



Sociaal Verhuurkantoor Leie en Schelde – welzijnsvereniging

Ond.nr.: 0885.714.720

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

09/396.50.80

info@svkleieenschelde.be

<https://www.svkleieenschelde.be>

Meerjarenplan 2020 – 2025

Aanpassing 2023

Sociaal Verhuurkantoor Leie en Schelde – welzijnsvereniging

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Wijzigingen strategische nota	4
3	Aangepaste financiële nota	5
3.1	Aangepast financiële doelstellingenplan.....	5
3.2	Aangepaste staat van het financiële evenwicht.....	6
3.3	Het overzicht van de kredieten	8
4	Toelichting	8
4.1	overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (schema T1)	8
4.2	overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar economische aard (schema T2) .	9
4.3	De investeringsprojecten voor de investeringen die deel uitmaken van een prioritaire actie of een prioritair actieplan (schema T3)	10
4.4	Overzicht van de financiële schulden (schema T4)	10
4.5	Overzicht financiële risico's	10
4.5.1	Betalingen huur + huurlasten door huurders.....	10
4.5.2	Wijzigingen in Vlaams beleid.....	10
4.5.3	Omvangrijke huurschade.....	12
4.5.4	Leegstand	12
4.6	grondslagen en assumpties	13
4.7	Beschikbaarheid bijkomende documentatie.....	13
5	Documentatie.....	13
5.1	Omgevingsanalyse.....	14
5.2	Beleidsdoelstellingen met actieplannen en acties	14
5.2.1	Beleidsdoelstelling 1: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025	14
5.2.2	Beleidsdoelstelling 2: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025.....	15
5.2.3	Beleidsdoelstelling 3: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren	15
5.2.4	Beleidsdoelstelling 4: Interne werking optimaliseren.....	15
5.3	Overzicht toegestane werkings- en investeringssubsidies.....	16
5.4	Overzicht beleidsdomeinen en beleidsvelden	16
5.5	Het overzicht van de organisaties en verenigingen waarvoor het bestuur de wettelijke, statutaire of feitelijke verplichting heeft om rechtstreeks of onrechtstreeks tussen te komen in verliezen of tekorten	16
5.6	Organigram (vanaf 1/1/2023)	17
5.7	overzicht van de jaarlijkse opbrengst per geheven belasting	18
6	Het totaal van de verwachte ontvangsten en uitgaven Motivering van de wijzigingen	18
6.1	Exploitatiebudget	18
6.1.1	Personeelsuitgaven	18

6.1.2	Beleidsdomein Algemene financiering.....	18
6.1.3	Beleidsdomein Algemeen Bestuur	19
6.1.4	Beleidsdomein Sociale Dienstverlening	19
6.1.5	Beleidsdomein Wonen	20

1 Inleiding

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 bepaalt dat lokale besturen hun meerjarenplannen minstens 1 keer per jaar moeten aanpassen om de kredieten voor het volgende boekjaar vast te stellen.

De aanpassing van het meerjarenplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) De eventuele wijzigingen van de strategische nota;
- 2) De aangepaste financiële nota, die bestaat uit:
 - Het aangepaste financiële doelstellingenplan (Schema M1)
 - De aangepaste staat van het financieel evenwicht (schema M2)
 - Het aangepaste overzicht van de kredieten (schema M3)
- 3) De toelichting
- 4) De motivering van de wijzigingen

Bij het ontwerp van het meerjarenplan hoort ook documentatie. Die omvat alle achtergrondinformatie die nuttig is om het meerjarenplan te beoordelen.

Ter info: De vaststelling van de aanpassing van het meerjarenplan behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur. Bij welzijnsverenigingen spreekt de algemene vergadering zich uit over de goedkeuring van de aanpassing van het meerjarenplan.

Dit beleidsrapport hoeft dus niet meer goedgekeurd te worden door alle gemeenteraden van de deelnemende besturen.

2 Wijzigingen strategische nota

De strategische nota bevat ten minste al de volgende elementen:

1. per beleidsdoelstelling waar de prioritaire actieplannen in kaderen, de omschrijving van de beleidsdoelstelling en van de prioritaire actieplannen;
2. per beleidsdoelstelling waar de prioritaire actieplannen in kaderen en per prioritair actieplan, de verwachte ontvangsten en uitgaven voor exploitatie, investeringen en financiering, voor elk jaar waarop het meerjarenplan betrekking heeft;
3. per beleidsdoelstelling waar de prioritaire actieplannen in kaderen, het totaal van de verwachte ontvangsten en uitgaven voor exploitatie, investeringen en financiering, voor de niet-prioritaire actieplannen voor elk jaar waarop het meerjarenplan betrekking heeft;
4. het overzicht van de beleidsdoelstellingen waarin geen prioritaire actieplannen kaderen;
5. een verwijzing naar de plaats waar het overzicht ter beschikking is met de omschrijving van alle beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties, en de bijbehorende ramingen van ontvangsten en uitgaven die zijn opgenomen in het meerjarenplan.

Er wordt 1 prioritaire beleidsdoelstelling vooropgesteld: “De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025”, met als prioritair actieplan “het voeren van promotie gericht naar eigenaars”.

Deze prioritaire beleidsdoelstelling wordt, net als het prioritair actieplan, niet gewijzigd. In 2023 zal extra ingezet worden op het voeren van promotie en actieve (koude) prospectie, onder andere om de nul netto-groei van het patrimonium in 2022 te counteren. De verlenging van de arbeidsovereenkomst van bepaalde duur van de prospectiemedewerker (contract van bepaalde duur tot 30/09/2023) kadert in deze doelstelling.

Ook de niet-prioritaire beleidsdoelstellingen en actieplannen worden niet gewijzigd.

De verwachte ontvangsten en uitgaven werden niet gekoppeld aan beleidsdoelstellingen.

SN: Strategische Nota

2020-2025

Journalvolnummers: ~~Budg.~~ 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD-01: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Kwalitatieve omschrijving: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Prioritair actieplan: AP-01: Promo naar eigenaars

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Geen niet-prioritaire actieplannen

Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen

- BD-04: Interne werking optimaliseren
- BD-02: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025
- BD-03: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren

Het volledig overzicht van de beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties, is terug te vinden in punt 5.2 van deze nota en kan op eenvoudig verzoek geraadpleegd worden op het kantoor van SVK Leie en Schelde te Zwanestraat 30, 9810 Nazareth.

3 Aangepaste financiële nota

De financiële nota van deze meerjarenplanaanpassing bevat de financiële vertaling van de beleidsopties van de strategische nota en verduidelijkt hoe het financiële evenwicht wordt gehandhaafd. De financiële nota bestaat uit:

1. het aangepaste financiële doelstellingenplan (schema M1);
2. de aangepaste staat van het financieel evenwicht (schema M2);
3. Het aangepaste overzicht van de kredieten (schema M3).

3.1 Aangepast financiële doelstellingenplan

Het financiële doelstellingenplan (M1) bevat de volgende elementen voor elk jaar waarop het meerjarenplan betrekking heeft:

1. De verwachte ontvangsten en uitgaven per beleidsdoelstelling waar de prioritaire acties of actieplannen in kaderen.
2. De verwachte ontvangsten en uitgaven van de beleidsdoelstellingen waar geen prioritaire acties of actieplannen in kaderen.

