

Jaarrekening BBC 2022

Inhoud

1. BBC-schema's	3
Schema J1: Doelstellingenrekening 2022	3
Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2022	5
Schema J3: Realisatie van de kredieten 2022	7
Schema J4: Balans 2022.....	8
Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2022.....	10
Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2022	11
Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2022	13
Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod.....	18
Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling.....	19
Schema T4: Evolutie van de financiële schulden.....	20
Schema T5: Toelichting bij de balans 2022	21
2. Beleidsevaluatie	23
Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02	23
Prioritaire beleidsdoelstelling: Wonen 2WNSAGV01.....	25
Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01.....	26
Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02.....	27
Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01.....	28
3. Waarderingsregels	29
4. Overzicht risico's	34
5. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	36
6. Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening.....	37
7. Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat....	37
8. Overdrachten naar volgend boekjaar	37

Alle documentatie voor de jaarrekening en het jaarverslag is beschikbaar op de website van AG Vespa onder <https://www.agvespa.be/jaarverslag-2022>

1. BBC-schema's

Schema J1: Doelstellingenrekening 2022

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Wonen			
Exploitatie	uitgaven	4.497.246	7.358.143
	ontvangsten	1.858.989	5.272.139
	saldo	-2.638.257	-2.086.003
Investerings	uitgaven	18.245.089	23.016.507
	ontvangsten	5.374.290	5.434.290
	saldo	-12.870.798	-17.582.217
Financiering	uitgaven	49.249	642.294
	ontvangsten	-	-
	saldo	-49.249	-642.294
Stadsontwikkeling			
Exploitatie	uitgaven	18.262.278	23.977.227
	ontvangsten	18.355.868	23.836.778
	saldo	93.590	-140.449
Investerings	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

Schema J1 - vervolg

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen			
Exploitatie	uitgaven	47.959.480	77.419.160
	ontvangsten	52.512.634	81.261.100
	saldo	4.553.154	3.841.941
Investerings	uitgaven	12.057.163	180.944.912
	ontvangsten	4.068.831	27.865.761
	saldo	-7.988.332	-153.079.151
Financiering	uitgaven	500.000	1.170.380
	ontvangsten	41.037.505	164.971.028
	saldo	40.537.505	163.800.648
Totalen			
Exploitatie	uitgaven	70.719.004	108.754.529
	ontvangsten	72.727.492	110.370.018
	saldo	2.008.487	1.615.488
Investerings	uitgaven	30.302.252	203.961.418
	ontvangsten	9.443.121	33.300.051
	saldo	-20.859.131	-170.661.368
Financiering	uitgaven	549.249	1.812.674
	ontvangsten	41.037.505	164.971.028
	saldo	40.488.256	163.158.354

Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2022

Resultaten		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	(a-b)	2.008.487	-3.068.155
a. Ontvangsten		72.727.492	110.370.018
b. Uitgaven		70.719.004	113.438.172
II. Investeringsaldo	(a-b)	-20.859.131	-165.977.725
a. Ontvangsten		9.443.121	33.300.051
b. Uitgaven		30.302.252	199.277.775
III. Saldo exploitatie en investeringen	(I+II)	-18.850.644	-169.045.879
IV. Financieringsaldo	(a-b)	40.488.256	163.158.354
a. Ontvangsten		41.037.505	164.971.028
b. Uitgaven		549.249	1.812.674
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	(III+IV)	21.637.612	-5.887.526
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		24.832.837	24.832.837
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	(V+VI)	46.470.449	18.945.311
VIII. Onbeschikbare gelden		393.028	439.899
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	(VII-VIII)	46.077.421	18.505.412

Schema J2 - vervolg

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	2.008.487	-3.068.155
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	-	385.880
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	-	385.880
b. Periodieke terugvordering leningen	-	-
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	2.008.487	-3.454.034

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	2.008.487	-3.454.034
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	-2.804.998	-2.419.119
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen		385.880
b. Aangewezen aflossingen o.b.v. de financiële schulden	2.804.998	2.804.998
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge (I+II)	-796.511	-5.873.153

Schema J3: Realisatie van de kredieten 2022

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Kredieten budgettaire entiteit 1						
Exploitatie	70.719.004	72.727.492	113.438.172	110.370.018	123.419.137	114.889.046
Investerings	30.302.252	9.443.121	199.277.775	33.300.051	68.522.223	48.520.246
Financiering	549.249	41.037.505	1.812.674	164.971.028	42.502.612	84.910.391
Leningen en leasings	549.249	41.037.505	1.561.283	164.971.028	42.502.612	84.910.391
Toegestane leningen en betalingsuitstel						
Overige financieringstransacties			251.391			

Schema J4: Balans 2022

	2022	2021	2020
ACTIVA	475.184.549	413.026.475	374.093.645
I. Vlottende activa	183.387.208	145.932.806	148.817.776
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	51.751.132	32.854.987	44.000.839
B. Vorderingen op korte termijn	38.344.653	25.165.029	19.103.166
1. Vorderingen uit ruiltransacties	29.413.254	18.073.723	18.513.806
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	8.931.398	7.091.307	589.360
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering	92.726.046	87.336.865	82.134.945
D. Overlopende rekeningen van het actief	565.377	575.924	3.578.825
E. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen			
II. Vaste activa	291.797.341	267.093.670	225.275.870
A. Vorderingen op lange termijn	1.927.080	1.563.088	1.699.097
1. Vorderingen uit ruiltransacties	1.927.080	1.563.088	1.699.097
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties			
B. Financiële vaste activa	7.541.930	7.347.753	7.169.072
1. Extern verzelfstandigde agentschappen			
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten			
3. OCMW-verenigingen			
4. Andere financiële vaste activa	7.541.930	7.347.753	7.169.072
C. Materiële vaste activa	280.502.410	256.724.845	215.465.851
1. Gemeenschapsgoederen			
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	203.248.428	192.933.062	183.179.173
a. Terreinen en gebouwen	149.624.589	139.324.531	145.974.902
b. Installaties, machines en uitrusting	2.370	20.114	83.753
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	108.512	129.311	163.808
d. Leasing en soortgelijke rechten	53.512.957	53.459.106	36.956.711
3. Andere materiële vaste activa	77.253.982	63.791.782	32.286.678
a. Terreinen en gebouwen	77.213.982	63.751.782	32.246.678
b. Roerende goederen	40.000	40.000	40.000
D. Immateriële vaste activa	1.825.921	1.457.984	941.850

