

Bij stadsontwerpen is hun vastgoedkennis onschatbaar. In andere steden maak je het mee dat een interessante visie stokt als de privé-partij gaat rekenen. Met AG VESPA staat daar een deskundig weerwoord tegenover.

ONZE BELANGRIJKSTE RESULTATEN 2010

OMZET 49 MILJOEN EURO

7,31 MILJOEN HUURINKOMSTEN

28 MILJOEN VERKOOPOPBRENGSTEN

EIGENAAR FINANCIEEL EN POLITIEPATRIMONIUM

AG VESPA MISSIE 2021

NIEUWE HUURDER MODENATIE

NIEUWE ARCHITECTENPOOL

OPLEVERING MAS EN JONGERENONTMOETINGSCENTRUM BERCHEM

START BOUWWERKEN RED STAR LINE MUSEUM

MARKTVERKENNING BLUE GATE ANTWERP

BEHEER VAN 73 MILJOEN EURO AAN BOVENLOKALE FONDSEN

9 PROJECTEN OPGELEVERD, VOOR 28 WOONEENHEDEN



76 WERKNEMERS
BOUWEN MEE

ABBELOOS AN AYHIR FATIMA BLANCKAERT VALERIE BLOMMAART WIM BOGAERTS ANN BROOThAERTS JELLE BUyTAErt PETRA BYL NATHALIE	CAMPENAERTS BOB CASTANEDA MANUELA CLUKKERS KATRIEN COOMANS KEVIN DAEL CHRISTOPHE DARCIS CHRISTEL DE BACKER REBECCA DE BACKER LESLIE	DE BEUCKELAER GÜNTHER DE BRUYNE REBECCA DE CLERCQ KRISTIN DE RYCKE NINI DE SCHEPPER LIEVE DE VIS LIESBET DE WAEI JAN DE WEGER RONALD	DECLOEDT STEVEN DEHEUSCH KOEN DOCKX KOENRAAD FLIERMAN DANIELLE FRANCKEN MIEKE FUHR ALMUT GOOSSENS JOS GORIS INE	HEDDI SABRI HEIRBAUT ETIENNE HEISEN SARAH HENDERICKX ANN HEROUFOSSE DANNY HEYTENS PETRA KOCKELBERG FRANCINE LANNEAU LIESBETH	LANSU KELLY LEIJZEN PATRICIA LEYSEN JORIS LOXHAM NICOLA MAES MARCIA MAURISSEN KATLEEN MERCELIS ELISABETH MERTENS KARIN	NAETS WALTER PELEMAN ILSE POORTERS INEZ QUINTENS TINNE RAES EDDY RELECOM JULES ROGGEN KATRIJN ROGERS HELLA	SCARNIET VEERLE SCHOLLAERT LORE SMITS BART STERKX STEVEN SUREDA ISABEL SWERTS FILIP TAEYMANS TOM VAN DEN BOSSCHE JOHNNY	VAN DURME STEVEN VAN HAM KARIN VANACHTER ISABELLE VANSANT KRISTINA VASTENAVONDT KRISTIEN VERACHTERT ALICE VERBRAEKEN TJORVEN VERHULST VEERLE	VERMAELEN REINHILDE VERMEULEN KRISTOF WOUTERS LIESBETH XHAET IRENE
---	--	---	--	---	---	---	--	---	---

INHOUDSOPGAVE

06

WOORD VOORAF

VASTGOEDDOCHTER VAN DE STAD

VALORISATIES DIE MEE BOUWEN AAN EEN BETERE STAD

VERHURINGEN 2010

BELANGRIJKSTE VERHURINGEN

VERHURING AG VESPA-PATRIMONIUM:

VERHURING MODENATIE AAN PRINCESS

BEHEER SITE NIEUW ZURENBORG DOOR ZOMER VAN ANTWERPEN

VERHURING STADSPATRIMONIUM:

MAS: RESTAURANT, PAVILJOENEN, LEASING, CONTRACT MUSEUM

HOFSTRAAT 17

STANDPLAATSEN IJSVERKOPERS

CAFETARIA ZWEMBAD DE SCHINDE

CAFETARIA SPORThAL DE POLDER

INHUURNEMING POLITIEPATRIMONIUM:

KIEVITPLEIN

VERKOPEN EN AANKOPEN 2010

BELANGRIJKSTE VERKOPEN EN AANKOPEN

VER- EN AANKOPEN AG VESPA-PATRIMONIUM:

VERKOOP SOCIALE FLATS AAN WOONHAVEN

VERKOOP GRONDEN AAN DE HOGERE ZEEVAARTSCHOOL

VERKOOP REUZENHUIS

AANKOOP KOSTUUMATELIER IN VAN LUPPENSTRAAT

AANKOOP KANTOORGEBOUW FRANKRIJKLEI

VER- EN AANKOPEN AG VESPA-GPB- PATRIMONIUM:

VERKOPEN

AANKOPEN

VER- EN AANKOPEN STADSPATRIMONIUM:

VERKOOP GRONDEN AAN DE SCHOONSELHOFLEI VOOR UITBREIDING VAN

DE DON BOSCOSCHOOL

AANKOOP GRONDEN VOOR ONTWIKKELING RUGGEVELD-SILSBURG-BOTERLAAR

AANKOOP EIGENDOMMEN VAN VOORMALIGE ZILLION AAN DE JAN VAN GENTSTRAAT

ONDERHOUD VAN AG VESPA PATRIMONIUM

ONDERHOUD AG VESPA FINANCIËEL PATRIMONIUM

ONDERHOUD AG VESPA POLITIE PATRIMONIUM

BOUWHEER MET OOG VOOR ARCHITECTUUR,
KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

BOUWHEER VOOR DE STAD

BOUWEN VOOR STADSDIENSTEN

RED STAR LINE MUSEUM

PARK LOODS | SPORTINFRASTRUCTUUR EVENEMENTENHAL

JONGERENONTMOETINGSCENTRUM BERCHEM

MAS | MUSEUM AAN DE STROOM

HUIS VAN DE STUDENT | INFOCENTRUM VOOR STUDENTEN

HOOFDKANTOOR FRANKRIJKLEI

Stedelijk onderwijs Antwerpen

BASISSCHOOL ALBERREKE

OPLEIDINGSGEBOUW PARK SPOOR NOORD

CONTAINERSCHOOL HET GROENE EILANDJE

TOPSPORTSCHOOL

Kinderdagverblijven

KINDERDAGVERBLIJF BRABBEL

41

41

42

42

42

43

43

44

45

45

45

46

47

48

51

51

54

56

56

58

60

62

64

66

67

70

73

73

75

76

77

78

79

80

84

85

86

86

87

88

91

95

98

99

100

102

KINDERDAGVERBLIJF EN GROENSTELPLAATS MERKSEM

KINDERDAGVERBLIJF MASTVEST

Lokale politie Antwerpen

POLITIEKANTOOR BERCHEM

POLITIEKANTOOR BORGERHOUT

POLITIEKANTOOR HOBOKEN

POLITIEKANTOOR EKEREN

POLITIEKANTOOR ANTWERPEN LINKEROEVER

Brandweer

BRANDWEERVOORPOST BERENDRECHT

BRANDWEERVOORPOST SINT-JACOBSMARKT

VERBOUWEN VAN KROTTEN TOT Knappe woningen en handelspanden

KAART GPB

OPGELEVERDE PROJECTEN 2010

VERKOPEN

AANKOPEN

ONTWIKKELING EN REALISATIE VAN STADSPROJECTEN

AG VESPA BRENGT VOORUITGANG IN STADSPROJECTEN

STADSPROJECTEN 2010

NIEUW ZURENBORG - BERCHEM

CADIXWIJK - EILANDJE - ANTWERPEN

MILITAIR HOSPITAAL - ANTWERPEN

EKSTERLAER - DEURNE

BLUE GATE ANTWERP - ANTWERPEN

VOETBALSTADION - ANTWERPEN

FALCONPLEIN - ZEEMANSHUIS - ANTWERPEN

KENNISCENTRUM VAN BOVENLOKALE FONDSSEN EN SUBSIDIES

FONDSSENBEHEER IN DE KIJKER

FONDSSENBEHEER

STEDENFONDS

FEDERAAL GROOTSTEDENBELEID

STRATEGISCH VEILIGHEIDS-EN PREVENTIEPLAN

GLOBAAL PLAN

DOELSTELLING 2 EFRO 2007-2013

SUBSIDIEVERWERVING

EUROPESE WERKING

AG VESPA IN FEITEN EN CIJFERS

BESTUURSORGANEN

PERSONEEL

JAARREKENING 2010

BALANS

RESULATENREKENING

WAARDERINGSREGELS

TOELICHTING BIJ BALANS

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

VERHOUDING MET DE STAD

ANALYTISCH RESULTAAT 2010

TOELICHTING BIJ HET ANALYTISCH RESULTAAT 2010

VERSLAGEN VAN COMMISSARISSSEN

WOORD VOORAF

INTERVIEW MET HERMAN BOUMANS EN LUDO VAN CAMPENHOUT

2010 IS VOORAL HET JAAR WAARIN AG VESPA AAN HAAR TAAK BEGON ALS FINANCIËEL ZELFSTANDIGE EN ZELFBEDRUIPENDE VASTGOEDDOCHTER VAN DE STAD ANTWERPEN. LUDO VAN CAMPENHOUT, VOORZITTER VAN AG VESPA EN HERMAN BOUMANS, AFGEVAARDIGD BESTUURDER VAN AG VESPA, VERTELLEN MEER OVER DE NIEUWE MISSIE VAN AG VESPA ALS PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP EN SCHETSEN KORT DE BELANGRIJKSTE REALISATIES VAN 2010.

WAS 2010 EEN BIJZONDER JAAR VOOR AG VESPA?

HERMAN BOUMANS: “Zeker wel. Na het ‘overgangsjaar’ 2009, waarin we de **basis** hebben gelegd om te kunnen functioneren als een echte patrimoniumvennootschap, zijn we in 2010 immers echt begonnen met de overdracht van alle panden. We zijn nu **eigenaar** van het “financieel patrimonium” en van het politiepatrimonium, samen goed voor 200 miljoen euro. Een aanzienlijke portefeuille, die we zo goed mogelijk willen ontwikkelen. Bovendien zijn onze bouwopdrachten gevoelig uitgebreid, zowel in het kader van onze GPB projecten alsook voor diverse stedelijke klanten. Om ons voor te bereiden op deze uitdagingen hebben we een veranderingstraject opgestart dat de naam **AG VESPA 2021** kreeg.”

LUDO VAN CAMPENHOUT: “Het takenpakket van AG VESPA is **gevoelig geëvolueerd en uitgebreid**. Het is en blijft een publiek bedrijf van de stad Antwerpen - met de stad als enige aandeelhouder – en opereert binnen de strategische beleidslijnen die de stad uitstippelt. Maar binnen dat kader neemt AG VESPA verantwoordelijkheid en **beschikt het over autonomie** voor de uitvoering van zijn opdrachten. We ontvangen dus niet langer een dotatie van de stad, maar zijn zelf verantwoordelijk voor de op- en uitbouw en het beheer van onze eigen werkingsportefeuille. Deze moet dus zowel opbrengsten voor de stad als eigen werkingsmiddelen genereren.”

EEN UNIEKE POSITIE OP DE MARKT?

HERMAN BOUMANS: “Dat klopt. We zijn zowel vastgoedexpert als ondernemer. En we werken in een wereld waar privéondernemingen aan de slag zijn en bedrijfseconomische wetmatigheden gelden. Ook AG VESPA werkt vanuit een verantwoorde autonomie en een bedrijfseconomische logica. Toch zijn we geen klassieke marktspeler, omdat we altijd opnieuw op zoek gaan naar een gezond evenwicht tussen **maatschappelijke relevantie, kwaliteit en financieel rendement**. Dat hebben we dan ook verweven in onze missie: het is onze bestaansreden en wat ons onderscheidt van anderen.”

LUDO VAN CAMPENHOUT: “Deze **nieuwe missie** hebben we in 2010 uitgestippeld tijdens het veranderingstraject. Ik citeer even woordelijk: “AG VESPA bouwt als publiek bedrijf van de stad Antwerpen vanuit een bedrijfseconomische invalshoek mee aan een leefbare stad, binnen de strategie die de stad uitbouwt in het kader van stadsontwikkeling. AG VESPA werkt als expert en ondernemer aan kwaliteitsvolle en duurzame vastgoed-, bouw- en stadsprojecten.” Het gaat m.a.w. om een zeer specifiek publiek ondernemerschap binnen maatschappelijk verantwoorde krijtlijnen.”

WELKE REALISATIES WAREN BELANGRIJK IN 2010?

LUDO VAN CAMPENHOUT: “Zonder enige twijfel de **oplevering van het MAS** en de start van de bouwwerken aan de Red Star Line. Qua bouwprojecten ben ik heel tevreden dat we in versneld tempo voortgaan op de ingeslagen weg van het krottenbeleid via aankopen, afbreken of renoveren van verwaarloosde panden in moeilijke gebieden. En dan zijn er natuurlijk de vele, mooie **stadsontwikkelingsprojecten** van lange adem, waar we mee bezig zijn, zoals de verdere uitbouw van het Eilandje, Nieuw Zurenborg, Blue Gate Antwerp, Eksterlaer. Vergeten we ook niet de vele bouwprojecten die we hebben opgestart voor onze klanten: scholen, kinderdagverblijven, brandweerposten, ...”

HERMAN BOUMANS: “Minstens even belangrijk is dat we **onze uitbreidingen en onze nieuwe missie hebben gekoppeld aan een concreet actieplan dat niet alleen het huidige elan verankert maar ook bestendigt**. Hiermee hebben we immers de weg bereid naar de toekomst en bewezen dat we een doelgericht georganiseerd bedrijf zijn, een bedrijf in volle actie – klaar voor de uitdagingen van morgen!”

Als autonoom bedrijf beheert AG VESPA een stevige vastgoedportefeuille. Op een markt waar voornamelijk privépartners actief zijn, gaan we te werk als een volwaardige speler. Met dit verschil: we streven telkens naar een gezond evenwicht tussen maatschappelijke relevantie, kwaliteit en financieel rendement.

VASTGOEDDOCHTER
VAN DE STAD

VALORISATIES

DIE MEE BOUWEN AAN

EEN BETERE STAD

AG VESPA WERD OPGERICHT OM DE GEBOUWEN DIE DE STAD ANTWERPEN NIET LANGER GEBRUIKT, TE VERKOPEN OF TE VERHUREN. DEZE EIGENDOMMEN GENEREREN INKOMSTEN DIE DE STAD DAN WEER KAN GEBRUIKEN OM HAAR BELEID TE REALISEREN.

OP EIGEN BENEN

Deze situatie is nu veranderd. Op korte tijd is het takenpakket van AG VESPA immers geëvolueerd en gevoelig uitgebreid. AG VESPA is uitgegroeid tot een **volwaardige vastgoeddochter**, een autonoom bedrijf, dat zelf verantwoordelijk is voor zijn eigen inkomsten. Dat is de ‘grote verandering’ van 2010, die ook zijn stempel heeft gedrukt op de activiteiten van het jaar.

STEVIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Sinds 2010 is AG VESPA dus **eigenaar** van een financieel patrimonium in de vorm van een **stevige vastgoedportefeuille** van 220 panden en 530 percelen grond, met een totale waarde van 200 miljoen euro. Anderzijds blijft AG VESPA instaan voor het administratief, financieel en juridisch beheer van het stadspatrimonium. Doordat AG VESPA voortaan eigenaar is van dit financieel- en politiepatrimonium, ontvangen we niet langer een jaarlijkse dotatie van de stad. AG VESPA is voortaan dus **zelf verantwoordelijk** voor de op- en uitbouw van haar eigen vastgoedportefeuille.

EEN NIEUWE VISIE

Omdat AG VESPA voortaan in zijn eigen middelen moet voorzien, gebeurde in 2010 een grondige denkoefening om een **langetermijnstrategie** vast te leggen en de missie en visie van het bedrijf op punt te stellen. Als ondernemer zijn we verantwoordelijk voor onze eigen vastgoed-, bouw- en stadsprojecten en proberen we de **kwaliteit en het rendement** van deze portefeuille te doen stijgen. Dit gebeurt door de opwaardering en de renovatie van ons eigen vastgoed en door een selectief verkoop- en aankoopbeleid.



VERHURINGEN 2010

AG VESPA BEHEERT EEN BREDE WAAIER EIGENDOMMEN DIE DE STAD NIET GEBRUIKT: GRONDEN, GEBOUWEN, VIJVERS, TUINEN, VOETBALVELDEN, STANDPLAATSEN VOOR IJSKARREN EN FRITUREN, BEDRIJVENTERREINEN, MAGAZIJNEN, HANDELSPANDEN, GARAGES, WONINGEN, KASTELEN, ENZ.

AG VESPA verhuurt aan sociaal-culturele verenigingen, jeugd- en sportverenigingen, overheden, particulieren en commerciële bedrijven. Een deel van de verhuringen wordt gesubsidieerd: de subsidie hangt af van de mate waarin de huurder bijdraagt tot de uitvoering van het stedelijk beleid.

Voor alle andere verhuringen is het onze taak om de eigendommen te valoriseren. De invulling van het eigendom moet wel stroken met de doelstellingen van het stedelijk beleid. We leggen hiervoor, als dat nodig blijkt, de huurder een aantal voorwaarden op.

