

SVK Gent

Beleidsevaluatie 2018

Jaarrekening 2018

Secretaris: Koen Van der Jeugt
Voorzitter: Tine Heyse

Nis code: 44021

Uitgave: 2019

Voorwoord

Beste lezer

In 2018 stond de SVK Gent-ploeg er weer, met medewerking van het team Huurbegeleiding van OCMW Gent. Met een een nieuwe organisatiestructuur en de daaraan gekoppelde aanwerving van 4 nieuwe medewerkers eind 2017 en begin 2018 legden we de basis voor een duurzame groei in 2018.

Er werd hard gewerkt: de vooropgestelde doelstelling om gespreid over twee kalenderjaren 30 woningen extra in huur te nemen werd ruimschoots gehaald (245 woningen tov 240 als doelstelling). Deze uitbreiding en het bestaand patrimonium zorgden voor een stabiel, kwalitatief en betaalbaar woonaanbod bij 50 nieuwe huurders.

Gent als woonstad stond in 2018 onder druk met een duidelijke woonneed. SVK Gent engageerde zich in de Taskforce Wonen en als lid van de Groep Gent werkte SVK Gent actief mee aan het traject 'Gent Over Morgen'. In het nieuwe bestuursakkoord wordt ingezet op ambitieus woonbeleid. Daarbij wordt de focus duidelijk gelegd op kwalitatief huurwoningaanbod voor mensen met een laag inkomen. We willen aangepaste antwoorden vinden op de huidige woonneed. Daarbij bekijken we voor alle groepen en segmenten wat het beste helpt. Ook het SVK is een deel van de oplossing. De ambitie is om het aanbod te verdubbelen in deze legislatuur. SVK Gent trekt dus ook de volgende jaren volop de kaart van de uitbreiding van het aanbod.

Niet alleen het aantal, maar ook de kwaliteit van de woningen is belangrijk. Het SVK kon de voorbije 5 jaar een gestage kwaliteitsverbetering van haar patrimonium realiseren. Het belangrijkste instrument hiertoe blijft het conformiteitsattest, de bevestiging dat een woning voldoet aan alle essentiële veiligheids- en kwaliteitsnormen. Het aantal woningen met een conformiteitsattest steeg van 88% in 2014 naar 97% eind 2018.

We kunnen dus spreken van een goed werkingsjaar 2018, dat een duurzame basis legt voor een verdere groei de volgende jaren!

Voorzitter

Tine Heyse

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Deel 1: De beleidsnota	9
1. Doelstellingen- realisatie	9
1.1 Prioritaire beleidsdoelstellingen	11
2. Doelstellingen-rekening	19
3. De financiële toestand	23
Deel 2 : De financiële nota	27
1. Exploitatierekening	27
2. Investeringsrekening	31
3. De liquiditeiten-rekening	35
Deel 3 : De samenvatting van de algemene rekeningen	39
1. De balans	39
2. De staat van opbrengsten en kosten	43
Deel 4: De toelichting bij de jaarrekening	47
1. De toelichting bij de financiële nota van de jaarrekening	47
1.1 Toelichting bij de exploitatierekening	49
1.2 Toelichting bij de investeringsrekening	53
1.3 De evolutie van de liquiditeiten- rekening	55
1.4 Verstrekte werkings- en investeringssubsidies	59
2. Toelichting bij de samenvatting van de algemene rekeningen	61
2.1 Toelichting bij de balans	63
2.2 Een overzicht van de toegepaste waarderingsregels	69
2.3 De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	75
3. Extra toelichting	77

Deel 5: Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2018	79
Algemeen	81
Rekeningstelsel	81
Boekjaar	81
Kosten	82
Algemeen	82
Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen	83
Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties	85
Personeelskosten (617 en 62)	85
Opbrengsten	86
Opbrengsten uit huur (702)	87
Recuperatie van kosten (701 en 704)	88
Subsidies (740)	88
Resultaat	89
Balans	90

Deel 1: De beleidsnota

SVK Gent

1. Doelstellingen- realisatie

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?”.

SVK Gent

1.1 Prioritaire beleidsdoelstellingen

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

Leeswijzer: Doelstellingenrealisatie

Dit rapport gaat in op de mate van realisatie van de doelstellingen in 2018. In welke mate is, per beleidsdoelstelling opgenomen in het budget, het beoogde resultaat of eventueel het beoogde effect voor 2018 gerealiseerd?

Het rapport bestaat uit 2 delen. Allereerst worden de prioritaire beleidsdoelstellingen besproken. Daarna komt het overig beleid aan bod. Bij beide delen wordt de toelichting opgebouwd vanuit 3 onderdelen: een evaluatie van de indicatoren en een beoordeling van de realisaties van de actieplannen.

Evaluatie van de indicatoren

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

Dit impliceert dat niet alle indicatoren even 'dicht' bij een beleidsdoelstelling kunnen worden geformuleerd. Meestal zullen deze indicatoren louter elementen uit de context opvolgen waarbinnen de beleidsdoelstelling te plaatsen is.

Daarnaast zijn omgevingsindicatoren op strategisch niveau ook minder onderhevig aan veranderingen op korte termijn. Vaak wordt de indicator ook niet jaarlijks gescoord. Voor de evaluatie op jaarbasis wordt er daarom gebaseerd op het meest actuele cijfer, en ten opzichte van een nulmeting bij de opmaak van het meerjarenplan.

De indicatoren zijn steeds ingevuld met het meest recente cijfer. Sommige indicatoren op het niveau van beleidsdoelstelling konden niet gescoord worden omwille van diverse redenen. De datum van laatste meting staat ook vermeld.

Indicatoren bij de beleidsdoelstellingen

Er zijn twee soorten indicatoren geformuleerd.

1. Indicatoren met een gewenste tendens (richting waar we naartoe willen evolueren) ten opzichte van een bepaalde referentiewaarde.

Indicator Vertrouwen in het stadsbestuur	31/12/2014	Geen daling	45,5	47,6	Positief	➡
--	------------	-------------	------	------	----------	---

2. Indicatoren met een concrete streefwaarde en risicowaarde

Indicator Elektronische dienstverlening naar de burger via het internet	31/12/2015	99,9 %	99,8 %	99,95 %	Positief	⬆
---	------------	--------	--------	---------	----------	---

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

De status van de score is het resultaat van de score ten opzichte van de tendens en referentiewaarde/ ten opzichte van de streefwaarde en risicowaarde. Bij een kwalitatieve indicator is er geen streefwaarde, risicowaarde of referentiewaarde bepaald. De waarde van status kan positief, neutraal of negatief zijn.

De evolutie van de score vergelijkt de score ten opzichte van een vorige score; dit kan de beginwaarde zijn of een eerdere score. Deze evolutie wordt weergegeven via een pijl die aangeeft dat de score verbetert, stabiel blijft of verslechtert. Voorwaarde hierbij is dat er twee metingen zijn. Indien dit niet het geval is kan er geen evolutie in kaart gebracht worden. Bij de tendensindicatoren is de evolutie ten opzicht van de referentiewaarde.