- De verwachte ontvangsten en uitgaven waar geen beleidsdoelstellingen voor werden geformuleerd.

De verwachte ontvangsten en uitgaven werden niet gekoppeld aan beleidsdoelstellingen, actieplannen of acties. Voor een toelichting van de ramingen verwijzen we naar punt 6 van deze nota.

	M1: Financieel doelstellingenplan	2020-2025
Journaalvolgnummers: Budg. 2863 Welzijnsvereniging (0885.714.720) Zwanestraat 30, 9810 Nazareth		Coördinator:: Nina Fiers Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD-01:De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Verrichtingen zonder beleidsdoelstelling

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	1.736.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangst	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investering						
Financiering						

Totaal

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	1.736.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangst	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investering						
Financiering						

3.2 Aangepaste staat van het financiële evenwicht

De staat van het financiële evenwicht (M2) bevat:

- De raming van het beschikbaar budgettair resultaat;
- De raming van de autofinancieringsmarge;
- De raming van de gecorrigeerde autofinancieringsmarge.

Vanuit het principe om een gezond financieel beleid te voeren, worden de voorwaarden die gelden voor een lokaal bestuur als norm toegepast bij de aanpassing van het meerjarenplan:

- het geraamd beschikbaar budgettair resultaat is per financieel boekjaar groter dan of gelijk aan nul;
- de geraamde autofinancieringsmarge van het laatste financiële boekjaar waarop de financiële nota van het meerjarenplan betrekking heeft, is groter dan of gelijk aan nul;

Zoals blijkt uit schema M2, voldoet dit meerjarenplan aan de voorwaarden, en kan ze dus als financieel in evenwicht beschouwd worden.

Uiterlijk 1 juli 2023 zal het SVK Leie en Schelde samenvloeien met de nieuwe Woonmaatschappij zodat de focus van dit meerjarenplan ligt op het boekjaar 2023 en enkel voor dit jaar aanpassingen werden aangebracht.

De cijfers voor 2024 en 2025 werden opgemaakt n.a.v. de vorige aanpassing van het meerjarenplan en de toen geraamde groei van het aantal subsidiabele woningen. Er is voor gekozen om deze cijfers

niet opnieuw te actualiseren aangezien ze in de toekomst beïnvloed zullen worden door de fusie. Er komen immers woningen bij van de SVK's van andere gemeenten uit het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij waardoor er moeilijk een exacte raming kan gebeuren. Ook de effecten van efficiëntiewinsten en schaalvoordelen binnen een grotere organisatie zijn moeilijk te voorspellen.

In het schema M2 zien we een licht negatief exploitatiesaldo voor een bedrag van € - 4003,00 wat het gevolg is van het lager aantal woningen in beheer op 1/11/2022 (179 woningen t.o.v. 185 woningen op 1/11/2021). Hierdoor is de toegekende aanvullende subsidie voor 2023 lager en wordt er bovendien geen groeiusubsidie toegekend.

Ook ziet u in schema M2 het negatief exploitatiesaldo geraamd in 2024.

Dit was voornamelijk het gevolg van een geplande bijkomende aanwerving vanaf dat boekjaar. Het toegenomen aantal woningen in beheer vereist immers bijkomende personeelsinzet. De toekomst zal moeten uitwijzen of dit nog weerhouden moet worden.

M2: Staat van het financieel evenwicht

2020-2025



Journaalvolnummers: Budg. 2863
Welzijnsvereniging (0885.714.720)
Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Budgettair resultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
a. Ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
b. Uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
III. Saldo exploitatie en investeringen	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	334.415	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616
a. Op basis van meerjarenplan vorig boekjaar	334.415	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616	338.191
VIII. Onbeschikbare gelden	107.069	107.069	107.069	107.069	107.069	107.069
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121

Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
IV. Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

Geconsolideerd financieel evenwicht	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Beschikbaar budgettair resultaat						
- Welzijnsvereniging	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121
II. Autofinancieringsmarge						
- Welzijnsvereniging	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Totale Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge						
- Welzijnsvereniging	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

3.3 Het overzicht van de kredieten

Het overzicht van de kredieten (M3) bevat de kredieten voor het volgende boekjaar.

M3: Overzicht van de kredieten 2020-2025				
Journaalvolgnummers: Budg. 2863 Welzijnsvereniging (0885.714.720) Zwanestraat 30, 9810 Nazareth		Coördinator:: Nina Fiers Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos		
	2022		2023	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Welzijnsvereniging Exploitatie	2.110.514	2.113.008	2.037.196	2.033.192

4 Toelichting

De aangepaste toelichting bevat alle informatie over de verrichtingen in de aanpassing van het meerjarenplan die relevant is voor de raadsleden om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. Ze bevat minstens de volgende informatie:

1. Voor elk jaar van het aangepaste meerjarenplan, het overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (schema T1);
2. Voor elk jaar van het aangepaste meerjarenplan, het overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar economische aard (schema T2);
3. De investeringsprojecten voor de investeringen die deel uitmaken van een prioritaire actie of een prioritair actieplan (schema T3);
4. Het overzicht van de financiële schulden (schema T4);
5. Het overzicht van de financiële risico's, dat bestaat uit een omschrijving van de financiële risico's die het bestuur loopt en van de middelen en mogelijkheden waarover het bestuur beschikt of kan beschikken om die risico's te dekken;
6. Een beschrijving van de gekozen grondslagen en assumpties die gebruikt werden voor de aanpassing van het meerjarenplan en de ramingen die het heeft opgenomen;
7. Een verwijzing naar de plaats waar de bijkomende documentatie beschikbaar is.

4.1 overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (schema T1)



T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

2020-2025

Journalvolnummers: Budg. 2863
Welzijnsvereniging (0885.714.720)
Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	10.101	11.605	12.268	11.840	14.692	15.958
Ontvangsten	5.882	429.954	481.903	457.660	543.436	581.096
Saldo	-4.220	418.349	469.634	445.820	528.744	565.137
Algemeen Bestuur						
Exploitatie						
Uitgaven	203.400	255.019	271.551	223.378	288.827	296.925
Ontvangsten	28.848	102.265	31.655	6.430	31.655	31.652
Saldo	-174.552	-152.754	-239.895	-216.948	-257.171	-265.273
Sociale dienstverlening						
Exploitatie						
Uitgaven	34.914	53.956	57.253	61.202	59.185	60.180
Ontvangsten	49.363	36.645	70.656	75.155	76.656	79.655
Saldo	14.448	-17.311	13.403	13.953	17.471	19.475
Wonen						
Exploitatie						
Uitgaven	1.489.768	1.624.275	1.769.422	1.740.776	2.117.063	2.286.207
Ontvangsten	1.669.478	1.373.768	1.528.794	1.493.947	1.817.564	1.969.442
Saldo	179.710	-250.507	-240.628	-246.829	-299.499	-316.765

4.2 overzicht van de geraamde ontvangsten en uitgaven naar economische aard (schema T2)



T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

2020-2025

Journalvolnummers: Budg. 2863
Welzijnsvereniging (0885.714.720)
Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