Schema J4 - vervolg

	2022	2021	2020
PASSIVA	475.184.549	413.026.475	374.093.645
I. Schulden	201.464.613	148.995.355	153.653.476
A. Schulden op korte termijn	82.107.000	71.355.998	40.393.041
1. Schulden uit ruiltransacties	28.896.913	25.230.963	12.355.613
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.662.358	1.455.728	1.413.375
b. Financiële schulden			
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties	27.234.554	23.775.234	10.942.238
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	17.707.388	10.612.129	6.998.273
3. Overlopende rekeningen van het passief	35.502.699	35.512.905	21.039.155
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen			
B. Schulden op lange termijn	119.357.613	77.639.357	113.260.435
1. Schulden uit ruiltransacties	97.677.504	55.909.999	91.273.283
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	21.577.520	20.847.520	22.521.762
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
2. Andere risico's en kosten	21.577.520	20.847.520	22.521.762
b. Financiële schulden	76.099.984	35.062.479	58.930.198
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties			9.821.323
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	21.680.109	21.729.358	21.987.152
II. Nettoactief	273.719.936	264.031.121	220.440.170
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	53.858.512	45.318.513	40.688.673
B. Gecumuleerd overschot of tekort	4.131.874	2.983.057	6.250.429
C. Herwaarderingsreserves			
D. Overig nettoactief	215.729.550	215.729.550	173.501.068

Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2022

	2022	2021	2020
I. Kosten	73.045.774	64.007.758	81.029.167
A. Operationele kosten	72.354.937	63.822.509	80.904.708
1. Goederen en diensten	49.449.239	41.442.255	61.721.527
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	11.896.181	10.461.888	9.757.790
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	6.089.082	7.914.492	6.874.803
4. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.			
5. Toegestane werkingssubsidies			
6. Toegestane investeringssubsidies			
7. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		2.803.513	
8. Andere operationele kosten	4.920.436	1.200.361	2.550.588
B. Financiële kosten	690.838	185.249	124.459
II. Opbrengsten	74.194.591	60.740.387	81.668.111
A. Operationele opbrengsten	72.875.285	59.479.403	80.944.962
1. Opbrengsten uit de werking	68.875.114	54.467.559	70.611.145
2. Fiscale opbrengsten en boetes			
3. Werkingssubsidies	2.853.703	3.084.380	9.439.302
a. Algemene werkingssubsidies	2.304.454	2.164.904	2.528.377
b. Specifieke werkingssubsidies	549.249	919.477	6.910.925
4. Recuperatie individuele hulpverlening			
5. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa			
6. Andere operationele opbrengsten	1.146.468	1.927.464	894.515
B. Financiële opbrengsten	1.319.306	1.260.984	723.150
III. Overschot of tekort van het boekjaar	1.148.817	-3.267.371	638.944
A. Operationeel overschot of tekort	520.348	-4.343.106	40.254
B. Financieel overschot of tekort	628.469	1.075.734	598.691
IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar	1.148.817	-3.267.371	638.944
A. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar			129.000
B. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar			
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	1.148.817	-3.267.371	509.944

Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2022

	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	12.814.416	20.620.439	16.285.295	8.559.640	7.669.276	10.094.645
Ontvangsten	16.296.012	22.280.581	22.971.957	29.015.429	33.353.542	32.156.812
Saldo	3.481.596	1.660.142	6.686.661	20.455.788	25.684.266	22.062.167
Investerings						
Uitgaven	7.168.123	5.842.293	8.600.269	12.860.616	13.208.316	10.978.366
Ontvangsten		1.367.130	4.068.831	3.998.413	2.312.543	864.000
Saldo	-7.168.123	-4.475.163	-4.531.438	-8.862.203	-10.895.773	-10.114.366
Financiering						
Uitgaven	4.000.000	44.570.799	500.000	2.907.391	2.050.000	2.050.000
Ontvangsten	54.328	53.110.239	41.037.505	-	-	-
Saldo	-3.945.672	8.539.440	40.537.505	-2.907.391	-2.050.000	-2.050.000
Woonstad						
Exploitatie						
Uitgaven	23.150.356	20.848.002	22.759.524	44.133.684	43.022.960	51.025.741
Ontvangsten	23.828.347	17.654.070	20.214.857	48.898.091	40.985.985	41.531.108
Saldo	677.991	-3.193.932	-2.544.667	4.764.407	-2.036.975	-9.494.633
Investerings						
Uitgaven	6.345.281	14.534.539	18.245.089	11.078.689	2.358.100	3.935.302
Ontvangsten	5.374.290	5.374.290	5.374.290	4.295.540	4.916.065	5.425.796
Saldo	-970.991	-9.160.248	-12.870.798	-6.783.149	2.557.965	1.490.494
Financiering						
Uitgaven	4.379.966	257.794	49.249	1.734.490	-	-
Ontvangsten	26.367.118	-	-	-	-	-
Saldo	21.987.152	-257.794	-49.249	-1.734.490	-	-

Schema T1 - vervolg

	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
Sterk bestuurd stad						
Exploitatie						
Uitgaven	28.882.203	21.722.031	31.674.185	98.901.183	96.024.053	109.438.100
Ontvangsten	29.290.925	34.380.310	29.540.678	105.245.303	94.453.664	107.547.168
Saldo	408.722	12.658.279	-2.133.507	6.344.119	-1.570.389	-1.890.931
Investerings						
Uitgaven	2.142.276	27.100.066	3.456.894	18.145.682	4.098.327	10.471.743
Ontvangsten	-	-	-	-	-	1.950.000
Saldo	-2.142.276	-27.100.066	-3.456.894	-18.145.682	-4.098.327	-8.521.743
Financiering						
Uitgaven	-	-	-	3.429.757	3.531.264	3.635.775
Ontvangsten	-	-	-	-	-	-
Saldo	-	-	-	-3.429.757	-3.531.264	-3.635.775

Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2022

I. Exploitatie-uitgaven	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Operationele uitgaven	64.591.830	63.005.223	69.875.636	155.314.411	143.187.502	167.134.209
1. Goederen en diensten	52.279.203	51.024.931	54.584.837	140.711.100	127.966.873	151.291.951
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9.762.039	10.779.930	11.941.889	14.603.312	15.220.629	15.842.258
a. Politiek personeel						
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel						
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	9.413.293	10.291.654	11.392.740	14.140.512	14.830.173	15.443.993
d. Onderwijzend personeel ten laste van het bestuur						
e. Onderwijzend personeel ten laste van andere overheden						
f. Andere personeelskosten	348.746	488.276	549.149	462.800	390.456	398.265
g. Pensioenen						
3. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.						
4. Toegestane werkingssubsidies						
- aan de districten						
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan besturen van de eredienst						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan andere begunstigden						
5. Andere operationele uitgaven	2.550.588	1.200.361	3.348.910			
B. Financiële uitgaven	126.145	185.249	843.368	3.630.295	3.528.788	3.424.277
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	66.745	65.950	59.189	3.580.295	3.478.788	3.374.277
- aan financiële instellingen	30.500	29.181	21.684	3.580.295	3.478.788	3.374.277
- aan andere entiteiten	36.245	36.770	37.505			
2. Andere financiële uitgaven	59.400	119.299	784.179	50.000	50.000	50.000
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	129.000					

