

Stemgerechtigden

Aanwezig

OCMW Beveren: Dirk Van Esbroeck – raadslid;
OCMW Kruibeke: Koen Maris – raadslid, Leen Pilate - raadslid;
OCMW Lokeren: Johan Van Havermaet – raadslid, Bruno Reniers – raadslid;
OCMW Sint-Niklaas: Mia Mortier – plaatsvervanger;
OCMW Sint-Gillis-Waas: Marita Meul – raadslid, Matthias Van Zele - raadslid;
OCMW Waasmunster: Tom Baert – voorzitter;
OCMW Zwijndrecht: Veerle Beernaert – raadslid;
CAW Oost-Vlaanderen: Els Goossens;

Verontschuldigd

OCMW Beveren: Dominique Vermeulen – bestuurslid, Heidi Werrens - bestuurslid;
OCMW Lokeren: Jan Cools – raadslid (volmacht);
OCMW Sint-Niklaas: Aster Baeck – raadslid;
OCMW Zwijndrecht: Chris Vermeulen – raadslid;

Niet aanwezig

OCMW Sint-Niklaas: Vanessa Blommaert – raadslid, Veerle De Beul- plaatsvervanger, Aster Baeck – raadslid,
Saloua El Moussaoui – raadslid, Lore Baeten - plaatsvervanger;
OCMW Stekene: Dirk Backaert – voorzitter;

Niet-stemgerechtigden

Aanwezig

SVK Waasland: Yannick Claes – secretaris, Myriam Van De Kerckhove – financieel beheerder;

AGENDA

1. Goedkeuring ontwerpverslag Algemene Vergadering dd 21 november 2019;
2. Jaarverslag 2019;
3. Jaarrekening 2019;
 - 3.1. Aanpassing waarderingsregels;
 - 3.2. Kredietlijn Belfius;µ
4. Planning;
5. Varia;
 - 5.1. Aanstellen nieuwe DPO;
 - 5.2. Goedkeuring wijzigingen procedurehandboek;
 - 5.3. Goedkeuring wijzigingen Intern Huurreglement deel 1 + 2;
 - 5.4. Administratieve rechtzettingen statuten;

De voorzitter, Johan Van Havermaet verwelkomt de leden van de Algemene Vergadering en opent de vergadering om 18.10u.

1. GOEDKEURING ONTWERPVERSLAG 21 NOVEMBER 2019

Goedkeuring ontwerpverslag Algemene Vergadering dd 21 november 2019 (bijlage 1).

De Algemene Vergadering keurt het ontwerpverslag van de Algemene Vergadering dd 21 november 2019 goed.

2. JAARVERSLAG 2019

Het jaarverslag zal op de vergadering worden toegelicht door Yannick Claes (bijlage 2).

Onderstaande onderwerpen zullen worden opgenomen in het inhoudelijke gedeelte van het jaarverslag 2019;

1. Evoluties in de samenwerking met andere diensten en organisaties en de resultaten van deze samenwerking.
2. Toewijzing en intern huurreglement.
3. Huurdersbegeleiding.
4. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-) verhuurders.
5. Wijzigingen in het beheer (openingsuren, permanentie, ...).
6. Inspraak en participatie.
7. Klachtenprocedure.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het jaarverslag 2019.

3. JAARREKENING 2019

Zie bijlage 3. Toelichting door Myriam Van de Kerckhove.

TOELICHTING BALANS + RESULTATENREKENING 2019 : SOCIAAL VERHUURKANTOOR WAASLAND

Per 31/12/2019 sluit het Sociaal Verhuurkantoor Waasland af, met een boekhoudkundig verlies van **-€ 55.861,20**

t.o.v. in :

- 2018: € 8.293,84
- 2017: € 185.780,83
- 2016: € 16.511,12
- 2015: € 79.437,67

Anderzijds, volgens BBC, wordt het boekjaar, afgesloten, met een budgettaire opbrengst van **€ 76.795,62** (inclusief over te dragen kosten).