I. Exploitatie-uitgaven	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Operationele uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
1. Goederen en diensten	1.363.261	1.472.387	1.621.541	1.656.132	1.929.068	2.090.080
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	361.593	457.801	472.665	365.107	531.188	548.020
c. Niet vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	350.980	439.240	454.037	349.463	510.325	527.167
f. Andere personeelskosten	10.613	18.561	18.628	15.644	20.863	20.853
5. Andere operationele uitgaven	13.329	14.667	16.308	15.957	19.510	21.170
II. Exploitatieontvangsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Operationele ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
1. Ontvangsten uit de werking	1.268.226	1.350.948	1.479.262	1.446.247	1.769.783	1.922.666
3. Werkingssubsidies	429.811	518.373	559.121	509.729	620.655	658.314
b. Specifieke werkingssubsidies	429.811	518.373	559.121	509.729	620.655	658.314
- van de federale overheid	101.806	101.618	117.445	92.720	117.445	117.445
- van de Vlaamse overheid	319.403	406.754	431.676	407.009	493.210	530.869
- van de provincie	8.600	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
5. Andere operationele ontvangsten	55.533	73.311	74.625	77.217	78.875	80.865
III. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo exploitatie en investeringen	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budgettair resultaat van het boekjaar	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

4.3 De investeringsprojecten voor de investeringen die deel uitmaken van een prioritaire actie of een prioritair actieplan (schema T3)

Niet van toepassing

4.4 Overzicht van de financiële schulden (schema T4)

Niet van toepassing

4.5 Overzicht financiële risico's

4.5.1 Betalingen huur + huurlasten door huurders

Wanneer een significant deel van onze huurders de huur niet meer (stipt) zou betalen, kan het SVK zijn betalingsverplichting naar de eigenaars-verhuurders slechts gedurende beperkte tijd nakomen. Dit risico tracht het SVK op te vangen door het strikt opvolgen van de procedure debiteurenbeheer. De financiering van huurdering, niet recupereerbare betalingen voor huurschade etc. wordt deels voorzien in de klassieke financiering (basis- en aanvullende subsidie) en deels via de impulssubsidie.

4.5.2 Wijzigingen in Vlaams beleid

Aangezien het SVK voor de financiering van de werking nagenoeg volledig afhankelijk is van Vlaamse middelen, vormen wijzigingen in de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden door de Vlaamse Overheid een mogelijk financieel risico. SVK Leie en Schelde mag dan al het opgelegde groeipad van 150 woningen in beheer reeds op 01/11/2018 gehaald hebben (deadline was 01/11/2019), toch blijft het van belang om gestaag verder te groeien om zo, naast het vervullen van onze kernopdracht, het risico op een eventueel aangepast groeipad (met bijhorende financiële sancties) eenvoudiger te kunnen opvangen.

Desondanks kwam de besparingsmaatregel van 6% die de Vlaamse Regering doorvoerde op 20/12/2019 vrij onverwacht. Bij de opmaak van het meerjarenplan 2020-2025 (dat opgemaakt werd voordat er sprake was van deze besparing), werd dan ook geen rekening gehouden met een substantieel verlaagde subsidie.

Het SVK moet ook rekening houden met andere beleidskeuzes. Zo is duidelijk dat de principiële beslissing genomen in het Vlaams Regeerakkoord om tegen 01/01/2023 de SVK's en Sociale Huisvestingsmaatschappijen samen te laten komen tot 1 lokale woonactor ook effectief doorgevoerd wordt en per 1 juli 2023 gerealiseerd moet zijn.

Deze nieuwe Woonmaatschappij zal de volgende gemeenten als werkingsgebied hebben: Aalter, Lievegem, Deinze, Zulte, Sint-Martens-Latem, De Pinte, Nazareth, Gavere, Merelbeke, Melle en Destelbergen.

De bedragen van basis-, aanvullende en groeiusubsidie zijn ook onderhevig aan wijzigingen n.a.v. wijzigende Vlaamse beleidskeuzes. Het SVK tracht dit risico op te vangen door voortdurend de vinger aan de pols te houden tijdens overlegmomenten met Wonen Vlaanderen, VMSW en voornamelijk Huurpunt.

Inzake de verdere subsidiëring zijn reeds een aantal beslissingen genomen door de Vlaamse overheid:

- Zo is de verlenging van de erkenning van SVK's tot 30 juni 2023 automatisch voorzien in de wetgeving.
- De uitbetaling van de subsidies voor het werkingsjaar 2023 zal verlopen in 3 stappen:

- Stap 1: januari 2023: bekendmaking en uitbetaling voorschot van 6 maanden subsidiebedrag op basis van het woningaantal op 1 november 2022.
- Stap 2: januari tot juni 2023: overdrachten huurovereenkomsten en bijhorende subsidiebedrag: overdracht van subsidie aan woonmaatschappij afhankelijk van overdrachtsdatum van de huurovereenkomsten aan woonmaatschappij
- Stap 3: juli 2023: uitbetaling resterende subsidiebedrag voor laatste 6 maanden 2023 aan de erkende woonmaatschappij
- De subsidies voor de werkingsjaren 2024 en 2025 zijn gelijk aan de subsidie van het werkingsjaar 2023. Deze bedragen kunnen wel geïndexeerd worden en kunnen verhoogd worden met een aanvullende subsidie en een groeisubsidie per woning als het woningaantal van ingehuurde en subsidiabele woningen is toegenomen. De subsidie blijft gelijk omdat door de splitsing van de portefeuille huurcontracten van het SVK over meerdere woonmaatschappijen, het aantal woningen dat een woonmaatschappij doorverhuurt kleiner of groter kan zijn dan het aantal waarop de subsidie van het overdragend SVK werd berekend. Zonder deze 'bevroezingsperiode' in 2024 en 2025 zou een woonmaatschappij met minder dan 50 ingehuurde woningen opeens zonder subsidie vallen. Daarom zal de overnemende woonmaatschappij tijdens de werkingsjaren 2024 en 2025 een bedrag per overgenomen woning ontvangen.
Pas vanaf het werkingsjaar 2026 hervatten we de reguliere berekeningswijze, op basis van de telling van 1 november 2025.
- Vanaf werkingsjaar 2024 zal de voorschottenregeling wijzigen. Het tweede en het derde voorschot (respectievelijk 40% en 10%) vallen weg. Vanaf 2024 zal in januari van elk kalenderjaar de subsidie dan onmiddellijk voor 90% worden uitbetaald. Het resterende saldo van 10% volgt dan na de subsidieverantwoording.
- De beheersvergoeding die SVK's betalen aan de VMSW per verhuurde woning wordt afgeschaft vanaf 1 januari 2023 door de fusie van VMSW met agentschap Wonen-Vlaanderen. Deze vergoeding werd gesubsidieerd door agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Op 7 oktober 2022 werd op het overleg van de Vlaamse regering het protocol betreffende het personeel van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) goedgekeurd. De Vlaamse overheid engageert zich in dit protocol uitdrukkelijk om de Vlaamse financiële stromen naar de woonmaatschappijen op peil te houden en zo de woonmaatschappijen op vlak van personeel maximaal te blijven ondersteunen.
De vroegere VIA4-, VIA5- en VIA6-budgetten worden verdergezet binnen de woonmaatschappijen. SVK's vertaalden namelijk de engagementen uit de vroegere VIA-akkoorden door in hun personeelsbestand en zullen deze rechten dus ook moeten verderzetten binnen de woonmaatschappij.
Ook worden er momenteel concrete stappen gezet om ervoor te zorgen dat ook de financiering van de loonkost via de GESCO- en DAC-statuten te behouden na de hervorming.
- De huidige type huurovereenkomsten zijn beperkt op het vlak van indexatiemogelijkheden en beperken daardoor de ruimte voor SVK's om voordeligere regelingen te onderhandelen. De type huurovereenkomst bepaalt vandaag drie indexatiemogelijkheden: Jaarlijks indexeren, Indexering uitsluiten, Gedeeltelijk uitsluiten van indexatie, namelijk de eerste jaren niet indexeren. Via het reparatiebesluit wordt de derde mogelijkheid nu verruimd:

SVK's krijgen de vrijheid om zowel de indexering in de eerste jaren van een contract uit te sluiten, als de indexering enkel de eerste jaren van de overeenkomst toe te passen.