Deze eigendommen worden voor korte of lange termijn verhuurd aan derden. AG VESPA neemt de volledige afhandeling van al deze zaken voor haar rekening, zowel juridisch, administratief als financieel. In 2010 waren deze verhuringen goed voor 7,31 miljoen euro huurinkomsten.

BELANGRIJKSTE VERHURINGEN

VERHURING AG VESPA PATRIMONIUM

VERHURING MODENATIE AAN PRINCESS

NV Stadsprojecten, een dochter van AG VESPA, verhuurt sedert februari 2010 een winkel en restaurant in het Modenatiegebouw aan de bekende kledingzaak Princess. De huurder heeft deze multifunctionele ruimte omgedoopt tot “Renaissance”.

In de winkel, waar tot vorig jaar de Japanse ontwerper Yamamoto zat, heeft de Princessgroep een prestigieuze multimerkenwinkel geopend. Het restaurant werd ontworpen door de befaamde architect Glenn Sestig en is architectonisch een van de mooiste restaurants van Antwerpen. Hoge plafonds, hoge ramen, wit en zwart als kleurencombinatie, designzitjes, marmeren materialen, een bar en een open keuken met een ‘Italian touch’.

Door deze handelshuurovereenkomst bevestigt NV Stadsprojecten haar Modenatiegebouw als het kloppend hart van het modecentrum in Antwerpen.

Adres | Drukkerijstraat 9/17, 2000 Antwerpen
Overeenkomst | Handelshuurovereenkomst van 9 jaar
Oppervlakte | 1.070 m²

BEHEER SITE NIEUW ZURENBORG DOOR ZOMER VAN ANTWERPEN

Nieuw Zurenborg is één van de strategische projecten uit het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, dat werd geselecteerd als nieuw gemengd woongebied. Zolang de herontwikkeling op deze site nog niet is begonnen, is toezicht ter plaatse belangrijk om vandalisme en het kraken van gebouwen te vermijden.

AG VESPA stelde hiervoor een ‘ruil’ voor met ‘Zomer van Antwerpen’. Dit bedrijf wil, via de organisatie van evenementen, bijdragen aan de lokale en bovenlokale uitstraling van Antwerpen. De afspraak is als volgt: ‘Zomer van Antwerpen’ neemt het beheer van de site voor zijn rekening, en in ruil kunnen ze gratis beschikken over de terreinen en gebouwen van de site Nieuw Zurenborg. Een gunstige deal voor alle betrokkenen.

Adres | Uitbreidingsstraat 584, 2600 Berchem
Overeenkomst | Terbeschikkingstelling
Oppervlakte | 11,2 ha



VERHURING STADSPATRIMONIUM

MAS: RESTAURANT, PAVILJOENEN, LEASING, CONTRACT MUSEUM

Het Museum aan de Stroom heeft de ambitie om uit te groeien tot een belangrijke trekpleister in de stad, waar Antwerpenaren en bezoekers van Antwerpen graag vertoeven. AG VESPA en de stad sloten een overeenkomst van onroerende leasing af voor de bouw van het MAS. De stad is leasinggever, AG VESPA is leasingnemer. Hierdoor was een optimalisatie van de financiering mogelijk. De authentieke akte van leasing werd verleden op 20 december 2010. AG VESPA stippele in overleg met de stad Antwerpen de voorwaarden van uitbating van de verschillende onderdelen van de museumsite uit. In en naast het Museum komen nog een aantal functies die de beleving van de museumsite versterken.

Hanzestedenplaats, 2000 Antwerpen | Adres
Leasing van 15 jaar | Overeenkomst
MAS, paviljoenen en museumplein | Omschrijving

Voor de uitbating van het museum sloot AG VESPA een overeenkomst af met de vzw Musea en Erfgoed Antwerpen.

Concessie van 15 jaar | Overeenkomst
4.000 m² tentoonstellingsruimte + 3.000 m² galerie | Oppervlakte

Zowel het museumcafé als het restaurant bouwen mee aan de uitstraling van het plein en van het MAS. Het museumcafé opende zijn deuren in mei 2010, het restaurant volgt een jaar later. Concessiehouder voor de uitbating van het museumcafé en het restaurant is Jan Michiels. Hij werkt samen met topchef Viki Geunes om van het restaurant en de feestzaal op de negende verdieping van het museum een belangrijke troef van de museumsite te maken.

Concessie van 9 jaar | Overeenkomst
155 m² + 80 m² (terras) | Oppervlakte café
600 m² + 100 m² (terras) | Oppervlakte restaurant + feestzaal

Het Havenbedrijf en Umicore nemen als Founders van het MAS elk één van de paviljoenen in concessie. De bvba BAI staat in voor de uitbating van de museumshop in één van de paviljoenen en voor de realisatie van de publicaties en merchandising van het MAS. De uitbater van de museumshop, die in het voorjaar van 2011 zal openen, is ook sponsor van het MAS. De concessie van de museumshop werd eind 2010 toegewezen.

Concessie van ± 9 jaar (verschillende ingangsdata, zelfde einddatum) | Overeenkomst
142 m² gelijkvloers onderkelderd + 62 m² mezzanine + gedeelte overdekte tussenruimte | Oppervlakte





HOFSTRAAT 17

In februari 2010 verhuisde de stedelijke dienst financiën van hun pand in de Hofstraat 17 naar “den Bell”. AG VESPA ging op zoek naar wat er met het gebouw kon gebeuren. Het uitgangspunt bij valorisatie is een marktconforme verhuur of verkoop, intern of extern.

AG VESPA onderzocht of het Gemeentelijk Havenbedrijf, in afwachting van de realisatie van de bouwwerken van het nieuwe Havenhuis, gebruik kon maken van het gebouw.

De tijdelijke verhuur van het pand Hofstraat 17 aan het Gemeentelijk Havenbedrijf biedt een voordeel voor zowel stad als de haven. Het Gemeentelijk Havenbedrijf heeft een tijdelijke alternatieve huisvesting voor zijn werknemers aan competitieve prijzen. De huuruitgaven van het havenbedrijf blijven binnen de groep van de stad Antwerpen.

Najaar 2010 nam de nv PAI, dochter van het havenbedrijf, al haar intrek in het gebouw. In het najaar van 2011 volgen de werknemers van de technische dienst van het havenbedrijf.

[Adres](#) | Hofstraat 17, 2000 Antwerpen
[Overeenkomst](#) | Huurovereenkomst van 3 jaar
[Oppervlakte](#) | 3.178 m² + parkeerplaatsen



STANDPLAATSEN IJSVERKOPERS

Net als de standplaatsen voor frietkramen beheert AG VESPA ook de verhuring van standplaatsen voor ijskraampjes. In 2010 kreeg AG VESPA van het stadsbestuur de opdracht om een publieke oproep te organiseren voor nieuwe concessies op een aantal strategische plaatsen in de stad: het Steenplein, de Wapper, het Stadspark, Park den Brandt, Middelheimlaan en Park spoor Noord. We vonden voor alle standplaatsen een geïnteresseerde ijsverkoper, behalve voor het Middelheimpark.

CAFETARIA ZWEMBAD DE SCHINDE

Het Schindebad in Ekeren was na jaren intensief gebruik aan een grondige herstelling toe. Om aan de Vlarem-voorwaarden en de hedendaagse comfortvereisten te voldoen, werd beslist om een nieuw zwembad met cafetaria te bouwen.

AG VESPA lanceerde in juni 2009 een oproep voor de uitbating van de cafetaria. We vonden een uitbater met wie we een concessieovereenkomst afsloten die ingaat op 1 augustus 2010, voor een periode van 9 jaar.

Oorderseweg 83, 2180 Ekeren | [Eigendom](#)
Concessie van 9 jaar | [Overeenkomst](#)
Gelijkvloers 333 m² + 140 m² (buitenterras) | [Oppervlakte](#)



CAFETARIA SPORTHAL DE POLDER

De sportclubs in de omgeving van Berendrecht en Zandvliet waren toe aan een beter onderkomen. Om die reden besliste de stad Antwerpen om een nieuwe sporthal met cafetaria op te richten aan de Zandweg in Berendrecht.

AG VESPA lanceerde in het najaar van 2010 een oproep voor het uitbaten van de cafetaria. Het terras, de inbedding in een groene omgeving en de passage van een fietsring rond de haven maken van de cafetaria een interessante investering. Ook hier sloten we met de uitbater een concessieovereenkomst af voor negen jaar, die ingaat op 1 maart 2011.

Zandweg 2a, 2040 Berendrecht | [Adres](#)
Concessie van 9 jaar | [Overeenkomst](#)
Gelijkvloers 315 m² + 41 m² buitenterras | [Oppervlakte](#)





INHUURNEMING POLITIEPATRIMONIUM

KIEVITPLEIN

AG VESPA voerde de onderhandelingen voor de huisvesting van de verkeerspolitie in Antwerpen. AG VESPA neemt een gedeelte van het gebouw aan de Copernicuslaan nummer 50 in huur en verhuurt deze verder door aan de politie. De volledige achtste verdieping en de helft van de negende verdieping worden in gebruik genomen als kantoren. In de kelder wordt een ruimte gehuurd voor onder andere het stallen van dienstvoertuigen. De Antwerpse verkeerspolitie neemt in het na-jaar van 2011 haar intrek in het gebouw. De onderhandelingen werden samen met de Vlaamse Overheid gevoerd. Dankzij deze huur zullen het Vlaams Verkeerscentrum en de Antwerpse verkeerspolitie op één locatie gehuisvest zijn, wat de goede samenwerking van beide diensten versterkt.

[Adres](#) | Copernicuslaan 50, 2018 Antwerpen
[Overeenkomst](#) | Huurovereenkomst van 1 januari 2011 tot 1 mei 2025
[Oppervlakte kantoren](#) | 1.522 m² (8ste en 9de verdieping)
[Oppervlakte kelder](#) | 2.061 m² (verdieping -1)

VERKOPEN EN AANKOPEN 2010

AG VESPA REALISEERDE VOOR DE STAD ANTWERPEN 9,78 MILJOEN EURO VERKOOPS-OPBRENGSTEN DIE AAN DE STAD WERDEN DOORGESTORT. IN 2010 WERDEN ER VOOR 12,26 MILJOEN EURO VERKOPEN VAN EIGEN FINANCIEEL PATRIMONIUM VASTGELEGD.

Daarnaast verkocht AG VESPA, in het kader van zijn grond- en panden-beleid, 23 wooneenheden en 1 handelspan, voor een totaalbedrag van 6 miljoen euro. Deze opbrengsten werden opnieuw in het rollend fonds ingebracht. Meer informatie over het grond- en pandenbeleid en zijn rol-lend fonds vindt u in het onderdeel ‘Verbouwen van krotten tot knappe woningen en handelspanen’.

BELANGRIJKSTE VERKOPEN EN AANKOPEN VER- EN AANKOPEN AG VESPA-PATRIMONIUM

VERKOOP SOCIALE FLATS AAN WOONHAVEN

De appartementen in de Schoenstraat 79-81, Maarschalk Montgome-ryplein 13, 14 en 15, Verlindenstraat 2 en Cronjéstraat 33 - Generaal De Wetstraat 20 werden door de stad verhuurd aan sociale huurders. In het kader van de overdracht van het financieel patrimonium werden de eigendommen door de stad ingebracht bij AG VESPA. Omdat de verhuring van appartementen aan sociale huurders niet tot de kerntaken van de stad behoort, verkocht AG VESPA de eigendommen aan Woonhaven Antwerpen.

3 appartementsgebouwen | [Eigendom](#)
Schoenstraat 79-81, Maarschalk Montgomeryplein 13, 14 en 15, | [Adres](#)
Verlindenstraat 2 en Cronjéstraat 33 - Generaal De Wetstraat 20
3.143 m² | [Perceelsoppervlakte](#)
8,8 miljoen euro | [Verkoopprijs](#)
Sociale appartementen | [Bestemming](#)





VERKOOP GRONDEN AAN DE HOGERE ZEEVAARTSCHOOL

In 1934 heeft de Belgische staat de gebouwen van de Hogere Zeevaartschool opgericht op gronden van de stad. De Hogere Zeevaartschool was al lang op zoek naar een definitieve oplossing in verband met de eigendomssituatie van de grond.

AG VESPA heeft de gronden waarop de Zeevaartschool gebouwd werd, verkocht zodat er na lange discussies een definitief einde is gekomen aan deze impasse.

Eigendom | Stadsgronden waarop in 1934 de gebouwen van de Hogere Zeevaartschool werden opgericht
Perceel | Noordkasteel - Oost-Royersluis
Oppervlakte | 24.631 m²
Verkoopprijs | 738.930 euro
Bestemming | Regularisatie van de eigendomssituatie



VERKOOP REUZENHUIS

Het Reuzenhuis is een uitzonderlijk pand met karakter en een rijke geschiedenis. Zo was het gebouw tot 1889 in gebruik als gemeentehuis van Borgerhout. AG VESPA legde voorwaarden op bij de verkoop om het monumentale karakter van het gebouw te respecteren: de gevel moet als waardevol stadsgezicht bewaard worden, net als de doorgang ‘de Reuzenpoort’. Ondertussen werd het pand voorlopig beschermd als monument.

Eigendom | Voormalig gemeentehuis
Adres | Turnhoutsebaan 110, 2140 Borgerhout
Oppervlakte vloer | 322 m²
Verkoopprijs | 220.000 euro
Bestemming | Organisatie culturele activiteiten

AANKOOP KOSTUUMATELIER IN VAN LUPPENSTRAAT

Vlak naast de nieuwe site van het Militair Hospitaal ligt het oude Kostuumatelier, in de Van Luppenstraat in Antwerpen. AG VESPA kocht dit pand aan omdat het een unieke gelegenheid bood om een doorgang te creëren tussen de nieuwe groene site en de bestaande buurt. Zo wordt de ontwikkeling van de site een meerwaarde voor de hele omgeving. AG VESPA onderzocht of het Kostuumatelier, naast de doorgang, nog plaats kon bieden voor andere zaken. We kozen uiteindelijk voor een kinderdagverblijf met hierboven woningen.

Voormalig Kostuumatelier met winkel en opslagruimte en naastliggend herenhuis | **Eigendom**
Van Luppenstraat 44-50, 2018 Antwerpen | **Adres**
2.514 m² | **Perceelsoppervlakte**
Doorgang naar de site Groen Kwartier – Militair Hospitaal, kinderdagverblijf, woningen | **Bestemming**



AANKOOP KANTOORGEBOUW FRANKRIJKLEI

AG VESPA is in het kader van het Masterplan Politie op zoek gegaan naar een kantoorgebouw om het hoofdkantoor van de lokale politie aan de Quinten Matsijslei 50 te vervangen. Op de privémarkt werd geen geschikte huurlocatie gevonden. AG VESPA kocht het kantoorgebouw aan de Frankrijklei met de bedoeling om er voor de helft de politiediensten in onder te brengen. Het gebouw voldoet niet aan de hedendaagse comfortnormen en zal dus een grondige renovatie ondergaan. Het streefdoel voor de ingebruikname van het gebouw en de verhuizing van de betrokken diensten is 2014.

Kantoorgebouw | **Eigendom**
Frankrijklei 71-73, 2018 Antwerpen | **Adres**
5.754 m² | **Vloeroppervlakte**
2.392 m² | **Parkings**
4,8 miljoen euro | **Aankoopprijs**
Politiekantoor | **Bestemming**



VER- EN AANKOPEN AG VESPA GPB-PATRIMONIUM

AG VESPA koopt, renoveert of herbouwt verwaarloosde, omgevingverstorende en leegstaande panden om die als kwaliteitsvolle woningen en flats opnieuw op de markt te brengen. Hiermee voert AG VESPA het grond- en pandenbeleid van de stad Antwerpen uit. Dit heeft drie doelstellingen: het bouwen van betaalbare woningen, het verhogen van de kwaliteit van het woningaanbod en het vakkundig wegsnijden van omgevingsstorende panden.

VERKOPEN

AG VESPA verkocht 23 wooneenheden en 1 handelspand voor een totaalbedrag van 6.001.870,1 euro. Deze opbrengsten werden opnieuw in het rollend fonds ingebracht.

VERKOPEN GROND-EN PANDENBELEID

ADRES	PLAATS	AANTAL VERKOCHTE UNITS
Lange Beeldekensstraat 38	2060 Antwerpen	1
Lange van Bloerstraat 112	2060 Antwerpen	1
Lange Beeldekensstraat 6	2060 Antwerpen	1
Viséstraat 30	2060 Antwerpen	1
Lange Slachterijstraat 63	2060 Antwerpen	1
Lamoriniërestraat 57	2018 Antwerpen	1
Mellaertsstraat 28	2140 Borgerhout	1
Oudemansstraat 29	2000 Antwerpen	1
Cuberdon I, Kroonstraat 156/302	2140 Borgerhout	7
Cuberdon, 3 autostaanplaatsen	2140 Borgerhout	3
Hoek C, De Coninckplein 11	2060 Antwerpen	5
Noorderlicht, Lange Beeldekensstraat 215-217	2060 Antwerpen	2
Klapdorp 79	2000 Antwerpen	1
Stenenbrug - Engelselei	2140 Borgerhout	

AANKOPEN

Om blijvend te investeren in aandachtsgebieden kocht AG VESPA in 2010 acht eigendommen aan, die goed zijn voor 45 wooneenheden, voor een totale som van 3.581.700 euro.

