853.554
Totaal	1.140.633	993.409

Gezien het geplande groeipad niet werd gehaald, werd 1 geplande medewerker niet aangenomen. Door de vele personeelwissels is ook een deel van het budget niet gebruikt.

Kosten - Investerings

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle investeringen in boekjaar 2022.

	Budget	Aangerekend
2130000 - Vooruitbetaling op investering in immateriële VA	15.310	17.817
2410000 - GG kantooruitrusting	4.863	4.863
Totaal	20.173	22.680

Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen

	2019	2020	2021	2022
6301210 - Afschrijvingen op immateriële vaste activa			6.727	17.817
6302240 - Afschrijvingen op meubilair, kantoor & rollend mat			318	4.863
6340000 – Waardevermind. vorderingen huur- toevoeging	13.285	20.849	26.930	23.711
6341000 – Waardevermind. vorderingen huur- terugname	-11.888	-13.285	-20.849	-26.930
6360000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - toevoeging	29.478	32.352	35.371	33.086
6361000 - Voorzieningen voor vakantiegeld - terugname	-23.063	-29.478	-32.352	-35.371
Eindtotaal	7.813	10.438	16.145	17.176

De immaterieel en materieel vast activa werden versneld afgeschreven volgens de goedgekeurde waarderingsregels.

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

Minderwaarden

	Budget	Aangerekend
6420000 - Minderwaarde op realisatie operationele vordering	40.165	0
6420001 - Minderwaarde op real. operationele vord. - huur	0	8.946
6420003 - Minwaarde op real. operationele vord. - huurschade	0	32.646
6421000 - Minderwaarde op real. operationele vord. - andere	0	19
6430000 - Schadevergoedingen	1.009	23.092
Totaal	41.174	64.703

De minwaarden worden verwerkt in lijn met de vastgelegde waarderingsregels.

Bij het einde van enkele hoofdhuurcontracten werd met de eigenaar overeengekomen om de huurschade niet te herstellen, maar te werken met de uitbetaling van een schadevergoeding. Deze huurschade werd nadien teruggevorderd bij de huurders.

Prijssubsidies

	Budget	Aangerekend
6495000 - Prijssubsidies	45.228	8.981
Totaal	45.228	8.981

SVK Gent zoekt op de private huurmarkt woningen die het kan onderverhuren aan personen/gezinnen die ten gevolge van hun maatschappelijke situatie geen of weinig kansen hebben op de huisvestingsmarkt en die voldoen aan de wettelijke inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. SVK Gent moet van de Vlaamse regelgeving verplicht de huurprijs die het aan de eigenaar van de huurwoningen betaalt volledig doorrekenen aan de huurder in het onderhuurcontract. Daardoor kan SVK Gent de huurprijs aan de eigenaar niet zomaar verhogen. Met deze motivatiepremie krijgen de eigenaars die hun woning verhuren aan SVK Gent een extra premie in de vorm van een subsidie.

Bij 19 van de 35 nieuwe hoofdhuurcontracten werd gewerkt met een motivatiepremie. Dit is iets lager dan we initieel hadden geraamd.