- Ook wijzigingen in de voorwaarden voor en van de bedragen van de huursubsidies die (het grootste deel van) onze huurders ontvangen, vormen een potentieel financieel risico voor het SVK. Het wegvallen of sterk dalen van de huursubsidie zou bij een significant deel van onze huurders zorgen voor problemen met hun capaciteit om de huur te betalen. Om dit risico op te vangen, wordt, voornamelijk via Huurpunt en het provinciaal en Vlaams Overleg, in dialoog getreden met de Vlaamse Overheid. Sinds 1 mei 2019 werden de huursubsidiebedragen overigens verhoogd. In de onderhuurcontracten staat ook de basishuurprijs vermeld (en niet de huurprijs na aftrek van huursubsidie). Hierdoor blijft het SVK zelfs bij het wegvallen of dalen van de huursubsidiebedragen gerechtigd op het ontvangen van het volledige huurbedrag. Sinds 1 juli 2022 voorziet de Vlaamse Regering een tweede indexeringsformule, en wijzigt daarvoor het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Met de nieuwe indexeringsformule zal de huurprijs voortaan op dezelfde manier evolueren als de maximale huurprijs. Voor particulieren die hun tegemoetkoming al zagen opgeschort door de te hoge huurprijs, komt er een tussentijdse controle van de huurprijs.

Volledig zicht op de specifieke gevolgen van deze beleidskeuze en het grotere werkingsgebied voor de concrete werking van het SVK (o.a. met betrekking tot schaalvoordelen, financiering/subsidiëring, ...) is uiteraard nog niet helemaal duidelijk. We houden hier, samen met de lokale besturen van het werkingsgebied, de collega-SVK's en de Huisvestingsmaatschappijen, de vinger aan de pols en trachten het belang en de specificiteit van de SVK-werking op de sociale huurmarkt te benadrukken bij de beleidsmakers.

4.5.3 Omvangrijke huurschade

Huurschade is een risico eigen aan de werking van het SVK. Dit trachten we op te vangen door huurbegeleiding, huisbezoeken, gedetailleerde plaatsbeschrijvingen, ondersteuning op maat van de huurders en samenwerking met partners (OCMW, CAW, wijkagent, ...).

Ook het nauwkeurig controleren van het bekomen van een huurwaarborg zorgt ervoor dat we de financiële last van huurschade kunnen beperken. Dank zij de installatie van de huurwaarborglening van Vlaanderen (2018) waarop veel huurders beroep kunnen, wordt een huurwaarborg betaalbaar. In het kader van het beter opvangen van dit risico dient ook de recente aanwerving van een patrimoniumbeheerder begrepen te worden. De impuls subsidie die in 2016 door minister Homans werd toegekend aan de Vlaamse SVK's (zie bestemde gelden voor exploitatie-uitgaven) kan onder andere aangewend worden voor niet-recupereerbare huurschade.

4.5.4 Leegstand

Leegstand als gevolg van een huurderswissel of tussen de start van een hoofd- en onderhuurcontract tracht het SVK zo kort mogelijk te houden door snel te reageren wanneer het SVK een opzegbrief van een huurder of een ondertekende intentieverklaring van een verhuurder ontvangt. Huurschade wordt ook, wanneer mogelijk, reeds tijdens het aflopende huurcontract hersteld zodat de start van een nieuw huurcontract zo weinig mogelijk vertraging oploopt.

4.6 grondslagen en assumpties

De voornaamste grondslagen en assumpties waarop deze meerjarenplanaanpassing is gebaseerd:

- Basis-, aanvullende en groeisubsidie Vlaamse Overheid (o.b.v. aantal woningen in beheer op 01/11/2022 voor de subsidie voor 2023 en o.b.v. de voorziene groei voor de periode 2024-2025);
- Impulssubsidie van de Vlaamse Overheid voor de aanwerving van een halftijdse prospectiemedewerker tot uiterlijk 30/09/2023;
- Het doortrekken van de gerealiseerde netto-woninggroei van de voorbije jaren en de gevolgen hiervan voor huur-gerelateerde uitgaven en ontvangsten; Er werd evenwel rekening gehouden met de 0 netto-groei in 2022 en het minder aantal woningen in beheer op 1/11/2022 (179 woningen) t.o.v. 1/11/2021 (185 woningen).
- Enerzijds werd rekening gehouden met de detachering van twee personeelsleden van Volkshaard, de coördinator en boekhouder waardoor het bedrag van de bezoldigingen personeel verlaagd werd, anderzijds met de verlenging van de arbeidsovereenkomst van de tijdelijke halftijdse prospectiemedewerker tot 30/09/2023.
- De vergoeding voor de twee gedetacheerde medewerkers van Volkshaard is begroot onder 'Uitzendkrachten en personeel ter beschikking gesteld van het bestuur (617000)'. Hierbij werd de kost berekend op de brutolonen van twee halftijdse medewerkers voor een volledig jaar.
- werkelijke kosten en opbrengsten 2021 en 2022
- indexaties
- continuïteit in de werking

4.7 Beschikbaarheid bijkomende documentatie

De aanpassing van het meerjarenplan 2020-2025 is, na vaststelling, terug te vinden op onze website <https://www.svkleieenschelde.be>, op de website van de gemeente die het OCMW bedient waar de maatschappelijke zetel van de welzijnsvereniging zich bevindt (<http://www.nazareth.be>) en in het kantoor van het SVK.

Bijkomende documentatie is eveneens verkrijgbaar op ons kantoor (Zwanestraat 30, 9810 Nazareth).

5 Documentatie

De documentatie bij het eenjarige meerjarenplan bevat minstens de volgende elementen:

1. De omgevingsanalyse
2. Het overzicht van alle beleidsdoelstellingen die in het meerjarenplan zijn opgenomen, met de bijbehorende actieplannen en acties, telkens met de bijbehorende ramingen van ontvangsten en uitgaven;
3. Het overzicht, per boekjaar, van de toegestane werkings- en investeringssubsidies (niet van toepassing);
4. Per beleidsdomein, het overzicht van de beleidsvelden die er deel van uitmaken;
5. Het overzicht van de organisaties en verenigingen waarvoor het bestuur de wettelijke, statutaire of feitelijke verplichting heeft om rechtstreeks of onrechtstreeks tussen te komen in verliezen of tekorten (niet van toepassing);
6. Een overzicht van de personeelsinzet waarmee rekening gehouden werd bij de opmaak van de ramingen;
7. Het overzicht van de jaarlijkse opbrengst per geheven belasting (niet van toepassing)

5.1 Omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse werd niet gewijzigd en wordt bijgevolg niet toegevoegd.

De concrete te verwachten gevolgen van de vorming van de woonmaatschappij zijn nog onvoldoende duidelijk om een volledig gewijzigde omgevingsanalyse noodzakelijk te maken.