Voor een gedetailleerd overzicht van de aankopen, zie pagina 51.

VER- EN AANKOPEN STADSPATRIMONIUM

VERKOOP GRONDEN AAN DE SCHOONSELHOFLEI VOOR UITBREIDING VAN DE DON BOSCOSCHOOL

We verkochten een perceel grond van 1.756 m², dat grenst aan de sporthal van de Technische Don Boscoschool in Hoboken, aan deze school. Als bijzondere voorwaarde bij deze verkoop geldt dat het perceel bebouwd moet worden en bij de school geïntegreerd.

Perceel grond in Hoboken | [Eigendom](#)
Schoonselhoflei z/n (zonder nummer) | [Adres](#)
1.765 m² | [Oppervlakte](#)
664.000 euro | [Verkoopprijs](#)
Uitbreiding Don Boscoschool | [Bestemming](#)



AANKOOP GRONDEN VOOR ONTWIKKELING RUGGEVELD - SILSBURG - BOTERLAAR

De stad Antwerpen ontwikkelt het gebied Ruggeveld - Boterlaar - Silsburg tot een sportpark met ruimte voor natuur. Ze werkte hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) uit. Op het gebied zouden onder andere een indoorsportcomplex, voetbal- en korfbalterreinen, een atletiekpiste en andere sportvoorzieningen, een residentieel woonwagenterrein en volkstuinen komen. Het RUP ‘Ruggeveld-Silsburg’ omvat een onteigeningsplan om enkele percelen te verwerven. Dit is noodzakelijk om de doelstellingen ervan te realiseren. AG VESPA kocht in 2010 voor de stad al de innemingen 1, 2, 3, 4, 12 tot en met 25 en 27 aan.

Innemingen 1, 2, 3, 4, 12 tot en met 25 en 27 | [Eigendom](#)
Ruggeveld-Silsburg-Boterlaar, 2100 Deurne | [Adres](#)
113.382 m² | [Perceelsoppervlakte](#)
2,4 miljoen euro | [Aankoopprijs](#)
Sport- en recreatiegebied | [Bestemming](#)





AANKOOP EIGENDOMMEN VAN DE VOORMALIGE ZILLION AAN DE JAN VAN GENTSTRAAT

De stad kocht in het kader van een beslagprocedure de eigendommen op de Jan Van Gentstraat 2, 4 en 6 aan, waar de voormalige discotheek Zillion gehuisvest was. AG VESPA voerde de aankoop in opdracht van de stad uit.

De aankoop van de eigendommen kadert in de toekomstige ontwikkelingen van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Zuid, een belangrijke stadsuitbreiding voor Antwerpen.

De aankoop van dit pand vormt een strategische aankoop om vanuit een eigen vastgoedpositie een belangrijke greep te hebben op de toekomstige ontwikkeling.

Eigendom | Voormalige discotheek Zillion
Adres | Jan Van Gentstraat 2, 4 en 6, 2000 Antwerpen
Perceelsoppervlakte | 2.241 m²
Aankoopprijs | 1,7 miljoen euro
Bestemming | Stadsvernieuwingsproject Nieuw Zuid

ONDERHOUD VAN HET AG VESPA PATRIMONIUM

SINDS 2010 IS AG VESPA EIGENAAR VAN HET FINANCIEEL PATRIMONIUM VAN DE STAD ANTWERPEN. MET ‘FINANCIEEL PATRIMONIUM’ WORDT HET VASTGOED BE-DOELD DAT MARKTCONFORME INKOMSTEN KAN OPLEVEREN, ONDER ANDERE DOOR VERHURING, VERKOOP EN ERFPACHT. ALS VOLWAARDIGE VASTGOEDDOCHTER VAN DE STAD IS HET ONS DOEL OM VOOR DE STAD ANTWERPEN EEN EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE TE ONTWIKKELEN – EEN PORTEFEUILLE WAAR DE STAD FIER OP KAN ZIJN.

EEN PORTFOLIO DAT ERVOOR ZORGT DAT HET BEDRIJF INKOMSTEN BLIJFT GARANDE-REN VOOR DE STAD EN HAAR EIGEN WERKING.

Deze nieuwe situatie is positief voor de stad Antwerpen: zij kan zich nu, via haar dochter AG VESPA, actief positioneren op de vastgoed- en projectenmarkt. Als we een meerwaarde verwezenlijken, kunnen we deze gebruiken voor prefinancieringen van en investeringen in stads-projecten, om opnieuw te investeren in het patrimonium of om extra middelen uit te keren aan de stad.

ONDERHOUD VAN HET AG VESPA FINANCIEEL PATRIMONIUM

In 2010 heeft AG VESPA een doorgedreven inspectie van het AG VESPA financieel patrimonium uitgevoerd om een goed zicht te krijgen op de technische toestand van de gebouwen. Voor het AG VESPA patrimonium voerden we voor 75 % van het patrimonium een plaatsbezoek uit; voor 60% maakten we audits op. Hiermee bepalen we de levensduur van elk bouwelement in het eigendom. Aan de hand van deze analyse kunnen we dan een onderhoudsplan opmaken.

ONDERHOUD VAN GEBOUWEN

Op basis van de inventaris maakt AG VESPA een onderhoudsplan op voor alle eigendommen van het AG VESPA financieel patrimonium. Enerzijds voor het curatieve onderhoud, anderzijds voor de analyse van de techni-sche en ruimtelijke potentie/gebreken van deze gebouwen. Dit gebeurt in functie van een optimalisatie van het patrimonium, en een verhoging van de huurinkomsten. Op basis van analyses en optimalisatievoorstel-len worden aansluitend projecten opgestart.

Het AG VESPA patrimonium omvat zeer veel gebouwen die historisch waardevol zijn. Een gedeelte is effectief een beschermd monument. AG VESPA heeft de ambitie om deze monumenten op een gepaste en kwali-teitsvolle manier aan te pakken.

In 2010 werd hiertoe de basis gelegd door een procedure uit te werken die de nodige specialisten (bouwhistorici,...) doet samenwerken om een optimale toekomst van de waardevolle gebouwen te garanderen.

ONDERHOUD VAN GRONDEN

We zijn ook begonnen aan een gedetailleerde plaatsbeschrijving van alle gronden van het AG VESPA financieel patrimonium. Om een zicht te krij-gen op de toestand hiervan, voert AG VESPA systematisch inspecties uit. Op basis hiervan kunnen we een meerjarenplan opstellen voor het eige-naaronderhoud. Het gaat hierbij om de herstelling en vervanging van tuinafsluitingen, de aanleg van buitenverhardingen, enz.

INVESTERINGEN IN HET ONDERHOUD VAN HET AG VESPA FINANCIEEL PATRIMONIUM

AARD VAN DE OPDRACHT	AANTAL WERKORDERS	BEDRAG IN EURO (EXCL. BTW)
Werken	580	550.000
Diensten	90	175.000

BELANGRIJKE ONDERHOUDSPROJECTEN

HET STEEN

Het voormalige scheepvaartmuseum in het Steen verhuist naar het MAS. AG VESPA gaat in opdracht van de stad op zoek naar een duurzame invulling van Het Steen. Het monument krijgt een educatieve en kindvriendelijke functie. In afwachting van deze herbestemming wordt in de zomer van 2011 tijdelijk een kindvriendelijke invulling voorzien in het kader van Antwerpen Europese Jongerenhoofdstad 2011.

Adres | Jordaenskaai 4, 2000 Antwerpen
Werken | Renovatie-en restauratiewerken
Investering | ± 200.000 euro
Oplevering | Zomer 2011



RUNCVOORT

Kasteel Runcvoort staat leeg sinds de verhuis van de kunstacademie. AG VESPA laat een herbestemmingsstudie uitvoeren om de meest gepaste invulling en aanpak te garanderen.

Adres | Terlindenhofstraat 204, 2170 Merksem
Werken | Verwijderen asbest
Investering | ± 60.000 euro
Oplevering | Juni 2011



DE MARBAIXSTRAAT 22

AG VESPA staat in voor het onderhoudsbeheer van het gebouw en voerde een grondige bouwtechnische analyse uit. Er werden ook waterdichtingswerken uitgevoerd om het gebouw klaar te stomen voor de volgende jaren.

Adres | De Marbaixstraat 22, 2060 Antwerpen
Werken | Reiniging voorgevel, nieuwe beitslaag van de ramen, aanpassing elektriciteitssysteem
Investering | 21.700 euro
Oplevering | April 2010



LEOPOLDSTRAAT 24

De voormalige tuinierswoning in de botanische tuin is eigendom van AG VESPA. Het huis wordt verhuurd als klassenvol restaurant ‘Het Gebaar’. In en aan het pand werden onderhoudswerken uitgevoerd. De huurder investeerde mee. Het resultaat is een kwaliteitsvolle renovatie.

Leopoldstraat 24, 2000 Antwerpen | Adres
Schilder- en constructieve werken | Werken
25.000 euro | Investering
April 2011 | Oplevering



DAMPLEIN

Het Damstation is het oudste middelgrote reizigersstation van Antwerpen. Tussen 2005 en 2009 deed het dienst als projectenhuis Spoor Noord en infopunt voor de buurt. Het gebouw is uniek in zijn neogotische stijl. Het gebouw werd gefaseerd opgeknapt. Zo werd in 2010 onder meer de buitentrap aangepakt, werden de bestaande deuren hersteld en werden aanpassingen uitgevoerd aan het mindervaliden toilet.

Damplein 27, 2060 Antwerpen | Adres
Renoveren en plaatsen balustrade buitentrap, vervangen, aanpassen | Werken
en herstellen bestaande deuren, en aanpassen mindervalidentoilet
39.826 euro | Investering
Februari 2011 | Oplevering



MONNIKENHOFSTRAAT

In het kader van eigenaarsonderhoud voerde AG VESPA werken uit aan het buitenschrijnwerk van drie woningen. Het bestaande houten schrijnwerk met enkel glas werd vervangen door aluminium schrijnwerk met thermische beglazing.

Monnikenhofstraat in Berendrecht | Adres
vervanging van buitenschrijnwerk | Werken
16.000 euro | Investering
september 2010 | Oplevering





VELTWIJCKLAAN 258

De hoeve bij het kasteel doet dienst als brasserie. Het interieur werd door de nieuwe uitbater opgefrist. AG VESPA voerde herstellings-en onderhoudswerken van het exterieur uit.

[Adres](#) | Veltwijcklaan 258, 2180 Ekeren
[Werken](#) | Buitenschilderwerken, plaatsing hekwerk en aanpassen mindervalidentoilet
[Investering](#) | 36.743 euro
[Oplevering](#) | November 2010

ONDERHOUD VAN HET AG VESPA POLITIEPATRIMONIUM

BEGIN 2010 WERD AG VESPA EIGENAAR VAN HET POLITIEPATRIMONIUM. IN TOTAAL GAAT HET OM EEN 20-TAL EIGENDOMMEN. AG VESPA EN DE LOKALE POLITIE HEBBEN VOORTAAN DUS EEN RELATIE VAN EIGENAAR EN HUURDER. ALS EIGENAAR VERVULT AG VESPA VERSCHILLENDE OPDRACHTEN. DEZE OMVATTEN ZOWEL DE RENOVATIE EN HET ONDERHOUD VAN HET BESTAANDE POLITIEPATRIMONIUM, ALS DE BOUW VAN NIEUW PATRIMONIUM.

Beiden partijen werkten hiertoe een unieke overeenkomst uit. Die is gebaseerd op een gesloten systeem, waarin alle kosten die AG VESPA doet voor het politiepatrimonium en alle opbrengsten die AG VESPA verkrijgt uit het patrimonium, worden opgenomen en verrekend. De nettowaarde van alle opbrengsten en kosten van AG VESPA moet over een periode van 35 jaar gelijk zijn aan 0 euro. Op basis hiervan wordt een jaarlijkse huurprijs vastgelegd.

ONDERHOUD VAN HET POLITIEPATRIMONIUM

In 2010 is AG VESPA gestart met de uitvoering van de meerjarenplanning.

VELTWIJCKLAAN 1

Het politiekantoor in Ekeren is gevestigd in een mooi kasteeltje dat eerder als gemeentehuis en vredegerecht werd gebruikt. Sinds 1972 is het gebouw een politiekantoor.

Veltwijcklaan 1, 2180 Ekeren | [Adres](#)
Herstelling arduinen buitentrapp | [Werken](#)
26.452 euro | [Investering](#)
Januari 2011 | [Oplevering](#)



OUDAAAN

Het ontwerp van Renaat Braem behoort tot de meest oorspronkelijke hoogbouwprojecten uit de naoorlogse periode. Het 76 meter hoge torengebouw neemt een dominante positie in het stadsbeeld in en werd geklasseerd. Dit functioneel gebouw zal terug in zijn waarde worden gerestaureerd, waarbij duurzaamheid en veiligheid uiteraard worden gegarandeerd.

Administratief centrum politie Antwerpen | [Eigendom](#)
Oudaan 5, 2000 Antwerpen | [Adres](#)
Studie van de renovatie met focus op veiligheid | [Werken](#)



AG VESPA voert toonaangevende bouwprojecten uit voor de stad Antwerpen. Met het grond- en pandenbeleid vervangen we omgevingsstorende panden door woningen en handelspanden met een sterke architectuur. Daarnaast trekken we gebouwen op voor de stad als organisatie: kinderdagverblijven, scholen en politiegebouwen of specifieke gebouwen zoals het MAS.

**BOUWHEER MET OOG VOOR
ARCHITECTUUR,
KWALITEIT
EN DUURZAAMHEID**

BOUWHEER VOOR DE STAD

ALS BOUWHEER VOOR DE STAD IS DE OPDRACHT VAN AG VESPA TWEELEDIG. ENERZIJD Houden we ons bezig met het grond- en pandenbeleid, waarbij we vooral jonge architectenbureaus inschakelen om omgevingsstorende gebouwen weer om te bouwen en zo de wijk van binnenuit te verbeteren. Anderzijds zetten we gebouwen neer voor de stad: voornamelijk scholen, kinderdagverblijven en politiegebouwen. Tot slot krijgen we ook specifieke bouwopdrachten zoals het Mas.

EEN DOE-BEDRIJF MET EEN STERKE VISIE

No-nonsense functionaliteit. Sterke architectuur. Duurzaamheid. Kwaliteitsvolle uitwerking. Correcte timing en budget. AG VESPA krijgt erg veel projecten toevertrouwd: kleine en grote gebouwen, privé- of publiek, kastelen, ... stuk voor stuk gebouwd volgens deze principes. En altijd met hetzelfde doel: zorgen voor een mooiere en betere stad voor iedereen.

MONUMENTEN OMVORMEN TOT FUNCTIONELE GEBOUWEN...

In 2010 heeft AG VESPA veel werk verricht rond oude gebouwen en monumenten. We gaan voor al onze opdrachten zo doordacht mogelijk te werk: het is immers onze taak om ons patrimonium zo goed mogelijk te respecteren. We willen een architectuur die het monument versterkt in zijn culturele waarde en werken om die reden ook nauw samen met Monumentenzorg. Dat wil ook zeggen dat we het op lange termijn bekijken: hoe kunnen we oude elementen hergebruiken? Of omgekeerd, hoe kunnen we erg hedendaagse elementen toevoegen die de authenticiteit versterken?

...MET RESPECT VOOR GESCHIEDENIS, HEDEN EN TOEKOMST

We doen dus meer dan een architect onder de arm nemen: voor iedere verbouwing of restauratie voert een team van ingenieurs, projectingenieurs, bouwhistorici en ingenieurs stabiliteit een intense zoekopdracht uit. Deze gaan bouwtechnisch en bouwhistorisch bekijken hoe iets is gegroeid om de toekomst op de juiste manier in te zetten.

EEN NIEUWE ARCHITECTENPOOL

Om haar projecten te verwezenlijken, werkt AG VESPA via een raamcontract met een vaste architectenpool van 10 bureaus, die om de vier jaar wordt vernieuwd. In 2010 hebben we, na een strenge selectieprocedure, in samenwerking met de stadsbouwmeester een nieuwe pool aangesteld. Hoewel dit erg veel tijd in beslag neemt, beschouwen we dit als een erg positief proces: het verplicht ons immers om onszelf in vraag te stellen en over onszelf na te denken. Welke criteria willen we hanteren op het vlak van duurzaamheid, functionaliteit en afwerking? Welke standaarden hebben we? Uit de vele reacties, zowel uit België als uit Nederland, bleek bovendien duidelijk dat mensen graag voor ons werken – ook de grote bureaus. AG VESPA wordt beschouwd als een interessante en betrouwbare opdrachtgever die interessante opdrachten aanreikt.



