

SVK Gent  
Meerjarenplan 2020 -2025

# Meerjarenplan 2020 – 2025

## BO22

Secretaris: Koen Van der Jeugt  
Voorzitter: Tine Heyse

Ondernemingsnr.: 0643 926 085

Nis code: 44021

Uitgave: 2021



# Voorwoord meerjarenplan 2020-2025

## SVK Gent, een vooruitblik

Op vrijdag 10 september 2021 is het decreet in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd dat het regelgevend kader invoert voor de woonmaatschappijen. Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Met andere woorden, 2022 is normaal het laatste werkingsjaar voor SVK Gent als zelfstandige welzijnsvereniging.

Er moet nog een pak werk verzet worden om een operationele woonmaatschappij te vormen in Gent. Deze transformatie mag ons echter niet afhouden van onze ambitieuze doelstelling om verder te groeien naar 532 woningen eind 2025. Integendeel. Want daar ligt onze kerntaak: kwetsbare Gentenaars helpen in het vinden van een kwalitatieve, betaalbare en permanente woonoplossing.

Hoewel 2021 nog niet volledig ten einde is, kunnen we nu al stellen dat de groeiambitie niet is gehaald. De felle stijging van de Gentse huurprijzen in de eerste zes maand van 2021 had als resultaat dat SVK Gent geen concurrentieel aanbod meer kon doen aan de eigenaars. In samenwerking met de departementen Stedelijke Ontwikkeling en Welzijn en Samenleving is een oplossing voorbereid waarbij de betaalbaarheid voor de huurder werd gegarandeerd én waarbij we een hogere huurprijs konden bieden aan de eigenaar. De raad van bestuur keurde deze oplossing goed op 6 september 2021. Deze werkwijze werd financieel vertaald en ingeschreven in het huidige meerjarenplan. Tot onze verbazing is deze beslissing nadien vernietigd door Toezicht Wonen-Vlaanderen. De beroepsprocedure is nog lopende.

Om er echt voor te zorgen dat SVK Gent 'in the picture' blijft, kozen we ervoor om in het personeelsbehoefteplan een verschuiving te doen zodat een halftijdse communicatie-medewerker aan de slag kan. De focus van deze medewerker zal, in tandem met de prospectiemedewerker, liggen op het aantrekken van nieuwe verhuurders. Tegelijk zal er ook nagedacht worden over het wegvallen van de sterke merknaam 'Sociaal Verhuurkantoor Gent' vanaf 2023.

Het mag duidelijk zijn, met de vorming van de Woonmaatschappij in Gent wacht ons een grote uitdaging. We zullen erover waken dat de operationele werking en onze voornaamste doelstelling hierbij niet uit het oog verloren worden: het realiseren van het recht op wonen voor de meest woonbehoeftigen door het huren en verhuren van betaalbare en kwalitatieve woningen.

Tine Heyse, Voorzitter SVK Gent

## Leeswijzer

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

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

Omwille van deze reden worden volgende rapporten en toelichtingen niet weergegeven

- Overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen
- Overzicht financiële schulden
- Toegestane subsidies

# INHOUD

|                |   |
|----------------|---|
| Voorwoord..... | 3 |
|----------------|---|

## DEEL 1 | Strategisch plan

---

|  |    |
|--|----|
| 1. Overzicht van de beleidsdoelstellingen .....                                    | 7  |
| 2. Strategische nota - prioritair beleid .....                                     | 9  |
| 3. Strategische nota - overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen ..... | 15 |

## DEEL 2 | Financiële nota

---

|   |    |
|---|----|
| 4. Financiële doelstellingenplan (M1) .....                 | 17 |
| 5. Staat van het financiële evenwicht (M2).....             | 19 |
| 6. Overzicht van de kredieten (M3) .....                    | 23 |
| 7. Overzicht van de financiële schulden (T4) .....          | 25 |
| 8. Overzicht van de financiële risico's .....               | 27 |
| 9. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (T2) ..... | 31 |
| 10. Subsidies .....   | 39 |

## DEEL 3 | Toelichting bij het meerjarenplan

---

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



# DEEL 1 | STRATEGISCH PLAN

## 1. Overzicht van de beleidsdoelstellingen

Dit rapport bevat een overzicht van alle beleidsdoelstellingen en welke tot het prioritair en overig beleid behoren.

# Rapport overzicht van de beleidsdoelstellingen

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



## 2. Strategische nota - prioritair beleid

Deze nota geeft een overzicht van de prioritaire beleidsdoelstellingen en beleidsopties. Er wordt een antwoord gegeven op de vragen (i) “Wat willen we bereiken”, (ii) “Wat gaan we daarvoor doen” en (iii) “Wat zijn de financiële gevolgen”

# LEESWIJZER STRATEGISCHE NOTA

## PRIORITAIR BELEID

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

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

Meer detail vind je via de volgende link op Mia:

- [https://mia.gent.be/dw\\_site/bee24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php](https://mia.gent.be/dw_site/bee24c7e2e82ceafef2da8b6249049d.php)
- Of via Beleid & Strategie > Meerjarenplan 20-25 > SVK Gent

## STRUCTUUR RAPPORT

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

### Wat willen we bereiken?

De ambitie zoals geformuleerd per beleidsdoelstelling.