Budgettair resultaat =	-€ 55.861,20 (boekhoudkundig resultaat)
	+€ 170.672,06 (totaal afschrijvingen/waardeverminderingen)
	- € 39.585,34 (onttrekking voorziening huurachterstallen)
	+€ 590,00 (toevoeging voorziening huurachterstal, correctie BJ 2018)
	+€ <u>980,10</u> (over te dragen kosten 2019)
	+€ 76.795,62

Vorige boekjaren was het budgettair resultaat (inclusief aflossing lening OCMW Sint-Niklaas) nl. in:

- 2018: € 78.482,07
- 2017: -€ 110.227,16
- 2016: € 331.427,28
- 2015: € 64.986,52

De openstaande vorderingen m.b.t. huurders (inclusief dubieuze debiteuren op zittende als vertrokken huurder) stegen eind 2019 tot **€ 494.931,13** t.o.v.

- € 397.462,78 eind 2018
- € 297.286,93 eind 2017
- € 433.327,05 eind 2016
- € 321.327,50 eind 2015

De voornaamste bedragen zijn terug te vinden in: (zie schema waardeverminderingen)

* **€ 331.030,24** m.b.t. huurders die de woning hebben verlaten (te vergelijken met € 185.955,19 eind 2018).

* **€ 23.982,47** huurders in schuldbemiddeling, namen af, t.o.v. € 70.280,68 in 2018.

* **€ 91.385,52** m.b.t. zittende huurders, die meer dan 3 maanden achterstal hebben, is met **€ 18.210,63** euro verhoogd t.o.v. 2018.

De openstaande vorderingen moeten bekeken worden in verhouding tot de gestegen omzet: de betaalde huren voor de maand januari 2020 zijn gestegen met **19,7%** tot **€ 226.103,57** t.o.v.

- € 188.891,45 begin 2019
- € 138.255,74 begin 2018
- € 107.533,12 begin 2017
- € 97.701,25 begin 2016
- € 85.977,37 begin 2015

De huurders hebben een betalingskrediet (= openstaande vorderingen/totale omzet * 365) € 494.931,13/€ 2.757.738,01*365 = **62** dagen. Dit is gunstiger dan t.o.v.

- 66 dagen eind 2018
- 68 dagen eind 2017
- 111 dagen eind 2016
- 95 dagen eind 2015

Omwille van de hoge uitstelperiode van betaling door huurders werd er een waardevermindering, in 2019 geboekt t.b.v. € **367.362,26** tegenover € 203.146,77 in 2018).

Indien rekening gehouden met de situatie zoals vroeger opgenomen (nl. zonder uitboeking van oninbare vorderingen) dan resulteerde dit in een ongunstiger betalingskrediet van (= € 534.516,47/€ 2.757.738,01*365) = **69,35** dagen t.o.v. vorige jaren.

Dit boekjaar werd voor een totaal van € 19.656,26 als oninvorderbaar geboekt, waarop de eerder geboekte waardeverminderingen konden teruggedraaid worden.

Naar aanleiding van de controle van de jaarrekening 2018, door Wonen Vlaanderen, dient er nog een toevoeging aan de bestemde fondsen te gebeuren ten bedrage van **€ 590,00**. In 2019 wordt voor de laatste maal een onttrekking van bestemde fondsen (=rek 793100) geboekt voor een bedrag van **€ 39.595,34**.

De liquide middelen (inclusief geldbeleggingen) bedroegen per 31/12/2019 nl. **€ 205.848,85** t.o.v.

- € 227.620,98 eind 2018
- € 200.683,70 eind 2017
- € 287.373,74 eind 2016
- € 105.935,83 eind 2015

Deze middelen zijn onvoldoende om de schulden op korte termijn te dekken. Dit heeft enerzijds te maken dat er voor het einde van het boekjaar de huren + weddes vastbenoemden voor januari 2020 betaald werden ten bedrage van € 238.052,33 euro. En anderzijds een structureel probleem dat huurders pas betalen tegen de 10^{de} van de maand of op het einde van de maand, terwijl eigenaars betaald worden tegen de 1^{ste} van de maand. Om dit probleem te ondervangen dient mogelijks in de toekomst een kredietlijn van 250.000 euro geopend te worden. Ook moet een striktere opvolging van huurachterstallen te gebeuren tijdens de huurperiode van de zittende huurders. Daarnaast moet er een degelijk beleid uitgewerkt worden inzake het invorderen van schulden bij ex-huurders.