Schema T2 - vervolg

II. Exploitatieontvangsten	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Operationele ontvangsten	68.907.434	73.798.428	72.233.422	182.989.235	168.623.605	181.065.502
1. Ontvangsten uit de werking	58.398.617	68.430.497	68.254.089	178.087.341	165.339.923	177.705.457
2. Fiscale ontvangsten en boetes						
a. Aanvullende belastingen						
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing						
- Aanvullende belasting op de personenbelasting						
- Andere aanvullende belastingen						
b. Andere belastingen en boetes						
3. Werkingsubsidies	9.614.302	3.440.467	2.853.703	4.901.894	3.283.681	3.360.044
a. Algemene werkingsubsidies	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.468.950	2.578.846	2.648.612
- Gemeentefonds						
- Andere algemene werkingsubsidies	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.468.950	2.578.846	2.648.612
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid				100.000	100.000	100.000
- van de provincie						
- van de gemeente	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.368.950	2.478.846	2.548.612
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
b. Specifieke werkingsubsidies	7.085.925	1.275.564	549.249	2.432.944	704.835	711.433
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	7.085.925	1.275.564	549.249	2.432.944	704.835	711.433
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
4. Recuperatie individuele hulpverlening						
5. Andere operationele ontvangsten	894.515	1.927.464	1.125.630			
B. Financiële ontvangsten	507.850	516.533	494.070	169.587	169.587	169.587
C. Tussenkomst door derden in het tekort van het boekjaar						
III. Exploitatiesaldo	4.568.309	11.124.490	2.008.487	24.214.116	22.076.902	10.676.603

Schema T2 - vervolg

I. Investeringsuitgaven	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Investerings in financiële vaste activa	236.954	178.681	194.178			2.143.023
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa	236.954	178.681	194.178			2.143.023
B. Investerings in materiële vaste activa	14.720.977	46.576.729	29.359.649	33.426.581	19.109.827	22.742.388
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		17.816.850	514.817			
a. Terreinen en gebouwen		270.336				
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen			11.646			
d. Leasing en soortgelijke rechten		17.546.514	503.171			
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa	14.720.977	28.759.879	28.844.831	33.426.581	19.109.827	22.742.388
a. Onroerende goederen	14.720.977	28.759.879	28.844.831	33.426.581	19.109.827	22.742.388
b. Roerende goederen						
C. Investerings in immateriële vaste activa	697.748	721.488	748.425	1.308.207	554.916	500.000
D. Toegestane investeringssubsidies						
- aan de districten						
- aan autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan besturen van de eredienst						
- aan andere begunstigen						

Schema T2 - vervolg

II. Investeringsontvangsten	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Verkoop van financiële vaste activa						
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa						
B. Verkoop van materiële vaste activa		1.367.130	59.078	251.391		1.950.000
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		1.367.130	59.078	251.391		1.950.000
a. Terreinen en gebouwen		256.130	59.078	251.391		1.950.000
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten						
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa		1.111.000				
a. Onroerende goederen						
b. Roerende goederen						
C. Verkoop van immateriële vaste activa						
D. Investeringssubsidies en -schenkingen	5.374.290	5.374.290	9.384.043	8.042.562	7.228.608	6.289.796
- van de federale overheid				505.653	1.312.543	
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	5.374.290	5.374.290	9.384.043	7.536.909	5.916.065	6.289.796
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
III. Investeringsaldo	-10.281.390	-40.735.478	-20.859.131	-26.440.835	-12.436.135	-17.145.615
Saldo exploitatie en investeringen	-5.713.080	-29.610.988	-18.850.644	-2.226.719	9.640.767	-6.469.012

Schema T2 - vervolg

I. Financieringsuitgaven	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Vereffening van financiële schulden	4.000.000	44.570.799		6.085.757	5.581.264	5.685.775
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings				3.429.757	5.581.264	5.685.775
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	4.000.000	44.570.799		2.656.000		
B. Vereffening van niet-financiële schulden	4.379.966	257.794	49.249	1.734.490		
C. Toegestane leningen en betalingsuitstel			500.000			
1. Toegestane leningen			500.000			
2. Toegestaan betalingsuitstel						
D. Vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsverminderingen				251.391		
II. Financieringsontvangsten	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Aangaan van financiële schulden	36.245	10.881.757	41.037.505			
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen						
- opname van leningen en leasings bij andere entiteiten	36.245	10.881.757	41.037.505			
B. Aangaan van niet-financiële schulden	26.367.118					
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel						
1. Terugvordering van toegestane leningen						
2. Vereffening van betalingsuitstel						
D. Vereffening van vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsvermeerderingen	18.083	42.228.482				
F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwerving van vaste activa						
III. Financieringssaldo	18.041.480	8.281.646	40.488.256	-8.071.638	-5.581.264	-5.685.775
Budgettair resultaat van het boekjaar	12.328.399	-21.329.342	21.637.612	-10.298.357	4.059.503	-12.154.787

Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
	vóór MJP	in MJP	vóór MJP	in MJP	na MJP							
I. UITGAVEN	17.677.563	24.590.369		17.297.091		59.565.023	6.345.281	14.534.539	18.245.089	11.078.689	2.358.100	3.935.302
A. Investerings in financiële vaste activa												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
B. Investerings in materiële vaste activa	17.677.563	24.590.369		17.297.091		59.565.023	6.345.281	14.534.539	18.245.089	11.003.689	2.358.100	3.935.302
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	17.677.563	24.590.369		17.297.091		59.565.023	6.345.281	14.534.539	18.245.089	11.003.689	2.358.100	3.935.302
a. Terreinen en gebouwen	17.677.563	24.590.369		17.297.091		59.565.023	6.345.281	14.534.539	18.245.089	11.003.689	2.358.100	3.935.302
b. Wegen en andere infrastructuur												
c. Roerende goederen												
d. Leasing en soortgelijke rechten												
e. Erfgoed												
2. Andere materiële vaste activa												
a. Onroerende goederen												
b. Roerende goederen												
C. Investerings in immateriële vaste activa										75.000		
D. Toegestane investeringssubsidies												
II. ONTVANGSTEN		10.748.580		14.637.401		25.385.981	5.374.290	5.374.290	5.374.290	4.295.540	4.916.065	5.425.796
A. Verkoop van financiële vaste activa												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
B. Verkoop van materiële vaste activa												
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa												
a. Terreinen en gebouwen												
b. Wegen en andere infrastructuur												
c. Roerende goederen												
d. Leasing en soortgelijke rechten												
e. Erfgoed												
2. Andere materiële vaste activa												
a. Onroerende goederen												
b. Roerende goederen												
C. Verkoop van immateriële vaste activa												
D. Investeringssubsidies en -schenkingen		10.748.580		14.637.401		25.385.981	5.374.290	5.374.290	5.374.290	4.295.540	4.916.065	5.425.796

Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
	vóór MJP	in MJP	vóór MJP	in MJP	na MJP							
I. UITGAVEN												
A. Investeringsen in financiële vaste activa												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
B. Investeringsen in materiële vaste activa												
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa												
a. Terreinen en gebouwen												
b. Wegen en andere infrastructuur												
c. Roerende goederen												
d. Leasing en soortgelijke rechten												
e. Erfgoed												
2. Andere materiële vaste activa												
a. Onroerende goederen												
b. Roerende goederen												
C. Investeringsen in immateriële vaste activa												
D. Toegestane investeringssubsidies												
II. ONTVANGSTEN												
A. Verkoop van financiële vaste activa												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
B. Verkoop van materiële vaste activa												
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa												
a. Terreinen en gebouwen												
b. Wegen en andere infrastructuur												
c. Roerende goederen												
d. Leasing en soortgelijke rechten												
e. Erfgoed												
2. Andere materiële vaste activa												
a. Onroerende goederen												
b. Roerende goederen												
C. Verkoop van immateriële vaste activa												
D. Investeringssubsidies en -schenkingen												