### Wat gaan we daar voor doen?

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

### Wat zijn de financiële gevolgen?

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

## BELANGRIJK AANDACHTSPUNT BIJ DE STRATEGISCHE NOTA

### 1. Terminologie

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

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

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

| Budgettaire onderbouwing in euro |             | Rekening 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 |
|----------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Exploitatie                      | Uitgaven    | 2.623.514     | 3.397.219   | 3.776.419   | 4.363.210   | 4.985.617   | 5.421.075   |
|                                  | Ontvangsten | 2.682.203     | 3.397.319   | 3.776.519   | 4.363.310   | 4.985.717   | 5.421.175   |
| Investering                      | Uitgaven    | 0             | 28.776      | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
|                                  | Ontvangsten | 0             | 20.173      | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
| Financiering                     | Uitgaven    | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
|                                  | Ontvangsten | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |

| Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro |             | Rekening 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 |
|--|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Exploitatie  | Uitgaven    | -295.592      | 0           | -73.207     | -55.124     | -222.666    | -29.640     |
|  | Ontvangsten | -237.003      | 0           | -73.207     | -55.124     | -222.666    | -29.640     |
| Investering  | Uitgaven    | 0             | 0           | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
|  | Ontvangsten | 0             | 0           | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
| Financiering   | Uitgaven    | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
|  | Ontvangsten | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |

| Onderbouwing personeel | Betaald 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 |
|------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| VTE                    | 9,10         | 13,44     | 15,10     | 16,60     | 18,10     | 18,60     |

| Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening | Betaald 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 |
|--|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| VTE  | 0,00         | 0,00      | -0,66     | -0,41     | -0,91     | -0,41     |

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

Gent is een populaire stad om in te wonen en te studeren. Dat zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. Uiteraard zijn mensen met een laag inkomen hierbij het meest kwetsbaar. We zetten daarom in op de huurmarkt en op een aanbodverruiming van betaalbare huurwoningen. Sociaal wonen blijft voor veel kwetsbare groepen de beste en enige garantie op betaalbaar wonen en woonzekerheid. Blijvend inzetten op sociale huisvesting is dus nodig. We blijven streven om het aanbod van sociale huurwoningen te laten toenemen. De regie van het lokaal woonbeleid is de verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Het voeren van een effectieve en efficiënte regie van het woonbeleid zorgt indirect dat er meer en beter geïnvesteerd wordt in Gentse woningen. We brengen vraag en aanbod beter in evenwicht, met een bijzondere aandacht voor gezinnen met kinderen.

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

| Budgettaire onderbouwing in euro |             | Rekening 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 |
|----------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Exploitatie                      | Uitgaven    | 2.623.514     | 3.397.219   | 3.776.419   | 4.363.210   | 4.985.617   | 5.421.075   |
|                                  | Ontvangsten | 2.682.203     | 3.397.319   | 3.776.519   | 4.363.310   | 4.985.717   | 5.421.175   |
| Investering                      | Uitgaven    | 0             | 28.776      | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
|                                  | Ontvangsten | 0             | 20.173      | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
| Financiering                     | Uitgaven    | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
|                                  | Ontvangsten | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |

| Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening in euro |             | Rekening 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 |
|--|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Exploitatie</b>                                   | Uitgaven    | -295.592      | 0           | -73.207     | -55.124     | -222.666    | -29.640     |
|  | Ontvangsten | -237.003      | 0           | -73.207     | -55.124     | -222.666    | -29.640     |
| <b>Investing</b>                                     | Uitgaven    | 0             | 0           | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
|  | Ontvangsten | 0             | 0           | 20.173      | 14.424      | 14.424      | 14.424      |
| <b>Financiering</b>                                  | Uitgaven    | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
|  | Ontvangsten | 0             | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |

| Onderbouwing personeel | Betaald 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 |
|------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| VTE                    | 9,10         | 13,44     | 15,10     | 16,60     | 18,10     | 18,60     |

| Verschil t.o.v. vorig (A)MJP of jaarrekening | Betaald 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 |
|--|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| VTE  | 0,00         | 0,00      | -0,66     | -0,41     | -0,91     | -0,41     |

## **3. Strategische nota - overig beleid onder prioritaire beleidsdoelstellingen**

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

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





# DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

## 4. Financieel doelstellingenplan

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

*Wettelijk schema M1*

## Rapport M1: Financieel doelstellingenplan

| SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger |               |               |            |            |            |            |
|--|---------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 2020          | 2021          | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
| <b>Exploitatie</b>   | <b>58.689</b> | <b>100</b>    | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| Uitgaven   | 2.623.514     | 3.397.219     | 3.776.419  | 4.363.210  | 4.985.617  | 5.421.075  |
| Ontvangsten  | 2.682.203     | 3.397.319     | 3.776.519  | 4.363.310  | 4.985.717  | 5.421.175  |
| <b>Investering</b>   | <b>0</b>      | <b>-8.603</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven   | 0             | 28.776        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| Ontvangsten  | 0             | 20.173        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| <b>Financiering</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven   | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Ontvangsten  | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |

| Totalen             |               |               |            |            |            |            |
|---------------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | 2020          | 2021          | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
| <b>Exploitatie</b>  | <b>58.689</b> | <b>100</b>    | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| Uitgaven            | 2.623.514     | 3.397.219     | 3.776.419  | 4.363.210  | 4.985.617  | 5.421.075  |
| Ontvangsten         | 2.682.203     | 3.397.319     | 3.776.519  | 4.363.310  | 4.985.717  | 5.421.175  |
| <b>Investering</b>  | <b>0</b>      | <b>-8.603</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven            | 0             | 28.776        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| Ontvangsten         | 0             | 20.173        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| <b>Financiering</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven            | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Ontvangsten         | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |

# DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

## 5. Staat van het financieel evenwicht

Dit rapport toont dat Sociaal Verhuurkantoor Gent zowel op korte termijn als op lange termijn de engagementen vermeld in de strategische nota kunnen dragen.