BOUWEN VOOR STADSDIENSTEN

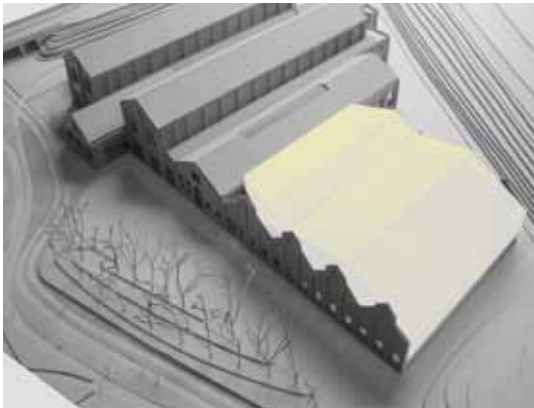
AG VESPA VOERT TOONAANGEVENDE BOUWOPDRACHTEN UIT VOOR VERSCHILLENDE STEDELIJKE BEDRIJVEN EN VERZELFSTANDIGDE ENTITEITEN. ZO VOEREN WE ALLE BOUWOPDRACHTEN UIT VOOR DE LOKALE POLITIE ANTWERPEN, HET STEDELIJK ONDERWIJS ANTWERPEN EN HET AUTONOME GEMEENTEBEDRIJF KINDERDAGVERBLIJVEN. DAARNAAST KRIJGEN WE BIJZONDERE BOUWOPDRACHTEN TOEGEWEEZEN. DAT GEBEURT VANDAAG ONDER ANDERE VOOR CULTUUR EN JEUGD.

AG VESPA treedt voor deze projecten op als bouwheer. Onze aanpak is projectmatig en analytisch en vertrekt altijd van een sterke architectuur. Zo slagen we erin om telkens opnieuw kwaliteitsvolle projecten neer te zetten.

RED STAR LINE MUSEUM

De stad Antwerpen kocht de bestaande gebouwen van rederij Red Star Line aan, en besliste er een memoriaal in te realiseren dat het verhaal van de landverhuizers opnieuw vertelt. AG VESPA voert de bouwopdracht uit. We zorgen voor de restauratie van het beschermd monument, waarin een hedendaags element wordt verwerkt. Dit geeft enerzijds zichtbaarheid aan het gebouw en krijgt anderzijds een belangrijke functie in het beleavingsparcours van de bezoekers. In 2010 zijn de werken fase 1 van start gegaan.

Red Star Line museum | [Project](#)
Hoek Rijnkaai-Montevideostraat, 2000 Antwerpen | [Adres](#)
14 miljoen euro | [Projectkost](#)
TV Beyer Blinder Belle (New York) - Arcade | [Architect](#)
2013 | [Opening](#)
Restauratiepremie Vlaanderen en Provincie Antwerpen | [Fondsen/subsidies](#)



PARK LOODS – SPORTINFRASTRUCTUUR EN EVENEMENTENHAL

De voormalige “Werkplaats voor Diesel-Tractiemotoren” in Park Spoor Noord krijgt een nieuwe bestemming als evenementenhal en sportinfrastructuur. Artesis Hogeschool investeert mee in het project en wordt ook mede-eigenaar van de nieuwe sportinfrastructuur. AG VESPA treedt op als projectcoördinator in opdracht van AG Stadsplanning, die het algemene beheer over het park voert. Verdickt & Verdickt Architecten bvba stond in voor het ontwerp van de renovatie. In 2010 werden verbouwingswerken uitgevoerd.

Project | Park Loods – Sportinfrastructuur en evenementenhal
Adres | Viaduct Dam, 2060 Antwerpen
Projectkost | 11 miljoen euro
Architect | Verdickt & Verdickt Architecten bvba
Oplevering | Medio 2011
Fondsen/subsidies | Stedenfonds en Doelstelling 2



JONGERENONTMOETINGSCENTRUM BERCHEM

AG VESPA renoveerde de huidige locatie van de jeugddienst in Berchem tot jongerenontmoetingscentrum. Twee leegstaande appartementen op de verdiepingen van het gebouw kregen een nieuwe bestemming als lokalen voor jeugdwerking. De renovatiewerken omvatten nieuwe technische installaties en sanitair, vernieuwen van dakafdichting en isolatie, nieuw buitenschrijnwerk en aanpassingswerken voor de brandveiligheid.

Project | Jongerenontmoetingscentrum Berchem
Adres | Lange Pastoorstraat 26-28 | 2600 Berchem
Projectkost | 456.541 euro
Architect | Ontwerpatelier
Oplevering | Juni 2010
Fondsen/subsidies | Federaal Grootstedenbeleid

MAS | MUSEUM AAN DE STROOM

In 2009 zette AG VESPA de eindfase in van de bouw van het Museum Aan de Stroom (MAS). We zorgden voor de binnenafterwerking en werkten de technische installaties af. De voorlopige oplevering van de bouwwerken werd voorzien begin 2010. Verder werd het plein in 2010 nog verder afgewerkt, voltooiden de founders hun paviljoenen en richtte een uitbater het café en restaurant met feestzaal in. Het museum opent in mei 2011 zijn deuren voor het publiek.

MAS – Museum Aan de Stroom | **Project**
Hanzestedenplaats, 2000 Antwerpen | **Adres**
50 miljoen euro | **Projectkost**
Neutelings-Riedijk Architecten | **Architect**
2010 | **Oplevering**
Stadsvernieuwingsfonds | **Fondsen/subsidies**



HUIS VAN DE STUDENT – INFOCENTRUM VOOR STUDENTEN

Met “Het Huis van de Student” wil AG VESPA een waardevolle bestemming geven aan het vervallen monument en zo een einde maken aan de dubieuze stedenbouwkundige situatie van de plek. Er komen zowel algemene studentenvoorzieningen als studentenlogies. De ingang van het Huis van de Student bevindt zich op het nieuwe pleintje aan de kruising tussen de Kleine Kauwenberg en het Kauwenstraatje. Het gebouw huisvest een balie, een wachtruimte met computerhoek, vergader- en werkfaciliteiten waar iedere student gebruik van kan maken en een studentenloket voor de opvang van de buitenlandse studenten. Daarnaast komt op het gelijkvloers een onafhankelijk te gebruiken polyvalente zaal. Tot slot zijn ook de kantoren van de vzw Studentenstad in het gebouw ondergebracht. Helemaal links op de site bevindt zich de toegang tot studentenwoningen.

Huis van de student | **Project**
Kleine Kauwenberg 15, 2000 Antwerpen | **Adres**
1,5 miljoen euro | **Projectkost**
BOB.361 | **Architect**
Juli 2013 | **Oplevering**
N.v.t. | **Fondsen/subsidies**





HOOFDKANTOOR FRANKRIJKLEI

AG VESPA kocht het huidige hypotheekkantoor aan de Frankrijklei 71-73. Na een grondige renovatie tot passief kantoor zal deze locatie verhuurd worden aan de Lokale Politie Antwerpen. Het kantoor wordt de nieuwe uitvalsbasis voor het hoofdkantoor van de afdeling Centrum. Omwille van de centrale ligging zal ook de dienst Slachtofferzorg en het fietsteam Orida van de lokale politie gehuisvest worden in dit kantoor.

Project | Hoofdkantoor Centrum
Adres | Frankrijklei 71-73, 2018 Antwerpen
Projectkost | Nog niet definitief bepaald
Architect | Selectie via wedstrijdpool
Oplevering | Juni 2010
Fondsen/subsidies | Eind 2014



STEDELIJK ONDERWIJS ANTWERPEN

BASISSCHOOL ALBERREKE

De stedelijke basisschool Alberreke krijgt een nieuwbouw aan de straatkant, en het authentieke schoolgebouw achterin wordt gerenoveerd. Concrete aanleiding voor de nieuwe plannen was een brand die de voorbouw van de school vernielde. Omdat ook andere delen van de school aan vernieuwing toe waren, besloten we om de volledige school in een nieuw jasje te steken. In 2010 werd gestart met de renovatiewerken en de nieuwbouw.

Project | Renovatie en nieuwbouw basisschool Alberreke
Adres | Albertstraat 32, 2018 Antwerpen
Projectkost | 2,4 miljoen euro
Architect | Huiswerk
Oplevering | Najaar 2012
Fondsen/subsidies | Agion

OPLEIDINGSGEBOUW PARK SPOOR NOORD

AG VESPA verbouwt het voormalige opleidingsgebouw van de NMBS in Park Spoor Noord. Het gebouw, dat in slechte staat was, zal initiatieven huisvesten van het deeltijds kunstonderwijs (DKO), de buitenschoolse opvang (IBO) en lokalen voor de plaatselijke jeugdwerking. Het ontwerp van 360 architecten gaat respectvol om met het gebouw en met het industriële erfgoed dat zich in het gebouw bevindt.

Verbouwing van opleidingsgebouw | **Project**
Hardenvoort 55, 2060 Antwerpen | **Adres**
2 miljoen euro | **Projectkost**
360 architecten | **Architect**
Zomer 2011 | **Oplevering**
Federaal Grootstedenbeleid | **Fondsen/subsidies**



CONTAINERSCHOOL HET GROENE EILANDJE

Om het capaciteitsprobleem in de Antwerpse basisscholen op te lossen, werden op verschillende plaatsen in de stad containerscholen gebouwd. In afwachting van de nieuwe basisschool in Antwerpen Noord werd een tijdelijke constructie neergezet. In juni was de site nog een opslagruimte voor de groendienst voor de stad Antwerpen, maar tegen 1 september konden de kleuters al hun intrek nemen in de nieuwe school. AG VESPA stond in voor de aanleg van de buitenruimte.

Basisschool Het Groene Eilandje | **Project**
Bredastraat 35, 2060 Antwerpen | **Adres**
220.000 euro | **Projectkost**
360 architecten | **Architect**
augustus 2010 | **Oplevering**
Agion | **Fondsen/subsidies**





TOPSPORTSCHOOL

Ter vervanging van de tijdelijke klascontainers van de Topsportschool bouwt AG VESPA een nieuwe school met uitgebreide sportinfrastructuur op de site van Fort VI in Wilrijk. In 2010 werd een projectdefinitie voor het project opgemaakt.

Project | Topsportschool Wilrijk
Adres | Edegemsesteenweg 100, 2610 Wilrijk
Projectkost | 11,9 miljoen euro
Architect | Selectie via Open Oproep
Oplevering | Tweede helft 2014
Fondsen/subsidies | Agion



KINDERDAGVERBLIJVEN

KINDERDAGVERBLIJF BRABEL

Omdat het kinderdagverblijf Brabbel niet langer voldeed op het vlak van kwaliteit en capaciteit, werd aan AG VESPA gevraagd om het gebouw te vernieuwen. Het kinderdagverblijf blijft op dezelfde locatie, maar we vervangen het door een nieuwbouw, omringd door een aangename buitenplaats. Er zullen 112 plaatsen zijn voor baby's en peuters. Aan de straatkant in de Wetstraat en de Regentstraat bouwen we een aantal woningen in het kader van ons grond- en pandenbeleid, om het straatbeeld te herstellen.

Project | Kinderdagverblijf Brabbel
Adres | Wetstraat 24, 2060 Antwerpen
Projectkost | 3,9 miljoen euro
Architect | Cuypers en Q architecten
Oplevering | Eind 2011
Fondsen/subsidies | VIPA & Stedenfonds

KINDERDAGVERBLIJF EN GROENSTELPLAATS MERKSEM

Zowel het kinderdagverblijf in het park van Merksem als de lokalen van de groendienst in het park waren aan vernieuwing toe. Er werd beslist om beide functies samen te brengen onder één dak. Het architectenbureau 51N4E tekende hiervoor een ingenieus ontwerp uit. In 2010 werd het uitvoeringsdossier opgemaakt.

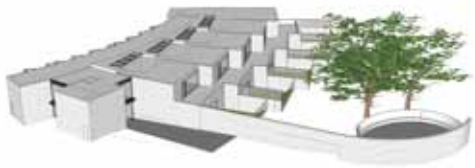
Kinderdagverblijf en groenstelplaats Speelpleinstraat | **Project**
Speelpleinstraat, 2170 Merksem | **Adres**
4,3 miljoen euro | **Projectkost**
51N4E | **Architect**
Najaar 2012 | **Oplevering**



KINDERDAGVERBLIJF MASTVEST

De oude jeugdhherberg verhuist naar het centrum en maakt plaats voor een kinderdagverblijf voor 90 kinderen, buitenschoolse zomeropvang en opvang voor gehandicapten. Het meest kenmerkende gedeelte van het gebouw blijft behouden en het speciale ontwerp van de buitenspeelruimtes zorgt voor een comfortabel geluidsniveau en een mooie inpassing in het park.

Kinderdagverblijf Mastvest | **Project**
Eric Sasselaan 2, 2020 Antwerpen | **Adres**
3,6 miljoen euro | **Projectkost**
Cuypers & Q | **Architect**
Najaar 2013 | **Oplevering**



LOKALE POLITIE ANTWERPEN

AG VESPA voert een aantal bouwopdrachten uit voor de Lokale Politie Antwerpen. Deze passen in de opdracht van AG VESPA om het politie-patrimonium te beheren. Beide partijen staan hierbij tot elkaar als eigenaar en huurder.



POLITIEKANTOOR BERCHEM

Het wijkkantoor in de Wittestraat verhuist naar de hoek van de Statiestraat met de Victor Jacobslei. Zo krijgt het wijkkantoor een centrale locatie in Berchem. AG VESPA bouwt een vernieuwd hoekgebouw dat meteen ook een impuls geeft aan de buurt. In 2010 werden de renovatiewerken opgestart.

[Project](#) | Wijkkantoor Statiestraat
[Adres](#) | Statiestraat 44, 2600 Berchem
[Projectkost](#) | 780.735 euro
[Architect](#) | JDS architects
[Oplevering](#) | Eind 2011



POLITIEKANTOOR BORGERHOUT

De Zegelstraat is één van de toekomstige haltes van de metrolijn richting Herentalsebaan. AG VESPA realiseert in samenspraak met De Lijn een project voor een politiewijkkantoor en huurappartementen op deze locatie dat de metro-ingang integreert. HUB architecten ontwierpen het gebouw.

[Project](#) | Wijkkantoor Zegelstraat
[Adres](#) | Turnhoutsebaan 344 | 2140 Borgerhout
[Projectkost](#) | 4,3 miljoen euro
[Architect](#) | HUB architecten
[Oplevering](#) | Voorjaar 2014

POLITIEKANTOOR HOBOKEN

AG VESPA bouwt een nieuw wijkkantoor voor de Lokale Politie in Hoboken. Het nieuwe kantoor vervangt de vestiging aan de Berkenrodenlei. Het heeft een grotere zichtbaarheid en zal beter bereikbaar zijn.

Wijkkantoor Kioskplaats | [Project](#)
Kioskplaats 29, 2660 Hoboken | [Adres](#)
2,4 miljoen euro | [Projectkost](#)
De Smet Vermeulen architecten | [Architect](#)
Midden 2013 | [Oplevering](#)



POLITIEKANTOOR EKEREN

In het kader van de nieuwe aanleg van het Kristus Koningplein zal een nieuw multifunctioneel gebouw de vierde pleinwand vormen. Het gebouw, dat door een private partner wordt ontwikkeld, is bestemd voor het onthaal van de politie en winkels aan het plein. AG VESPA neemt de projectregie van het politiekantoor voor haar rekening.

Politiekantoor Ekeren | [Project](#)
Kristus Koningplein, 2180 Ekeren | [Adres](#)
360 architecten | [Architect](#)
Midden 2013 | [Oplevering](#)





POLITIEKANTOOR ANTWERPEN LINKEROEVER

De gebouwen van het wijkkantoor van de Lokale Politie Antwerpen zijn niet langer aangepast aan de actuele noden. AG VESPA zal het gebouw grondig laten renoveren om de medewerkers een comfortabele werkomgeving te bieden en een kwalitatieve dienstverlening mogelijk te maken.

Project | Politiekantoor Halewijnlaan
Adres | Halewijnlaan 84, 2050 Antwerpen Linkeroever
Projectkost | 3,5 miljoen euro
Architect | Huiswerk architecten
Oplevering | Eerste helft 2014

BRANDWEER

De stad Antwerpen besliste om een nieuwe centrale brandweerkazerne te bouwen op de Noorderlaan met een aantal kazernes als voorpost. De brandweerkazernes waren immers ongelijkmatig verspreid, wat het moeilijk maakte om het grondgebied van de stad Antwerpen efficiënt te bedienen. Nu de nieuwe brandweerkazerne op de Noorderlaan in gebruik genomen is, kan gestart worden met de herschikking van de overige bestaande kazernes en de bouw van drie nieuwe voorposten. AG VESPA kreeg de opdracht om de voorpostkazernes te herschikken of bouwen.

BRANDWEERVOORPOST BERENDRECHT

Op een braakliggend terrein in het havengebied, langs de Kruisweg in Berendrecht, komt een nieuwbouw voorpostkazerne voor de brandweer. De voorpost geeft onderdak aan een bemanning van 12 brandweerlieden in continue dienst en drie voertuigen. In 2010 werd een wedstrijd voor de opmaak van een ontwerp uitgeschreven.

Brandweervoorpost Berendrecht | **Project**
Kruisweg, 2040 Berendrecht | **Adres**
1,8 miljoen euro | **Projectkost**
Nog te bepalen | **Architect**
Eerste helft 2013 | **Oplevering**



BRANDWEERVOORPOST SINT-JACOBSMARKT

De administratie van de brandweer verhuisde van de Sint-Jacobsmarkt naar de nieuwe brandweerkazerne op de Noorderlaan. AG VESPA verbouwt het voormalig administratief gebouw tot een brandweervoorpostkazerne voor een bemanning van 12 brandweerlieden in continue dienst en drie voertuigen.. Hierdoor komt de huidige centrale kazerne op Kipdorp leeg te staan. AG VESPA kreeg de opdracht om hiervoor een nieuwe invulling te zoeken. In 2010 werden een bouwaanvraag en het uitvoeringsdossier opgemaakt.