De kortlopende schulden zijn gestegen tot € 366.665,97 t.o.v. € 321.139,85 euro in 2018. Binnen de totale schulden namen de leveranciersschulden toe met € 9.689,78 t.o.v. 2018.

Er is ook een schuld van € 31.252,23 voor huurwaarborgen die gestort werden door huurders op onze rekening courant. Die bedragen zullen in 2020 op een geblokkeerde huurwaarborgrekening gezet worden.

De **totale werkingskosten** bleven binnen het vooropgesteld budget van 2019.

Werkingskosten bestaan uit de som van de totale administratiekosten en totale uitgaven gehuurde panden.

- Hieronder worden de **totale uitgaven gehuurde panden** bekeken t.o.v. de totale inkomsten gehuurde panden :
In principe is er een marge van 5 % tussen de prijs van inhuring en de huurprijs voor de onderhuurder. Voorgenoemde marge (inclusief energievoorzieningen) ligt in werkelijkheid onder de 5%.
De marge in 2019 bedraagt **€ 106.923,04**(rek 701000- 615000) **of 4,39 %**(marge/rek 701000) inclusief gesubsidieerde leegstand t.b.v. **€ 15.767,14** (27 panden) t.o.v.

- € 82.447,62 of 4,23 % in 2018 (12 panden)
- € 65.094,67 of 4,59 % in 2017 (27 panden)
- € 76.866,09 of 6,14 % in 2016 (20 panden)
- € 56.426,63 of 5,33 % in 2015 (15 panden)

De werkelijke marge wordt veroorzaakt door:

De recuperatie kosten van nutsvoorzieningen die soms jaar overschrijdend zijn waardoor dit jaar meer hebben gerecupereerd dan betaald. In 2019 bedraagt dit **€ 21.301,03** t.o.v. -€ 5.190,23 in 2018 (rek 703001+703002+703003+703004-615002-615003-615004-615005).

- Van de marge 2019 (**€ 106.923,04**) dienen de conformiteitsattesten/kosten registratie (rek 615009) € 2.891,90 betaald te worden. Ook de brandverzekering wordt in mindering van de marge gebracht, door de daling, ingevolge aanbesteding, is er een gunstig saldo t.b.v. € 3.761,34.

Het huren en verhuren levert dit jaar ook een batig saldo op van

€ 129.093,51 (= € 106.923,04 + € 21.301,03 - € 2.891,90+ € 3.761,34) t.o.v.

- € 81.822,97 in 2018
- € 70.233,22 in 2017
- € 81.229,80 in 2016
- € 65.643,73 in 2015

Na tussenkomst van eigenaars en huurders leveren de kosten voor inrichting, herstel en onderhoud, werkuren, schadevergoedingen en afvalverwerking een batig saldo van **€ 8.097,30** t.o.v. € 6.761,31 in 2018 (rek 703005+ 703010+746000+746010+746030+746040-615006-615007-615010) In het batig saldo van € 8.097,30 zit een er een stijging van doorgerekende werkuren aan huurders en eigenaars van nl. € 10.242,51 t.o.v. 2018.

Van de stad St-Niklaas hebben we in 2019, installatiepremies ontvangen t.b.v. € 12.000,00 t.o.v. € 15.000,00 in 2018.

Hierdoor is er in 2019, een totaal overschot van **€ 20.097,30** t.o.v. € 21.761,31 in 2018.