*Wettelijk schema M2*

# Het financieel evenwicht

Een welzijnsvereniging is financieel in evenwicht als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- het **beschikbaar budgettair resultaat** (toestandsevenwicht, korte termijn) per boekjaar is groter dan of gelijk aan nul. Deze voorwaarde betekent dat de vereniging tijdens het boekjaar voldoende geld in kas zal hebben om de uitgaven te verrichten indien alle schulden en vorderingen voldaan werden. Het gecumuleerd budgettair resultaat van het vorige boekjaar moet eveneens in rekening worden genomen.
- In het meerjarenplan mogen geen andere elementen aanwezig zijn waaruit blijkt dat het **financieel evenwicht fictief** is.

Een welzijnsvereniging is wel verplicht om de autofinancieringsmarge op te nemen in de beleidsrapporten, maar ze wordt als indicator gebruikt en niet als norm. Een autofinancieringsmarge groter dan of gelijk aan nul geeft aan dat de vereniging meer middelen overhoudt dan nodig om aan haar leningsuitgaven te voldoen en drukt met andere woorden uit dat het SVK Gent in staat is om voldoende middelen te genereren om haar leningslasten te betalen. Gezien in het financieel meerjarenplan niet voorzien is in de opname van leningen, bedragen de netto periodieke leningsuitgaven nul euro.

# Rapport M2: Staat van het financieel evenwicht

| Budgettair resultaat                                     | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. Exploitatiesaldo (a-b)</b>                         | <b>58.689</b>  | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     |
| I.a. Ontvangsten   | 2.682.203      | 3.397.319      | 3.776.519      | 4.363.310      | 4.985.717      | 5.421.175      |
| I.b. Uitgaven  | 2.623.514      | 3.397.219      | 3.776.419      | 4.363.210      | 4.985.617      | 5.421.075      |
| <b>II. Investeringsaldo (a-b)</b>                        | <b>0</b>       | <b>-8.603</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| II.a. Ontvangsten  | 0              | 20.173         | 20.173         | 14.424         | 14.424         | 14.424         |
| II.b. Uitgaven   | 0              | 28.776         | 20.173         | 14.424         | 14.424         | 14.424         |
| <b>III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)</b>    | <b>58.689</b>  | <b>-8.503</b>  | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     |
| <b>IV. Financieringsaldo (a-b)</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| IV.a. Ontvangsten  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| IV.b. Uitgaven   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)</b> | <b>58.689</b>  | <b>-8.503</b>  | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     |
| VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar      | 202.189        | 260.879        | 252.376        | 252.476        | 252.576        | 252.676        |
| <b>VII. Gecumuleerd budgettair resultaat</b>             | <b>260.879</b> | <b>252.376</b> | <b>252.476</b> | <b>252.576</b> | <b>252.676</b> | <b>252.776</b> |
| VIII. Onbeschikbare gelden                               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)</b>   | <b>260.879</b> | <b>252.376</b> | <b>252.476</b> | <b>252.576</b> | <b>252.676</b> | <b>252.776</b> |

| Autofinancieringsmarge                                 | 2020          | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|--|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| I. Exploitatiesaldo (a-b)                              | 58.689        | 100        | 100        | 100        | 100        | 100        |
| II. Netto periodieke aflossingen (a-b)                 | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II.b. Periodieke terugvordering leningen               | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>III. Autofinancieringsmarge (I-II)</b>              | <b>58.689</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

| Gecorrigeerde autofinancieringsmarge                    | 2020          | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| I. Autofinancieringsmarge                               | 58.689        | 100        | 100        | 100        | 100        | 100        |
| II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)        | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II.a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen  | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II.b. Gecorrigeerde aflossingen obv financiële schulden | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge</b>        | <b>58.689</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |



# DEEL 2 | FINANCIËLE NOTA

## 6. Overzicht van de kredieten

Dit rapport geeft een overzicht van de kredieten.

*Wettelijk schema M3*

# Rapport M3: Overzicht van de kredieten

|   | 2022             |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | Uitgaven         | Ontvangsten      |
| <b>Welzijnsvereniging</b>               | <b>3.796.593</b> | <b>3.796.693</b> |
| Exploitatie                             | 3.776.419        | 3.776.519        |
| Investing                               | 20.173           | 20.173           |
| Financiering                            | 0                | 0                |
| Leningen en leasings                    | 0                | 0                |
| Toegestane leningen en betalingsuitstel | 0                | 0                |
| Overige financieringstransacties        | 0                | 0                |



## 7. Overzicht financiële schulden

Dit rapport toont de evolutie van de financiële schulden, zowel op korte als op lange termijn en vormt de basis voor het berekenen van de gecorrigeerde autofinancieringsmarge.

*Wettelijk schema T4*

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent heeft geen financiële schulden



## 8. Overzicht financiële risico's

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

## 1. Organisatiegebonden risico's

### 1.1 Verdere groei SVK Gent

SVK Gent wil de komende jaren verder doorgroeien tot 532 woningen. Desondanks blijft er een wanverhouding tussen het aantal kandidaten versus het aantal beschikbare woningen. Dit kan leiden tot een slechte reputatie bij burgers die zich niet geholpen voelen.

Voor de verdere groei zal het een uitdaging blijven om kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te vinden op de Gentse private huurmarkt. SVK Gent werkt reeds met een aantal partners en blijft inzetten op samenwerkingen. Tevens hebben zowel Stad Gent als Vlaanderen middelen vrij gemaakt in kader van de relance-maatregelen om de prospectie te ondersteunen.

### 1.2 Profiel van de huurders

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

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

We nemen een set van maatregelen:

- Door een diversificatie van de panden die in huur worden genomen, willen we meer inzetten op diversiteit bij de huurders (alleenstaande daklozen én gezinnen).
- We werken actief mee aan het project 'robuuste woningen' gericht op kandidaat-huurders met een complexe problematiek.
- We zaten de afgelopen periode samen met dienst Burenbemiddeling van de Stad Gent en zullen gericht samenwerken bij overlastmeldingen.