Brandweervoorpost Sint-Jacobsmarkt | **Project**
Sint-Jacobsmarkt 58, 2000 Antwerpen | **Adres**
2,2 miljoen euro | **Projectkost**
HUB architecten | **Architect**
Juli 2012 | **Oplevering**



VERBOUWEN VAN KROTTEN TOT KNAPPE WONINGEN EN HANDELSPANDEN

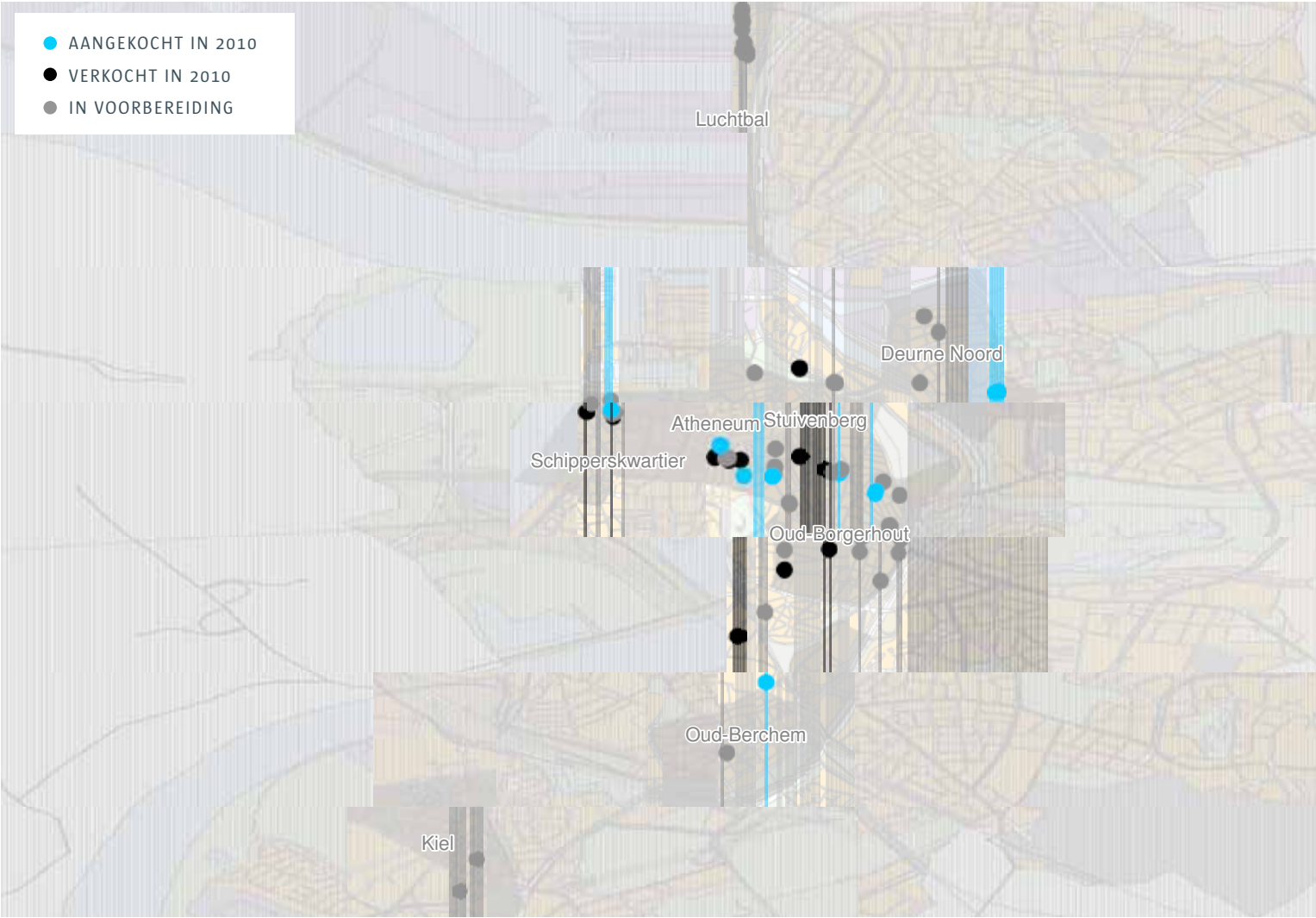
AG VESPA KOOPT LEEGSTAANDE EN OMGEVINGSTORENDE PANDEN AAN OM ZE TE RENOVEREN OF TE VERVANGEN DOOR NIEUWBOUW. NADIEN VERKOOPT HET BEDRIJF DE WONINGEN OP DE PRIVATE MARKT. DE OPBRENGSTEN KOMEN IN EEN ROLLEND FONDS TERECHT WAARMEE NIEUWE PROJECTEN WORDEN GEFINANCIERD.

Hiermee voert AG VESPA het grond- en pandenbeleid van de stad Antwerpen uit. Dit heeft drie doelstellingen: omgevingsstorende panden vakkundig wegsnijden, betaalbare woningen bouwen en de kwaliteit van het woningbod in de stad verhogen. We doen dit met bijzondere aandacht voor jonge gezinnen met kinderen. Daarom besteden we in het ontwerp van onze woningen veel aandacht aan praktische ruimtes zoals fietsenbergingen én maximale buitenruimtes in de vorm van tuinen en terrassen.

AG VESPA trekt beloftevolle, jonge architecten aan om deze woningen te ontwerpen. Dit staat garant voor unieke woningen met moderne gevels, die het uitzicht van de buurt opmerkelijk verbeteren.

De middelen voor dit beleid komen uit drie bovenlokale fondsen: het Stedenfonds, het Huisvestingscontract van het Federaal Grootstedenbeleid en het fonds Duurzame Stad van het Federaal Grootstedenbeleid.

Eind 2010 had AG VESPA een 100-tal eigendommen in beheer in het kader van het grond- en pandenbeleid. Deze gronden en panden zijn geclusterd in 51 projecten. Na renovatie zullen ze in totaal 213 woonunits bevatten. Vanaf de opstart op 1 maart 2003 tot 31 december 2010 investeerde AG VESPA ongeveer 50 miljoen euro in het grond- en pandenbeleid, waarvan 12 miljoen euro in het laatste jaar.



OPGELEVERDE PROJECTEN IN 2010

IN 2010 LEVERDE AG VESPA 9 PROJECTEN OP, GOED VOOR 28 WOONEENHEDEN.
DIT BRENGT HET TOTALE AANTAL AFGEWERKTE WOONEENHEDEN OP 113.
HIER VINDT U EEN OVERZICHT VAN DE PROJECTEN DIE WE IN 2010 OPLEVERDEN:



VISÉSTRAAT 30 / 2060 ANTWERPEN
VOOR / NA



LAMORINIÈRESTRAAT 57/ 2018 ANTWERPEN
VOOR / NA



LANGE SLACHTERIJSTRAAT 61-63/ 2060 ANTWERPEN
VOOR / NA

AG VESPA realiseerde een eengezinswoning en speelde de troef van de ligging optimaal uit. Het ruime dakterras geeft een prachtig uitzicht op het park Spoor Noord.

Architect | 360 architecten
Fonds | Stedenfonds

AG VESPA verbouwde een prachtig herenhuis met behoud van de originele elementen. Het werd uitgerust met alle hedendaags comfort en een mooie stadstuin.

Architect | 360 architecten
Fonds | Stedenfonds

Te midden van de slachthuissite bevond zich een voormalige groothandel. Na de verhuis bleven drie verkommerde gebouwen achter. AG VESPA liet een ontwerp maken voor twee woningen met hoge ruimtes en veel licht. Op de verdiepingen is er het weidse zicht op park Spoor Noord. Extra technische ingrepen zorgen ervoor dat het geluid van de treinen geen invloed heeft op het leven in deze woningen.

Architect | 360 architecten
Fonds | Federaal grootstedenbeleid

Op een braakliggend perceel werd een hoekpand ontworpen waarbij zonlicht belangrijk was. Op het gelijkvloers bevinden zich een garage en polyvalente ruimte. De centrale trap leidt naar de slaapruimtes, keuken, eetruimte en dakterras.

Met zicht op zee architecten | Architect
Stedenfonds | Fonds



MELLAERTSTRAAT 28/ 2140 BORGERHOUT
VOOR / NA



OUDEMANSTRAAT 29/ 2000 ANTWERPEN
VOOR / NA

De Oudemanstraat maakte, tot voor de inkrimping van de gedoogzone, deel uit van de prostitutiewijk. Om de omschakeling van prostitutiestraat tot woonstraat te stimuleren, kocht AG VESPA een aantal panden. De nieuwbouwwoning telt vier bouwlagen en een atelierruimte die voor de helft onder het straatniveau gelegen is.

MYS & BOMANS architectuurstudio | Architect
Stedenfonds | Fonds

Het project Cuberdon is een nieuwbouwproject waarbij AG VESPA instaat voor de realisatie van 17 appartementen en stadsvilla's. De woningen zijn gegroepeerd in volumes zodat er buitenruimtes ontstaan in de vorm van patio's en terrassen.

360 architecten | Architect
Stedenfonds | Fonds



HOEK KROONSTRAAT/BLEEKHOFSTRAAT / 2140 BORGERHOUT
VOOR / NA



KLAPDORP 79/ 2000 ANTWERPEN
VOOR / NA

Een oude rijwoning in slechte staat, op een smal en diep perceel, werd afgebroken en maakte plaats voor een nieuwe comfortabele woning. De moderne, witte gevel van de uitbouw met grote ramen is een opvallende verschijning in het straatbeeld.

Architect | Poot-Roegiers architecten
Fonds | Stedenfonds



DE CONINCKPLEIN- PIJLSTRAAT HOEK C/ 2060 ANTWERPEN
VOOR / NA

AG VESPA kocht de afgelopen jaren verwaarloosde panden aan op het De Coninckplein om ze af te breken en vervolgens te vervangen door nieuwbouwprojecten. Dit kadert in de stadsvernieuwings strategie om in deze omgeving een frisse wind te laten waaien. De nieuwbouw omvat een commercieel gelijkvloers en zes wooneenheden.

Architect | Cuypers & Q
Fonds | Stedenfonds en Federaal Grootstedenbeleid



LANGE BEELDEKENSSTRAAT 211-219 / 2060 ANTWERPEN
VOOR / NA

Op de site van de voormalige lampencentrale bouwde AG VESPA een project dat zowel bestaat uit de renovatie van drie appartementen en een handelsruimte als de nieuwbouw van drie woningen.

Architect | MYS & BOMANS architectenkantoor
Fonds | Federaal Grootstedenbeleid

VERKOPEN

AG VESPA verkocht 23 wooneenheden en 1 handelspand voor een totaalbedrag van 6.001.870,10 euro. Deze opbrengsten werden opnieuw in het rollend fonds ingebracht.

AANKOPEN

Om blijvend te investeren in aandachtsgebieden kocht AG VESPA in 2010 acht eigendommen aan, die goed zijn voor 45 wooneenheden, voor een totale som van 3.581.700 euro.

AANKOPEN GROND- EN PANDENBELEID 2010

ADRES	PLAATS	GEPLANDE UNITS	FONDS	AANKOOPPRIJS
Dambruggestraat 36	Antwerpen	3	FGSB DS	€ 163.000,00
Ooievaarstraat 16-18	Antwerpen	8	FGSB DS	€ 600.000,00
Spoorstraat 2- Rotterdamstraat 87	Antwerpen	2	FGSB DS	€ 112.000,00
Florastraat 143/147/149/155/157 en Terlostraat 19/21	Borgerhout	16	FGSB DS	€ 1.086.200,00
Confortalei 62-70/Dumonstraat 41-63	Deurne	8	FGSB DS	€ 812.500,00
Van Luppenstraat 44-50	Antwerpen	5	SF	€ 533.000,00
Falconpoort 1-6	Antwerpen	2	FGSB DS	€ 245.000,00
Regentstraat 3	Antwerpen	1	SF	€ 30.000,00
Totaal				€ 3.581.700,00
*SF = Stedenfonds *FGSB DS = Federaal Grootstedenbeleid Duurzame stad				

AG VESPA kreeg de opdracht om samen met private spelers stadsontwikkelingsprojecten te realiseren. Met onze bedrijfsmatige aanpak en efficiënte structuur zijn we een geschikte partner voor de privé. Tegelijkertijd zien we er op toe dat elke realisatie meebouwt aan een betere stad. Kwaliteit staat dus voorop.

ONTWIKKELING EN REALISATIE VAN STADSPROJECTEN

AG VESPA BRENGT VOORUITGANG IN STADSPROJECTEN

EEN VAN DE PRIORITEITEN VAN DE STAD ANTWERPEN IS OM TE WERKEN AAN EEN BETERE STAD. ZE REALISEERT DIT ONDER ANDERE DOOR DOORGEDREVEN STADSONTWIKKELING, EEN CRUCIALE PIJLER IN HAAR BELEID. ALS VASTGOEDDOCHTER VAN DE STAD ANTWERPEN ZET AG VESPA ZICH IN OM DIT BELEID IN DE PRAKTIJK TE BRENGEN.

GEBIEDSGERICHTE ONTWIKKELING

Als autonome vastgoeddochter van Antwerpen is AG VESPA ook verantwoordelijk voor grote, gebiedsgerichte stadsprojecten. Het gaat hier over projecten van lange adem, waarin de stad of het bedrijf een vastgoedpositie heeft waarvoor AG VESPA samenwerkingsverbanden aangaat met de privé-sector of met andere publieke overheden.

ACTIEVE ROL

Doordat AG VESPA vanuit zijn vastgoedpositie een actieve rol vervult in ontwikkelingsprojecten, is het bedrijf een strategische speler op deze ontwikkelingsmarkt. AG VESPA gaat ook zelf op zoek naar projecten die de stad kan ontwikkelen, zoekt hiervoor de meest geschikte private speler en / of vervult een actieve rol in projecten met publiekprivate samenwerking.

EEN MOOI VOORBEELD:
HET EILANDJE

Een groot project waaraan AG VESPA meewerkt is de ontwikkeling van het Eilandje. De filosofie achter dit project is het terugvoeren van de stad naar het water. De nadruk ligt op het aantrekken van nieuwe, jonge gezinnen en op duurzaamheid. Centraal op het Eilandje ligt de Cadixwijk, die omgeven is door drie indrukwekkende dokken: het Kattendijkdok, het Houtdok en het Kempisch Dok.

In de Cadixwijk wil de stad het gebied volledig ontwikkelen, het openbaar domein heraanleggen en nieuwe bouwblokken realiseren.

STADSPROJECTEN 2010

NIEUW ZURENBORG | BERCHEM

NIEUW ZURENBORG IS ÉÉN VAN DE STRATEGISCHE PROJECTEN UIT HET STRATEGISCH RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN, DAT WERD GESELECTEERD ALS NIEUW GEMENGD WOONGEBIED. HET DOEL VAN DIT PROJECT IS OM ENERZIJD NIEUWE BEWONERS EN JONGE GEZINNEN NAAR DE STAD TE LOKKEN, NIEUWE WOONTYPOLOGIEËN IN EEN AANGENAME WOONOMGEVING AAN TE BIEDEN EN DE WOONKWALITEIT VAN DE HUIDIGE BEWONERS IN DE DIRECTE OMGEVING TE VERBETEREN. DE TWEE BELANGRIJKSTE ONDERDELEN IN HET PROGRAMMA VAN NIEUW ZURENBORG ZIJN DAN OOK ENERZIJD HET WOONPROGRAMMA EN ANDERZIJD BELANGRIJK AANDEEL AAN PUBLIEKE, GROENE RUIMTE. MOMENTEEL WERKT DE STAD AAN DE OPMAAK VAN EEN PLAN MER, EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EN EEN BODEMSANERINGSPROJECT. EENS DEZE PROCEDURES ROND ZIJN, KAN GESTART WORDEN MET DE SANERING VAN DE GRONDEN EN DE VERKOOP ONDER VOORWAARDEN.

ROL AG VESPA AG VESPA voert onderhandelingen met de verschillende grondeigenaars. Dit leidde tot de aankoop van de voormalige gassite en tot de aankoop van enkele particuliere woningen in de Vlijtstraat.

Als eigenaar van de voormalige gassite staat AG VESPA in voor de bodemsanering van de voormalige gassite.

AG VESPA werkt een ontwikkelingsstrategie voor de site uit.

AG VESPA start onderhandelingen met private ontwikkelaars en investeerders op.

PARTNERS AG Stadsplanning
Private ontwikkelaars (pas in volgende fase)

BELANGRIJKE GEGEVENS Oppervlakte: 11,5 ha

Bestemming: woongebied met groene ruimte

Ongeveer 600 nieuwe woningen, waarvan een 200-tal grondgebonden woningen en een wijkpark

STATUS In voorbereiding

FONDSEN/SUBSIDIES Stadsvernieuwingsfonds



CADIXWIJK EILANDJE | ANTWERPEN

AG VESPA EN AG STADSPANNING STUREN HET PROGRAMMA VOOR DE CADIXWIJK IN TANDEM AAN. MET DE GOEDKEURING VAN HET PROTOCOL TUSSEN DE STAD ANTWERPEN EN DE HAVEN VAN ANTWERPEN, EN DE BEPALING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET EILANDJE STAAT DE REALISATIE VAN DE CADIXWIJK NU DEFINITIEF IN DE STARTBLOKKEN. NAAST EEN UITGEBREID WOONPROGRAMMA (75% VAN DE NIEUW TE REALISEREN VLOEROPPERVLAKTE) IS ER OOK RUIMTE VOOR HANDELSVESTIGINGEN EN KANTOREN (21% VAN DE NIEUW TE REALISEREN VLOEROPPERVLAKTE), GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (4% VAN DE NIEUW TE REALISEREN VLOEROPPERVLAKTE) EN HET NIEUWE WIJKPLEIN CADIX, DAT HET HART VAN DE CADIXWIJK ZAL WORDEN.