Schema T4: Evolutie van de financiële schulden

Financiële schulden	2020	2021	2022	2023 AMJP 5	2024 AMJP 5	2025 AMJP 5
A. Financiële schulden op lange termijn	68.751.521	35.062.479	76.099.984	67.862.720	62.176.945	56.588.684
1. Financiële schulden op 1 januari	58.893.953	68.751.521	35.062.479	76.099.984	67.862.720	62.176.945
2. Nieuwe leningen		10.881.757	41.037.505			
3. Aflossingen		-44.570.799		-2.656.000		
4. Overboekingen	9.821.323			-5.581.264	-5.685.775	-5.588.261
5. Andere mutaties	36.245					
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen				2.151.507	2.256.018	2.158.505
1. Financiële schulden op 1 januari	4.000.000				2.151.507	2.256.018
2. Aflossingen	-4.000.000			-3.429.757	-5.581.264	-5.685.775
3. Overboekingen				5.581.264	5.685.775	5.588.261
4. Andere mutaties						
C. Financiële schulden op korte termijn						
Totaal financiële schulden op 31 december	68.751.521	35.062.479	76.099.984	70.014.227	64.432.963	58.747.188

Schema T5: Toelichting bij de balans 2022

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa	7.347.753						194.178	7.541.930
1. Extern verzelfstandigde agentschappen								
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten								
3. OCMW-verenigingen								
4. Andere financiële vaste activa	7.347.753						194.178	7.541.930
C. Materiële vaste activa	256.724.845	29.496.032	-34.162	0		-4.587.291	-1.097.015	280.502.409
1. Gemeenschapsgoederen								
a. Terreinen en gebouwen								
b. Wegen en andere infrastructuur								
c. Installaties, machines en uitrusting								
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel								
e. Leasing en soortgelijke rechten								
f. Erfgoed								
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	192.933.062	734.344	-34.162	14.782.474		-4.587.291	-580.000	203.248.427
a. Terreinen en gebouwen	139.324.531	-4.078	-34.162	14.602.152		-3.683.854	-580.000	149.624.589
b. Installaties, machines en uitrusting	20.114					-17.744		2.370
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	129.311	11.646				-32.446		108.511
d. Leasing en soortgelijke rechten	53.459.106	726.776		180.322		-853.247		53.512.957
3. Andere materiële vaste activa	63.791.782	28.761.688		-14.782.474			-517.015	77.253.982
a. Terreinen en gebouwen	63.751.782	28.761.688		-14.782.474			-517.015	77.213.982
b. Roerende goederen	40.000							40.000
D. Immateriële vaste activa	1.457.984	748.425				-380.488		1.825.921

Schema T5 - vervolg

Mutatiestaat van het nettoactief					
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	45.318.513	9.384.043	-844.045	-	53.858.512
B. Gecumuleerd overschot of tekort	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	2.983.057	1.148.817	-		4.131.874
C. Herwaarderingsreserves	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	-	-	-	-	-
D. Overig nettoactief	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	215.729.550				215.729.550
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
Totaal	264.031.120,58			9.688.815	273.719.936

2. Beleidsevaluatie

Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02

ACTIEPLAN 2WNSAGV0201. Cijfermatig valt het actieplan samen met de beleidsdoelstelling.

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Stadsontwikkeling			
Exploitatie	uitgaven	18.262.278	23.977.227
	ontvangsten	18.355.868	23.836.778
	saldo	93.590	-140.449
Investerings	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

Tegen 2024 komt Antwerpen uit de steigers. Een lange lijst projecten zal opgevolgd worden tot voltooiing. AG Vespa zal in samenwerking met publieke en private partners én verspreid over de stad en haar districten, gemengde stadsprojecten realiseren.

Stad aan het water

- Scheldekaaien:
 - Droogdokkensite: schetsontwerp buitenaanleg goedgekeurd, subsidie Vlaamse relancemiddelen verworven
 - Loodswezensite: voorontwerp goedgekeurd, tijdelijke vergroening aangelegd
 - Centraal Deel Scheldekaaien:
 - Noordelijk deel: voorontwerp kaai vlakte incl. Steenplein goedgekeurd
 - Fase 2 haalbaarheidsstudie verdiepte kaaiweg goedgekeurd
 - Noordelijke afdaken en wandel terras, inclusief kaailine: omgevingsvergunningaanvraag ingediend en gunning restauratiedossier
 - Sint-Andries en Zuid: fase 2: werf eindfase
 - Kaaizone Nieuw Zuid:
 - Definitief ontwerp goedgekeurd
 - Omgevingsvergunningaanvraag verkregen
 - Procedure herziening RUP Nieuw Zuid gestart
 - Rijnkaai: Definitieve vaststelling RUP na herstelprocedure
- Gedempte Zuiderdokken:
 - Park fase 1 in gebruik genomen.
 - Heraanleg fase 2 in eindfase en fase 3 lopende

Over de ring

- **Ringprojecten en openbaar domein projecten**
 - Ringpark Groene Vesten, Lobroekdok en Het Schijn:
AG Vespa staat in voor de uitvoering van deze ringparken.

- Park Brialmont:
 - Indiening vergunningsdossier voor Park Brialmont Fase 2
 - Opstart aanbestedingsprocedure lopende voor Park Brialmont Fase 2
- **Hoederentiteit**
 - De visie Ringstad werd goedgekeurd.
 - Een nieuwe subsidie voor de coördinatie van de hoederentiteit als strategisch project werd verkregen van het departement Omgeving Vlaanderen
 - AG Vespa heeft verschillende stappen ondernomen in functie van de realisatie van Ringstad binnen haar opdracht voor de hoederentiteit
 - Oplevering haalbaarheidsstudies EnergieHUB en stadslandbouw SAMGA-silo
 - Voorbereiding concurrentiedialoog stadsproject kap Groenendaal West
 - Goedkeuring Samenwerkingsovereenkomst stadsproject kap Groenendaal Oost en opstart haalbaarheidsonderzoek met Stroom en Colruyt
 - Onderhandelingen met Lantis over gronden “Het IJzer” in functie van stadsproject kap Dam
 - Voortzetting vrijwillige aankoopoperatie Ten Eekhovlei (47 panden verworven), voorbereiding aanstelling leegstands- en gebouwbeheerder
 - Onderhandelingen met NMBS en Infrabel in functie van het stadsproject Nieuw Oost
 - Opstart stadsproject parking Desguinlei (incl. Kielsevest) in samenspraak met stadsbouwmeester
 - Input stadsprojecten Oude Singel en Jan de Voslei in GRUP Ringpark Zuid
- **Omgeving Lobroekdok (Slachthuisite)**
 - Goedkeuring definitief ontwerp openbaar domein voor fase 1
 - Stedenbouwkundig vergunning aangevraagd en openbaar onderzoek lopend
 - PFAS-grondwaterzuivering ontworpen

Projecten stadsbreed

- Stuivenberg: Project in studiefase
- Arena:
 - Het inrichtingsplan werd voorgelegd en goedgekeurd door de stuurgroep. Het college keurde als gevolg hiervan (de hiermee samenhangende) vastgoedafspraken tussen Woonhaven en Stad goed.
 - De opmaak van het voorontwerp publieke ruimte werd goedgekeurd. De eerste architectuuropdrachten van Woonhaven zijn lopende. Opmaak ontwerp en aanbestedingsdossier fase 1 publieke ruimte.