- De uitgaven met betrekking tot de **totale personeelskosten** vallen binnen het vooropgestelde budget.
- De **totale kosten van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen** overschreden aanzienlijk het vooropgestelde budget. Zie rekening **634000 toevoeging waardevermindering op vordering minder dan 1 jaar.** (zie schema waardeverminderingen).
Dit is hoofdzakelijk te wijten dat ex-huurders die op 31/12/2019 het pand langer dan 6 maanden hebben verlaten vanaf dit jaar een waardevermindering van 100% geboekt wordt ipv 80% vroeger. Tevens zijn de achterstallen van meer dan 3 maanden van zittende huurders toegenomen met 18.210,63 euro t.o.v. 2018.
- De **totale financiële kosten** liggen in de lijn van de begroting.
- De **totale andere werkingsopbrengsten** waren gunstiger dan begroot in 2019:
 - In 2019 hadden we recht op € 701.524,89 aan subsidies van de Vlaamse Gemeenschap (= 373 woningen) en de beheersvergoeding t.b.v. € 16.468,10 . In 2019 ontvingen we tevens een aangroei-subsidie van € 108.004,48 voor de groei met 64 woningen in de periode 11/2017 tem 10/2018. Het totaal aan toegekende subsidies bedraagt **€ 825.997,47**. Dit bedrag werd volledig besteed. Op 31/12/2019 zijn er 441 panden in beheer.
 - De sociale maribel werd in 2019 ten volle benut.
- **De totale financiële opbrengsten** vallen binnen het vooropgestelde budget.

Voorgesteld wordt dat het negatief boekhoudkundig resultaat van € 55.861,20 en het positief BBC-resultaat van € 76.795,62 euro van het boekjaar toe te voegen aan het overgedragen resultaat, na toevoeging van € 590,00 en onttrekking van € 39.585,34 aan de provisie huurrisico Vlaams Gewest. Het behaalde resultaat past volledig binnen het vooropgesteld meerjarenplan.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2019.

3.1. Aanpassing waarderingsregels

Toelichting door Myriam Van de Kerckhove.

Op vraag van de toezichthouders moeten de waarderingsregels van het SVK vermelden welke redenen het SVK hanteer om dossiers oninvorderbaar te verklaren.

Onderstaande beschrijvingen zullen worden toegevoegd aan de waarderingsregels;

Dossiers worden bij het SVK oninvorderbaar gezet omwille van:

- Overlijden en verwerping schuld door erfgenamen.
- Einde CSR met vermelding kwijtschelding schuld.
- Verjaring na 5 jaar.
- Ex-huurder welke niet reageert op herinneringsbrieven en/of geen gevolg meer geeft aan afbetalingsregelingen.
- Een onderlinge overeenkomst van kwijtschelding schuld nav bv. een gerechtelijke procedure.

De Raad van Bestuur ging op 20 februari 2020 akkoord met de aanpassing aan de waarderingsregels van het SVK Waasland.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanpassing aan de waarderingsregels van het SVK Waasland.

3.2. Openen kredietlijn Belfius

Het SVK heeft in het verleden reeds een kredietopening bij Belfius gehad, om de liquiditeit van de organisatie hoog te houden.

De financieel beheerder heeft de financiële situatie van het Sociaal Verhuurkantoor Waasland bekeken en oordeelt dat het noodzakelijk is om opnieuw een kredietlijn aan te vragen voor het SVK.

Op deze manier behouden we onze liquiditeit en de balans tussen de uitgaande huur naar eigenaars op de 1^e dag van de maand en het ontvangen van de huren voor de 10^e van de maand.

Voorstel is om een kredietlijn van 250.000 euro aan te vragen, maar slecht het bedrag op te nemen dat noodzakelijk is voor de overbrugging.

Bij opname kost dit aan het SVK de som van opname x (euribor + 60 basispunten) = 0,6 %

Het Dagelijks Bestuur ging op 11 februari 2020 akkoord met het openen van de voorgestelde kredietlijn bij Belfius.

De Raad van Bestuur ging op 20 februari 2020 akkoord met het openen van de voorgestelde kredietlijn bij Belfius.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het openen van de voorgestelde kredietlijn bij Belfius.

4. PLANNING 2020

Voor de Raad van Bestuur zijn onderstaande data vastgelegd voor 2020;

- donderdag 22 oktober 2020 om 18.00h.

Voor de Algemene Vergadering zijn onderstaande data vastgelegd voor 2020;

- donderdag 12 maart 2020 om 18.00h.

- dinsdag 17 november 2020 om 18.00h.

De Algemene Vergadering neemt kennis van de vergaderdata voor 2020.