Bij een kwalitatieve indicator wordt geen evolutie meegegeven.

De realisaties van de actieplannen

Bij de realisatie van de actieplannen ligt de focus op wat gerealiseerd is in 2018 in functie van de realisatie van de beleidsdoelstelling. Dit is onderbouwd door zoveel mogelijk beschikbare cijfers.

Evaluaties van de actieplannen en acties: wat hebben we hiervoor gedaan?

In welke mate is er gerealiseerd wat vooropgesteld was? Hierbij wordt een globale inschatting gemaakt van de graad van realisatie. Dit veronderstelt een kwalitatieve evaluatie.

Naast deze globale evaluatie wordt de status van elke actie weergegeven. Voor reguliere werking staat er 'in uitvoering' (reguliere werking). Voor projecten wordt de status en de fase¹ meegegeven.

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

Per actieplan is er ook een overzicht van de ontvangsten en uitgaven van het actieplan gedurende het financiële boekjaar.

Terminologie

In het wettelijk rapport doelstellenrealisatie (prioritair beleid) wordt de terminologie gebruikt zoals die in het decreet van de beleids- en beheerscyclus geformuleerd is: beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties. Deze verschilt van de terminologie die intern in de organisaties gebruikt wordt, respectievelijk strategische doelstellingen, (project)operationele doelstellingen en activiteiten en projecten. In het rapport over het overig beleid wordt wel de interne terminologie gebruikt.

¹ De mogelijke statussen zijn: Nog niet gestart – Lopend – On hold – Afgewerkt – Stopgezet.
De verschillende fases zijn: Onderzoek – Ontwerp – In uitvoering – Nazorg.

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

		Budget 2018	Jaarrekening 2018	% Besteding budget 2018	Jaarrekening 2017	Evolutie jaarrekening t.o.v. 2017
Exploitatie	Uitgaven	2 310 391	2 142 101	92,72%	2 044 170	4,79%
	Ontvangsten	2 206 798	2 055 980	93,17%	1 875 424	9,63%

Wat hebben we bereikt?

De context waarin de doelstelling is geformuleerd, is gewijzigd:

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

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

Mate van realisatie:

- Het aantal woningen in beheer van SVK Gent groeide in 2018 opnieuw met netto 14 woningen. Mede hierdoor vonden 50 kandidaat-huurders een kwalitatieve en betaalbare woonoplossing. Het aantal ingeschreven kandidaat-huurders steeg verder tot 2.800. De samenwerking met huurbegeleiders van OCMW Gent zorgde voor een daling in huurachterstallen.

- De voorraad aan bebouwbare percelen/loten nam toe in aantal (van 2.949 naar 3.053) en in oppervlakte (+ circa 7ha).

	Datum	Streefwaarde / Tendens	Risicowaarde / Referentiewaarde	Score	Status	Evolutie
Indicator # kandidaat-huurders op wachtlijst sociale huisvestingsmaatschappijen met NB inkomen < 20000 euro (geïndexeerd)	31/12/2017	Daling	7180	8174	Negatief	↓
Indicator Betaalbaarheid van het wonen: woonquote	31/12/2017	Daling	24.4 %	23 %	Positief	→

		Budget 2018	Jaarrekening 2018	% Besteding budget 2018	Jaarrekening 2017	Evolutie jaarrekening t.o.v. 2017
Exploitatie	Uitgaven	2 310 391	2 142 101	92,72%	2 044 170	4,79%
	Ontvangsten	2 206 798	2 055 980	93,17%	1 875 424	9,63%

Realisatie

Dit actieplan is gerealiseerd voor 2018.

Het aantal woningen in beheer van SVK Gent groeide in 2018 opnieuw met netto 14 woningen. Op een drietal uitzonderingen na beschikken al deze woningen over een conformiteitsattest.

Door deze groei en de vrijgekomen woningen (na het vertrek van de zittende huurder) vonden 50 kandidaat-huurders een kwalitatieve en betaalbare woonoplossing. Het aantal ingeschreven kandidaat-huurders steeg verder tot 2.800.

De nauwe samenwerking met de huurbegeleiders van OCMW Gent zorgde voor een merkbare daling in het bedrag aan huurachterstallen. Ook het aantal opgestarte procedures uithuiszetting en het aantal effectieve uithuiszettingen bleef eerder beperkt.

Activiteit	Entiteit
AC6SV10 - AC.Aanbieden van betaalbare woonegelegenheden van het Sociaal Verhuurkantoor en aangepaste huurbegeleiding in functie van de woonzekerheid Schepen: Coddens Rudy	Sociaal Verhuurkantoor (Sociaal Verhuurkantoor Gent)
AC6SV90 - AC.Beheren algemene financiering Sociaal verhuurkantoor Gent Schepen: Coddens Rudy	Sociaal Verhuurkantoor (Sociaal Verhuurkantoor Gent)
AC6SV91 - AC.Beheren financiële aangelegenheden Sociaal Verhuurkantoor Gent Schepen: Coddens Rudy	Sociaal Verhuurkantoor (Sociaal Verhuurkantoor Gent)

SVK Gent

2. Doelstellingen- rekening

Het rapport van de doelstellingenrekening geeft een overzicht van het totaal van de ontvangsten en uitgaven, zowel van alle prioritaire beleidsdoelstellingen als voor het overige beleid.

Dit wordt, per beleidsdomein, vergeleken met het budget en de laatste budgetwijziging.

Rapporten:

Wettelijk rapport J1: Doelstellingenrekening

Rapport J1: Doelstellingenrekening

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	0	249.236	249.236	15.000	394.236	379.236	15.000	497.340	482.340
Prioritaire beleidsdoelstellingen	0	249.236	249.236	15.000	394.236	379.236	15.000	497.340	482.340
Exploitatie	0	249.236	249.236	15.000	394.236	379.236	15.000	497.340	482.340
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig beleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Welzijn en samenleven	2.142.101	1.806.744	-335.357	2.295.391	1.812.561	-482.830	2.313.876	1.793.403	-520.473
Prioritaire beleidsdoelstellingen	2.142.101	1.806.744	-335.357	2.295.391	1.812.561	-482.830	2.313.876	1.793.403	-520.473
Exploitatie	2.142.101	1.806.744	-335.357	2.295.391	1.812.561	-482.830	2.313.876	1.793.403	-520.473
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig beleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalen	2.142.101	2.055.980	-86.121	2.310.391	2.206.798	-103.594	2.328.876	2.290.743	-38.133
Exploitatie	2.142.101	2.055.980	-86.121	2.310.391	2.206.798	-103.594	2.328.876	2.290.743	-38.133
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SVK Gent

3. De financiële toestand

Dit is de vergelijking van het resultaat op kasbasis in de jaarrekening met het resultaat op kasbasis in het budget, alsook een vergelijking van de autofinancieringsmarge in de jaarrekening met de autofinancieringsmarge in het budget.