5.2 Beleidsdoelstellingen met actieplannen en acties

De geraamde ontvangsten en uitgaven werden niet gekoppeld aan de beleidsdoelstellingen, actieplannen of acties. Dit overzicht bevat bijgevolg geen ramingen.

5.2.1 Beleidsdoelstelling 1: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

5.2.1.1 Actieplan 1: *Promo naar eigenaars*

5.2.1.1.1 Actie 1: Minstens 1 infoavond voor eigenaars organiseren per jaar

5.2.1.1.2 Actie 2: Per gemeente minstens 1 SVK-gerelateerde publicatie in lokale media per jaar

5.2.1.2 Actieplan 2: *Samenwerken met partners*

5.2.1.2.1 Actie 3: Draaiboek maken om samenwerking met private ontwikkelaars en investeerders, al dan niet via SVK Pro, te faciliteren

5.2.1.2.2 Actie 4: Onderzoeken met welke andere partners samenwerkingsverbanden kunnen opgezet worden

5.2.1.2.3 Actie 5: Infomoment organiseren voor beleidsmakers en gemeenteraadsleden

5.2.1.2.4 Actie 6: Onderzoeken of gemeentes info over SVK-verhuring kunnen bezorgen aan eigenaars i.k.v. opvolging leegstand en verkrotting

5.2.2 Beleidsdoelstelling 2: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025

5.2.2.1 Actieplan 3: *Huurachterstal doen afnemen naar maximaal 8%*

5.2.2.1.1 Actie 7: Jaarlijks herhalen bij het personeel (en indien nodig evalueren en aanpassen) van de procedure debiteurenbeheer

5.2.2.1.2 Actie 8: Vereenvoudigde versie van de procedure debiteurenbeheer bij aanvang van het onderhuurcontract duidelijk (mondeling en schriftelijk) communiceren naar elke huurder

5.2.2.1.3 Actie 9: Strikt toepassen van procedure debiteurenbeheer

5.2.2.2 Actieplan 4: *Leegstand beperken tot maximaal 1 maand per toewijzing*

5.2.2.2.1 Actie 10: De periode tussen de start van een nieuw hoofdhuurcontract en de start van het onderhuurcontract beperken tot maximaal 1 maand

5.2.2.2.2 Actie 11: De periode tussen twee opeenvolgende onderhuurcontracten beperken tot maximaal 1 maand

5.2.2.2.3 Actie 12: Huurschade zoveel als mogelijk laten herstellen vóór het einde van de opzegperiode.

5.2.3 Beleidsdoelstelling 3: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren

5.2.3.1 Actieplan 5: *Eigenaars informeren over de woningkwaliteitseisen en de mogelijke premies*

5.2.3.1.1 Actie 13: Informatiebundel rond woningkwaliteitseisen en mogelijke premies bij SVK-verhuur opmaken en beschikbaar stellen op de website van het SVK

5.2.3.1.2 Actie 14: Op de infoavonden voor eigenaars de woningkwaliteitseisen en mogelijke premies bij SVK-verhuur vermelden

5.2.3.2 Actieplan 6: *Woningkwaliteit huidig patrimonium bewaken*

5.2.3.2.1 Actie 15: Onderzoek naar samenwerking met externe partners voor onderhoud van en herstellingen aan SVK-patrimonium

5.2.3.2.2 Actie 16: Samenwerking met interlokale vereniging Leie en Schelde

5.2.3.2.3 Actie 17: minstens 2-jaarlijks de woningkwaliteit, het onderhoud en eventuele huurschade in het bestaande patrimonium controleren

5.2.4 Beleidsdoelstelling 4: Interne werking optimaliseren

5.2.4.1 Actieplan 7: *Continuïteit van de werking verzekeren*

5.2.4.1.1 Actie 18 : Vergroten van de kennis bij alle personeelsleden over alle aspecten van de SVK-werking via interne en externe opleidingen

5.2.4.1.2 Actie 19 : Garanderen van interne of externe back-up voor elke deelwerking (inschrijven, toewijzen, huurbegeleiding, rapportering, financiën, coördinatie, ...) via gerichte interne of externe opleidingen

5.2.4.2 Actieplan 8: *Huurbegeleiding optimaliseren*

5.2.4.2.1 Actie 20: Draaiboek huurbegeleiding opmaken

5.2.4.2.2 Actie 21: Effecten van huurbegeleiding evalueren en indien nodig bijsturen via intern teamoverleg en structureel overleg met de OCMW-deelgenoten

5.2.4.3 Actieplan 9: *Onderzoeken op welke manier het SVK zich best kan voorbereiden op de "1-woonactor"-plannen van de Vlaamse Regering*

5.2.4.3.1 Actie 22: Regelmatig overleg met de relevante actoren (Huurpunt, SHM's, VMSW, Wonen-Vlaanderen, andere SVK's, raad van bestuur)