Prioritaire beleidsdoelstelling: Wonen 2WNSAGV01

ACTIEPLAN 2WNSAGV0101: AG VESPA voert projecten gevarieerd en betaalbaar woonaanbod uit. Cijfermatig valt het actieplan samen met de beleidsdoelstelling.

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Wonen			
Exploitatie	uitgaven	4.497.246	7.358.143
	ontvangsten	1.858.989	5.272.139
	saldo	-2.638.257	-2.086.003
Investerings	uitgaven	18.245.089	23.016.507
	ontvangsten	5.374.290	5.434.290
	saldo	-12.870.798	-17.582.217
Financiering	uitgaven	49.249	642.294
	ontvangsten	-	-
	saldo	-49.249	-642.294

De stad creëert een gevarieerd woonaanbod door efficiënt en slim te bouwen, door nieuwe modellen te ontwikkelen, uit te testen en indien succesvol, nadien uit te rollen naar de private markt zodat in onze stad elk type bewoner een betaalbare thuis kan vinden: starters en ouderen, alleenstaanden en gezinnen, huidige en toekomstige Antwerpenaren.

Betaalbaar wonen - projecten: Er worden deze legislatuur 269 betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd door AG Vespa.

Deze 4 lopende projecten zijn:

- Fierensblokken (Nationalestraat): renovatie 122 units – vergevorderde werffase
- Arenawijk in Deurne: renovatie waardevol erfgoed - 77 units - Zuidrand – ontwerpfasen. Een deelname aan het leertraject Coöperatieve Woonprojecten van de Vlaamse Overheid wordt bekeken.
- Begijnhof (Rodestraat): renovatie 47 units – Ontwerpfase - ontwerpteam werd geselecteerd.
- Oudemansstraat: renovatie 23 units – werffase
- Samenwerking met private partners voor toepassing reglement betaalbaar huren is lopende.

Aangepast woonaanbod – projecten:

49 woonunits werden deze legislatuur voor 2022 reeds opgeleverd, waarvan 22 reeds verkocht/verhuurd/verpacht.

In 2022 werd het Runcvoorthof (Terlindenhofstraat Merksem) opgeleverd – 8 woningen in voormalig klooster/kasteel: grote zorgwoning voor 10 volwassenen met een beperking + zorgkoppel in kloostervleugel (afwerking door erfpachter) en 7 woningen bestemd voor verhuur in de kasteelvleugel (afroning werffase).

30 woonunits zijn nog in realisatie.

Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01

De uitgaven bedragen: 2.626.299 EUR

De ontvangsten bedragen: 44.045.155 EUR

AG Vespa beheert haar toelagen en haar financieringen als een goede huisvader. Als vastgoedbedrijf hanteert AG Vespa een financieel perspectief dat de legislatuur overschrijdt en een bedrijfsdoel dat een positief bedrijfsresultaat nastreeft. De inzet van financieringen, het beheer van de financiële risico's en de flow van inkomsten en uitgaven worden vanuit een economische invalshoek afgewogen en georganiseerd.

Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02

De uitgaven bedragen: 22.989.029 EUR

De ontvangsten bedragen: 24.262.901 EUR

AG Vespa beheert haar commercieel patrimonium met als doel een duurzame vastgoedportefeuille uit te bouwen. De investeringen in dit patrimonium hebben als doel een rendement op lange termijn te realiseren en duurzame inkomsten voor het bedrijf te garanderen. Via de renovatie van bestaande gebouwen en nieuwbouwprojecten, worden inkomsten uit verhuur of verkoop gerealiseerd.

Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01

De uitgaven bedragen: 35.131.079 EUR

De ontvangsten bedragen: 29.540.678 EUR

AG Vespa neemt het strategische vastgoedbeheer van het stedelijk, OCMW en haar commercieel patrimonium op. AG Vespa ontwikkelt modellen en strategieën voor een duurzame vastgoedportefeuille via een geïntegreerd vastgoedbeheer over het stedelijke, OCMW en commercieel patrimonium. Het vastgoed zal intelligent worden beheerd om in de toekomst financiële opbrengsten voor de stad te genereren.

AG Vespa zal als gedelegeerd bouwheer instaan voor het beheer en ontwikkeling van het stedelijk vastgoed (inclusief OCMW), zodat deze optimaal wordt ingezet. AG Vespa voert dit gedelegeerd bouwheerschap uit binnen het kader van opdrachthouderschap zoals opgenomen in de beheersovereenkomsten met stad en OCMW. Ze voert de regie over bouwprojecten, zodat de vastgoedportefeuille van de stad Antwerpen doelgericht en flexibel antwoord biedt aan de huidige en toekomstige maatschappelijke behoeften op maat van de gebruikers, de stedelijke dienstverlening en doelstellingen van de stad. Waar mogelijk, wordt gericht ingezet op verduurzaming, innovatie en beeldkwaliteit vanuit een voorbeeldfunctie van de stad. AG Vespa zal het patrimoniumonderhoud regisseren. De onderhoudsprojecten hebben tot doel de waarde van het gebouwpatrimonium niet verder te laten dalen en de conditiestaat van de gebouwen te verbeteren. Het betreft de uitvoering van bouwkundige en technische werken om in de eerste plaats tegemoet te komen aan de huidige wettelijke verplichtingen, om gevolgschade door achterstallig onderhoud te voorkomen en om het optimaal gebruik van de gebouwen te garanderen.

We zetten in op gedeeld gebruik van stedelijk patrimonium. Daarnaast zet AG Vespa ook in op het investeren in leegstaande, te restaureren monumentale panden, om ze te herbestemmen en marktconform te verhuren of in erfpacht te geven. Waar nodig of de opportuniteit zich voordoet zal, in het kader van stadsontwikkeling of andere stedelijke beleidsdoelstellingen, op strategische plekken vastgoed worden verworven.

Binnen het kader van het masterplan patrimonium van de politiezone Antwerpen beheert AG Vespa het politiepatrimonium. AG Vespa koopt, verkoopt, bouwt en renoveert het politiepatrimonium. Ook beheert AG Vespa het Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract voor het nieuwe Mastergebouw.