Rapporten:

Rapport: De financiële toestand

Rapport: De Financiële toestand

	Jaarrekening	Initieel budget	Budgetwijziging
I. Financieel draagvlak (A-B)	-86.120,64	-38.133,00	-103.593,64
A. Exploitatieontvangsten	2.055.980,29	2.290.742,79	2.206.797,51
B. Exploitatie-uitgaven exclusief de nettokosten van schulden (1-2)	2.142.100,93	2.328.875,79	2.310.391,15
1. Exploitatie-uitgaven	2.142.100,93	2.328.875,79	2.310.391,15
2. Nettokosten van schulden	0,00	0,00	0,00
II. Netto periodieke leningsuitgaven (A+B)	0,00	0,00	0,00
A. Netto-aflossingen van schulden	0,00	0,00	0,00
B. Nettokosten van schulden	0,00	0,00	0,00
Autofinancieringsmarge (I - II)	-86.120,64	-38.133,00	-103.593,64

Deel 2 : De financiële nota

SVK Gent

1. Exploitatierkening

Dit is een rapport van de exploitatierkening.

Het biedt per beleidsdomein een vergelijking met het budget en de laatste budgetwijziging.

Hiermee wordt nagegaan of het SVK zich aan de opgelegde kredietbeperkingen heeft gehouden.

Rapporten:

Wettelijk rapport J2: Exploitatierkening

Rapport J2: Exploitatierkening

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	0	249.236	249.236	15.000	394.236	379.236	15.000	497.340	482.340
Welzijn en samenleven	2.142.101	1.806.744	-335.357	2.295.391	1.812.561	-482.830	2.313.876	1.793.403	-520.473
Totalen	2.142.101	2.055.980	-86.121	2.310.391	2.206.798	-103.594	2.328.876	2.290.743	-38.133

SVK Gent

2.

Investeringsrekening

Dit rapport geeft een overzicht, per beleidsdomein, van alle ontvangsten en uitgaven op vlak van (des)investeringen, investeringssubsidies en schenkingen.

Het biedt ook een overzicht van de afgesloten investeringsenveloppes.

Rapporten:

Wettelijk rapport J3: De investeringsverrichtingen van het financiële boekjaar

Wettelijk rapport J4: De rekening van een afgesloten investeringsenveloppe

Voor Sociaal Verhuurkantoor Gent zijn er geen investeringen, noch afgesloten investeringsenveloppes.

Rapport J3: De investeringsverrichtingen van het financiële boekjaar

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Welzijn en samenleven	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Rapport J4: De rekening van een afgesloten investeringsenveloppe

Geen voorwerp

SVK Gent

3. De liquiditeitenrekening

De liquiditeitenrekening geeft informatie over het resultaat op kasbasis afkomstig uit de exploitatie, de investeringen, de overige ontvangsten en uitgaven, het resultaat van vorige jaren en eventuele bestemde gelden.

Rapporten:

Wettelijk rapport J5: De liquiditeitenrekening

Rapport J5: De liquiditeitenrekening

RESULTAAT OP KASBASIS	Jaar- rekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Exploitatie (B-A)	-86.121	-103.594	-38.133
A. Uitgaven	2.142.101	2.310.391	2.328.876
B. Ontvangsten	2.055.980	2.206.798	2.290.743
1.a. Belastingen en Boetes	0	0	0
1.b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden	0	0	0
1.c. Tussenkoms door derden in het tekort van het boekjaar	0	0	0
2. Overige	2.055.980	2.206.798	2.290.743
II. Investerings (B-A)	0	0	0
A. Uitgaven	0	0	0
B. Ontvangsten	0	0	0
III. Andere (B-A)	0	0	0
A. Uitgaven	0	0	0
1. Aflossing financiële schulden	0	0	0
a. Periodieke aflossingen	0	0	0
b. Niet-periodieke aflossingen	0	0	0
2. Toegestane leningen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
B. Ontvangsten	0	0	0
1. Op te nemen leningen en leasings	0	0	0
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden	0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)	-86.121	-103.594	-38.133
V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar	264.259	265.818	193.133
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)	178.138	162.224	155.000
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)	0	0	0
A. Bestemde gelden voor de exploitatie	0	0	0
B. Bestemde gelden voor investeringen	0	0	0
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen	0	0	0
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)	178.138	162.224	155.000
IX. Financiering op korte termijn	0		
X. Saldo	178.138		

Bestemde gelden	Bedrag op 1/1	Mutatie			Bedrag op 31/12
		Jaar-rekening	Eindbudget	Initieel budget	
I. Exploitatie	0	0			0
Bestemde gelden exploitatie SVK	0	0			0
II. Investerings	0	0			0
III. Andere verrichtingen	0	0			0
Totaal bestemde gelden	0	0			0

Deel 3 : De samenvatting van de algemene rekeningen

SVK Gent

1. De balans

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

Rapporten:

Wettelijk rapport J6: De balans

Rapport J6: De balans

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Vlottende activa	414.629	1.131.920
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	216.866	425.915
B. Vorderingen op korte termijn	197.764	706.006
1. Vorderingen uit ruiltransacties	86.676	497.286
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	111.087	208.719
TOTAAL ACTIVA	414.629	1.131.920

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Schulden	271.442	895.520
A. Schulden op korte termijn	271.442	895.520
1. Schulden uit ruiltransacties	271.442	889.093
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	23.063	18.019
b. Financiële schulden	0	353.800
c. Diverse schulden op KT uit ruiltransacties	248.379	517.274
3. Overlopende rekeningen van het passief	0	6.427
II. Nettoactief	143.188	236.400
TOTAAL PASSIVA	414.629	1.131.920

SVK Gent

2. De staat van opbrengsten en kosten

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

Rapporten:

Wettelijk rapport J7: De staat van opbrengsten en kosten

Rapport J7: De staat van opbrengsten en kosten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Kosten	2.149.193	2.050.429
A. Operationele kosten	2.149.193	2.050.210
1. Goederen en diensten	1.674.724	1.683.110
2. Bezoldigingen, sociale lasten & pensioenen	460.951	355.240
3. Afschrijvingen, waardeverm. en voorz.	13.519	4.084
4. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	0	0
5. Toegestane werkingssubsidies	0	0
6. Andere operationele kosten	0	7.776
B. Financiële kosten	0	220
C. Uitzonderlijke kosten	0	0
1. Minwaarden bij realisatie van vaste activa	0	0
2. Toegestane investeringssubsidies	0	0
II. Opbrengsten	2.055.980	1.875.424
A. Operationele opbrengsten	2.055.980	1.875.416
1. Opbrengsten uit de werking	1.205.385	1.113.307
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	0
3. Werkingssubsidies	848.535	760.619
a. Algemene werkingssubsidies	0	0
b. Specifieke werkingssubsidies	848.535	760.619
4. Recuperatie spec. kosten soc. dienst OCMW	0	0
5. Andere operationele opbrengsten	2.061	1.490
B. Financiële opbrengsten	0	8
C. Uitzonderlijke opbrengsten	0	0
III. Overschot of tekort van het boekjaar	-93.212	-175.005
A. Operationeel overschot of tekort	-93.212	-174.794
B. Financieel overschot of tekort	0	-212
C. Uitzonderlijk overschot of tekort	0	0
IV. Verw. v h overschot of tekort van het BJ	-93.212	-175.005
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	-93.212	-175.005

Deel 4: De toelichting bij de jaarrekening

SVK Gent

1. De toelichting bij de financiële nota van de jaarrekening

Deze toelichting bestaat uit 4 luiken:

- Toelichting bij de exploitatierekening
- Toelichting bij de investeringsrekening
- Evolutie van de liquiditeitenrekening
- Een overzicht van de verstrekte werkings- en investeringsubsidies per beleidsveld.