Opbrengsten

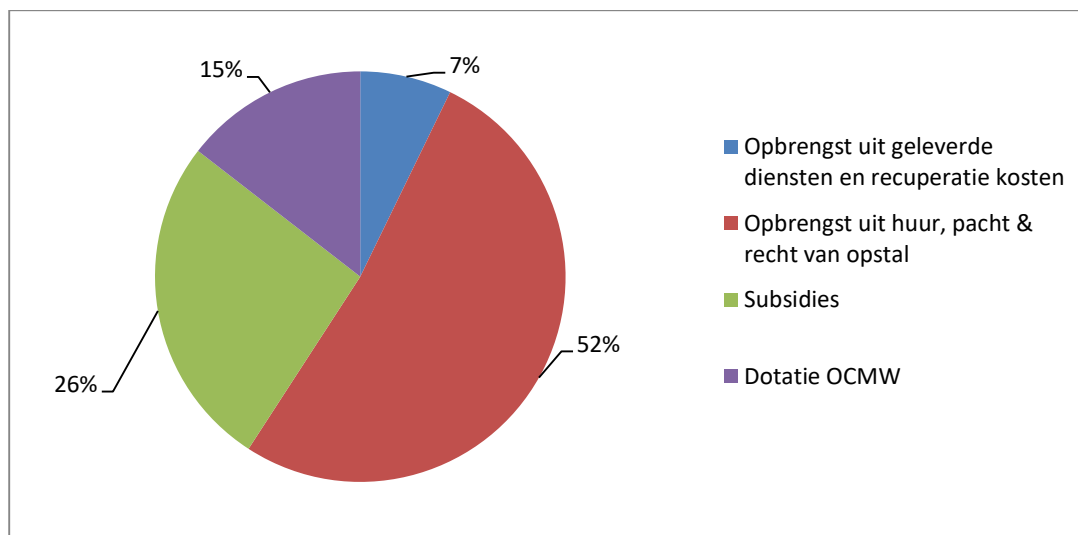
Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle opbrengsten die worden gerealiseerd binnen SVK Gent. De verdeling van de opbrengsten wordt eveneens grafisch weergegeven.

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 2022 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	237.174	237.738	100,24%
702 - Opbrengst uit huur, pacht & recht van opstal	1.883.789	1.733.680	92,03%
707 - Prijssubsidies	0,00	408	
740 - Werkingssubsidies	1.568.637	1.362.652	86,87%
742/747 - Andere diverse operationele opbrengsten	3.210	3.978	123,96%
Eindtotaal	3.692.810	3.338.456	90,40%



Opbrengsten uit huur (702)²⁵

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

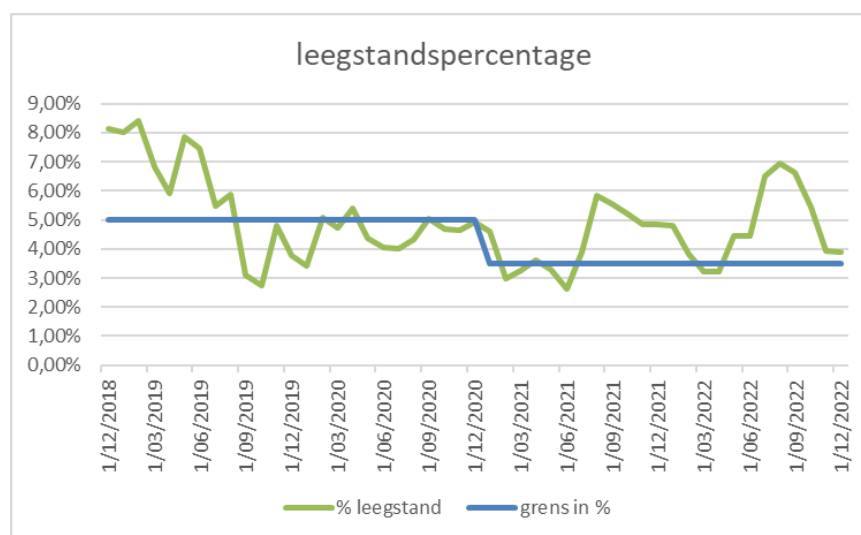
	Budget	Aangerekend
7020110 - Verhuring woningen SVK	1.867.781	1.722.785
7020111 - Bezettingsvergoeding	16.008	10.037
Totaal	1.883.789	1.732.821

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 2022 bedraagt dit 142.472 euro Dit is 7,60% van de betaalde huurlasten.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ontvangen huren	1.020.078	1.092.105	1.243.115	1.467.514	1.547.475	1.732.821
Betaalde huren	1.140.464	1.212.286	1.382.811	1.582.281	1.660.649	1.875.294
Vershil	-120.386	-120.181	-139.696	-114.767	-113.174	-142.472
Vershil/ betaalde huren	-10,56%	-9,91%	-10,10%	-7,25%	-6,82%	-7,60%

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. De stijging in de zomerperiode is te wijten aan het in huur nemen van 8 woningen op dezelfde locatie (SVK Pro). We kozen ervoor om niet alle panden op hetzelfde moment te laten bewonen, maar dit te spreiden in de tijd.



