

## BESLUITENLIJST - VERSLAG ALGEMENE VERGADERING - 21 NOVEMBER 2019

---

Locatie: Sinterklaaszaal - Welzijnshuis te Sint-Niklaas, Abingdonstraat 99

Aanvang: 18.10u.

### AGENDA

1. **Goedkeuring ontwerpverslag Algemene Vergadering dd 16 juli 2019** **GOEDGEKEURD**

Aan de Algemene Vergadering wordt gevraagd de notulen van de vergadering van 16 juli goed te keuren.

2. **Budgetwijziging 2019** **GOEDGEKEURD**

### **TOELICHTING BUDGETWIJZIGING 2019 INVESTERINGEN**

Het restbedrag van 631,10 euro van het project Hardware (enveloppe 2018/3) werd afgeboekt, omdat het project afgesloten is.

### **TOELICHTING BUDGETWIJZIGING 2019 VOOR EXPLOITATIE**

De **kosten voor het gebruik van het boekhoudpakket** werden opgetrokken van 4.100,00 euro naar 8.900,00 euro. Dit heeft te maken met de kost voor de installatie van een upgrade van de software voor BBC 2020 alsook met de aankoop van extra 2 users voor Exact.

Vanaf het 2<sup>de</sup> kwartaal 2019 werd een informatieveiligheidsconsulent aangesteld, wat de **kost GDPR** voor 2019 brengt op 3.200,00 euro.

In 2019 wordt een aanrekening verwacht voor het gebruik van dienstwagens (**rek. 613039**) van het OCMW/stad Sint-Niklaas, waardoor er een toename is van budget met 800,00 euro. Om dezelfde reden werden er ook de **kosten voor telefonie** opgetrokken met 900,00 euro.

De kosten **voor informatica** werden oorspronkelijk te hoog ingeschat. Dit is te wijten aan het feit dat er geen BTW meer hoeft aangerekend te worden vanuit het OCMW/stad Sint-Niklaas naar een eigen verzelfstandigd agentschap (EVA).

Door de actualisatie van de dossiers van de kandidaat huurders wordt een meer kost aan **portkosten** ingecalculleerd ten bedrage van 7.900,00 euro.

Het oorspronkelijk geraamde bedrag voor de **brandstof vervoermiddelen** werd met 1.700,00 euro opgetrokken, omdat de Stad Sint-Niklaas het verbruik in 2019 nauwgezetter factureert.

**De totale personeelskosten** werden verhoogd met 32.371,09 euro, dit heeft enerzijds te maken met aanwervingen van 1FTE op 01/02/2019 en 0,5 FTE op 01/12/2019 en anderzijds dat de voorziene verminderingen in loopbaan op een ander tijdstip werden doorgevoerd dan oorspronkelijk voorzien.

In **de totale afschrijvingen** is het bedrag van **rekening 634000** (=niet kas kost) opgetrokken met 100.000 euro. Dit is te wijten dat er vanaf 01/01/2019 het nieuw boekhoud MB van kracht gaat, dat vorderingen op vertrokken

huurders die op 31/12 minimaal zes maanden geen huurder meer zijn, een waardevermindering van 100% moet toegepast worden.

In het **totaal andere bedrijfskosten**, zit de oninbare achterstallige vorderingen (zie lijsten in bijlage) ten bedrage van 21.166.04 euro.

In de **totale uitgaven en inkomsten van gehuurde panden** wordt rekening gehouden met, dat er op 31/12/2019, 443 panden in beheer zullen hebben. De **kosten en opbrengsten van nutsvoorzieningen, onderhoud, herstelling en inrichting** nemen toe, in functie van de groei van het aantal woningen.

**Subsidies Vlaamse Gemeenschap voor personeel en werkingskosten** bestaat uit de subsidies voor 373 woningen (=aantal per 01/11/2018) + subsidies voor de groei van 64 woningen in beheer, tussen 02/11/2018 en 01/11/2019.

Voor 2019-2020 is er een **provinciale subsidie** aangevraagd voor 50 woningen aan 1.000 euro/woning.

Het financieel evenwicht en de autofinancieringsmarge is, na budgetwijziging in 2019, nog positief, nl. 513.39 EURO. Dit past volledig binnen het meerjarenplan. Het resultaat op kasbasis bedraagt 719.311 euro afgerond.

### 3. Meerjarenplanning 2020-2025

GOEDGEKEURD

#### **MEERJARENPLAN 2020-2025: INVESTERINGEN**

- 2020:** - 3 laptops: 2.550 euro;  
- camera's voor bewaking Filteintsite: 5.500 euro  
**2021:** - nieuwe camionette ter vervanging van oude: 14.000 euro  
- 2 laptops: 1.700 euro  
**2023:** - 2 laptops: 1.700 euro  
**2024:** - nieuwe laptops ter vervanging: 18.000 euro

Al deze investeringen worden gefinancierd met eigen middelen.

#### **MEERJARENPLAN 2020-2025: EXPLOITATIE**

In de **totale administratiekosten** werden voor de meeste kosten rekening gehouden met een index van 2% over de hele periode.

Voor de **totale personeelskosten** is er ook een index toegepast van 2% over de jaren heen en voor de volgende jaren werd een uitbreiding van personeel voorzien :

- **2020:** aanwerving van 1 voltijdse werkleider + halftijdse boekhouder
- **2021:** aanwerving van 1 voltijdse huurbegeleider + 1 voltijdse medewerker pit
- **2022:** aanwerving van 1 halftijdse huurbegeleider
- **2023:** aanwerving van 1 halftijdse huurbegeleider + 1 voltijdse medewerker pit
- **2024:** aanwerving van 1 voltijdse huurbegeleider + 1 halftijdse mederwerker pit
- **2025:** aanwerving van 1 halftijdse medewerker pit

In het meerjarenplan werd geen rekening gehouden dat deze aanwervingen eventueel gedeeltelijk met middelen **Sociale Maribel** kunnen gefinancierd worden. Voor de berekening van de huidige Sociale Maribel (6,5 FTE) werd een index van 2% toegepast om de 2 jaar.