SVK Gent

1.1 Toelichting bij de exploitatierekening

Rapporten:

Rapport: Verklaring materiële verschillen tussen gerealiseerde en geraamde ontvangsten & uitgaven volgens de laatste budgetwijziging

Wettelijk rapport TJ1: Exploitatierekening per beleidsdomein

Wettelijk rapport TJ2: Evolutie van de exploitatierekening

Rapportering: Verklaring materiële verschillen tussen gerealiseerde en geraamde ontvangsten en uitgaven

We verwijzen hiervoor naar Deel 5: Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2018.

Rapport TJ1: Exploitatierekening per beleidsdomein

	Code	Totaal	Algemene Financiering	Welzijn en samenleven
I. Uitgaven		2.142.101	0	2.142.101
A. Operationele uitgaven		2.142.101	0	2.142.101
1. Goederen en diensten	60/1	1.681.150	0	1.681.150
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	460.951	0	460.951
3. Specifieke kosten sociale dienst SVKG	648	0	0	0
4. Toegestane werkingssubsidies	649	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	640/7	0	0	0
B. Financiële uitgaven	65	0	0	0
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	694	0	0	0
II. Ontvangsten		2.055.980	249.236	1.806.744
A. Operationele ontvangsten		2.055.980	249.236	1.806.744
1. Ontvangsten uit de werking	70	1.205.297	0	1.205.297
2. Fiscale ontvangsten en boetes	73	0	0	0
3. Werkingssubsidies	740	848.535	249.236	599.299
4. Recuperatie specifieke kosten sociale dienst SVKG	748	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	742/7	2.149	0	2.149
B. Financiële ontvangsten	75	0	0	0
C. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	794	0	0	0
III. Saldo		-86.121	249.236	-335.357

Rapport TJ2: Evolutie van de exploitatierekening

	Code	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
I. Uitgaven		2.142.101	2.044.170	1.633.064
A. Operationele uitgaven		2.142.101	2.043.950	1.633.043
1. Goederen en diensten	60/1	1.681.150	1.680.935	1.301.182
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	460.951	355.240	331.861
3. Specifieke kosten sociale dienst SVKG	648	0	0	0
4. Toegestane werkingssubsidies	649	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	640/7	0	7.776	0
B. Financiële uitgaven	65	0	220	21
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	694	0	0	0
II. Ontvangsten		2.055.980	1.875.424	2.030.593
A. Operationele ontvangsten		2.055.980	1.875.416	2.030.593
1. Ontvangsten uit de werking	70	1.205.385	1.113.307	924.268
2. Fiscale ontvangsten en boetes	73	0	0	0
a. Aanvullende belastingen		0	0	0
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	7301	0	0	0
- Andere aanvullende belastingen	7302/9	0	0	0
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	7300	0	0	0
b. Andere belastingen	731/9	0	0	0
3. Werkingssubsidies	740	848.535	760.619	1.106.285
a. Algemene werkingssubsidies		0	0	0
- Gemeente- of provinciefonds	7400	0	0	0
- Gemeentelijke of provinciale bijdrage	7401	0	0	0
- Overige algemene werkingssubsidies	7402/4	0	0	0
b. Specifieke werkingssubsidies	7405/9	848.535	760.619	1.106.285
4. Recuperatie specifieke kosten sociale dienst SVKG	748	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	742/7	2.061	1.490	40
B. Financiële ontvangsten	75	0	8	0
C. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	794	0	0	0
III. Saldo		-86.121	-168.746	397.529

SVK Gent

1.2 Toelichting bij de investeringsrekening

Rapporten:

Rapport: Verklaring materiële verschillen tussen gerealiseerde en geraamde ontvangsten & uitgaven volgens de laatste budgetwijziging

Rapport: Een overzicht, per beleidsdomein, van alle ontvangsten en uitgaven op het vlak van (des)investeringen, investeringssubsidies en schenkingen

Wettelijk rapport TJ3: Investeringsverrichtingen per beleidsdomein

Wettelijk rapport TJ4: Evolutie van de investeringsverrichtingen

Wettelijk rapport TJ5: Stand van de kredieten van de investeringsenveloppen

Voor Sociaal Verhuurkantoor Gent waren geen investeringen voorzien of gerealiseerd in 2018.

Rapport: Verklaring materiële verschillen tussen gerealiseerde en geraamde ontvangsten & uitgaven volgens de laatste budgetwijziging

Geen voorwerp

Rapport: Een overzicht, per beleidsdomein, van alle ontvangsten en uitgaven op het vlak van (des)investeringen, investeringssubsidies en schenkingen

Geen voorwerp

Rapport TJ3: Investeringsverrichtingen per beleidsdomein

Geen voorwerp

Rapport TJ4: Evolutie van de investeringsverrichtingen

Geen voorwerp

Rapport TJ5: Stand van de kredieten van de investeringsenveloppen

Geen voorwerp

SVK Gent

1.3 De evolutie van de liquiditeiten- rekening

Rapporten:

Wettelijk rapport TJ6: Evolutie van de liquiditeitenrekening

Rapport TJ6: Evolutie van de liquiditeitenrekening

RESULTAAT OP KASBASIS	Code	Jaar- rekening 2018	Jaar- rekening 2017	Jaar- rekening 2016
I. Exploitatie (B-A)		-86.121	-168.746	397.529
A. Uitgaven		2.142.101	2.044.170	1.633.064
B. Ontvangsten		2.055.980	1.875.424	2.030.593
1.a. Belastingen en Boetes		0	0	0
1.b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden		0	0	0
1.c. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar		0	0	0
2. Overige		2.055.980	1.875.424	2.030.593
II. Investerings (B-A)		0	0	0
A. Uitgaven		0	0	0
B. Ontvangsten		0	0	0
III. Andere (B-A)		0	0	35.476
A. Uitgaven		0	0	0
1. Aflossing financiële schulden		0	0	0
a. Periodieke aflossingen	421/4	0	0	0
b. Niet-periodieke aflossingen	171/4	0	0	0
2. Toegestane leningen	2903/4	0	0	0
3. Overige transacties		0	0	0
a. Terugbetaling van borgtochten ontvangen uit contanten	1780	0	0	0
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	2905	0	0	0
B. Ontvangsten		0	0	35.476
1. Op te nemen leningen en leasings	171/4	0	0	0
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden		0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	4943/4	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	2903/4	0	0	0
3. Overige transacties		0	0	35.476
a. Borgtochten ontvangen in contanten	1780	0	0	0
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	494-4959	0	0	0
c. Schenkingen, andere dan opgenomen onder deel I en II	102	0	0	35.476
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)		-86.121	-168.746	433.005
V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boek jaar		264.259	434.554	
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)		178.138	265.808	433.005
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)		0	0	0
A. Bestemde gelden voor de exploitatie		0	0	0
B. Bestemde gelden voor investeringen		0	0	0
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen		0	0	0
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)		178.138	265.808	433.005
IX. Financiering op korte termijn	43	0	353.800	
X. Saldo		178.138	619.608	433.005

Bestemde gelden	Jaar- rekening 2018	Jaar- rekening 2017	Jaar- rekening 2016
I. Exploitatie			
II. Investerings			
III. Andere verrichtingen			
Totaal bestemde gelden			

SVK Gent

1.4 Verstreckte werkings- en investeringssubsidies

Rapporten:

Rapport: Overzicht, per beleidsveld, van de verstreckte werkings-
en investeringssubsidies

Rapport: Overzicht, per beleidsveld, van de verstrekte werkings- en investeringssubsidies

Geen voorwerp

SVK Gent

2. Toelichting bij de samenvatting van de algemene rekeningen

Deze toelichting bestaat uit 3 luiken:

- Toelichting bij de balans
- Overzicht van de toegepaste waarderingsregels
- De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

SVK Gent

2.1 Toelichting bij de balans

Rapporten:

Wettelijk rapport TJ7: De toelichting bij de balans

Rapport TJ7: De toelichting bij de balans

1. Mutatiestaat van de financiële vaste activa

	Boekwaarde op 1/1	Investerings	Desinvesteringen	Herwaarderingen	Waardeverminderingen	Boekwaarde op 31/12
A. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0
B. Intergem samenwerksverband en soortg entit	0	0	0	0	0	0
C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden	0	0	0	0	0	0
D. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0
E. Andere financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Totaal financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0

2. Mutatiestaat van de materiële vaste activa

	Boekwaarde op 1/1	Investerings	Desinvesteringen	Herwaarderingen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Boekwaarde op 31/12
I. Gemeenschapsgoederen	0	0	0	/	0	0	0
A. Terreinen en gebouwen	0	0	0	/	0	0	0
B. Wegen en overige infrastructuur	0	0	0	/	0	0	0
C. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	/	0	0	0
D. Meubilair, kantooruitrusting en roll. mat.	0	0	0	/	0	0	0
E. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	/	0	0	0
F. Erfgoed	0	0	0	/	/	0	0
II. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	0	0	0	/	0	0	0
A. Terreinen en gebouwen	0	0	0	/	0	0	0
B. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	/	0	0	0
C. Meubilair, kantooruitrusting en roll. mat.	0	0	0	/	0	0	0
D. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	/	0	0	0
III. Overige materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0
A. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0	0
B. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0

3. Mutatiestaat van de financiële schulden

	Boekwaarde op 1/1	Nieuwe leningen / leasings	Aflossingen	Over- boekingen LT naar KT	Boekwaarde op 31/12
I. Financiële schulden op lange termijn	0	0	0	0	0
A. Financiële schulden ten laste van bestuur	0	0	0	0	0
1. Leningen ten laste van het bestuur	0	0	0	0	0
2. Leasings ten laste van het bestuur	0	0	0	0	0
B. Financiële schulden ten laste van derden	0	0	0	0	0
1. Leningen ten laste van derden	0	0	0	0	0
2. Leasings ten laste van derden	0	0	0	0	0
II. Schulden op korte termijn	0	/	0	0	0
A. Financiële schulden ten laste van bestuur	0	/	0	0	0
1. Leningen ten laste van het bestuur	0	/	0	0	0
2. Leasings ten laste van het bestuur	0	/	0	0	0
B. Financiële schulden ten laste van derden	0	/	0	0	0
1. Leningen ten laste van derden	0	/	0	0	0
2. Leasings ten laste van derden	0	/	0	0	0
Totaal financiële schulden	0	0	0	0	0

4. De mutatiestaat van het nettoactief

Mutatiestaat van het nettoactief	Overig nettoactief	Herwaarderings-reserve	Gecumuleerd resultaat	Investerings-subsidies en schenkingen	TOTAAL
I. Balans op einde boekjaar N-2	145.476	0	265.929	0	411.405
II. Boekhoudkundige wijzigingen	0	0	0	0	0
III. Herwerkte balans	145.476	0	265.929	0	411.405
IV. Mutaties in het nettoactief boekjaar N-1	/	0	-175.005	0	-175.005
A. Netto mutatie direct opgen in nettoactief	/	0	/	0	0
1. Toevoeging aan herwaarderingen	/	0	/	/	0
2. Terugneming van herwaarderingen (-)	/	0	/	/	0
3. Toev. aan investeringssub. en schenkingen	/	/	/	0	0
4. Afsch. investeringssub. en schenkingen (-)	/	/	/	0	0
B. Overschot / tekort van het boekjaar N-1	/	/	-175.005	/	-175.005
V. Balans op einde boekjaar N-1	145.476	0	90.924	0	236.400
VI. Mutaties in het nettoactief boekjaar N	/	0	-93.212	0	-93.212
A. Netto mutatie direct opgen in nettoactief	/	0	/	0	0
1. Toevoeging aan herwaarderingen	/	/	/	/	0
2. Terugneming van herwaarderingen (-)	/	0	/	/	0
3. Toev. aan investeringssub. en schenkingen	/	/	/	0	0
4. Afsch. investeringssub. en schenkingen (-)	/	/	/	0	0
B. Overschot / tekort van het boekjaar N	/	/	-93.212	/	-93.212
VII. Balans op einde boekjaar N	145.476	0	-2.288	0	143.188

SVK Gent

2.2 Een overzicht van de toegepaste waarderingsregels

Rapporten:

Rapport: Waarderingsregels

Rapport: Waarderingsregels

Waarderingsregels SVK Gent binnen BBC boekhouding

De beheers- en beleidscyclus bepaalt gedetailleerd op welke manier activa en passiva moeten worden gewaardeerd. Deze principes worden in detail beschreven in het boek 'RUBRIEKEN EN WAARDERINGSREGELS'. Dit boek vormt de algemene richtlijn voor OCMW Gent en dus ook voor SVK Gent, en maakt deel uit van het besluit

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

Dit document bevat enkele specifieke bepalingen.