5.3 Overzicht toegestane werkings- en investeringssubsidies

Niet van toepassing

5.4 Overzicht beleidsdomeinen en beleidsvelden

Beleidsdomein: 00 Algemene financiering

BV0010 Algemene overdrachten tussen de verschillende bestuurlijke niveaus

BV0030 Financiële aangelegenheden

BV0040 Transacties in verband met de openbare schuld

BV0050 Patrimonium zonder maatschappelijk doel

BV0090 Overige algemene financiering

Beleidsdomein: 01 Algemeen Bestuur

BV0100 Politieke organen

BV0110 Secretariaat

BV0111 Fiscale en financiële diensten

BV0112 Personeelsdienst en vorming

BV0119 Overige algemene diensten

BV0190 Overig algemeen bestuur

Beleidsdomein: 02 Sociale dienstverlening

BV0900 Sociale bijstand

BV0947 Klusjesdienst

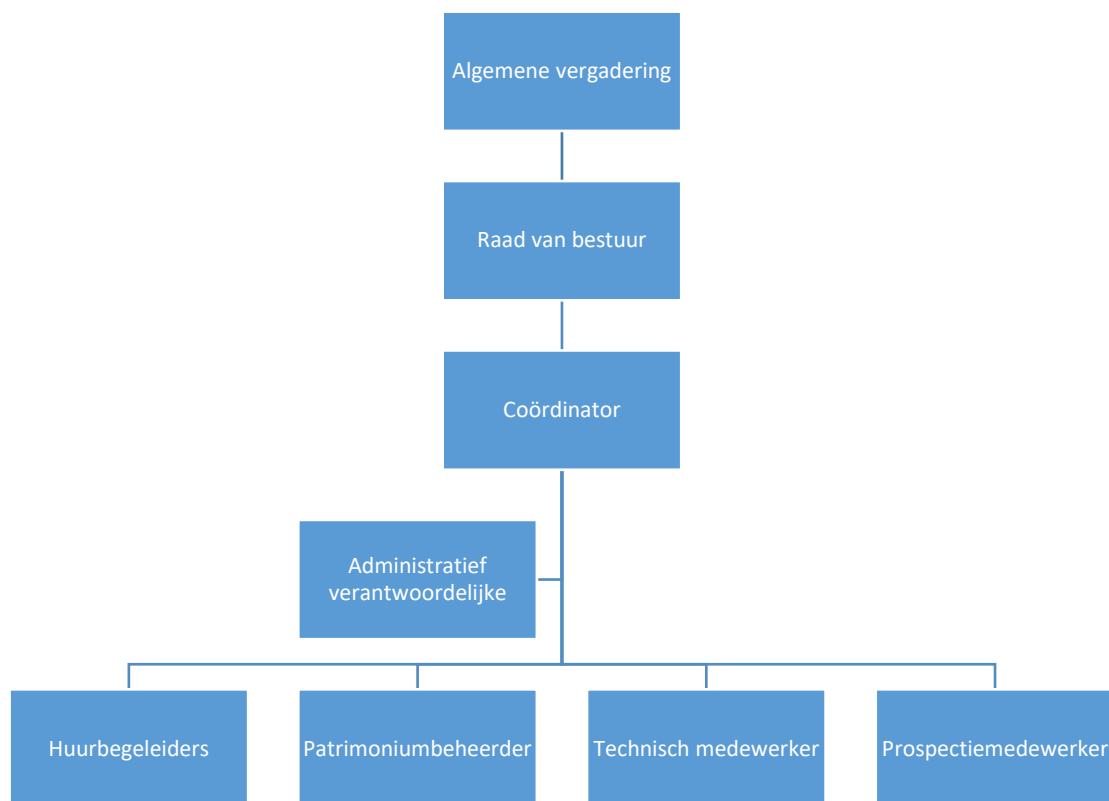
Beleidsdomein: 03 Wonen

BV0930 Sociale huisvesting

5.5 Het overzicht van de organisaties en verenigingen waarvoor het bestuur de wettelijke, statutaire of feitelijke verplichting heeft om rechtstreeks of onrechtstreeks tussen te komen in verliezen of tekorten

Niet van toepassing

5.6 Organigram (vanaf 1/1/2023)



Coördinator: 1 VTE B4-B5

Administratief verantwoordelijke: 1 VTE B1-B3

Huurbegeleiding: 4 VTE B1-B3 (door verlofstelsel in praktijk 3,8 VTE)

Patrimoniumbeheerder: 1 VTE B1-B3

Prospectiemedewerker: 0,5 VTE B1-B3

Technisch medewerker: 1 VTE D

Totaal:

1 VTE B4-B5

6,5 VTE B1-B3 (in praktijk 6,3 VTE)

1 VTE D

Opmerking 1: voor 2023 werd bij de ramingen rekening gehouden met een tijdelijke (van 01/01/2023 tot en met 30/09/2023) halftijdse prospectiemedewerker (niveau B1, trap 6)

Opmerking 2: Tot de samenvloeiing met Woonmaatschappij Volkshaard (30/06/2023) worden twee personeelsleden, de coördinator en boekhouder, gedetacheerd naar het SVK. Bij de ramingen werd rekening gehouden met hun bruto jaarloon op halftijdse basis. VMSW voorziet de subsidiëring van de dienstverleningsovereenkomsten onder welomschreven voorwaarden. De kosten en opbrengsten uit de dienstverleningsovereenkomsten tussen woonmaatschappijen kunnen twee jaar na de

erkenning van de woonmaatschappij opgenomen worden onder de personeelskosten bij de subsidieverantwoording, zoals bepaald in art. 4.160/8, §4, 1° Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De geraamde personeelsuitgaven werden opgemaakt op basis van een gedetailleerde loonbegroting door het sociaal secretariaat, op basis van een uitgebreide vragenlijst en de opdrachtgegevens van het huidige personeel.

5.7 overzicht van de jaarlijkse opbrengst per geheven belasting niet van toepassing

6 Het totaal van de verwachte ontvangsten en uitgaven Motivering van de wijzigingen

Omdat het SVK geen investeringen, noch leningen heeft gepland, wordt enkel het exploitatiebudget besproken.

6.1 Exploitatiebudget

6.1.1 Personeelsuitgaven

De personeelskosten werden geactualiseerd en aangepast aan het organigram rekening houdende met de functies van coördinator en administratieve verantwoordelijke die ingevuld worden door twee gedetacheerde medewerkers van Volkshaard.

De personeelsleden werden onderverdeeld onder volgende beleidsvelden:

- De coördinator (1 VTE B4-B5), de administratief verantwoordelijke (1 VTE B1-B3) en de patrimoniumbeheerder (1 VTE B1-B3) onder 0110 secretariaat;
- De huurbegeleiders (4 VTE B1-B3, door verlofstelsels in praktijk 3,8 VTE B1-B3) en de tijdelijke halftijdse prospectiemedewerker (1/2 VTE B1-B3) onder 0930 sociale huisvesting.
- De technisch medewerker (1 VTE D) onder 0947 klusjesdienst.

6.1.2 Beleidsdomein Algemene financiering

Hieronder vallen aan inkomstenzijde de werkings- en personeelssubsidie van Wonen-Vlaanderen, de projectsubsidie van de Provincie Oost-Vlaanderen en de lidgelden van de deelgenoten (0010 – algemene overdrachten tussen de verschillende bestuurlijke niveaus).

- Subsidie Wonen-Vlaanderen: Bij de berekening van de subsidie van Wonen Vlaanderen, bestaande uit de basis- en aanvullende subsidie, de toegevoegde VIA-subsidies en de groeiusubsidie is vertrokken van de situatie op 1 november 2022. Ook met de besparingsmaatregel van 6% werd rekening gehouden. De impulssubsidie die gebruikt moet worden voor de loonkosten voor de tijdelijke halftijdse prospectiemedewerker wordt toegevoegd aan de subsidie van Wonen Vlaanderen.
Het SVK beheerde op deze datum 179 woningen waarvan 177 woningen als subsidiabel worden beschouwd. Het bedrag waar het SVK volgens de ramingen recht op heeft in 2023 is 407.009,26 euro.
- Provincie Oost-Vlaanderen: de aangevraagde projectsubsidie voor 2023 bedraagt 10.000 euro. Voor de periode 2024 – 2025 wordt jaarlijks rekening gehouden met 10.000 euro.

- De lidgelden: We houden rekening met 40 651,00 euro op jaarbasis. De lidgelden worden berekend op basis van het aantal inwoners per gemeente.

Aan uitgavenzijde zijn de (auto)belastingen en de minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen opgenomen (0030 – Financiële aangelegenheden). Daarnaast vallen ook de bestemde gelden voor exploitatie-uitgaven onder dit beleidsdomein (0090 – Overige algemene financiering).

- De minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen (oninbaarstellingen) werden gebudgetteerd op ongeveer 1% van de huuropbrengsten (€ 11 590,07 in 2023)
- De bestemde gelden voor exploitatie-uitgaven blijven ongewijzigd en bedragen € 107 069,33.

6.1.3 Beleidsdomein Algemeen Bestuur

Beleidsdomein Algemeen Bestuur omvat alle ontvangsten en uitgaven die betrekking hebben op de beleidsvelden 0100 Politieke organen, 0110 Secretariaat, 0112 Personeelsdienst en vorming en 0119 Overige algemene diensten.