### 1.3 Vorming van de woonmaatschappij

De Vlaamse overheid werkt momenteel aan het regelgevend kader om te komen tot 1 woonmaatschappij per werkingsgebied. Stad Gent stelde voor om het werkingsgebied voor deze nieuwe maatschappij te laten samenvallen met het werkingsgebied van SVK Gent. Nu start het grote werk om de woonmaatschappij, waaronder zowel de traditionele SHM-werking als de SVK-werking vallen, vorm te geven tegen 1 januari 2023. We waken erover dat de dagelijkse werking en de opvolging hiervan, niet lijdt onder de voorbereidende werkzaamheden. Deze werkzaamheden beginnen langzaam vorm te krijgen (Gemengde werkgroep "traject naar één woonmaatschappij" en Taskforce Woonmaatschappij).

Sowieso moet er rekening mee gehouden worden dat 2022 normaal het laatste werkingsjaar is van SVK Gent als zelfstandige welzijnsvereniging. Dit houdt in dat een aantal processtappen zullen moeten gezet worden voor de ontbinding van de maatschappij. Een goede ondersteuning voor de medewerkers is hierbij nodig, zodat de opgebouwde know-how in de toekomst gewaarborgd blijft in de nieuwe woonmaatschappij.

## 1.4 Huurprijzen SVK Gent

De raad van bestuur van SVK Gent keurde op 6 september het besluit goed voor de aanpassing van de huurprijzen, waarbij:

- De huurprijs die SVK Gent betaalt aan de eigenaar verhoogd wordt;
- De huurprijs voor de huurders wordt geplafonneerd in kader van de betaalbaarheid;
- Het saldo tussen beide wordt betaald door SVK Gent

Deze werkwijze werd financieel vertaald en ingeschreven in het huidige meerjarenplan. Echter op 13 september 2021 werd het besluit van de raad van bestuur vernietigd door de dienst Toezicht van Wonen-Vlaanderen. SVK Gent besliste om tegen deze vernietiging in beroep te gaan. De afloop van dit beroep zal zeker gebeuren voor het einde van 2021. Afhankelijk van deze beslissing zal nadien het meerjarenplan bij budgetwijziging 2022 mogelijks gewijzigd moeten worden.

## 2. Financiële risico's

### 2.1 Liquiditeit

Hier wordt het vermogen van SVK Gent beschouwd om met zijn liquide middelen de schulden op korte termijn te betalen. Een groot deel van de ontvangsten zijn huurontvangsten. Bij leegstand of situaties waarbij huurders onregelmatig of te laat zouden betalen, bestaat het risico dat SVK Gent niet in staat is de schulden op korte termijn te betalen.

Dit risico wordt op diverse manieren opgevangen:

- SVK Gent heeft eind 2020 een beschikbaar budgettair resultaat van 260.879 euro. Er wordt in dit meerjarenplan gestreefd naar een jaarlijks evenwicht tussen ontvangsten en uitgaven. Hierdoor blijft deze buffer ter beschikking van SVK Gent.
- SVK Gent zal de opvolging van de huurdersverplichtingen opnemen in de werking van de huurbegeleiding. Dienst Sociale Woonbegeleiding ondersteunt hierbij door de integrale hulpverlening aan de SVK-huurders met het oog op het behoud van de huisvesting.
- SVK Gent voorziet in een adequate maandelijkse facturatie en administratieve opvolging van alle huurders. Voorafgaandelijk aan deze facturatie worden alle verhuisbewegingen, toekenningen of wijzigingen van de huursubsidie nauwgezet bijgehouden.
- Wanneer een huurder met openstaande vorderingen ten aanzien van SVK Gent de woning verlaat zal deze vordering worden overgedragen aan het OCMW die dan instaat voor de verdere opvolging. Het financieel risico wordt hierdoor sterk ingeperkt voor het SVK Gent.
- SVK Gent heeft een impulssubsidie ontvangen die enkel kan worden gebruikt om niet-betaalde vorderingen aan te zuiveren. Hiervan blijft een saldo van 45.696 euro beschikbaar na boekjaar 2020.
- Het streefdoel voor de leegstand (uitgedrukt in percentage ten opzichte van de woningen in beheer) was 5% in 2020. Vanaf 2021 streven we naar 3,5%. Wanneer deze grens gedurende meer dan 3 maand wordt overschreden moet dit gerapporteerd worden.

## 2.2 Solvabiliteit

Deze indicator drukt uit in hoeverre een organisatie in staat is om met zijn eigen vermogen de totale schulden te betalen. In het meerjarenplan is echter niet voorzien in het opnemen van schulden op lange termijn, waardoor er zich geen solvabiliteitsproblemen kunnen vormen.

## 2.3 Beschikbaar budgettair resultaat

Het regelgevend kader voorziet als eerste belangrijke evenwichtsregel het beschikbaar budgettair resultaat. Met andere woorden: is voorzien in de financiering van de werking? SVK Gent slaagt er in aan te tonen dat de geautoriseerde uitgaven kunnen gefinancierd worden via de inkomsten uit exploitatie en werkingsubsidies.

## 2.4 Autofinanciering

Deze tweede evenwichtsregel bepaalt dat op lange termijn de gewone werkingsontvangsten in staat moeten zijn om de gewone werkingsuitgaven én de financiële lasten te dragen. Gezien SVK Gent geen schulden op lange termijn zal aangaan, is steeds voldaan aan deze voorwaarde.

## 2.5 Afhankelijkheid van toekenning subsidies

De dienstverlening van SVK Gent wordt gesubsidieerd door verschillende overheden. In het meerjarenplan 2021 – 2025 wordt uitgegaan van een verderzetting van deze subsidiëringen. Indien deze subsidie zou wijzigen, zal in overleg met OCMW Gent gekeken worden of het mogelijk is om dezelfde of een gelijkwaardige kwalitatieve dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

## 9. Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

Dit rapport toont de voorziene uitgaven en ontvangsten naar economische aard. Bij dit rapport wordt een motivering van de belangrijke financiële wijzigingen voorzien.