Overdracht van schuldvorderingen van SVK aan OCMW

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

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

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

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

Administratieve procedure

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

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

Tweemaal per jaar (in regel in juni en in december) worden de vorderingen waarbij ook deze laatste aanmaning geen gevolg heeft opgeleverd overgedragen aan het OCMW via een

klassieke schuldoverdracht (art. 1689 t.e.m. 1701 B.W., zie bijlage). Het SVK informeert het OCMW over de reeds genomen initiatieven op het gebied van minnelijke aanzuivering. De overdracht wordt goedgekeurd door zowel de bestuursorganen van het SVK als het OCMW. Na goedkeuring brengt het SVK de debiteur schriftelijk op de hoogte van de overdracht van de schuldvordering.

Dubieuze debiteuren & waardering openstaande vorderingen

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

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

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

Ex-huurders

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

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

Het SVK volgt deze vordering extra-comptabel verder op.

Zittende huurders

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

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

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

Oninbaarstelling

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) betrokkene is gedurende twee jaar gedetineerd of geïncarcerd;
- c) betrokkene verblijft sedert twee jaar illegaal in het land;
- d) betrokkene is gedurende twee jaar vertrokken naar het buitenland en de vermoedelijke kosten van gerechtelijke vervolging en uitvoering van het vonnis overtreffen het bedrag van de openstaande schuld;
- e) een combinatie van de regels vermeld onder 4. a),b),c),d) gedurende een periode van 2 jaar. De referentieperiode vermeld onder 4. a) wordt daartoe verhoudingsgewijs herberekend, in bovenstaande situaties heeft de minnelijke invorderingsprocedure geen resultaat opgeleverd;

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

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

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

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

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

Toelichting:

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

SVK Gent

2.3 De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Rapporten:

Rapport: De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Rapport: De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

0 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERP	0,00
03 Ontvangen zekerheden	0,00
032 Ontvangen zekerheden	63.618,20
0322100 - Waarborgen SVK - Ontvangen	63.618,20
033 Zekerheidstellers	-63.618,20
0332100 - Waarborgen SVK - Huurders	-63.618,20
09 Diverse rechten en verplichtingen	0,00
092 Overige diverse rechten en verplichtingen	0,00
0921000 - Toegekende subsidies algemeen	-11.733,33
0921100 - Toegekende subsidies individueel (op debiteur)	11.733,33
Eindtotaal	0,00

SVK Gent

3. Extra toelichting

Rapporten:

Rapport: De niet-opgevraagde bedragen op de belangen en aandelen van de financiële vaste activa, per rubriek waarin de nog vol te storten belangen en aandelen zijn opgenomen.

Rapport: De niet-opgevraagde bedragen op de belangen en aandelen van de financiële vaste activa, per rubriek waarin de nog vol te storten belangen en aandelen zijn opgenomen.

Art 62 § 4 besl. VI. Reg. betreffende de BBC bepaalt dat we de niet-opgevraagde bedragen op belangen en aandelen dienen te rapporteren.

In het boekjaar 2018 waren er geen.

Deel 5: Toelichting en analyse bij de jaarrekening 2018

Algemeen

Rekeningstelsel

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

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

Boekjaar

Het boekjaar loopt van 1 januari tem 31 december.

Kosten

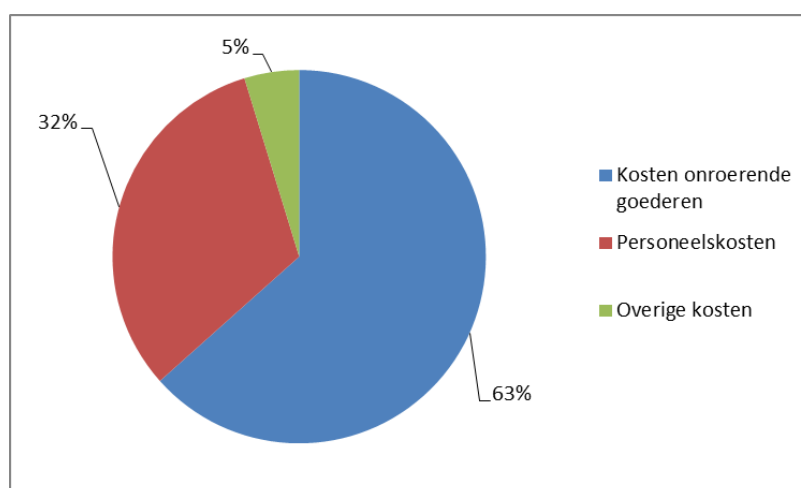
Algemeen

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

Categorie	Budget	Jaarrekening	% Jaarrekening
602 - Aankopen diensten en leveringen vr dienstverlening	720,00	581,44	80,76%
604 - Aankopen van handelsgoederen	3.018,00	260,36	8,63%
610 - Kosten voor onroerende goederen	1.503.420,00	1.358.190,81	90,34%
611 - Energie	38.600,00	25.747,95	66,70%
612 - Verzekeringen	9.852,17	7.091,01	71,97%
613 - Kantoormateri, documentat, productn & div leverngen	13.000,00	12.132,29	93,17%
614 - Erelonen, huur, onderhoud & div dienstprestaties	56.204,96	45.967,55	81,79%
615 - Post, internet, telefonie en overige communicatie	6.012,00	9.582,07	159,38%
616 - Publiciteit, onthaal & receptie	5.201,20	176,99	3,40%
617 - Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van het bestuur of van een boekhoudkundige entiteit binnen het bestuur	205.697,44	221.419,86	107,64%
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	353.086,39	333.644,62	94,49%
621 - Werkgeversbijdragen wettelijke verzekeringen	71.712,59	99.948,97	139,37%
622 - Werkgeversbijdragen voor bovenwettelijke verzekeringen	10.540,56	10.393,23	98,60%
623 - Overige personeelskosten	17.990,84	16.963,78	94,29%
642 - Minderwaarde op de realisatie van operationele vorderingen	15.000,00		
649 - Toegestane werkingsubsidies	320,00		
659 - Overige financiële kosten	15,00		
Totaal	2.310.391,15	2.142.100,93	92,72%

Globaal bekeken is er op kostenniveau 168.290 EUR minder verbruikt dan voorzien. Dit verschil kan hoofdzakelijk verklaard worden door minder uitgaven op kosten voor onroerende goederen.