3. Waarderingsregels

1. Algemene waarderingsregels

De jaarrekening van AG VESPA wordt opgesteld in overeenstemming met de wetgeving op de jaarrekening van ondernemingen. Krachtens art 3:1 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) worden de waarderingsregels opgesteld met naleving van de vereisten van het getrouw beeld van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming. Voor hetgeen de wet aanvullend regelt in de gevallen waar zij een keuze laat aan de onderneming, heeft de Raad van Bestuur de hiernavolgende waarderingsregels bepaald.

2. Specifieke waarderingsregels

2.1. Immateriële vaste activa

2.1.1. Algemeen principe

Onder de immateriële vaste activa worden duurzame kosten van onderzoek en ontwikkeling, concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken, goodwill en vooruitbetalingen op immateriële vaste activa geactiveerd, waarvan de initiële aanschaffingswaarde groter dan of gelijk is aan 1.250,00 €.

Immateriële vaste activa, van derden verworven of verkregen door inbreng, worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde zoals bepaald in art. 3:14 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het WVV. De andere worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs voor zover deze niet hoger is dan de voorzichtige raming van de gebruikswaarde of het toekomstig rendement.

2.1.2. Herwaarderingsregels

Herwaarderingsregels op immateriële vaste activa zijn sinds het boekjaar dat aanvangt na 31 december 1983 niet meer toegestaan.

2.1.3. Afschrijvingen

Afschrijvingen van immateriële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden geboekt op basis van de aanschaffingswaarde, en dit a rato van 20%, lineair, op dagdagelijkse basis (pro rata).

2.2. Materiële vaste activa

2.2.1. Algemeen principe

Onder de materiële vaste activa worden duurzame, tastbare bedrijfsmiddelen opgenomen met een gebruiksduur van meer dan één boekjaar, waarvan de initiële aanschaffingswaarde groter dan of gelijk is aan 1.250,00 €. De waardering gebeurt aan aanschaffingsprijs of vervaardigingsprijs zoals bepaald in artikelen 3:14 en 3:14 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het WVV.

2.2.2. Herwaarderingsregels

Herwaarderingsregels op materiële vaste activa zijn toegestaan indien de waarde van de activa die voor herwaarderingsregels in aanmerking komen op vaststaande en duurzame wijze uitstijgt boven hun boekwaarde en dit in functie van het nut voor het autonoom gemeentebedrijf. De aldus uitgedrukte meerwaarde moet worden verantwoord door de rendabiliteit van het autonoom gemeentebedrijf. Heeft de herwaarderingsregels betrekking op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur, dan wordt op basis van de geherwaardeerde waarde afgeschreven, en dit over de vermoedelijke resterende gebruiksduur van de betrokken activa. De herwaarderingsmeerwaarden moeten

geïndividualiseerd op het passief van de balans opgenomen worden. Deze meerwaarden worden overgebracht naar een reserve tot het beloop van de op de meerwaarde geboekte afschrijvingen. Bij latere minderwaarde worden de herwaarderingsmeerwaarden afgeboekt tot het beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

2.2.3. Afschrijvingen

Afschrijvingen van materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden geboekt op basis van de eventuele geherwaardeerde aanschaffingswaarde, en dit op dagdagelijkse basis (pro rata) en volgens de waarschijnlijke gebruiksduur. Voor materiële vast activa met onbeperkte gebruiksduur worden waardeverminderingen geboekt bij een duurzame minderwaarde of ontwaarding. (Art. 3:23 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het WVV).

De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens volgende onderstaande afschrijvingspercentages:

hoofdsom // bijk. kosten

A. Terreinen en gebouwen

Terreinen	0% L // 0% L
Gebouwen	2-5% L // 2-100% L

B. Installaties, machines en uitrusting

Installaties	33,33% L // 33,33% L
Kantoomaterieel	25% L // 25% L
Informaticamaterieel	33,33% L // 33,33% L
Uitrusting	20-25% L // 20-25% L

C. Meubilair en rollend materieel

Meubilair	10% L // 10% L
Rollend materieel	20% L // 20% L

D. Erfpacht

Gebouwen en terreinen	2-15% L // 2-100% L
-----------------------	---------------------

E. Overige materiële vaste activa

Terreinen	0% L // 0% L
Gebouwen	3-5% L // 3-100% L
Installaties	33,33% L // 33,33% L
Inrichting	33,33% L // 33,33% L

2.2.4. Bijkomende afschrijvingen en waardeverminderingen

Op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt aanvullend afgeschreven indien hun boekwaarde hoger is dan de gebruikswaarde ingevolge technische ontwaarding of wegens wijziging van economische of technologische omstandigheden of wanneer ze buiten gebruik gesteld zijn of niet meer duurzaam tot de activiteit bijdragen en de waarschijnlijke realisatiewaarde lager is dan de boekwaarde.

In geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding wordt voor de materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur een uitzonderlijke minderwaarde geboekt. Deze afschrijvingen en uitzonderlijke waardeverminderingen worden voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.2.5. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Zolang de materiële vaste activa in aanbouw niet bedrijfsklaar zijn worden deze opgenomen onder deze rubriek. Vanaf de bedrijfsklaarheid van de vaste activa worden ze naar de definitieve rubriek overgeboekt. Er worden op activa in aanbouw geen afschrijvingen toegepast, uitgezonderd ingeval van duurzame minderwaarden en uitzonderlijke omstandigheden.

2.3. Financiële vaste activa

De aandelen en deelbewijzen die de onderneming als participatie aanhoudt, worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde. De schuldvorderingen die onder deze rubriek geboekt staan, worden opgenomen aan nominale waarde. Op balansdatum wordt jaarlijks de financiële vaste activa beoordeeld. Ingeval van een duurzame minderwaarde of ontwaarding of indien er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid ontstaat omtrent de terugbetaling, wordt een waardevermindering geboekt. De hoogte van de waardevermindering wordt voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.4. Voorraden

Onroerende goederen bestemd voor de verkoop bestaan uit gronden en panden waarvan wordt verwacht dat ze, in voorkomend geval na renovatie, binnen een termijn van 5 jaar worden verkocht. De waardering van de voorraad van onroerende goederen bestemd voor de verkoop wordt bepaald op basis van de vervaardigingsprijs, m.a.w. de aankoop van gronden en panden inclusief de bijkomende productiekosten per pand.

Bij de waardering van de voorraden wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde 'completed contract method', zoals opgenomen in IASC Standaard nr. 11. D.w.z. dat de eventuele winst pas wordt geboekt na de volledige uitvoering van de bestelling (voorzichtigheidsbeginsel).

Uitgezonderd bij gebiedsontwikkeling, waar het 'percentage of completion' wordt toegepast

De voorziening van b.v. de aanleg voor het openbaar domein wordt mee opgenomen in de voorraadwaardering.