5. VARIA

5.1. Aanstellen nieuwe functionaris voor gegevensbescherming

Naar aanleiding van de wetgeving rond GDPR dient het SVK Waasland een functionaris voor gegevensbescherming aan te stellen.

Wegens einde contract van Ben Verhasselt bij provincie Oost-Vlaanderen, dient het SVK een nieuwe functionaris aan te stellen.

De nieuw aan te stellen functionaris is Johan Van Ingelgem

Johan Van Ingelgem – functionaris voor gegevensbescherming
eGov - Provincie Oost-Vlaanderen
Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent
M +32470215925
informatieveiligheid@oost-vlaanderen.be

Het Dagelijks Bestuur ging op 7 januari 2020 akkoord met de aanstelling van Johan Van Ingelgem als nieuwe functionaris voor gegevensbescherming.

De Raad van Bestuur bekrachtigde op 20 februari 2020 de aanstelling van Johan Van Ingelgem als nieuwe functionaris voor gegevensbescherming.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Johan Van Ingelgem als nieuwe functionaris voor gegevensbescherming.

5.2. Goedkeuring wijzigingen procedurehandboek

Bij nazicht van de het procedurehandboek van het SVK Waasland, door onze toezichthouder, hebben wij onderstaande boodschap ontvangen op 27 januari 2020;

“In het procedurehandboek werd rekening gehouden met de geformuleerde bemerkingen tijdens het globaal onderzoek in 2017. De procedure debiteurenbeheer/huurachterstal is echter nog (steeds) vrij beperkt. Zoals u reeds werd meegedeeld, is er intussen een uitgebreide modelprocedure huurachterstal die u kan terugvinden op het SVK-intranet. “

Om onze procedurehandboek bij te schaven passen wij het debiteurenreglement aan waarin minimaal het volgende is opgenomen:

- de procedure die het sociaal verhuurkantoor hanteert op het vlak van de inning en betaling van vorderingen op huurders;
- de regels en de voorwaarden die gehanteerd worden bij het dubieus verklaren van een vordering op een huurder, de regels voor het boeken van waardeverminderingen en de definitieve afboeking wegens oninbaarheid.

De Raad van Bestuur ging op 20 februari 2020 akkoord met de voorgestelde aanpassingen aan het procedurehandboek. De aanpassingen zullen administratief worden verwerkt en een nieuw exemplaar zal worden overgemaakt aan de toezichthouder.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de voorgestelde aanpassingen aan het procedurehandboek. De aanpassingen zullen administratief worden verwerkt en een nieuw exemplaar zal worden overgemaakt aan de toezichthouder.

5.3. Goedkeuring wijzigingen Intern Huurreglement deel 1 + 2:

Met de indexering van de bedragen voor de inkomensgrenzen bij inschrijving op 1 januari 2020, dient ons intern huurreglement deel 1 aangepast te worden. (Bijlage 7.2.)

Hieronder de voorgestelde wijzigingen op pagina 15, onder bijlage 1;

BIJLAGE 1 - INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen van 01/01/2020 tot 31/12/2020

- 25.317 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 27.438 euro voor alleenstaande gehandicapte
- 37.974 euro voor anderen, te verhogen met 2.123 euro per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Het Dagelijks Bestuur ging op 7 januari 2020 akkoord met de voorgestelde wijziging aan het intern huurreglement deel 1.

De Raad van Bestuur bekrachtigde op 20 februari 2020 het akkoord met de voorgestelde wijziging aan het intern huurreglement deel 1.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijziging aan het intern huurreglement deel 1.

5.4. Administratieve rechtzettingen statuten + aanpassingen huishoudelijk reglement

Bij nazicht van de gecoördineerde statuten van het SVK Waasland, door onze toezichthouder, hebben wij onderstaande boodschap ontvangen op 27 januari 2020;

“Ik heb intussen uw exemplaar van gecoördineerde statuten vergeleken en getoetst aan de wijzigingen die werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 augustus 2019. De publicatie bestaat daarbij uit 2 delen: een eerste deel waarin de wijzigingen worden benoemd en een tweede deel waarin de tekstwijzigingen zijn opgenomen.”