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

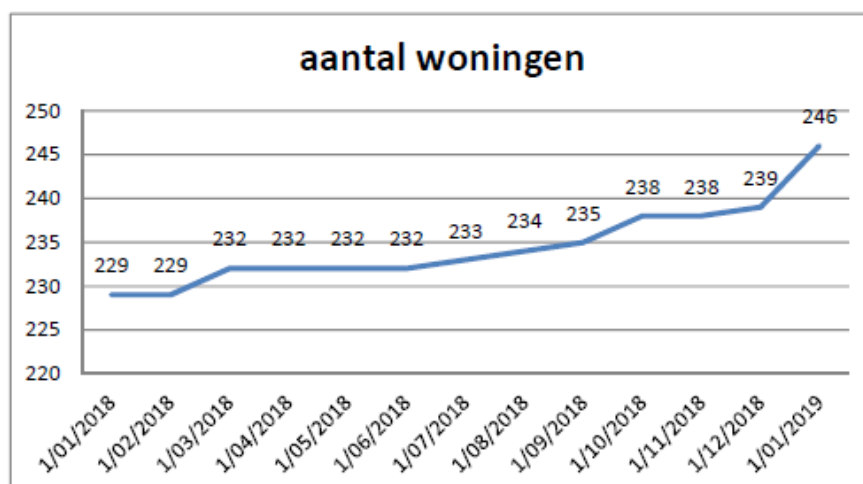


Kosten voor onroerende goederen, energiekosten en verzekeringen

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

	Budget	Jaarrekening
6100000 - Huur en huurlasten van onroerende goederen	1.341.360,00	1.212.286,01
6100220 - Provisie woningen SVK	33.000,00	37.161,04
6103100 - Schoonmaak van gebouwen	10.000,00	4.432,59
6103200 - Overig onderhoud en herstel van gebouwen	119.060,00	104.311,17
Totaal	1.503.420,00	1.358.190,81

Op 1/1/2019 waren er effectief 246 woningen in huur ten opzichte van 245 gebudgetteerd. Bij de opmaak van het budget wordt een inschatting gemaakt van de aangroei in de loop van het jaar. De groei in 2018 werd hoofdzakelijk gerealiseerd in de tweede jaarhalf.



De kosten voor schoonmaak, onderhoud en herstellingen van woningen betreft kosten die het SVK zelf moet dragen. Deze liggen ook iets lager dan voorzien.

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	Jaarrekening
6110000 - Elektriciteit	11.000,00	10.131,70
6111000 - Gas	27.600,00	15.616,25
Totaal	38.600,00	25.747,95

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

	Budget	Jaarrekening
6121110 - Brandverzekering gebouwen	6.660,00	5.989,79
6122100 - Verzekeringen rollend materieel	235,00	235,00
6129100 - Burgerlijke aansprakelijkheid	640,00	546,22
6129900 - Overige verzekeringen	2.317,17	320,00
Totaal	9.852,17	7.091,01

Erelonen, onderhoud en diverse dienstprestaties

	Budget	Jaarrekening
6141120 - Ereloon advocaten	10.120,36	10.095,18
6142100 - Intellectuele diensten	11.842,00	12.008,90
6142312 - Huur informaticamaterieel-software	6.069,20	1.277,20
6142316 - Huur kantooruitrusting	0,00	309,86
6142321 - Onderhoud installaties, machines en uitrusting	8.000,00	7.808,44
6142331 - Herstellen installaties, machines en uitrusting	12.000,00	2.701,82
6142700 - Arbeidsgeneeskundige dienst	896,00	271,25
6142800 - Financiële diensten (financ beheer, commi.)	0,00	423,50
6142910 - Dienstverleningen maaltijdcheques	0,00	0,79
6142970 - Ophaling en verwerking afval	2.000,00	4.234,51
6142980 - Ongediertebestrijding	500,00	0,00
6143200 - Lidgelden en bijdragen	4.777,40	4.235,24
6143300 - Vorming (opleidingskosten)	0,00	2.039,20
6145000 - Kilometervergoeding	0,00	561,66
Totaal	56.204,96	45.967,55

De belangrijkste afwijkingen in deze categorie situeren zich binnen het budget voor huur informaticamaterieel en herstellen installatie, machines en uitrusting. Deze uitgaven zijn echter moeilijk te voorspellen.

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.

Categorie	Budget	Jaarrekening
Ter beschikking gesteld van het bestuur	205.697,44	221.419,86
Personeelskosten rechtstreeks ten laste van SVK	*483.530,38	460.950,60
Totaal	689.227,82	682.370,46

* Er wordt in het budget rekening gehouden met de tussenkomst van 30.200 euro sociale maribel.

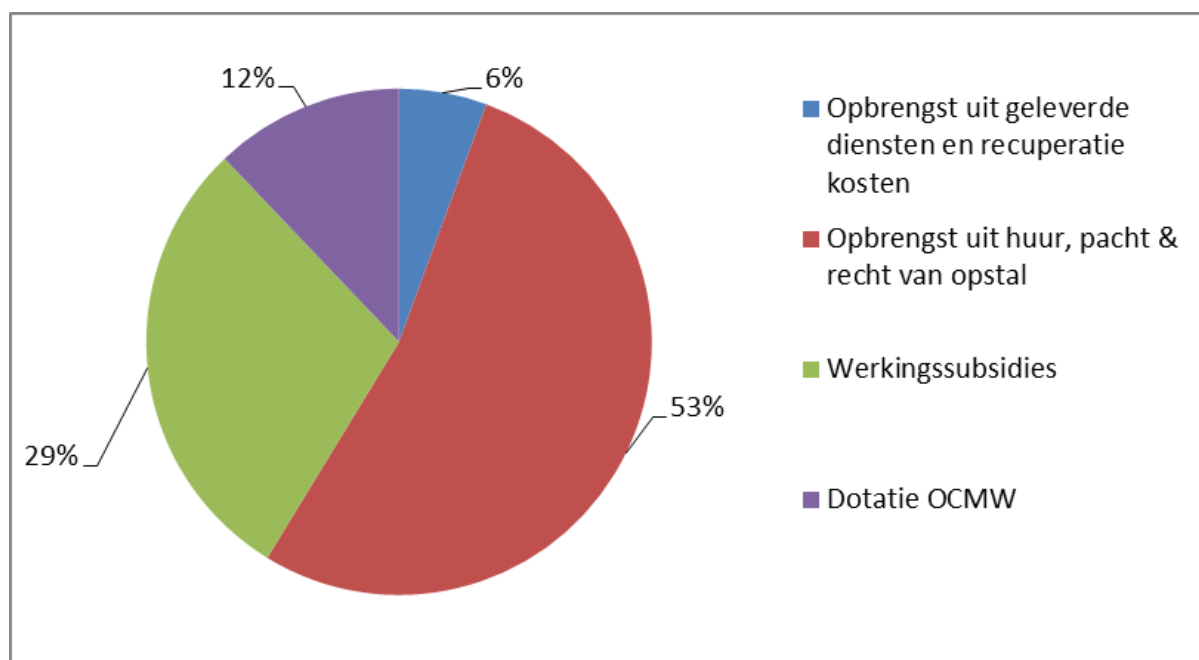
Opbrengsten

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 2018 aangepast in functie van het resultaat van het huidige jaar.