Voor projecten waarvan het geweten is dat er een minderwaarde zal worden gerealiseerd wordt, in overeenstemming met de boekhoudwetgeving, op balansdatum een waardevermindering ten belope van het te verwachten verlies opgenomen. Dit wordt op balansdatum individueel per niet gerealiseerd pand bepaald. Deze projecten betreffen de projecten die onder het woonbeleid vallen en waarvoor de voorkomende verliezen worden gedekt door de investeringssubsidies. Deze minderwaarde wordt inderdaad niet als kost opgenomen in de resultatenrekening, maar wordt verrekend op de vooruitbetaalde subsidies (rubriek 460, zie ook onder 2.10), in de mate dat de te verwachten minderwaarden worden gedekt door de subsidies. Bij de realisatie van de panden wordt de aangelegde waardevermindering in de rubriek 460 teruggenomen, en wordt, in de mate dat eventuele verliezen worden gedekt door subsidies, de subsidie overgeboekt van de rubriek 460 naar de rubriek 74.

2.5. Vorderingen op lange of korte termijn

De vorderingen worden opgenomen aan nominale waarde. De vorderingen met een contractuele looptijd van meer dan één jaar worden onder de vorderingen van meer dan één jaar opgenomen. Het gedeelte dat binnen het jaar invorderbaar is, worden onder vorderingen op hoogstens één jaar opgenomen.

De vorderingen in het kader van de stedelijke en bovenlokale subsidies (stad Antwerpen, Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, Doelstelling 2, Urban II, ...) m.b.t. werkingskosten worden slechts opgenomen ten belope van het bedrag dat op de balansdatum effectief verworven is, d.i.

In de meeste gevallen het bedrag van de verantwoorde kosten, verminderd met de door de subsidiërende overheid verworpen uitgaven.

Investeringsstoelagen en werkingsubsidies die overdraagbaar zijn naar de volgende boekjaren worden evenwel opgenomen ten belope van het contractueel overeengekomen bedrag m.b.t. het afgesloten boekjaar.

2.6. Beschikbare waarden

De geldbeleggingen en liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele waardeverminderingen worden bepaald op een individuele basis. Meerwaarden op beleggingsproducten worden pas in resultaat genomen bij realisatie, en volgens de FIFO-methode in geval van gedeeltelijke realisatie. Potentiële minwaarden worden geboekt als ze als significante en duurzame waardevermindering kunnen beschouwd worden van meer dan 10% van de boekwaarde.

2.7. Overlopende rekeningen

De maatstaf voor kosten of opbrengsten die pro rata opgenomen worden op de balans en resultatenrekening bedraagt 250 €, dit om een juiste toewijzing (cut-off) van kosten en opbrengsten aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben mogelijk te maken.

Werkingsubsidies die overdraagbaar zijn naar de volgende boekjaren worden op het passief opgenomen onder de rubriek 'over te dragen opbrengsten'.

2.8. Wettelijke reserve

De wettelijke reserve wordt gevormd door jaarlijks minstens een twintigste van de winst van het boekjaar toe te wijzen tot het reservefonds 10% van het maatschappelijk kapitaal bereikt. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 34bis van de statuten van het autonoom gemeentebedrijf AG VESPA.

2.9. Voorzieningen

Voorzieningen worden, in voorkomend geval, gevormd met het oog op:

- De verplichtingen die op de vennootschap rusten inzake rust- en overlevingspensioenen, brugpensioenen en andere gelijkaardige pensioenen of renten;
- De kosten van grote herstellings- of onderhoudswerken;
- de verlies- of kostenrisico's die voor vennootschap voortvloeien uit persoonlijke of zakelijke zekerheden, verstrekt tot waarborg van schulden of verbintenissen van derden, uit verbintenissen tot aan- of verkoop van vaste activa, uit de uitvoering van gedane of ontvangen bestellingen, uit termijnposities of overeenkomsten in deviezen, termijnposities of overeenkomsten op goederen, uit technische waarborgen verbonden aan reeds door de vennootschap verrichte verkopen of diensten, uit hangende geschillen.

De voorzieningen voor risico's en kosten beogen naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten te dekken die op balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat.

2.10. Schulden op lange of korte termijn

De schulden worden opgenomen aan nominale waarde. De verplichtingen met een contractuele looptijd van meer dan één jaar worden onder de schulden op meer dan één jaar opgenomen. Het gedeelte dat binnen het jaar verschuldigd is, wordt opgenomen onder de schulden op hoogstens één jaar.

Investeringsubsidies in het kader van het woonbeleid die contractueel in resultaat kunnen worden genomen ten belope van de geleden verliezen op de gerealiseerde panden, worden in afwachting van de toerekening aan de verliezen opgenomen onder het passief onder de rubrieken:



- Pas.I.B.2 “Schulden uit niet-ruiltransacties” voor wat betreft de projecten die een bestemming voor verkoop krijgen.
- Pas.II.A “Kapitaalsubsidies” voor wat betreft de projecten die een bestemming voor verhuur krijgen en waarvoor dus niet op de korte termijn overgegaan zal worden tot realisatie/verkoop

In de statutaire jaarrekening van AG Vespa komen de “Schulden uit niet-ruiltransacties” voor wat betreft de projecten die een bestemming voor verkoop krijgen onder “Schulden op ten hoogste één jaar”.

4. Overzicht risico's

Generieke risico's

Deze risico's zijn niet specifiek voor de activiteiten van AG Vespa, maar kunnen zich in elke organisatie voordoen:

- **Risico's met betrekking tot het schuldbeheer:**
 - **Renterisico:** In de opgemaakte meerjarenplanning neemt AG Vespa een renteloze lening van 41 miljoen euro op bij de stad Antwerpen. Het renterisico is hierdoor afgedekt.
 - **Liquiditeitsrisico:** wanneer deze financiering vanuit de stad onvoldoende zou blijken, bestaat de kans dat AG Vespa onvoldoende bijkomende financiering kan vinden in de markt en moet AG Vespa haar budgetplanning herzien en projecten schrappen/uitstellen of onroerende goederen te gelde maken.
- **Risico's met betrekking tot de evolutie van de personeelskosten:** Het risico op een verdere stijging van de personeelskost door indexatie blijft. Daarnaast is er een risico op het aantrekken van voldoende gekwalificeerd personeel. AG Vespa heeft geen statutair personeel in dienst, waardoor er geen risico is voor de beheersing van de pensioenlasten.
- **Risico op gewijzigde wetgeving:** AG Vespa is onderhevig aan de vennootschapswetgeving, BTW en andere reglementering (milieuverontreiniging, PFAS, asbest, EPC,...). Wijzigingen in deze wetgeving kunnen een impact hebben op de voorgestelde evenwichten in het meerjarenplan.
- **Risico op beleggingen en cash-overschotten:** AG Vespa heeft zijn fondsen verkocht en belegd eventuele korte termijnoverschotten op termijnrekeningen.