Binnen dit beleidsdomein werden onder andere aanpassingen (in plus en in min) gedaan aan de geraamde uitgaven voor informaticamateriaal, portkosten, bureelmateriaal, advocatenkosten, huur kantoor en dienstverplaatsingen. Tot 2022 viel de beheersvergoeding die het SVK jaarlijks betaalt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) hieronder maar deze is niet meer verschuldigd door de fusie van VMSW met agentschap Wonen Vlaanderen waardoor 0 euro werd ingeschreven.

De bezoldigingen, patronale bijdragen en maaltijdcheques voor de coördinator, de patrimoniumbeheerder en de administratief verantwoordelijke werden opgenomen onder dit beleidsdomein.

Ook de kosten voor de huur van het SVK-kantoor, inclusief ondersteuning van personeelsdienst en ICT-dienst van het lokaal bestuur Nazareth, vallen hieronder.

Aan ontvangstzijde vinden we de persoonlijke bijdrage in de maaltijdcheques en 1 Sociale Maribel terug.

6.1.4 Beleidsdomein Sociale Dienstverlening

Het beleidsdomein Sociale Dienstverlening omvat beleidsveld 0947 Klusjesdienst.

Een aantal uitgaven werd geactualiseerd in min of in plus, vb. werkkledij, brandstof eigen vervoersmiddel en aanschaf klein materiaal.

De bezoldiging, patronale bijdragen en de maaltijdcheques voor de klusjesman werden opgenomen onder dit beleidsdomein.

Aan ontvangstzijde gaat het om de recuperatie van de werkuren van de technisch medewerker bij huurders en eigenaar, de recuperatie uitgaven voor onderhoud, herstellingen en materiaalaankopen bij eigenaars, de persoonlijke bijdrage in de maaltijdcheques en 1 Sociale Maribel.

6.1.5 Beleidsdomein Wonen

Onder beleidsdomein Wonen is beleidsveld 0930 Sociale Huisvesting opgenomen.

- 1) De bezoldigingen, de patronale bijdragen en maaltijdcheques voor de huurbegeleiders en de tijdelijke halftijdse prospectiemedewerker vallen onder dit beleidsdomein.
- 2) De uitgaven aan huur van het beheerde patrimonium en de brandverzekering werden aangepast aan de verwachte groei en de vermindering van het aantal woningen in beheer.
- 3) Ook herstellingskosten en uitgaven voor onderhoud en schoonmaak van het patrimonium vallen onder dit beleidsdomein.
- 4) De frictieleegstand werd begroot op 1,6 % van de te betalen huur op jaarbasis, wat in lijn ligt met de voorbije jaren.
- 5) Aan ontvangstenzijde werden de huursubsidie en geraamde huuropbrengsten afgestemd op de voorziene groei aan huurwoningen.
- 6) Ook de recuperatie van uitgaven voor onderhoud, herstellingen en andere kosten verbonden aan het genot van de woning bij de huurders vallen onder dit beleidsdomein.
- 7) Tot slot werd onder dit beleidsdomein 1,8 Sociale Maribel opgenomen.

SN: Strategische Nota



2020-2025

Journalvolgnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD-01: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Kwalitatieve omschrijving: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Prioritair actieplan: AP-01: Promo naar eigenaars

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Geen niet-prioritaire actieplannen

Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen

- BD-04: Interne werking optimaliseren
- BD-02: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025
- BD-03: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren

Overzicht Doelstellingen, Actieplannen en Acties is te vinden op:
<https://www.svkleieenschelde.be>



M1: Financieel doelstellingenplan

2020-2025

Journaalvolnummers: Budg. 2863
 Welzijnsvereniging (0885.714.720)
 Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
 Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD-01:De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Verrichtingen zonder beleidsdoelstelling

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangst	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investering						
Financiering						

Totaal

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangst	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investering						
Financiering						



M2: Staat van het financieel evenwicht

2020-2025

Journalvolnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Budgettair resultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
a. Ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
b. Uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
III. Saldo exploitatie en investeringen	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	334.415	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616
a. Op basis van meerjarenplan vorig boekjaar	334.415	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	349.802	347.579	350.073	346.070	335.616	338.191
VIII. Onbeschikbare gelden	107.069	107.069	107.069	107.069	107.069	107.069
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121

Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
IV. Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

Geconsolideerd financieel evenwicht	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Beschikbaar budgettair resultaat						
- Welzijnsvereniging	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	242.732	240.509	243.004	239.000	228.546	231.121
II. Autofinancieringsmarge						
- Welzijnsvereniging	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Totale Autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge						
- Welzijnsvereniging	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP dossiers van andere entiteiten:

/



M3: Overzicht van de kredieten

2020-2025

Journalvolgnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

	2022		2023	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Welzijnsvereniging Exploitatie	2.110.514	2.113.008	2.037.196	2.033.192



T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

2020-2025

Journaalvolnummers: Budg. 2863
 Welzijnsvereniging (0885.714.720)
 Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
 Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	10.101	11.605	12.288	11.840	14.692	15.958
Ontvangsten	5.882	429.954	481.903	457.660	543.436	581.096
Saldo	-4.220	418.349	469.614	445.820	528.744	565.137
Algemeen Bestuur						
Exploitatie						
Uitgaven	203.400	255.019	271.551	223.378	288.827	296.925
Ontvangsten	28.848	102.265	31.655	6.430	31.655	31.652
Saldo	-174.552	-152.754	-239.895	-216.948	-257.171	-265.273
Sociale dienstverlening						
Exploitatie						
Uitgaven	34.914	53.956	57.253	61.202	59.185	60.180
Ontvangsten	49.363	36.645	70.656	75.155	76.656	79.655
Saldo	14.448	-17.311	13.403	13.953	17.471	19.475
Wonen						
Exploitatie						
Uitgaven	1.489.768	1.624.275	1.769.422	1.740.776	2.117.063	2.286.207
Ontvangsten	1.669.478	1.373.768	1.528.794	1.493.947	1.817.564	1.969.442
Saldo	179.710	-250.507	-240.628	-246.829	-299.499	-316.765



T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

2020-2025

Journalvolgnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

I. Exploitatie-uitgaven	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Operationele uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
1. Goederen en diensten	1.363.261	1.472.387	1.621.541	1.656.132	1.929.068	2.090.080
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	361.593	457.801	472.665	365.107	531.188	548.020
c. Niet vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	350.960	439.240	454.037	349.463	510.325	527.167
f. Andere personeelskosten	10.634	18.561	18.628	15.644	20.863	20.853
5. Andere operationele uitgaven	13.329	14.667	16.308	15.957	19.510	21.170
II. Exploitatieontvangsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Operationele ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
1. Ontvangsten uit de werking	1.268.226	1.350.948	1.479.262	1.446.247	1.769.783	1.922.666
3. Werkingssubsidies	429.811	518.373	559.121	509.729	620.655	658.314
b. Specifieke werkingssubsidies	429.811	518.373	559.121	509.729	620.655	658.314
- van de federale overheid	101.808	101.618	117.445	92.720	117.445	117.445
- van de Vlaamse overheid	319.403	406.754	431.676	407.009	493.210	530.869
- van de provincie	8.600	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
5. Andere operationele ontvangsten	55.533	73.311	74.625	77.217	78.875	80.865
III. Exploitatiesaldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo exploitatie en investeringen	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budgettair resultaat van het boekjaar	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575