Categorie	Budget	Jaarrekening	% Jaarrekening
701 - Opbrengst uit geleverde diensten	77.804,65	87.234,16	112,12%
702 - Opbrengst uit huur, pacht & recht van opstal	1.166.985,20	1.091.925,69	93,57%
704 - Terugvorderingen en recuperatie van kosten	5.000,00	26.137,33	522,75%
740 - Werkingssubsidies	955.158,47	848.534,58	88,84%
747 - Andere diverse operationele opbrengsten	1.849,19	2.148,53	116,19%
Totaal	2.206.797,51	2.055.980,29	93,17%



Opbrengsten uit huur (702)²

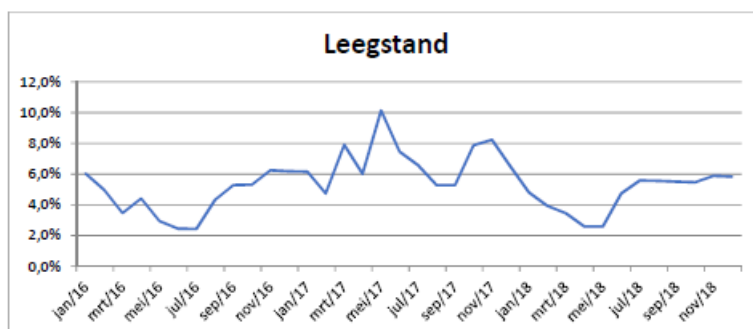
De huuropbrengsten zijn, net als de huurlasten, beperkt lager dan voorzien in het budget. Dit komt deels door de latere gerealiseerde groei dan initieel voorzien.

Categorie	Budget	Jaarrekening
7020110 - Verhuring woningen SVK	1.156.463,48	1.086.021,58
7020111 - Bezettingsvergoeding	10.519,72	6.083,07
Totaal	1.166.983,20	1.092.104,65

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 2018 bedraagt dit 120.181 euro Dit is 9,9% van de betaalde huurlasten.

Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door volgende elementen

- Tussen 2 huurders in kan er leegstand zijn van een woning. Vaak moeten kleine herstellingswerken gebeuren. Gedurende deze periode kan de woning niet worden verhuurd. In 2018 konden we 141 maand niet factureren aan de huurders op een totaal van 2.803 maanden te betalen huur. Dit is 5,03%.



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

Categorie	2016	2017	2018
Ontvangen huren	864.014,76	1.020.078,17	1.092.104,65
Betaalde huren	952.180,99	1.140.464,35	1.212.286,01
Vershil	-88.166,23	-120.386,18	-120.181,36
Vershil/ betaalde huren	-9,26%	-10,56%	-9,91%

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

Recuperatie van kosten (701 en 704)

Categorie	Budget	Jaarrekening
7015002 - Terugbetaling nutsvoorz, verzek en belastingen	50.000,00	58.353,96
7015020 - Terugbetaling gedingkosten, intresten en RPV	2.000,00	4.456,70
7015190 - Terugbetalingen diverse externe diensten	25.752,00	24.423,50
7040001 - Recuperatie kosten schade, verzek en ristorno	5.000,00	26.137,33
Totaal	82.752,00	113.371,49

De belangrijkste afwijking situeert zich binnen de recuperatie van kosten voor schade. Er is ten opzichte van het budget voor 30.600 EUR meer aan kosten teruggevorderd. In 2018 werd er bewust meer ingezet op de terugbetalingen. Het budget voor de recuperatie van kosten wordt eerder neutraal dan te positief ingeschat.

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.

Subsidies	Budget	Jaarrekening
MVG.SVG - Vlaanderen SVK subsidie	398.116	404.277
Tussenkost OCMW Gent	394.236	249.236
PRO.SVG - Provincie OVL stimuleren aangroei patrimonium	31.463	33.733
RSZ.SMA.06 - Sociale Maribel Andere	30.200	32.302
STG.SVG - Stad Gent ondersteuning SVK	101.143	101.143
Totaal	955.158	820.691

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

De overige subsidies werden ontvangen zoals voorzien.

Resultaat

In 2018 bedroegen de ontvangsten 2.055.980 euro en de uitgaven 2.142.101, dit resulteert in een negatief resultaat van 86.121 euro. Dit resultaat is wel 17.500 euro beter dan voorzien.

	Budget	Jaarrekening
Ontvangsten	2.206.798	2.055.980
Uitgaven	2.310.391	2.142.101
Saldo (Ontvangsten - Uitgaven)	-103.594	-86.121

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

Balans

ACTIVA	2018	2017
I. Vlottende activa	414.629	1.131.920
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	216.866	425.915
B. Vorderingen op korte termijn	197.764	706.006
1. Vorderingen uit ruiltransacties	86.676	497.286
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	111.087	208.719
TOTAAL ACTIVA	414.629	1.131.920
PASSIVA	2018	2017
I. Schulden	271.442	895.520
A. Schulden op korte termijn	271.442	895.520
1. Schulden uit ruiltransacties	271.442	889.093
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	23.063	18.019
b. Financiële schulden	0	353.800
c. Diverse schulden op KT uit ruiltransacties	248.379	517.274
3. Overlopende rekeningen van het passief	0	6.427
II. Nettoactief	143.188	236.400
TOTAAL PASSIVA	414.629	1.131.920

Het balanstotaal van 2018 is gedaald ten opzichte van 2017 dit is voornamelijk te verklaren doordat de dotatie van OCMW vanaf 2018 anders verwerkt wordt.

De daling van het balanstotaal heeft een positieve invloed op de solvabiliteit (nettoactief/totaal vermogen). Deze ratio is namelijk gestegen van 20,88% in 2017 naar 34,53% in 2018.

Bijlage 1: Interne organisatie

De interne organisatie van 2018 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	Budgetvers ie Initieel budget	Budgetronde Eindbudget	Budgetronde Eindbudget	Interne facturatie	Budgettaire Entiteit
Doelstelli- ngen- realisatie	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18	000 – versie 000							Nee	
J1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018					B18	000 – versie 000	W18	000 – versie 000	Nee	
J2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018					B18	000 – versie 000	W18	000 – versie 000	Nee	Sociaal Verhuurkanto or Gent
J3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018					B18	000 – versie 000	W18	000 – versie 000	Nee	Sociaal Verhuurkanto or Gent
J4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018					B18	000 – versie 000	W18	000 – versie 000	Nee	Sociaal Verhuurkanto or Gent
J5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018					B18	000 – versie 000	W18	000 – versie 000	Nee	
J6	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018			2018	SVKG - Sociaal VerhuurKant oor - 2017						

J7	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018			2018	SVKG - Sociaal VerhuurKantoor - 2017						Nee	
TJ1	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18									Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent
TJ2	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18									Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent
TJ3	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18									Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent
TJ4	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18									Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent
TJ5	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018	W18	000 – versie 000								Nee	Sociaal Verhuurkantoor Gent
TJ6	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018										Ja	
TJ7	Sociaal Verhuurkantoor Gent	2018											