*Wettelijk schema T2*

# Rapport T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

|  | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Exploitatie-uitgaven</b>                               | <b>2.623.514</b> | <b>3.397.219</b> | <b>3.776.419</b> | <b>4.363.210</b> | <b>4.985.617</b> | <b>5.421.075</b> |
| <b>A. Operationele uitgaven</b>                              | <b>2.623.263</b> | <b>3.397.219</b> | <b>3.776.419</b> | <b>4.363.210</b> | <b>4.985.617</b> | <b>5.421.075</b> |
| 1. Goederen en diensten                                      | 2.024.919        | 2.516.507        | 2.802.250        | 3.274.382        | 3.789.743        | 4.168.453        |
| 2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen               | 568.613          | 850.063          | 937.905          | 1.046.941        | 1.149.108        | 1.202.099        |
| 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          | 827.961          | 902.948          | 1.009.138        | 1.108.215        | 1.160.179        |
| 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           | 22.102           | 34.957           | 37.804           | 40.893           | 41.920           |
| g. Pensioenen  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 3. Individuele hulpverlening door het OCMW                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 4. Toegestane werkingssubsidies                              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan de districten  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan welzijnsverenigingen                                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan andere OCMW-verenigingen                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan de politiezone   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan de hulpverleningszone                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan besturen van de eredienst                              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan andere begunstigden                                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 5. Andere operationele uitgaven                              | 29.731           | 30.649           | 36.264           | 41.886           | 46.766           | 50.524           |
| <b>B. Financiële uitgaven</b>                                | <b>250</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan financiële instellingen                                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - aan andere entiteiten                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 2. Andere financiële uitgaven                                | 250              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>C. Rechthebbenden uit overschot van het boekjaar</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |



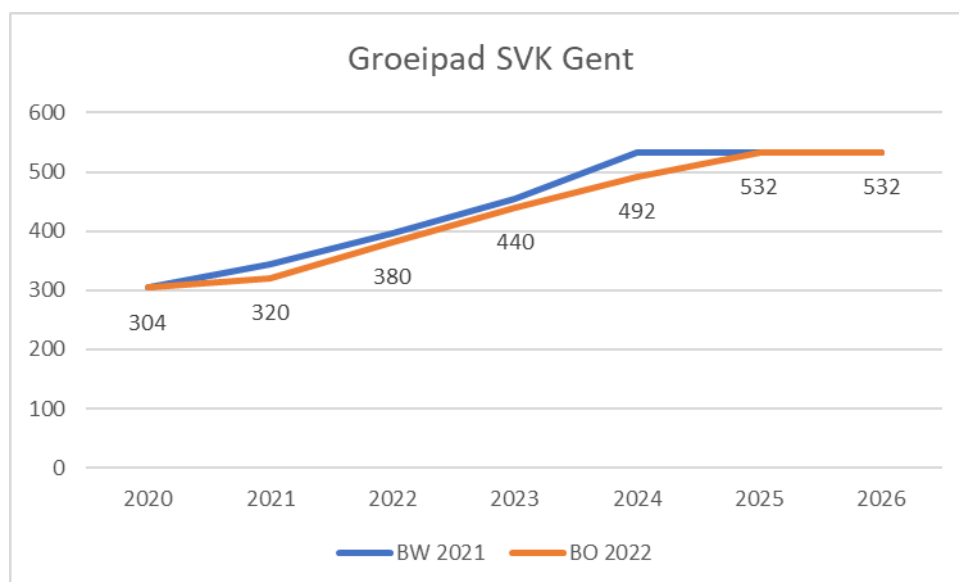
|   | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>II. Exploitatieontvangsten</b>                   | <b>2.682.203</b> | <b>3.397.319</b> | <b>3.776.519</b> | <b>4.363.310</b> | <b>4.985.717</b> | <b>5.421.175</b> |
| <b>A. Operationele ontvangsten</b>                  | <b>2.682.203</b> | <b>3.397.319</b> | <b>3.776.519</b> | <b>4.363.310</b> | <b>4.985.717</b> | <b>5.421.175</b> |
| 1. Ontvangsten uit de werking                       | 1.613.801        | 2.015.279        | 2.231.501        | 2.669.373        | 3.069.837        | 3.431.441        |
| 2. Fiscale ontvangsten en boetes                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| a. Aanvullende belastingen                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - Opcentiemen op de onroerende voorheffing          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - Aanvullende belasting op de personenbelasting     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - Andere aanvullende belastingen                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| b. Andere belastingen en boetes                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 3. Werkingssubsidies                                | 1.038.428        | 1.351.683        | 1.541.809        | 1.690.408        | 1.912.033        | 1.985.781        |
| a. Algemene werkingssubsidies                       | 996.073          | 1.303.267        | 1.498.499        | 1.646.805        | 1.868.158        | 1.941.612        |
| - Gemeentefonds                                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - Andere algemene werkingssubsidies                 | 996.073          | 1.303.267        | 1.498.499        | 1.646.805        | 1.868.158        | 1.941.612        |
| - van de federale overheid                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - van de Vlaamse overheid                           | 571.305          | 662.616          | 727.370          | 801.449          | 898.354          | 977.937          |
| - van de provincie                                  | 34.067           | 35.260           | 52.039           | 52.481           | 45.870           | 35.585           |
| - van de gemeente                                   | 100.000          | 100.850          | 101.707          | 102.572          | 103.444          | 104.323          |
| - van het OCMW                                      | 290.701          | 504.542          | 617.383          | 690.303          | 820.490          | 823.767          |
| - van andere entiteiten                             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| b. Specifieke werkingssubsidies                     | 42.354           | 48.416           | 43.309           | 43.603           | 43.875           | 44.169           |
| - van de federale overheid                          | 30.200           | 30.200           | 30.200           | 30.200           | 30.200           | 30.200           |
| - van de Vlaamse overheid                           | 12.154           | 18.216           | 13.109           | 13.403           | 13.675           | 13.969           |
| - van de provincie                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - van de gemeente                                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - van het OCMW                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - van andere entiteiten                             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 4. Recuperatie individuele hulpverlening            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 5. Andere operationele ontvangsten                  | 29.975           | 30.357           | 3.210            | 3.528            | 3.847            | 3.953            |
| <b>B. Financiële ontvangsten</b>                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>C. Tussenkost door derden in tekort boekjaar</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>III. Exploitatiesaldo</b>                        | <b>58.689</b>    | <b>100</b>       | <b>100</b>       | <b>100</b>       | <b>100</b>       | <b>100</b>       |