ROL AG VESPA	AG VESPA voert de financiële regie over het project Cadix. AG VESPA neemt de ontwikkeling van het vastgoed en de sanering van de gronden voor zijn rekening.
PARTNERS	AG Stadsplanning Haven van Antwerpen Private ontwikkelaars (pas in latere fase)
BELANGRIJKE GEGEVENS	Oppervlakte: 26 ha Bestemming: gemengd woongebied Te valoriseren vloeroppervlakte: 200.000 m², waarvan 150.000 m² woongelegenheid, 40.000 m2 kantoren en handel en 10.000 m² gemeenschapsvoorzieningen.
STATUS	In voorbereiding



MILITAIR HOSPITAAL | ANTWERPEN

DE STAD ANTWERPEN WIL OP DE SITE VAN HET VOORMALIG MILITAIR HOSPITAAL EEN NIEUW WOONGEBIED REALISEREN, MET EEN GEZONDE SOCIALE MIX VAN BEWONERS: 35 % VAN DE WONINGEN ZIJN BESTEMD VOOR RESIDENTIEEL WONEN, 40% VOOR BETAALBAAR WONEN EN 25% VOOR SOCIAAL WONEN. HET WORDT EEN GEZINSVRIENDELIJKE BUURT. IN 2005 KOOS HET STADSBESTUUR VOOR HET CONSORTIUM WILMA-VANHAERENTS, VOORAL OMWILLE VAN HUN OPTIMALE PRIJS-KWALITEITVERHOUDING. IN JULI 2006 ONDERTEKENDEN AG VESPA EN HET CONSORTIUM, ONDER DE NAAM ‘MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN NV’, EEN ‘RECHT VAN OPSTAL’ EN BEGONNEN ZIJ MET DE VOORBEREIDING VAN HET MASTERPLAN. OP DE SITE ZORGEN EEN NIEUW PARK EN EEN VERKEERSLUWE INRICHTING VOOR ADEMRUIMTE. BIJ DE ONTWIKKELING WERDEN DE HISTORISCHE GEBOUWEN MAXIMAAL BEHOUDEN. AG STADSPLANNING WAAKT OVER HET STEDENBOUWKUNDIGE CONCEPT EN ONTWERP, TERWIJL AG VESPA INSTAAT VOOR DE PROJECTVOORBEREIDING EN –OPVOLGING.

ROL AG VESPA	AG VESPA kocht de gronden van het Ministerie van Defensie aan AG VESPA sloot de overeenkomst met de projectontwikkelaar Wilma-Vanhaerents AG VESPA deed de administratieve en juridische afhandeling van de verkopen
PARTNERS	AGStadsplanning Projectontwikkelaar Wilma-Vanhaerents
GEGEVENS	Oppervlakte: 7,7 ha waarvan bijna 2 ha openbaar groen Bestemming: woongebied en groene ruimte 404 woningen: 169 betaalbaar wonen, 136 residentieel wonen, 99 sociaal wonen.



EKSTERLAER | DEURNE

HET GEBIED EKSTERLAER LIGT TUSSEN DE DASCOTTELEI, HET EKSTERLAAR, DE HERENTALSEBAAN EN DE KERKHOFWEG IN DEURNE. OP DEZE SITE KOMT EEN NIEUW WOONGEBIED MET ONGEVEER 300 WONINGEN MET TUIN EN 140 APPARTEMENTEN, IN EEN GROENE OMGEVING. ER KOMT EEN PUBLIEK PARK VAN 1,5 HA EN EEN GROTE WATERPARTIJ. NAAST WONEN IS ER OOK RUIMTE VOOR VRIJE BEROEPEN EN BUURTWINKELS. VOOR DE REALISATIE VAN HET PROJECT BEGON EIND 2009 DE VERHUIZING VAN EEN 120-TAL VOLKSTUINEN NAAR HET NABIJ GELEGEN DRAKENHOF. DE VERHUIZING IS INTUSSEN AFGEROND. PX3 DEVELOPMENT ONTWIKKELT DE SITE, IN SAMENWERKING MET AG VESPA. DE STAD ANTWERPEN SLOOT HIEROVER REEDS IN 2001 EEN OVEREENKOMST MET PRIVATE ONTWIKKELAAR PX3 DEVELOPMENT. IN 2006 VOLGDE EEN AANVULLING OP DE OVEREENKOMST. IN 2009 WERDEN DE VERKAVELINGSVERGUNNING EN DE VERGUNNING VOOR DE AANLEG VAN DE WEGEN BEKOMEN. DE BOUWAANVRAAG VOOR DE EERSTE FASE VAN HET PROJECT WERD VOORBEREID. EEN AANTAL AANPALENDE BEWONERS HEBBEN MOMENTEEL EEN PROCEDURE TOT Vernietiging Lopen BIJ DE Raad Van State.

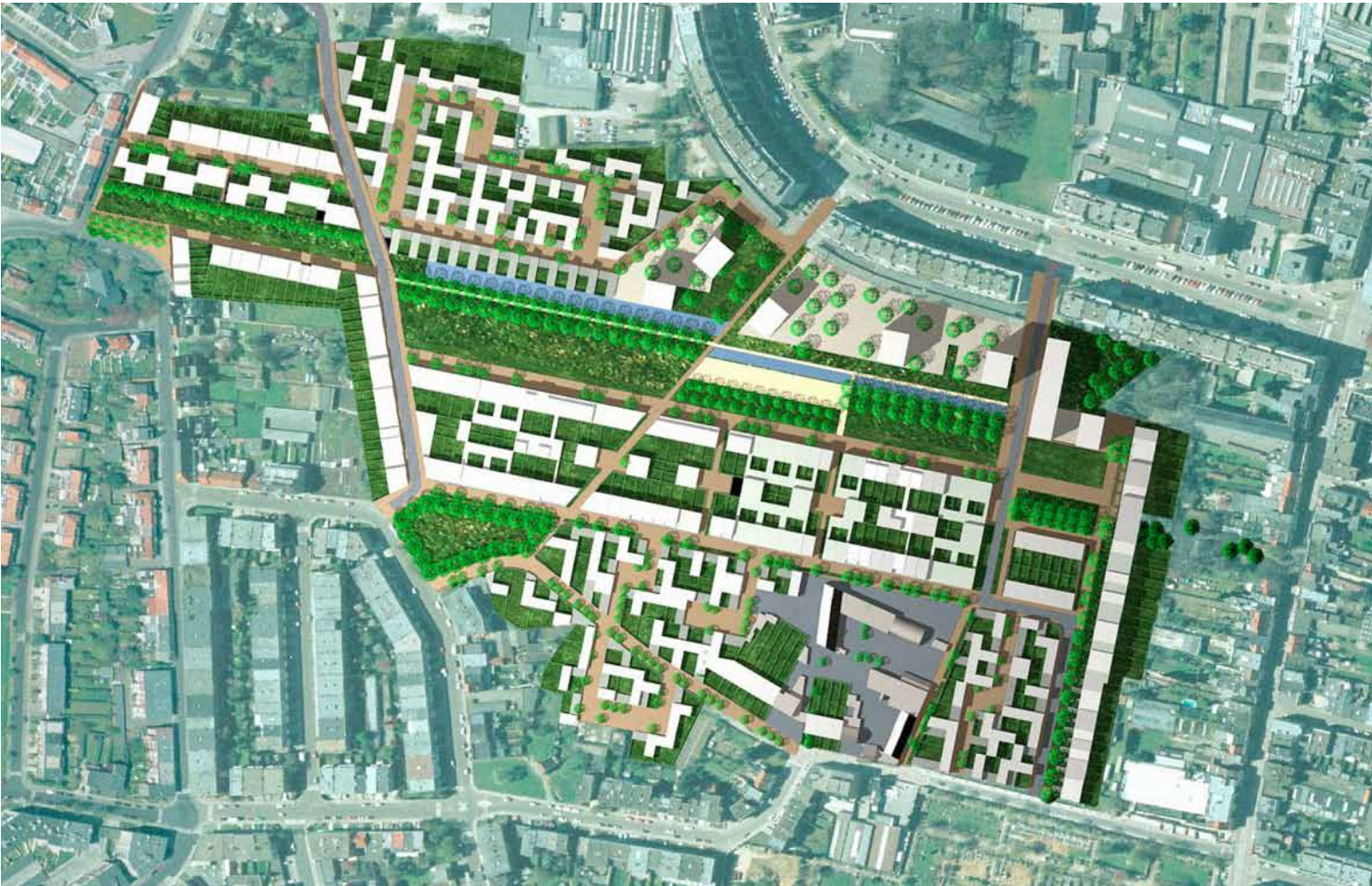
ROL AG VESPA We onderhandelden de overeenkomst tussen stad Antwerpen en Px3 Development. De verkoopsopbrengsten van de gronden zijn bij elke verkoop van een onroerend goed voor 1/3de voor de stad, en voor 2/3de voor Px3, na afhouding van geprefinancierde kosten van beide partners. Het gaat om kosten voor onder andere erelonen van de architect en ontwikkeling van weginfrastructuur.

AG VESPA begeleidt de verhuis van een 120-tal volkstuinen naar Drakenhof.

PARTNERS Px3 Development, dochteronderneming van Vooruitzicht

GEGEVENS Oppervlakte: 15 ha
Bestemming: woongebied
300 woningen met tuin en 140 appartementen

STATUS In voorbereiding



BLUE GATE ANTWERP | ANTWERPEN

DE STAD ANTWERPEN, AG VESPA, WATERWEGEN EN ZEEKANAAL NV (W&Z) EN DE PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN (PMV) HEBBEN IN 2006 EEN INTENTIEVERKLARING ONDERTEKEND OM 75 HA BRAAKLIGGENDE GRONDEN OP PETROLEUM ZUID TE HERONTWIKKELEN. IPZ BIEDT RUIMTE VOOR EEN STADSREGIONAAL WATERGEBONDEN DISTRIBUTIECENTRUM, INNOVATIEVE EN HOOGWAARDIGE PRODUCTIEBEDRIJVEN EN ‘ONDERZOEK EN ONTWIKKELING’ (O&O) VOLGENS HET PRINCIPE VAN ECO-EFFECTIVITEIT. AAN DE KOP VAN HET GEBIED KOMT OOK EEN VOETBALSTADION MET EEN STERKE ARCHITECTURALE KWALITEIT ALS STADSBAKEN OP HET EINDE VAN DE SCHELDEKAAL- EN. HET GEBIED WORDT VERBONDEN MET EEN GROENE CORRIDOR DIE DE HOBOKENSE POLDER VERBINDT MET DE GROENE SINGEL.

In 2010 werden de verdere voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van het gebied. Zo werd onder meer een stedenbouwkundig masterplan uitgetekend, een landmeter bracht de bestaande en eigendomstoestand gedetailleerd in kaart, de sloop van bouwvallige installaties van International Oil werd voorbereid, een archeologisch team voerde boringen uit op het terrein en het erfgoed van de site werd geïnventariseerd.

Om het duurzame karakter van de herontwikkeling in de verf te zetten en het project internationaal te profileren kozen we onlangs een nieuwe naam voor het bedrijventerrein: Blue Gate Antwerp.

ROL AG VESPA	De partners samenbrengen die nodig zijn om het project te realiseren. Tot een sluitende financiering van het project komen. Het traject dat leidt tot een concrete invulling van de site,opvolgen. Private partners aantrekken voor de ontwikkeling van de site, onder andere via een marktbevraging, en eventuele markttoets.
PARTNERS	ParticipatieMaatschappij Vlaanderen Werk en Economie vzw Waterwegen en Zeekanaal AG Stadsplanning
GEGEVENS	Oppervlakte: 75 ha Bestemming: regionaal gemengd bedrijventerrein en groene corridor
STATUS	In voorbereiding





VOETBALSTADION ANTWERPEN

DE STAD WIL HET ANTWERPS VOETBAL VERLEVENDIGEN DOOR EEN VOETBALSTADION TE BOUWEN. HET NIEUWE STADION ZAL PLAATS BIJEN AAN 25.000 TOESCHOUWERS. HET STADION MOET STEDENBOUWKUNDIG IN DE GLOBALE STADSONTWIKKELING PASSEN EN ARCHITECTURAAL HOOGWAARDIG ZIJN. IN 2010 HIELDEN WE INTENS OVERLEG MET VOETBALCLUBS GBA EN RAFC OVER DE BOUW, DE FINANCIERING EN DE TOEKOMSTIGE EXPLOITATIE VAN HET STADION. HET IS DE BEDOELING OM IN 2011 TOT FINALE AFSPRAKEN MET DE CLUBS TE KOMEN OM ZO EEN OVEREENKOMST TE KUNNEN AFSLUTEN.

ROL AG VESPA	Financiële (haalbaarheids)analyse van het project Uitwerken samenwerkingsakkoorden met clubs en private partners voor bouw en exploitatie van het stadion
PARTNERS	Stad Antwerpen AG Stadsplanning Voetbalclubs Vlaanderen Private partner(s)
BELANGRIJKE GEGEVENS	Oppervlakte: 12 ha, waarvan 5 ha voor het voetbalstadion Bestemming: voetbalstadion en ontwikkelbare ruimten (max 15.000 m² handel)
STATUS	In voorbereiding
FONDSEN/SUBSIDIES VOOR HET PROJECT	Het project komt in aanmerking voor Vlaamse hefboomfinanciering van 10 miljoen euro

FALCONPLEIN - ZEEMANSHUIS | ANTWERPEN

HET SCHIPPERSKWARTIER IS EEN VERLEIDELIJK STUKJE ANTWERPEN TUSSEN DE BINNENSTAD EN HET EILANDJE. DE STAD ANTWERPEN INVESTEERT AL ENKELE JAREN OM DE WIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK TE MAKEN ALS WOON-, WERK- EN INVESTERINGS- GEBIED. TOT HET PROJECTGEBIED HOORT HET FALCONPLEIN-ZEEMANSHUIS, GRENZEN AAN FALCONPLEIN, FALCONRUI, GENERAAL BELLARDSTRAAT EN OUDELEEUWENRUI.

Samen met SD Worx beschikt de stad over nagenoeg 80% van de eigendommen binnen het projectgebied. In samenwerking met SD Worx gaat de stad de uitdaging aan om de invulling van dit bouwblok opnieuw af te stemmen op de rest van de wijk. In het kader van deze samenwerking en rekening houdend met de noden van deze buurt keurde de Vlaamse regering in 2007 het BPA voor het Falconplein-Zeemanshuis goed. Het BPA omvat onder meer twee multiculturele gebouwen in het binnengebied waarmee vier publieke tuinen gecreëerd worden. Daarnaast komen er woningen, kantoorruimtes, gemeenschapsvoorzieningen en ondergrondse parkeerruimte.

AG VESPA staat in voor de onderhandelingen met SD Worx voor de herontwikkeling van het project en voor de verkoop onder voorwaarden van de stadsgronden binnen het projectgebied.

ROL AG VESPA	AG VESPA voert de onderhandelingen met SD WORX rond de herontwikkeling van de site AG VESPA staat in voor de verkoop onder voorwaarden van de stadsgronden binnen het projectgebied
PARTNERS	SD Worx Private ontwikkelaar (in een latere fase)
GEGEVENS	Oppervlakte: 3ha Bestemming: 2 nieuwe multifunctionele gebouwen (C-blok en L-blok), 7.500 m² groene binnenruimte, 10.000m² nieuwe grondgebonden woningen
STATUS	In voorbereiding



Voor de uitvoering van haar beleid heeft de stad Antwerpen heel wat financiële middelen nodig. Dankzij fondsen en subsidies van verschillende bovenlokale overheden, kunnen grootsteden zoals Antwerpen een doorgedreven stedelijk beleid voeren, en wordt hun inzet voor stadsvernieuwing gestimuleerd.

De afdeling fondsen en subsidies van AG VESPA vervult drie taken:

Fondsenbeheer: efficiënt beheer van de bovenlokale fondsen Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, Strategisch Veiligheids-en Preventieplan, Globaal Plan, EFRO Doelstelling 2.

Subsidieverwerving: verwerven van bijkomende subsidies voor de stad en het actief ondersteunen van de stedelijke diensten hierbij.

Europese werking: de werking van de Eurodesk verdiepen en uitbouwen. Dit houdt in het profileren van Antwerpen op de Europese kaart en het proactief werken met betrekking tot Europees beleid. Dit onder andere met het doel meer Europese subsidies naar de stad te halen.

**KENNISCENTRUM
VAN BOVENLOKALE
FONDSEN EN SUBSIDIES**

FONDSENBEHEER IN DE KIJKER

VERSCHILLENDE FONDSEN VOOR STEDENBELEID

De Vlaamse, de federale en Europese overheden investeren met verschillende fondsen in stedenbeleid. Elk van deze fondsen heeft haar eigen finaliteit, goedkeuringsprocedure en reglementering. In opdracht van de stad coördineert AG VESPA de programmering en het beheer van deze fondsen. Samen met de stadsdiensten werken we de nodige plannen en voorstellen uit om de middelen te verwerven. We onderhandelen een overeenkomst met de bevoegde overheid, waarbij we zowel rekening houden met de specifieke doelstellingen van de subsidieverstrekker als met de eigen plannen van de stad. We streven een geïntegreerde aanpak na, zodat de middelen uit de verschillende fondsen maximaal benut worden en optimaal ingezet in het stedelijk beleid.