In de rubriek **afschrijvingen** zijn met de bijkomende afschrijvingen op de bovenvermelde investeringen 2020-2025 rekening gehouden. Over de jaren heen werd voor het boeken van de **waardeverminderingen** op ex-huurders, het bedrag van 40.000 euro per jaar ingecalculleerd.

Binnen de **totale uitgaven en inkomsten van de gehuurde panden**, wordt er rekening gehouden met inhuring en verhuring van bijkomend 50 panden in beheer per jaar. Startende met 443 panden voorzien op 31/12/2019. De **kosten en opbrengsten van nutsvoorzieningen, onderhoud, herstelling en inrichting**, houden ook met deze groei van het aantal woningen rekening.

**Subsidies Vlaamse Gemeenschap voor personeel en werkingskosten**, bestaan de subsidies voor 2020 uit de subsidies voor 443 woningen (= aantal in beheer op 01/11/2019) telkens vermeerderd met 50 woningen per jaar, + subsidies voor de groei van 50 woningen, in de periode tussen 02/11/20..tot 01/11/20..).

De **provinciale subsidie** loopt over de periode 2019-2025 voor 50 woningen per jaar aan 1.000 euro/woning.

Het financieel evenwicht en de autofinancieringsmarge zijn positief over de jaren heen.

#### **4. Varia**

<b>4.1. Kwijting bestuurders</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>
<b>4.2. Oninbare vorderingen 2019</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>
<b>4.3. Flexibel uurrooster</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>
<b>4.4. Aanpassing waarderingsregels</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>
<b>4.5. Vaststelling datum en wijze van opvolgingsrapportering</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>

In artikel 14 van de statuten staat dat de Algemene Vergadering moet vaststellen op welke manier de halfjaarlijkse cijfer worden voorgelegd en goedgekeurd. Hiervoor moet de datum en wijze van opvolgingsrapportering in de uitvoering van het meerjarenplan worden vastgesteld.

#### Artikel 14

*§ 1. De algemene vergadering beslist over de jaarrekening en over het meerjarenplan en de aanpassingen van het meerjarenplan. De opvolgingsrapportering wordt voorgelegd aan de algemene vergadering in de mate dat artikel 489, tweede lid, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur die taak toevertrouwt aan de algemene vergadering.”*

Voorstel is om dit digitaal te doen, via e-mail. En dit elk jaar voor 30 september van het lopende jaar.

<b>4.6. Evaluatieverslag va de vereniging</b>	<b>GOEDGEKEURD</b>
---	--------------------

Binnen het werkingsgebied is SVK Waasland het enige actieve sociaal verhuurkantoor, omwille van de regelgeving die doublures uitsluit. In de toekomst zit hier geen verandering aan te komen.

Het SVK Waasland onderscheid zich binnen het werkingsgebied van andere huisvestingsactoren door het eigen systeem van inhuren van private eigenaar en de verhuring via het SVK-puntensysteem aan kandidaat-huurders.

Qua dienstverlening betreft het SVK Waasland haar deelgenoten (Sint-Niklaas, Beveren, Kruikeke, Sint-Gillis-Waas, Lokeren, Waasmunster, Zwijndrecht en Stekene) in een nauwe samenwerking bij toewijzingen, opvolging van huurders en binnen het Dagelijks Bestuur, de Raad van Bestuur én Algemene Vergadering.

Binnen het meerjarenplan stelt het SVK als prioritaire doelstelling een aangroei met 15 panden op jaarbasis. Deze doelstelling is opgesteld om het SVK kwalitatief uit te bouwen en verder te laten groeien. Gezien het aanwezige potentieel binnen het werkingsgebied en de ondersteuning uit Vlaanderen en de provincie Oost-Vlaanderen, is er meer dan voldoende opportuniteit om deze 15 panden op jaarbasis in te huren. Door middel van actieve promotie en inzetten van informatiemomenten per aangesloten gemeente zal het SVK zijn werking promoten.

Het is tevens de ambitie van het SVK Waasland om samen met de sector én provincie Oost-Vlaanderen te zorgen voor een volledige gebiedsdekking binnen de regio. Concreet wil dit zeggen dat twee blinde vlekken binnen de

sector, zijnde Moerbeke-Waas en Temse, kunnen benaderd worden om toe te treden tot het werkingsgebied van het SVK.

Binnen de huidige meerjarenplanning 2020-2025 is er geen structureel financieel tekort voorzien en voert het SVK Waasland een gezond financieel beheer. Binnen het financieel kader mikt het SVK op een jaarlijkse aangroei van 50 panden per jaar om de financiële draagkracht van het SVK aan te houden en op deze manier de organisatie verder kwalitatief uit te bouwen.

Een verdere uitbreiding van de dienst, op vlak van personeelsbezetting, brengt problemen met zich mee op de bestaande locatie in de Abingdonstraat 99 te 9100 Sint-Niklaas. Met de toekomstige groei in acht genomen, zal het SVK Waasland tegen 2025 een aangroei van 6 extra personeelsleden kennen. Hierdoor zal een oplossing moeten gevonden worden voor de huisvesting van het SVK Waasland. Vermoedelijk zijn burelen op een andere locatie wenselijk.

#### **4.7. Data vergaderingen 2020**

**GOEDGEKEURD**

Afsluiten vergadering: 18.58h.