|   | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>I. Investeringsuitgaven</b>  | <b>0</b>      | <b>28.776</b> | <b>20.173</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> |
| <b>A. Investerings in financiële vaste activa</b>                       | <b>0</b>      | <b>8.603</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| 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             | 8.603         | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>B. Investerings in materiële vaste activa</b>                        | <b>0</b>      | <b>10.238</b> | <b>10.238</b> | <b>10.238</b> | <b>10.238</b> | <b>10.238</b> |
| 1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA                           | 0             | 10.238        | 10.238        | 10.238        | 10.238        | 10.238        |
| 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             | 10.238        | 10.238        | 10.238        | 10.238        | 10.238        |
| 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             |
| <b>C. Investerings in immateriële vaste activa</b>                      | <b>0</b>      | <b>9.935</b>  | <b>9.935</b>  | <b>4.186</b>  | <b>4.186</b>  | <b>4.186</b>  |
| <b>D. Toegestane investeringssubsidies</b>                              | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>II. Investeringsontvangsten</b>                                      | <b>0</b>      | <b>20.173</b> | <b>20.173</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> |
| <b>A. Verkoop van financiële vaste activa</b>                           | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>B. Verkoop van materiële vaste activa</b>                            | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>C. Verkoop van immateriële vaste activa</b>                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>D. Investeringsubsidies en -schenkingen</b>                          | <b>0</b>      | <b>20.173</b> | <b>20.173</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> | <b>14.424</b> |
| - 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             |
| - van de gemeente   | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| - van het OCMW  | 0             | 20.173        | 20.173        | 14.424        | 14.424        | 14.424        |
| - van andere entiteiten   | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>III. Investeringsaldo</b>  | <b>0</b>      | <b>-8.603</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Saldo exploitatie en investeringen</b>                               | <b>58.689</b> | <b>-8.503</b> | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    |
| <b>I. Financieringsuitgaven</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>II. Financieringsontvangsten</b>                                     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>III. Financieringsaldo</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Budgettair resultaat van het boekjaar</b>                            | <b>58.689</b> | <b>-8.503</b> | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    |

## Overzicht belangrijkste wijzigingen

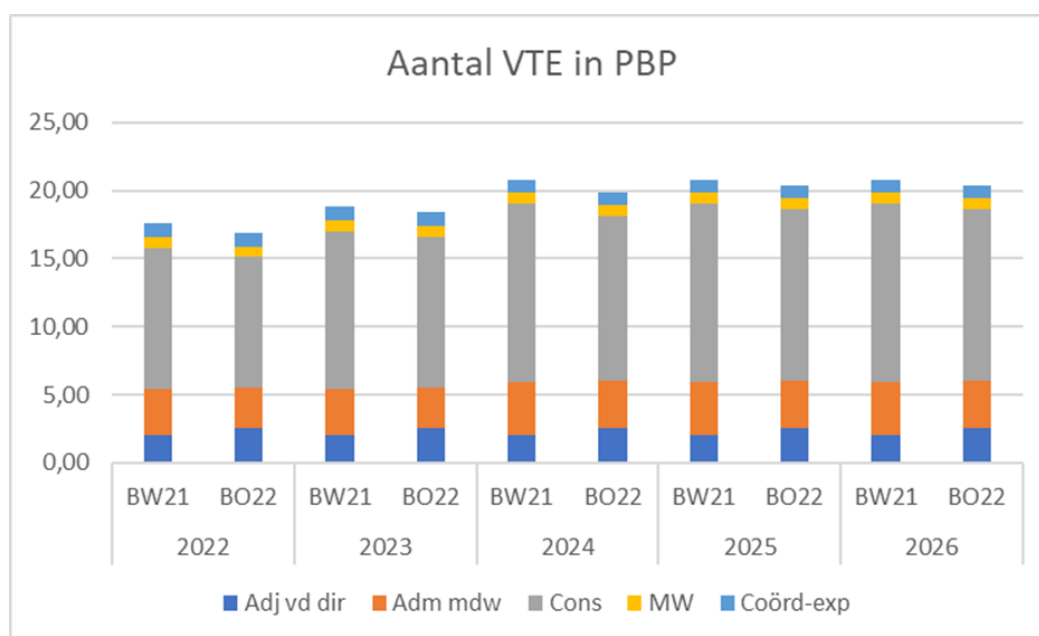
### Algemeen

Het meerjarenplan 2020 – 2025 gaat uit van een groei naar 532 woningen tegen eind 2025. We plannen deze groei te realiseren volgens onderstaande grafiek:



### Aanpassing personeelsbudget

Binnen het budget van het personeelsbehoefteplan kozen we ervoor om een halftijdse communicatiemedewerker aan te werven. Dit compenseren we binnen het budget van de voorziene consultants. Tegelijk hebben we het personeelsbehoefteplan afgestemd op het vertraagde groeipad.