DUIDELIJKE AFSPRAKEN / GOEDE PROJECTVOORBEREIDING

Bij het beheer van de bovenlokale fondsen staan overleg, aansturing en ondersteuning van zowel de betrokken stadsdiensten, het OCMW als externe projectuitvoerders centraal. We streven naar duidelijke richtlijnen, die zoveel mogelijk tussen de verschillende fondsen zijn afgestemd. Bij elke stap die de projectuitvoerders zetten in de afhandeling van een subsidiedossier, maken we duidelijke afspraken gemaakt. Dit gaat van het opstellen van een begroting, over het afsluiten van uitvoeringsovereenkomsten tot het indienen van een financieel verantwoordingsdossier. Zo leggen we de verantwoordelijkheid van de verschillende partijen vast, wat een effectieve en efficiënte inzet van de bovenlokale middelen garandeert.

VLOTTE UITVOERING FACILITEREN

We hebben een aantal overlegstructuren opgericht met stedelijke registrateurs en andere relevante partners, niet alleen om de administratieve afhandeling van het programma te vergemakkelijken maar ook om de inhoudelijke afstemming van de programma's te optimaliseren. Ook is een goede communicatie met de hogere overheden nodig voor een correcte verantwoording van de uitgaven. Voorts is overleg met de betrokken stedelijke bedrijven en het OCMW noodzakelijk om de projectdoelstellingen af te stemmen op de specifieke criteria en vereisten van elk fonds. AG VESPA ijvert ervoor om de subsidies vlot te laten doorstromen naar de projectuitvoerders. We zorgen er ook voor dat de projectbudgetten correct worden opgenomen in de meerjarenbegroting van de stad en dat de middelen in maandelijkse schijven worden uitbetaald. Via tussentijdse inhoudelijke en financiële rapportage volgen we de uitvoering op om het programma tijdig te kunnen bijsturen.

WAKEN OVER RESULTATEN

Het sluitstuk in het subsidiejaar is de indiening van een financieel verantwoordingsdossier voor de projecten. Hierin worden de gemaakte kosten afgerekend en bewezen. AG VESPA organiseert de financiële controle en waakt daarbij over de correcte besteding van de middelen en over de kwaliteit van de afrekeningsdossiers die aan de hogere overheid worden overgemaakt. Aan het financieel verantwoordingsdossier wordt de nodige inhoudelijke eindrapportering gekoppeld. Dit maakt een evaluatie van projecten en subsidieprogramma's mogelijk zodat zowel de stad als de subsidiërende overheid informatie krijgen over de aanwending van de middelen en de gerealiseerde projecten.



FONDSENBEHEER

OM HAAR BESTUURSAKKOORD TE REALISEREN DOET DE STAD ANTWERPEN EEN BEROEP OP STRUCTUURFONDSEN VAN BOVENLOKALE OVERHEDEN. HET GAAT OM HET STEDENFONDS, FEDERAAL GROOTSTEDENBELEID, STRATEGISCH VEILIGHEIDS –EN PREVENTIEPLAN, GLOBAAL PLAN EN HET EFRO DOELSTELLING 2 PROGRAMMA.

STEDENFONDS

Sinds 2003 ondersteunt de Vlaamse overheid met het Stedenfonds de 13 centrumsteden en de Vlaamse Gemeenschapscommissie om een duurzaam stedenbeleid te voeren. Het huidige subsidieprogramma loopt van 2008 tot 2013. Hiervoor werd op 21 december 2007 een beleidsovereenkomst met de Vlaamse regering afgesloten, die met een jaarlijks addendum wordt aangevuld. De beleidsovereenkomst werd afgestemd op het bestuursakkoord en de strategische meerjarenplanning van de stad. Er werden voor het Stedenfonds 11 strategische doelstellingen bepaald.

In 2010 steeg het bedrag dat de stad Antwerpen jaarlijks ontvangt uit het Stedenfonds tot 54.703.904 euro. 50% hiervan werd besteed door de stad. De andere 50% gebruikte het OCMW voor de uitvoering van haar projecten. Het bedrag voor 2010 lag meer dan 2 miljoen euro hoger dan in 2009.

In het addendum werden de middelen voor 2010 als volgt toegewezen aan de strategische doelstellingen:

STEDENFONDS 2010	STAD	OCMW	TOTAAL
Cultuur	614.490	0	614.490
Jeugd	2.463.500	0	2.463.500
Leren	3.799.182	0	3.799.182
Samenleven	7.104.686	0	7.104.686
Gezondheidszorg en dienstverlening	1.004.015	626.450	1.630.465
Sport	945.036	0	945.036
Stadsontwikkeling	1.875.157	0	1.875.157
Werk en activering	3.246.634	10.736.082	13.982.716
Wonen	4.085.755	13.107.770	17.193.525
Diversiteit	1.594.282	2.243.040	3.837.322
Kritische succesfactor	590.737	638.610	1.229.347
Saldo overgedragen naar 2011	28.478	0	28.478
ALGEMEEN TOTAAL	27.351.952	27.351.952	54.703.904

Met de middelen van het Stedenfonds voerden de stad en het OCMW, binnen de 11 strategische doelstellingen, 49 prestaties uit. Hiervoor coördineren stad en OCMW jaarlijks samen een 150-tal projecten die, vaak ook in samenwerking met partners, worden uitgevoerd. De impact van het Stedenfonds op de uitvoering van het beleid van stad en OCMW is dan ook groot.

Bij de projecten zijn niet alleen stedelijke bedrijven betrokken: externe organisaties die de stad als werkingsgebied hebben, nemen deze vaak voor hun rekening. De klemtoon van deze projecten ligt op aandachtswijken en –groepen.

FINANCIËLE CONTROLE

Een belangrijke klemtoon blijft liggen op de financiële controle van de projecten. Met het oog op de uitbetaling van de saldi 2009 organiseerden we een interne en externe audit. AG VESPA controleerde de afrekeningsdossiers van de projecten van het stedelijk aandeel van het stedenfonds. Het auditkantoor PKF Bedrijfsrevisoren zorgde voor de externe controle van een selectie van de projecten van zowel het stedelijke als het OCMW-aandeel. Naar aanleiding van de controleverslagen werden de financiële richtlijnen voor de afrekening van het Stedenfonds verder op punt gesteld, binnen het kader dat de Vlaamse overheid hiervoor oplegt.

VOORTGANGSRAPPORT

De Vlaamse regering bepaalde dat de stad, in het derde jaar van de programmaperiode (2010), een voortgangsrapport ter goedkeuring moet voorleggen aan de gemeenteraad. Het voortgangsrapport houdt een evaluatie in van de beleidsovereenkomst en wordt overgemaakt aan de minister, bevoegd voor het Stedenbeleid. De gemeenteraad keurde het voortgangsrapport op 20 december 2010 goed en maakte het over aan de Vlaamse minister bevoegd voor stedenbeleid.

De Vlaamse overheid zal, aansluitend bij dit voortgangsrapport, in 2011 een visitatie organiseren. AG VESPA coördineerde in 2010 de voorbereidingen in het kader van de visitatie. Voor de visitatie werden door de stad twee thema's naar voor geschoven: de strategische organisatie van de stad en de impact van stadsontwikkeling op andere domeinen.

FEDERAAL GROOTSTEDENBELEID

‘DUURZAME STAD’

Het federaal grootstedenbeleid is een ondersteuningsprogramma van de federale overheid om het leef- en woonklimaat in steden en gemeenten met achtergestelde wijken te verbeteren. De federale overheid sluit hiervoor een contract ‘Duurzame stad’ af met 17 steden en gemeenten verspreid over Vlaanderen, Wallonië en Brussel.

Met de contracten Duurzame stad wil de federale overheid drie doelstellingen realiseren: een verbetering van de sociale cohesie in aandachtswijken, een verkleining van de ecologische voetafdruk van de steden en een verhoogde uitstraling van de steden.

Vanaf 2009 wordt met jaarovereenkomsten gewerkt; deze overeenkomst werd in 2010 met een jaar verlengd via een avenant.

De federale overheid voorziet in 2010 met het contract Duurzame stad een budget van 16.785.905 euro voor Antwerpen. Het OCMW ontvangt van dat budget 1.834.300 euro.

De stad investeert de middelen van het contract 2010 in een 25-tal projecten die zowel binnen de federale doelstellingen als binnen de eigen stedelijke beleidsprioriteiten kaderen:

- Toegankelijke en leefbare pleinen door een zinvol animatieaanbod
- Buurt- en persoonsgebonden regie op maat van elke stadswijk
- Netheid van het openbaar domein door inrichting van sorteerstraten en inschakeling van sociale economie
- Leefbare ecocity door de uitbouw van een lokale entiteit energie, opmaak van actieplannen en restyling van het EcoHuis
- Bewonersbetrokkenheid bij stadsontwikkelingsprojecten
- Verhoging van de kwaliteit van het woonaanbod door doorgedreven wooninspecties, premies en bijkomende transitwoningen
- Grond- en pandenbeleid op strategische locaties in de stad

Het OCMW zet haar middelen in op levensloopbestendige wijken door de uitbouw van een 24 uren-zorgsteunpunt, de renovatie van stadsflats en investeringen in sociale restaurants.

Dit geeft volgende budgettaire verdeling per beleidsdomein:

FEDERAAL GROOTSTEDENBELEID PER BELEIDSDOMEIN	BEDRAG 2010
Jeugd	927.800
Samenlevingsopbouw	376.700
Veiligheid	2.623.300
Wonen	6.365.200
Stadsontwikkeling	800.000
Stads- en buurtonderhoud	2.478.105
Leefmilieu	950.500
OCMW	1.834.300
Coördinatie – Fondsenbeheer	430.000
Totaal	16.785.905

STRATEGISCH VEILIGHEIDS- EN PREVENTIEPLAN

Het Strategisch Veiligheids- en Preventieplan (SVPP) is een subsidieprogramma van de federale overheid onder de bevoegdheid van de minister van Binnenlandse Zaken. Het Strategisch Veiligheids- en Preventieplan werd afgesloten voor een periode van 4 jaar. Het loopt van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2010.

De federale overheid stelt een jaarlijkse enveloppe van 2.438.089 euro ter beschikking aan de stad Antwerpen. Het jaarlijkse bedrag van de toegekende toelage ligt vast, maar kan verhoogd worden met de beschikbare saldi die de FOD Binnenlandse Zaken opstelt op basis van de jaarlijkse tussentijdse afrekeningen. In 2010 kon de stad zo 776.455 euro extra besteden.

Op basis van haar Lokale Veiligheidsdiagnostiek kiest de stad de prioriteiten die ze wenst te behandelen. Ze zet deze om in algemene, strategische en operationele doelstellingen:

PRIORITEITEN	BEDRAG 2010
Druggerelateerde maatschappelijke overlast	1.426.876
Geweld in het openbaar vervoer	182.430
Jeugdcriminaliteit	1.135.505
Intrafamiliaal geweld	89.405
Sociale overlast	315.000
Coördinatie	65.328
Totaal	3.214.544

Naast deze globale enveloppe krijgt het Strategisch Veiligheids- en Preventieplan nog extra middelen voor de aanwerving van bijkomend personeel in het statuut van Activa-gemeenschapswacht. In Antwerpen worden de gemeenschapswachten ingezet als Lijnsputters. Zij verhogen de veiligheid en het veiligheidsgevoel op en rond het openbaar vervoer.

GLOBAL PLAN

In het kader van het Globaal Plan sluit de stad jaarlijks een Overeenkomst Alternatieve Gerechtelijke Maatregelen af met de federale overheid. De middelen die hieruit voortvloeien, gebruikt de stad voor de aanwerving van personeel dat instaat voor de begeleiding van alternatieve gerechtelijke maatregelen. Het gaat hierbij om:

- Dienstverlening en opleiding in het kader van de probatiewet
- Werkstraf
- Bemiddeling in strafzaken
- Alternatieve maatregelen ter vervanging van de voorlopige hechtenis
- Alternatieve maatregelen ter vervanging van een beslissing door de jeugdrechter: de rechtsomlegging (diversiemaatregelen) tot april 2007
- Gratiemaatregelen

De stad ontving hiervoor in 2009 een toelage van 249.133 euro. Het merendeel van de projecten is ondergebracht bij private organisaties.

DOELSTELLING 2 EFRO 2007 - 2013

Als contactpunt voor het ‘EFRO Doelstelling 2’-programma 2007 - 2013, konden projectpromotoren ook in 2010 bij de Eurodesk terecht voor begeleiding bij de opmaak en uitvoering van EFRO-projecten. In 2010 werden een tiental projectpromotoren individueel begeleid bij het voorbereiden en indienen van een EFRO-projectvoorstel. Dit resulteerde, naast de lopende dossiers, in zes bijkomende EFRO-projecten in Antwerpen:

- Heropwaardering Carnotstraat - 680.000 euro
 - Matterhorn - 1.125.000 euro
 - Terreinmanagement Oud-Berchem - 430.000 euro
 - Terreinmanagement Antwerpen Noord - 415.000 euro
 - Terreinmanagement Statiekwartier - 390.000 euro
- Dit project wacht nog op een positief advies na het technisch nazicht door het Agentschap Ondernemen. Daarna kan het projectcontract ondertekend worden.
- Terreinmanagement Turnhoutsebaan - 300.000 euro
- Dit project wacht nog op een positief advies na het technisch nazicht door het Agentschap Ondernemen. Daarna kan het projectcontract ondertekend worden.

Daarnaast bevinden er zich nog 4 projecten in de goedkeurings-procedure.

SUBSIDIEVERWERVING

KENNIS UITBOUWEN

DE TWEEDE KERNTAAK VAN DE AFDELING FONDSSEN EN SUBSIDIES IS HET VERWERVEN VAN BIJKOMENDE SUBSIDIES VOOR DE STAD EN HET ACTIEF ONDERSTEUNEN VAN DE STEDELIJKE DIENSTEN HIERBIJ. DIT HOUDT IN DAT WE KENNIS UITBOUWEN OVER BOVENLOKALE SUBSIDIES EN STEDELIJKE DIENSTEN EN ONZE DOCHTERBEDRIJVEN STIMULEREN OM HIEROP EEN BEROEP TE DOEN. WE INVENTARISEREN WELKE SUBSIDIES RELEVANT ZIJN VOOR DE STAD ANTWERPEN EN VOLGEN DE REGLEMENTEN OP DE VOET. OOK ONDERSTEUNEN WE STEDELIJKE DIENSTEN BIJ HUN SUBSIDIEAANVRAGEN. WANT MEER SUBSIDIES BETEKENT MEER REALISATIES IN DE STAD.

We gaan na welke projecten uit de strategische meerjarenplanning van de stad in aanmerking komen voor subsidies. Komt een stedelijke dienst of organisatie in aanmerking, dan brengen we hen daarvan op de hoogte. Anderzijds zoekt AG VESPA ook naar subsidies voor specifieke en duidelijk afgebakende projecten en naar premies op Vlaams, federaal en Europees niveau. We bekijken hierbij ook premies en financieringen van andere instellingen.

KOSTEN EN BATEN

AG VESPA brengt voor stedelijke diensten en organisaties de **kosten en baten** van het indienen van een subsidiedossier in kaart. Welke input moet er gegeven worden, wat zijn de voor- en nadelen van een partnerschap, hoe zit het met de vereiste projectorganisatie, welke risico’s zijn verbonden aan de uitvoering van het project? Het hoofddoel van een subsidieaanvraag is niet altijd geld. Vaak gaat het ook om **immateriële opbrengsten en langetermijneffecten**: er wordt kennis opgedaan door met buitenlandse partners samen te werken, het netwerk van de stad breidt uit, Antwerpen profileert zich.

ONDERSTEUNING OP DRIE VLAKKEN

Als een stedelijke dienst of organisatie beslist om een subsidie aan te vragen, biedt AG VESPA ondersteuning op drie vlakken.Stedelijke diensten en organisaties kunnen op ons een beroep doen om hun **projectidee** doorheen de interne stedelijke beslissingprocedure te leiden. Ze kunnen ook bij ons terecht voor hulp bij de opmaak van hun subsidieaanvraagdossier, en we kunnen hen ook bijstaan bij hun project-organisatie: de financiële en administratieve organisatie, het opzetten van samenwerkingsverbanden en het verzamelen van informatie.

De meeste subsidiekanalen stellen uitgebreide verantwoordingseisen aan de afronding van een project. AG VESPA kan dit verantwoordingsdossier samen met de stedelijke organisatie samenstellen.

Deze werking leidde in 2010 tot 87 verspreidde relevante projectopropen, 8 ingediende subsidiedossiers, 573.078 euro verworven bijkomende subsidies en 3 dossiers nog in procedure.