Organisatiegebonden risico's

Deze risico's zijn specifiek verbonden aan de activiteiten van AG Vespa:

- **Deelnemingen:** AG Vespa houdt deelnemingen aan in volgende ondernemingen:
 - **NV Stadsprojecten:** belang van 100%
 - **Blue Gate Antwerp public holding:** belang van 51%
 - **Handelsbeurs Antwerpen:** belang van 12,5%
 - **BlueChem Building NV:** belang van 24,5%
- Naast inbreng in kapitaal werden er ook een aantal achtergestelde leningen toegekend aan sommige dochters. Het risico bestaat dat er onverwacht extra financiering nodig is voor deze dochters.
- **Daling prijzen vastgoed:** Indien de prijzen van vastgoed zouden dalen, zal dit een impact hebben op de marge van commerciële verhuur, bouw- en renovatieprojecten. Ook op het woonbeleid van AG Vespa kan een daling van de prijzen een impact hebben.
 - **Onvoorziene stijgingen in projectbudgetten:** AG Vespa bouwt en renoveert panden uit haar commercieel patrimonium en voor haar woonbeleid. Voor elk project wordt er een gedetailleerd projectbudget opgemaakt. Bij de opmaak van elk budget wordt er standaard een marge ingebouwd ter dekking van onvoorziene kosten. Het risico bestaat dat deze marge

onvoldoende is ter dekking van de onvoorziene kosten. De prijssherzieningsformule zorgt vandaag voor de stijging van de bouwkosten.

- **Onvoorziene uitgaven verhuurde panden:** AG Vespa beheert panden die verhuurd worden aan derden. Elk jaar wordt er een budget voor onderhoudsprojecten voorzien voor deze panden. In geval van grote onvoorziene kosten bestaat het risico dat deze onderhoudsbudgetten niet volstaan om de vereiste werken uit te voeren.
- **Risico op stopzetting/vertraging procedures:** AG Vespa heeft een aantal gronden in portefeuille die het wenst te valoriseren. Daarnaast staan er een aantal bouwprojecten gepland met winstoogmerk. Deze projecten zijn onder voorbehoud van procedures die eventueel gevolgd moeten worden (RUP, onteigening, vergunning...). Er bestaat steeds een risico dat de procedure aangevochten zal worden, waardoor de projecten, en dus de bijhorende inkomsten, vertraging oplopen of niet kunnen doorgaan.
- **Toelages stad en Vlaanderen:** In het meerjarenplan van de stad engageert deze zich om toelages toe te staan aan AG Vespa voor de periode 2020-2025. AG Vespa schrijft onder andere een aantal erfgoedsubsidies van Vlaanderen in.
- **Risico's op langetermijncontracten:** AG Vespa heeft een aantal langetermijncontracten afgesloten met derde partijen voor bijvoorbeeld de verhuur, erfpacht of exploitatie van gebouwen op lange termijn. Per definitie is het risico op een langetermijncontract groter dan op een contract van korte duur.
- **Mastergebouw Politie:** voor de oprichting van het nieuwe mastergebouw voor de lokale politie werd een Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract afgesloten. Hierbij is de opdrachtnemer zowel verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van het project, als voor de financiering en het totale onderhoud. In overeenstemming met de huidige projectconstructie neemt AG Vespa als gedelegeerd bouwheer deze constructie op in zijn boeken. Het financieringsgedeelte wordt opgezet binnen het kader van een leasing. AG Vespa boekt dit als investeringsuitgaven enerzijds en financieringsontvangsten anderzijds. De aflossingen m.b.t. deze financieringsconstructie zijn cash neutraal voor AG Vespa. Het financieringsrisico voor AG Vespa is beperkt omdat de klant voor dit project (Politiezone Antwerpen) een solvabele partner is. Het gebouw zal in 2023 in gebruik worden genomen.

Lopende rechtszaken

AG Vespa is als partij betrokken bij een aantal rechtszaken. Enkele van deze geschillen hebben betrekking op het invorderen van achterstallige huurgelden van huurders. De financiële risico's van de rechtszaken zijn eerder beperkt.

5. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Een aantal rechten en verplichtingen werden nog niet in de balans opgenomen. Het betreft:

- De schuldvordering van de aandeelhouders aan BlueChem Building is achtergesteld ten aanzien van de schulden van BlueChem tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 253.638,48 EUR per 31/12/2022.
- De aandelen van BlueChem Building werden in pand gegeven als waarborg voor de bankfinanciering van BlueChem Building. Het gaat over een bedrag van 94.325 EUR per 31/12/2022.
- De schuldvordering van de aandeelhouders aan Blue Gate Antwerp Public Holding is achtergesteld ten aanzien van de schulden van BGAPH tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 2.100.000,00 EUR per 31/12/2022.
- De schuldvordering van de aandeelhouders aan Handelsbeurs Antwerpen is achtergesteld ten aanzien van de schulden tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 3.684.716,24 EUR per 31/12/2022.
- AG Vespa zal als aandeelhouder van Handelsbeurs Antwerpen voldoende liquiditeiten ter beschikking stellen om de eventuele meerkost van het project te voldoen en om de verbintenissen tegenover de bank na te komen.
- Om de stabiliteit van het aandeelhouderschap te garanderen, verbinden de aandeelhouders van Handelsbeurs Antw. er zich toe hun aandelen niet te vervreemden tot 31/12/2024. De boekwaarde van deze aandelen bedroeg 1.000.000,00 EUR per 31/12/2022.
- Voor de gebiedsontwikkelingsprojecten werden al toekomstige verplichtingen vastgelegd. Het gaat om een bedrag van 28.699.807 EUR.

6. Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening

De belangrijkste verschillen tussen het budget en de jaarrekening zijn de volgende:

- **Realisatiegraad exploitatiebudgetten:** AG Vespa realiseerde in 2022 62% van de gebudgetteerde exploitatie-uitgaven. Deze bedragen betreffen voornamelijk de projecten die AG Vespa uitvoert als gedelegeerd bouwheer.
- **DBFM Mastergebouw:** AG Vespa beheert het Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract voor het nieuwe Mastergebouw. In 2022 werden hiervoor investerings-, exploitatie- en financierings-uitgaven en exploitatie- en financierings-ontvangsten voorzien. De transactie verschuift naar 2023, waardoor er materiële verschillen zijn voor:
 - Investerings-uitgaven
 - Financierings-inkomsten
- **Verkoop Oudaan:** de verkoop was voorzien in 2022, maar vond uiteindelijk plaats in 2023.
- **Aankoop regiokantoor centrum:** De aankoop van het regiokantoor centrum was voorzien in 2022, maar schuift door naar 2023.

7. Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettaire resultaat

- **Investeringskrediet:** In 2022 ging AG Vespa een bijkomend investeringskrediet aan bij de stad van 41 mio EUR voor de financiering van een aantal bouwprojecten. Deze lening zal worden afgelost over 20 jaar vanaf 2024. Er is geen interest verschuldigd op de aflossingen.
- **Investeringsstoelage commercieel patrimonium.:** In 2022 ontving AG Vespa zoals gepland investeringstoelages van de Stad en van Vlaanderen voor de monumentale panden ten belope van 4.009.753 EUR.

8. Overdrachten naar volgend boekjaar

AG Vespa doet geen automatische overdracht van investerings- en financieringsbudgetten. In de plaats daarvan worden de kredieten opnieuw ingeschreven bij de eerstvolgende aanpassing van het meerjarenplan.