Omwille van een herberekening van het personeelsbudget van SVK Gent en de statutairen langs OCMW-zijde wordt de dotatie van OCMW Gent aan SVK Gent als volgt bijgesteld:

|                         | 2022  | 2023   | 2024   | 2025   |
|-------------------------|-------|--------|--------|--------|
| <b>Personeelsbudget</b> | 5.377 | 12.221 | 11.927 | 11.982 |

### Financiering aanpassing huurprijzen

De raad van bestuur keurde in de zitting van 6 september 2021 de aanpassing van de huurprijzen voor de hoofdhuurcontracten goed. Om de betaalbaarheid voor de SVK-huurders te garanderen werden de huurprijzen van de onderhuurcontracten niet verhoogd. SVK Gent zal het verschil tussen beide aan de eigenaar betalen. Hiervoor werd binnen de bestaande budgetten van SVK Gent een aantal verschuivingen gedaan en wordt de dotatie verhoogd:

|  | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| <b>Financiering aanpassing huurprijzen</b> | 27.137 | 58.852 | 72.786 | 73.404 |

### Dotatie District09

Naar aanleiding van de oprichting van District09 (voorheen Digipolis Gent) werd de beheersovereenkomst aangepast. De financiële implicaties werden bij budgetwijziging 2021 enkel meegenomen voor 2021. Dit wordt nu aangepast voor de volledige looptijd van het meerjarenplan. Hierdoor stijgen enerzijds de uitgaven (exploitatie en investeringen) en anderzijds ook de dotatie (principe van budgetneutraliteit):

|                    | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>District 09</b> | 18.215 | 18.215 | 18.215 | 18.215 |

## Impact op de dotatie OCMW

De dotatie van OCMW Gent naar SVK Gent wordt bepaald op basis van artikel 12 van de beheersovereenkomst. De dotatie wordt de jaarlijks in overleg met SVK Gent bepaald, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met het aantal te beheren woningen, de personeelsformatie en de statutair voorziene opdrachten. Bij deze aanpassing van het meerjarenplan ziet dit er als volgt uit:

|   | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    |
|---|---------|---------|---------|---------|
| <b>Budgetwijziging 2021</b>                       | 566.654 | 601.015 | 717.562 | 720.166 |
| <b>Aanpassing personeelsbudget</b>                | 5.377   | 12.221  | 11.927  | 11.982  |
| <b>Impact financiering aanpassing huurprijzen</b> | 27.137  | 58.852  | 72.786  | 73.404  |
| <b>Impact dotatie District09</b>                  | 18.215  | 18.215  | 18.215  | 18.215  |
| <b>Dotatie bij budgetopmaak 2022</b>              | 617.383 | 690.303 | 820.490 | 823.767 |

## Indexatie

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

|                  | Indexatie |
|------------------|-----------|
| Werkingsuitgaven | 0,85%     |
| Ontvangsten      | 0,85%     |



## 10. Subsidies

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

Het Sociaal Verhuurkantoor Gent kent zelf geen subsidies toe.





# DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

## 11. Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Dit rapport toont de voorziene uitgaven en ontvangsten per beleidsdomein.

*Wettelijk schema T1*

# Rapport T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

| <b>Algemene Financiering</b> |                |                |                |                |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                              | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>    | <b>2024</b>    | <b>2025</b>    |
| <b>Exploitatie</b>           | <b>264.232</b> | <b>456.892</b> | <b>563.913</b> | <b>631.219</b> | <b>756.535</b> | <b>756.062</b> |
| Uitgaven                     | 26.884         | 29.649         | 35.255         | 40.869         | 45.740         | 49.490         |
| Ontvangsten                  | 291.116        | 486.541        | 599.168        | 672.088        | 802.275        | 805.552        |
| <b>Investering</b>           | <b>0</b>       | <b>-8.603</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Uitgaven                     | 0              | 8.603          | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Ontvangsten                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Financiering</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Uitgaven                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Ontvangsten                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |

| <b>Welzijn en samenleven</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                              | <b>2020</b>     | <b>2021</b>     | <b>2022</b>     | <b>2023</b>     | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |
| <b>Exploitatie</b>           | <b>-205.542</b> | <b>-456.792</b> | <b>-563.813</b> | <b>-631.119</b> | <b>-756.435</b> | <b>-755.962</b> |
| Uitgaven                     | 2.596.630       | 3.367.570       | 3.741.164       | 4.322.341       | 4.939.877       | 5.371.585       |
| Ontvangsten                  | 2.391.087       | 2.910.778       | 3.177.351       | 3.691.221       | 4.183.442       | 4.615.623       |
| <b>Investering</b>           | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Uitgaven                     | 0               | 20.173          | 20.173          | 14.424          | 14.424          | 14.424          |
| Ontvangsten                  | 0               | 20.173          | 20.173          | 14.424          | 14.424          | 14.424          |
| <b>Financiering</b>          | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Uitgaven                     | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Ontvangsten                  | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |

# DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

## 12. Financieel overzicht volgens het organogram

# Rapport: Overzicht volgens organisatiestructuur

|                               | 2020          | 2021          | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>SVK Gent</b>               | <b>58.689</b> | <b>-8.503</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <b>Sociaal Verhuurkantoor</b> | <b>58.689</b> | <b>-8.503</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <b>Exploitatie</b>            | <b>58.689</b> | <b>100</b>    | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| Uitgaven                      | 2.623.514     | 3.397.219     | 3.776.419  | 4.363.210  | 4.985.617  | 5.421.075  |
| Ontvangsten                   | 2.682.203     | 3.397.319     | 3.776.519  | 4.363.310  | 4.985.717  | 5.421.175  |
| <b>Investing</b>              | <b>0</b>      | <b>-8.603</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven                      | 0             | 28.776        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| Ontvangsten                   | 0             | 20.173        | 20.173     | 14.424     | 14.424     | 14.424     |
| <b>Financiering</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Uitgaven                      | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Ontvangsten                   | 0             | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |

# DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

## 13. Overzicht van de investeringen

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van de gebudgetteerde investeringen per activiteit of project.