Volgende wijzigingen aan de **statuten** worden door de toezichthouders voorgesteld;

- De wijziging van artikel 12 staat in het eerste deel van de publicatie verkeerdelijk vermeld als wijziging van artikel 9 (in het tweede deel staat de wijziging wel correct) en werd wel correct in de gecoördineerde statuten opgenomen
- In paragraaf 1 van artikel 13 (eerste streepje) staat per vergissing ook nog de vorige tekst vermeld
- Omtrent paragraaf 2 werd beslist dat het tweede lid volledig verviel; u heeft echter de volledige tekst geschrappt in uw exemplaar van de statuten
- Omtrent artikel 25 werd beslist dat het eerste, tweede en derde lid zouden verdwijnen – dit betekent dat het derde lid zijnde “een afschrift van het verslag van de algemene vergadering zal worden toegestuurd aan alle vertegenwoordigers in de algemene vergadering en aan de deelgenoten van de vereniging” verdwenen is. Ik had inderdaad opgemerkt dat deze tekst beter behouden zou blijven, maar het is de tekst van de publicatie die als rechtsgeldig telt en wat de weerslag zou moeten zijn van de beraadslaging van de algemene vergadering
- In het eerste deel van de publicatie staat omtrent artikel 25 vermeld dat er een zin wordt toegevoegd: “de beslissingen opgenomen in de statuten worden kenbaar gemaakt aan derden via verslaggeving door de dagelijks verantwoordelijke”. Dit wordt niet herhaald in het tweede deel, maar wel wordt daar vermeld dat in deze zin (vierde lid) dagelijks verantwoordelijke wordt gewijzigd in verantwoordelijke van het sociaal verhuurkantoor dus neem ik aan dat de toegevoegde zin werd goedgekeurd
- In artikel 28 wordt paragraaf 1 lid 4 en 5 en paragraaf 2 geschrappt. Deze tekst staat evenwel nog steeds vermeld in de gecoördineerde tekst. Omtrent paragraaf 2 had ik ook hier opgemerkt dat deze tekst beter behouden zou blijven, maar het is de tekst van de publicatie die als rechtsgeldig telt en wat de weerslag zou moeten zijn van de beraadslaging van de algemene vergadering
- In artikel 34 staat per vergissing nog steeds beheerders ipv bestuurders
- In artikel 35 staat per vergissing nog raad van beheer ipv raad van bestuur
- In artikel 36 ontbreekt het woordje “en” tussen voorzitter en ondervoorzitter

Volgende wijzigingen aan het **huishoudelijk reglement** worden door de toezichthouders voorgesteld;

- in artikel 4 §2 nog vermeld dat twee derden van de stemgerechtigde leden van elke deelgenoot aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn (geschrappt tijdens de betrokken statutenwijziging van 16/7/19).
- Ook dient er te worden opgelet dat de vorige wijzigingen correct worden overgenomen: in artikel 2 staat vermeld dat het gaat over vijftien vrije dagen terwijl de algemene vergadering beslist had te wijzigen in vijftien dagen.

De Raad van Bestuur ging op 20 februari 2020 akkoord met de voorgestelde aanpassingen aan het huishoudelijke reglement.

Voor de wijzigingen betreffende de statuten maakt de Raad van Bestuur de opmerking om deze te moeten doorvoeren met een nieuwe statutenwijziging. De aanpassingen zullen bijgevolg worden doorgevoerd bij een volgende statutenwijziging.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de voorgestelde aanpassingen aan het huishoudelijke reglement. De aanpassingen zullen administratief worden verwerkt en een nieuw exemplaar zal worden overgemaakt aan de toezichthouder.

Voor de wijzigingen betreffende de statuten volgt de Algemene Vergadering het standpunt van de Raad van om de administratieve aanpassingen door te voeren bij een toekomstige statutenwijziging om structurele wijzigingen door te voeren.

De voorzitter bedankt de leden van de Algemene Vergadering voor hun komst en sluit de vergadering om 18:45h.

Verlag opgemaakt door Yannick Claes op 16 maart 2020.

Voor eensluidend afschrift:

Johan van Havermaet
Voorzitter

Yannick Claes
verantwoordelijke