²⁵ 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

- Bij onderhuurcontracten gesloten voor 1/7/2016 wordt er niet geïndexeerd en ligt de aangerekende huurprijs voor de huurder lager dan het hoofdhuurcontract. De impact hiervan bedraagt 52.621,32 euro. Bij nieuwe contracten na 1/7/2016 komt dit niet meer voor.

Recuperatie van kosten (701)

	Budget	Aangerekend
7015002 - Terugbetaling nutsvoorz, verzek en belastingen	77.283	76.451
7015020 - Terugbetaling gedingkosten, intresten en RPV	5.932	1.076
7015041 - Aanrekening werken huurwoningen voor rek eigenaar	137	109
7015050 - Recuperatie kosten huurder	72.980	82.019
7015190 - Terugbetalingen diverse externe diensten	80.842	78.082
Totaal	237.174	237.738

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
GSD.VIA.06 - VIA	20.000	20.360
HIN.PRI - Extra prospectie private huurmarkt	0	17.415
MVG.GRO - Vlaanderen SVK groeisubsidie	80.329	30.217
MVG.PRO - Prospectiemedewerker SVK Gent	20.833	25.000
MVG.SVG - Vlaanderen SVK subsidie	568.727	596.367
Dotatie OCMW Gent	650.664	451.666
OCM.D09 - ICT-transacties SVKG	32.432	32.432
PRO.SVG - Provincie OVL stimuleren aangroei patrimonium	44.880	20.375
RSZ.SMA.06 - Sociale Maribel Andere	30.200	39.023
STG.SVG - Stad Gent ondersteuning SVK	101.707	104.307
WVL.HUS - Wonen Vlaanderen huursubsidie en huurpremie	0	0
WVL.VIA - VIA-subsidie Wonen Vlaanderen	18.866	25.491
Totaal	1.568.637	1.362.652

Gezien het geplande groeipad niet werd gerealiseerd, zijn de ontvangsten van de provinciale subsidie (pro.svg) en de groeisubsidie van Vlaanderen (mvg.gro) lager dan wat in het budget werd opgenomen.

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 2022 wordt afgesloten met een positief budgettair exploitatieresultaat van 100 euro.

	Budget	Aangerekend
Ontvangsten	3.712.983	3.361.136
Uitgaven	3.712.883	3.361.036
Saldo (Ontvangsten - Uitgaven)	100	100

Het positief budgettair resultaat werd behaald na een dotatie van OCMW Gent van 451.666 euro. Deze dotatie ligt 198.998 euro lager dan ingeschat bij budgetwijziging 2022 door de combinatie van factoren. We lijkten de grootste verschillen hieronder nog even op:

Factor	Impact
In het budget werd uitgegaan van een groei naar 360 woningen. We eindigden met 331 woningen in beheer. Dit heeft een impact op de huurgelden (zowel minder uitgaven als minder ontvangsten).	6.169
We namen een reserve voor de stijgende energieprijzen	19.224
We betaalden minder motivatiepremies uit dan voorzien	36.247
Er waren minder kosten voor de communicatiecampagne	20.314
Gezien de groei minder was dan voorzien had dit ook een impact op diverse subsidies.	-6.987
Er werden meer minderwaarden en schadevergoedingen geboekt.	-23.529
Op de totaal gebudgetteerde loonkost (contractueel en ter beschikking gesteld personeel) werd 13% niet uitgegeven.	147.224
TOTAAL	198.662

Bijlage 1: Interne organisatie

De interne organisatie van 2022 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	2022	B23	0-versie							Nee	
J1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022	B23	PLN-versie							Nee	
J2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022	B23	PLN-versie							Nee	
J3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022					B22	PLN-versie	W22	PLN-versie	Nee	
J4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022			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	2022			Huidig	All					Nee	
T1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B23	PLN-versie							Nee	
T2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B23	PLN-versie								Sociaal Verhuurkantoor Gent
T3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022		PLN-versie								
T5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2022										
WT121	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B23									
WT123	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B23	PLN-versie								
WT131	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2020-2025	B23	PLN-versie							Nee	