# Rapport: lijst van investeringen

## OD10002 - Betaalbare woningen

| Activiteit / project                     | Budgetplaats                               | U/O         | Rekening                       | 2020 | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|--|--|-------------|--------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| AC6SV10 - aanbod SVK                     | 6SV100000 - aanbod SVK                     | Ontvangsten | 1500500 - Invsubs OCMW         | 0    | 20.173 | 20.173 | 14.424 | 14.424 | 14.424 |
|  |  | Uitgaven    | 2130000 - Vooruitbet Imm VA    | 0    | 9.935  | 9.935  | 4.186  | 4.186  | 4.186  |
|  |  |             | 2410000 - GG kantooruitrusting | 0    | 10.238 | 10.238 | 10.238 | 10.238 | 10.238 |
| AC6SV91 - Financiële aangelegenheden SVK | 6SV910000 - Financiële aangelegenheden SVK | Uitgaven    | 2841000 - And aand te storten  | 0    | 8.603  | 0      | 0      | 0      | 0      |

# DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

## 14. Overzicht van het personeelsbestand

In dit rapport wordt per statuut de evolutie van het totale personeelsbestand getoond.

# Rapport: Overzicht van de personeelsinzet

## Aantal Voltijds Equivalenten (VTE)

|                     | 2020        | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Contractueel</b> | <b>9,10</b> | <b>13,44</b> | <b>15,10</b> | <b>16,60</b> | <b>18,10</b> | <b>18,60</b> |
| Niveau A            | 1,96        | 2,00         | 2,50         | 2,50         | 2,50         | 2,50         |
| Niveau B            | 5,18        | 8,54         | 9,60         | 11,10        | 12,10        | 12,60        |
| Niveau C            | 1,95        | 2,90         | 3,00         | 3,00         | 3,50         | 3,50         |
| 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         |
| <b>Statutair</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  |
| 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         |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>9,10</b> | <b>13,44</b> | <b>15,10</b> | <b>16,60</b> | <b>18,10</b> | <b>18,60</b> |
| Niveau A            | 1,96        | 2,00         | 2,50         | 2,50         | 2,50         | 2,50         |
| Niveau B            | 5,18        | 8,54         | 9,60         | 11,10        | 12,10        | 12,60        |
| Niveau C            | 1,95        | 2,90         | 3,00         | 3,00         | 3,50         | 3,50         |
| Niveau D            | 0,00        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Niveau E            | 0,00        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |

## TOELICHTING

Algemeen: de statutaire personeelsleden bij SVK Gent zijn tewerkgesteld bij en staan op de payroll van OCMW Gent, zij worden wel ter beschikking gesteld van SVK Gent. Dit gaat over 1,8 VTE.



# DEEL 3 | TOELICHTING BIJ HET MEERJARENPLAN

## 15. BIJLAGE - toegepaste filters

Alle gehanteerde filters voor het trekken van de rapporten uit de strategische en financiële nota, alsook uit de toelichting bij het meerjarenplan worden hier opgelijst.

## Bijlage: filters wettelijke rapporten

Artikel 83 van het BBC-besluit bepaalt dat iedere inschrijving in een dagboek een doorlopend volgnummer moet bevatten. Door het laatste volgnummer van een inschrijving te vermelden kan het toezicht op basis van de digitale rapportering de wettelijke rapporten van een bestuur reconstrueren.

Omwille van technische redenen in SAP is een doorlopend volgnummer niet in alle dagboeken mogelijk. In overleg met Stad Gent, Sogent en OCMW Gent heeft Digipolis hiervoor contact opgenomen met het toezicht en werd afgesproken dat bij de rapportering een tabel zou worden gevoegd met de filters die gebruikt worden om een bepaald rapport op te maken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze technische filters.

| <i>Rapport</i> | <i>Omschrijving</i>                               | <i>Bestuur/entiteit</i>     | <i>Jaar</i> | <i>Budgetronde</i> | <i>Budgetversie</i>   | <i>Inter-company</i> | <i>Intra-company</i> | <i>Consolidatie</i> | <i>Te consolideren entiteiten</i> | <i>Budgettaire entiteit</i> |
|----------------|---|-----------------------------|-------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| M1             | Financieel doelstellingenplan                     | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | Nee                  | Nee                  | /                   | /                                 | /                           |
| M2             | Staat van het financieel evenwicht                | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | Nee                  | Nee                  | Nee                 | Sociaal Verhuurkantoor Gent       | /                           |
| M3             | Overzicht van de kredieten                        | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2022        | B22                | PLN - NFI Plan versie | Nee                  | Nee                  | /                   | /                                 | /                           |
| T1             | Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard     | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | Ja                   | Ja                   | /                   | /                                 | /                           |
| T2             | Ontvangsten en uitgaven naar economische aard     | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | /                    | /                    | /                   | /                                 | Sociaal Verhuurkantoor Gent |
| WT021          | Overzicht van de personeelsinzet                  | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | /                     | /                    | /                    | /                   | /                                 | /                           |
| WT030          | Lijst van investeringen                           | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | /                    | /                    | /                   | /                                 | /                           |
| WT031          | Financieel overzicht volgens organisatiestructuur | Sociaal Verhuurkantoor Gent | 2020-2025   | B22                | PLN - NFI Plan versie | Nee                  | Nee                  | /                   | /                                 | /                           |