T3: Investeringsproject

2020-2025

Journalvolnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Nog te realiseren in MJP:

MJP_HERZIENING_3_BEGINKREDIET_2023 2022: Budg. 2863

Reeds gerealiseerd in MJP:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 63859 Alg. 15127

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 74396 Alg. 15380

Q_ORIGINEEL_2022_Q3 2022: Budg. 78568 Alg. 6801



T4: Evolutie van de financiële schulden

2020-2025

Journaalvolgnummers: Budg. 2863
Welzijnsvereniging (0885.714.720)
Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_3_BEGINKREDIET_2023 2022: Budg. 2863

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 63859 Alg. 15127

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 74396 Alg. 15380



BELEIDSDOMEINEN: Overzicht van de beleidsvelden per beleidsdomein

2020-2025

Journalvolgnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Beleidsdomein: 00 Algemene financiering

- BV0010 Algemene overdrachten tussen de verschillende bestuurlijke niveaus
- BV0030 Financiële aangelegenheden
- BV0040 Transacties in verband met de openbare schuld
- BV0050 Patrimonium zonder maatschappelijk doel
- BV0090 Overige algemene financiering

Beleidsdomein: 01 Algemeen Bestuur

- BV0100 Politieke organen
- BV0110 Secretariaat
- BV0111 Fiscale en financiële diensten
- BV0112 Personeelsdienst en vorming
- BV0119 Overige algemene diensten
- BV0190 Overig algemeen bestuur

Beleidsdomein: 02 Sociale dienstverlening

- BV0900 Sociale bijstand
- BV0947 Klusjesdienst

Beleidsdomein: 03 Wonen

- BV0930 Sociale huisvesting

ODAA: Overzicht doelstellingen, actieplannen en acties



2020-2025

Journaalvolgnummers: Budg. 2863

Welzijnsvereniging (0885.714.720)

Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers

Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Beleidsdoelstelling: BD-01: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Kwalitatieve omschrijving: De vereniging uitbouwen naar 252 woningen tegen 31/12/2025

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-01: Promo naar eigenaars

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-01: Minstens 1 info-avond voor eigenaars organiseren per jaar

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-02: Per gemeente minstens 1 SVK-gerelateerde publicatie in lokale media per jaar

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-02: Samenwerken met partners

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-03: Draaiboek om samenwerking met priv. ontwikkelaars en investeerders, ev. via SVK PRO, te faciliteren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-04: Onderzoeken met welke andere partners samenwerkingsverbanden kunnen opgezet worden

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-05: Infomoment organiseren voor beleidsmakers en gemeenteraadsleden

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-06: Onderzoeken of gemeentes info over SVK kunnen bezorgen aan eigenaars i.k.v. leegstand en verkrotting

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Beleidsdoelstelling: BD-02: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025

Kwalitatieve omschrijving: De financiële situatie van het SVK op peil houden (of verbeteren) tegen 31/12/2025

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-03: Huurachterstal doen afnemen naar maximaal 8%

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-07: Jaarlijks intern herhalen en indien nodig evalueren en aanpassen van de proc. debiteurenbeheer

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-08: Duidelijke schriftelijke en mondelinge communicatie over procedure debiteurenbeheer naar huurders

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-09: Strikt toepassen van procedure debiteurenbeheer

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-04: Leegstand beperken tot maximaal 1 maand per toewijzing

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-10: De periode tussen de start van HHC en de start van OHC beperken tot maximaal 1 maand

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-11: De periode tussen twee opeenvolgende onderhuurcontracten beperken tot maximaal 1 maand

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-12: Huurschade zoveel als mogelijk laten herstellen vóór het einde van de opzegperiode

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Beleidsdoelstelling: BD-03: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren

Kwalitatieve omschrijving: De woningkwaliteit van het SVK-patrimonium verbeteren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-05: Eigenaars informeren over de woningkwaliteitseisen en de mogelijke premies

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-13: Informatie rond woningkwaliteitseisen en premies bij SVK-verhuur bundelen en beschikbaar stellen

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-14: woningkwaliteitseisen en premies bij SVK-verhuur als thema op infoavonden eigenaars

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-06: Woningkwaliteit huidig patrimonium bewaken en indien nodig verbeteren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-15: Onderzoek naar samenwerking met externe partners voor onderhoud en herstellingen SVK-patrimonium

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-16: Samenwerking met interlokale vereniging Leie en Schelde

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-17: minstens 2-jaarlijks woningkwaliteit, onderhoud en huurschade SVK-patrimonium controleren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Beleidsdoelstelling: BD-04: Interne werking optimaliseren

Kwalitatieve omschrijving: Interne werking optimaliseren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-07: Continuïteit van de werking verzekeren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-18: Vergroten van de kennis bij alle personeelsleden over alle aspecten van de SVK-werking

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-19: Garanderen back-up voor elke deelwerking SVK

Garanderen van interne of externe back-up voor elke deelwerking (inschrijven, toewijzen, huurbegeleiding, rapportering, financiën, coördinatie, ...) via gerichte interne of externe opleidingen

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-08: Huurbegeleiding optimaliseren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-20: Draaiboek huurbegeleiding opmaken

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-21: Effecten huurbegeleiding evalueren en ev. bijsturen via intern en extern overleg

Effecten van huurbegeleiding evalueren en indien nodig bijsturen via intern teamoverleg en structureel overleg met de OCMW-deelgenoten

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplan: AP-09: Onderzoeken op welke manier het SVK zich kan voorbereiden op de "1-woonactor"-plannen van de Vl. Reg

Onderzoeken op welke manier het SVK zich kan voorbereiden op de "1-woonactor"-plannen van de Vlaamse Regering

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actie: ACT-22: Regelmatig overleg met de relevante actoren

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Actieplannen zonder beleidsdoelstelling:

Actieplan: GBB: Verrichtingen zonder beleidsdoelstelling

Van 01/01/2019 tot 31/12/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investerings						
Financiering						

Actie: GBB: Verrichtingen zonder beleidsdoelstelling

Van 01/01/2019 tot 31/12/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	1.738.183	1.944.855	2.110.514	2.037.196	2.479.766	2.659.270
Ontvangsten	1.753.570	1.942.632	2.113.008	2.033.192	2.469.312	2.661.845
Saldo	15.387	-2.223	2.494	-4.003	-10.454	2.575
Investerings						
Financiering						

Actieplan: GBR-VBJ: Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar

Van 01/01/2019 tot 31/12/2025

Actie: GBR-VBJ: Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar

Van 01/01/2019 tot 31/12/2025

Actieplan: ONBESCHIKB: Actieplan onbeschikbare

Van 01/01/2019 tot 31/12/2025

Actie: ACT-9: fonds impulssubsidie

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025



OVERZICHT_IP: Overzicht investeringsprojecten

2020-2025

Journaalvolgnummers: Budg. 2863
Welzijnsvereniging (0885.714.720)
Zwanestraat 30, 9810 Nazareth

Coördinator:: Nina Fiers
Administratief verantwoordelijke:: Pascaline De Boos

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_3_BEGINKREDIET_2023 2022: Budg. 2863

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 63859 Alg. 15127

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 74396 Alg. 15380

Q_ORIGINEEL_2022_Q3 2022: Budg. 78568 Alg. 6801