EUROPESE WERKING

BINNEN AG VESPA IS SINDS 2006 DE EURODESK ACTIEF ALS ONDERDEEL VAN DE AF-
DELING FONDS EN SUBSIDIES. BIJ DE OPRICHTING KREEG DE EURODESK 5 TAKEN:

- 1. Programmasecretariaat van EFRO: administratief en financieel beheer, bewaken van de Europese programma's en goede contacten onderhouden met het Vlaamse en Europese niveau.
- 2. Dispatching: overzicht behouden van alle acties op Europees niveau die interessant kunnen zijn voor de stad Antwerpen. Hierbij wordt de nadruk gelegd op algemene stadsontwikkelingsthema's.
- 3. Opvolgen van Europese netwerken voor steden waaronder Eurocities.
- 4. Aanspreekpunt voor andere beleidsniveaus inzake het Europees beleid van de stad: de Eurodesk fungeert als een eerste filter.
- 5. Opvolgen van EU-regelgeving die relevant is voor de stad en haar ontwikkeling (dit punt werd maar zijdelings opgenomen).

PROACTIEVE WERKING

Vanuit de werking van de Eurodesk werd vastgesteld dat het louter 'opvolgen' van Europese ontwikkelingen en het dispatchen van informatie niet meer tot het gewenste resultaat leidt. Proactieve aanwezigheid op de Europese fora blijkt absoluut noodzakelijk. Vandaar dat het college op 15 oktober 2010 besliste de werking van de Eurodesk te verdiepen en uit te bouwen.

De werking van de Eurodesk wordt verder uitgebouwd om bijkomende Europese subsidies naar de stad te doen vloeien, in aanvulling op de fondsen en middelen die nu vooral gebruikt worden. Hierbij wordt er sterk gekeken naar Interreg en naar projectoproepen die kaderen binnen de jaarprogramma's van de verschillende Directoraten Generaal (DG). Om met kans op slagen deel te nemen aan oproepen van DG's, is het echter noodzakelijk te weten rond welke specifieke thema's de DG's werken. Op het moment dat een projectoproep officieel gepubliceerd wordt, is de deadline immers zo kort dat projectvoorbereiding op dat moment niet realistisch is. Om meer kans op slagen te hebben, is het noodzakelijk in een vroeger stadium betrokken te worden, reeds bij de totstandkoming van een projectoproep. Hiervoor werkt de Eurodesk proactief via een aantal kanalen (Eurocities, VLEVA, contactpunten van de subsidieprogramma's) en via bilaterale contacten met de Europese Commissie. Ook volgt de Eurodesk de jaarprogramma's van de verschillende DG's op de voet.

STERKER POSITIONEREN VAN ANTWERPEN OP DE EUROPESE KAART

Het tweede luik van de bijkomende opdracht bestaat uit het sterker positioneren van Antwerpen op de Europese kaart. Dit heeft veel te maken met stadsmarketing. Antwerpen op de Europese kaart zetten is sowieso belangrijk om economische en toeristische redenen en om Antwerpen aantrekkelijk te houden. De insteek van de Eurodesk is echter die van de Europese return voor de stad. De Eurodesk wil Antwerpen bekender maken bij andere steden om zijn doelstellingen te realiseren. Hierdoor zullen meer steden Antwerpen beschouwen als een interessante partner, waardoor de stad kan deelnemen aan netwerken en er kennisoverdracht kan gebeuren. Het positioneren van Antwerpen is een langetermijndoelstelling waarvoor we nu de eerste stappen kunnen zetten, samen met andere stadsdiensten.

Samengevat bestaat de bijkomende opdracht voor de Eurodesk uit 2 luiken die sterk verbonden zijn:

- Proactieve werking
- Antwerpen op de Europese kaart zetten

De verdieping van de werking van de Eurodesk werd in 2010 verder geconcretiseerd in een visietekst die begin 2011 ter goedkeuring aan het college zal worden voorgelegd.

In dit laatste deel presenteren we AG VESPA in feiten en cijfers. We zijn een succesvolle onderneming die op zeven jaar tijd gegroeid is van zo'n dertig tot meer dan zeventig werknemers. Het bestuur van het bedrijf is democratisch verankerd, en de jaarrekening toont een financieel gezond bedrijf, dat de nodige inkomsten genereert.

AG VESPA IN FEITEN EN CIJFERS 2010

BESTUURSORGANEN

RAAD VAN BESTUUR	IN 2010 TELDE DE RAAD VAN BESTUUR VAN AG VESPA 12 LEDEN. 11 LEDEN HADDEN EEN POLITIEK MANDAAT IN DE ANTWERPSE GEMEENTERAAD. DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR WAS LUDO VAN CAMPENHOUT. HERMAN BOUMANS TRAD OP ALS AFGEVAARDIGD BESTUURDER EN VOORZITTER VAN HET DIRECTIECOMITÉ.
SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR IN 2010	Ludo Van Campenhout (voorzitter AG VESPA en schepen voor stadsontwikkeling, sport en diamant), Patrick Janssens (burgemeester), Luc Bungeneers (schepen voor financiën, intercommunales, rechtszaken, markten en foren en dierenwelzijn), Monica De Coninck (OCMW-voorzitter en schepen voor sociale zaken, diversiteit en loketten), Philip Heylen (schepen voor cultuur en toerisme), Guy Lauwers (schepen voor openbare werken, stads- en buurtonderhoud, leefmilieu, binnen-gemeentelijke decentralisatie en patrimoniumonderhoud), Marc Van Peel (schepen voor haven en personeel), Leen Verbist (schepen voor jeugd, wonen en samenlevingsopbouw, stedelijk wijkoverleg en ontwikkelingssamenwerking), Robert Voorhamme (schepen voor onderwijs, economie, werk en middenstand), Erwin Pairon (gemeenteraadslid), Gerolf Annemans (gemeenteraadslid), Herman Boumans (afgevaardigd bestuurder). Jos Goossens is secretaris van de raad van bestuur.
COLLEGE VAN COMMISSARISSEN	Een college van commissarissen ziet toe op het financieel beheer van het bedrijf. Bij beslissing van de gemeenteraad had dat college in 2009 volgende commissarissen: Eric Clinck (commissarisrevisor KPMG Bedrijfsrevisoren), Bart De Wever en Greet Van Gool (gemeenteraadsleden).
DIRECTIECOMITÉ	Het directiecomité staat in voor de dagelijkse leiding van AG VESPA. Het zorgt voor de uitvoering van de beleidslijnen, bepaald door de raad van bestuur, en werkt binnen de bevoegdheden die door de raad van bestuur werden gedelegeerd. De delegatie zorgt voor een snelle uitvoering van het goedgekeurde beleid.
SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ IN 2010	Herman Boumans (voorzitter), Jos Goossens (algemeen directeur), Petra Buytaert (directeur vastgoed), Steven Decloedt (directeur bouw) en Walter Naets (directeur financiën).

BESLUITEN

Directiecomité kwam 50 keer samen, de N.V. Stadsprojecten 21 keer. De raad van bestuur vond 7 maal plaats en behandelde 111 agendapunten.

	RAAD VAN BESTUUR	COLLEGE	GEMEENTERAAD
Vastgoedtransacties	43	120	34
Grond- en pandenbeleid	27	4	3
Stadsprojecten	12	30	3
Fondsenbeheer		61	5
Algemene zaken	29	4	3

PERSONEEL

Het belangrijkste kapitaal van een bedrijf is zijn menselijk kapitaal. AG VESPA kan rekenen op een gemotiveerd team van personeelsleden, dat de opdrachten van het bedrijf in concrete realisaties weet om te zetten. Op 31 december 2010 had AG VESPA 76 personeelsleden in dienst, goed voor 70,4 voltijdse equivalenten.

Het bedrijf kende in 2010 volgend personeelsverloop:

PERSONEELSVERLOOP	AANTAL
Uitdiensttredingen	12
Indiensttredingen	14

De personeelskost in 2010 bedroeg:

PERSONEEL	KOST IN EURO
Werknemers	4.582.883
Ter beschikking gestelde ambtenaren	88.011

JAARREKENING 2010

BALANS

ACTIVA (in euro)	TOELICHTING	2010	2009	2008
Vaste Activa		128.525.527	4.545.119	3.722.834
Immateriële activa	1	132.613	71.824	52.335
Materiële vaste activa	2	127.465.789	3.538.290	3.245.494
Financiële vaste activa	3	927.125	935.006	425.006
Vlottende Activa		182.088.871	73.914.545	51.420.010
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4	0	0	493.361
Voorraden	5	105.454.011	27.238.857	24.857.886
Handelsvorderingen	6	17.825.458	4.602.927	3.223.769
Overige vorderingen	7	14.505.572	22.873.097	8.474.015
Thesaurie	8	43.657.744	18.240.267	14.204.347
Over te dragen kosten	9	646.085	959.397	166.633
Totaal Activa		310.614.398	78.459.664	55.142.845

PASSIVA (in euro)	TOELICHTING	2010	2009	2008
Eigen Vermogen		138.548.115	10.278.663	10.183.567
Kapitaal		137.651.590	8.626.758	8.626.758
Reserves	10	896.525	827.219	722.511
Kapitaalsubsidies	10	0	824.685	834.297
Verplichtingen		172.066.283	68.181.002	44.959.278
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	11	0	524.838	529.790
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	12	103.017.821	3.683.500	0
Overige schulden op meer dan 1jaar	13	9.444.931	9.504.931	9.153.760
Ontvangen vooruitbetalingen	14	47.140.520	44.839.982	26.123.601
Handelsschulden		3.613.533	1.924.199	2.646.186
Schulden mbt belastingen en bezoldigingen		933.772	875.829	1.772.904
Overige schulden	15	6.856.747	6.682.168	4.592.214
Overlopende rekeningen		1.058.958	145.554	140.822
Totaal Passiva		310.614.398	78.459.664	55.142.845

RESULTATENREKENING

(in euro)	TOELICHTING	2010	2009	2008
Omzet inclusief voor stad Antwerpen		48.710.175	34.617.452	25.767.518
Verkoopsopbrengsten voor stad Antwerpen	16	9.780.515	10.003.829	7.304.067
Verhuuropbrengsten voor stad Antwerpen	16	-	7.270.619	7.164.868
Bedrijfsopbrengsten AG VESPA		38.929.659	17.343.004	11.298.583
Verkoop en verhuur AG VESPA eigendommen	17	28.908.067	6.491.912	4.618.557
Dotatie stad Antwerpen (incl commissie op verhuringen)	18	300.366	2.944.988	2.681.696
Omzet stadsprojecten en onderhoud	19	5.728.461	2.908.578	1.277.696
Subsidies	20	2.663.266	4.235.935	2.053.567
Overige bedrijfsinkomsten	21	1.329.500	761.591	667.067
Bedrijfskosten		-36.098.258	-17.595.049	-11.536.669
Onderaannemingen	22	-14.310.833	-6.168.543	-4.764.625
Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud	22	-1.359.008	-2.387.104	-1.273.383
Aankoop panden en terreinen	23	-5.976.200	-5.036.899	-2.091.541
Wijziging in de voorraad	24	-3.408.848	3.581.205	2.764.845
Diensten en Diverse goederen	25	-2.982.019	-2.140.564	-3.391.015
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	26	-4.582.883	-3.848.582	-3.510.529
Afschrijvingen op vaste activa		-2.110.389	-101.318	-104.758
Waardeverminderingen op voorraden en klanten	27	573.519	-1.200.234	857.630
Andere bedrijfskosten	28	-1.941.598	-293.009	-23.292
Bedrijfsresultaat		2.831.401	-252.044	-238.086
Financieel resultaat		-2.717.385	384.816	471.820
Opbrengsten uit vlottende activa	29	380.067	371.716	459.928
Andere financiële opbrengsten	29	92.501	28.558	20.275
Kosten van schulden	29	-3.188.993	-14.257	-6.914
Andere financiële kosten	29	-960	-1.202	-1.470
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		114.016	132.772	233.734
Uitzonderlijke kosten en opbrengsten	30	-833	-824	0
Resultaat voor belastingen		113.184	131.948	233.734
Belasting op het resultaat	31	-43.877	-27.240	-52.249
Netto Resultaat	31	69.306	104.708	181.485

WAARDERINGSREGELS

1. ALGEMENE WAARDERINGSREGELS

DE JAARREKENING VAN AG VESPA WORDT OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET DE WETGEVING OP DE JAARREKENING VAN ONDERNEMINGEN. KRACHTENS ART. 24 VAN HET K.B. VAN 30 JANUARI 2001 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 HIERNA VOLGENDE 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 250 euro.

Immateriële vaste activa, van derden verworven of verkregen door inbreng, worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde zoals bepaald in art. 36. (K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01). 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. HERWAARDERINGEN

Herwaarderingsen 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 250 euro. De waardering gebeurt aan aanschaffingsprijs of vervaardigingsprijs zoals bepaald in artikelen 36 en 37 van het K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01.

2.2.2. HERWAARDERINGEN

Herwaarderingsen op materiële vaste activa zijn toegestaan indien de waarde van de activa die voor herwaardering 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 herwaardering 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. 64§2 K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01). 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
	Kantoormaterieel	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. 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).

Aangezien er wordt van uitgegaan dat bij de realisatie van de meeste projecten 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. In de gevallen waar er onvoldoende concrete gegevens zijn om de minderwaarde per pand vast te stellen wordt voorzichtigheidshalve een waardevermindering van 25% geboekt.

Deze minderwaarde wordt evenwel niet als kost opgenomen in de resultatenrekening, maar wordt verrekend op de vooruitbetaalde subsidies (rubriek 460), in de mate dat de te verwachten minderwaarden worden gedekt door subsidies vanwege het Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, e.a.

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 werkingssubsidies 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.

2.7. OVERLOPENDE REKENINGEN

De maatstaf voor kosten of opbrengsten die pro rata opgenomen worden op de balans en resultatenrekening bedraagt 250 euro, 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 10% van de winst van het boekjaar toe te wijzen. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 39 (gemeenteraadsbesluit d.d. 16 december 2002) 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, bruggpensioenen 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.

Investeringssubsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid 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 rubriek ‘ontvangen vooruitbetalingen’.

TOELICHTING BIJ BALANS

ACTIVA

ASTE ACTIVA	in miljoen euro
1. IMMATERIËLE ACTIVA	0,13
De immateriële vaste activa omvatten softwarelicenties en ontwikkelingen. Ze verhoogden met de vernieuwing van onze bureautica licencies.Deze activa worden afgeschreven over 5 jaar.	
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA	127,47
Dit zijn de eigendommen, materialen en uitrustingen die voor langere termijn binnen de onderneming worden aangewend voor de bedrijfsvoering. In 2010 werden twee grote opraties gerealiseerd: de overname van politiegebouwen voor 23,38 miljoen euro en de overname van het financieel patrimonium van de stad Antwerpen voor 99,08 miljoen euro. AG VESPA kocht tevens voor 4.80 miljoen euro een kantoorgebouw op de Frankrijklei dat gerenoveerd en vervolgens verhuurd zal worden aan de politiediensten, de resterende ruimten worden aan derden verhuurd als financieel patrimonium. Het Designcentergebouw in de Lange Winkelhaakstraat werd in 2010 verkocht aan de stad voor 1.42 miljoen euro. Gebouwen worden afgeschreven op 25, 33 of 50 jaar naargelang het gebruik van het gebouw; meubilair op 10 jaar, materiaal op 4 jaar en hardware op 3 jaar.	
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0,93
Met een inbreng van 0,38 miljoen euro is AG VESPA voor 99,97% aandeelhouder in de NV STADSPROJECTEN. De onderneming absorbeerde op 30 september 2010 met een stille fusie de NV Modenatie waardoor het volledige beheer van het Modenatiegebouw werd overgenomen. In deze context heeft NV STADSPROJECTEN ook de vzw Immode vereffend. De onderneming beheert anderzijds nog het bouwproject Arboretum, waar nog een aantal autostandplaatsen te koop	

worden aangeboden.
AG VESPA is met 51% van de aandelen ook meerderheidsaandeelhouder in Blue Gate Antwerp, projectvennootschap in samenwerking met PMV voor de ontwikkeling van de terreinen Petroleum Zuid. De deelneming bedraagt eind 2010 0,54 miljoen euro.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR

De lening van 0,49 miljoen euro die in 2008 aan Blue Gate Antwerp werd toegekend werd in 2009 volledig afgelost.

5. VOORRADEN 105,45

Een groot deel van het in 2010 van de stad overgenomen patrimonium, dat de bestemming heeft om op korte of mid-dellange termijn te worden verkocht werd in de voorraad Financieel Patrimonium opgenomen: op 31.12.2010 nog 70,95 miljoen euro.

De voorraad Grond en Panden van 51 in uitvoering of geplande woonprojecten, heeft een inventariswaarde van 26.68 miljoen euro. Dit is de prijs van de initiële aankoop en de kost van de reeds uitgevoerde werken. Op deze voorraad werd een waardevermindering van -5,18 miljoen euro geboekt om rekening te houden met het potentiële verlies op deze projecten bij verkoop.

De voorraad Stadsprojecten bestaat uit volgende gebouwen en terreinen:

Militair Hospitaal 6,36 miljoen euro na verkoop van de eerste gronden aan de projectvennootschap MHA.

Het kostuumatelier Van Luppemstraat voor 1,77 miljoen euro.

Nieuw Zurenborg terrein IGAO en huizen Vlijtstraat voor 3,81 miljoen euro en in afwachting van verrekening en overdracht Jongeren Competentie Centrum voor 1,06 miljoen euro.

6. HANDELSVORDERINGEN 17,83

De handelsvorderingen zijn voor 2,06 miljoen euro te ontvangen betalingen van stedelijke partners zoals Stedelijk Onderwijs (0,70 miljoen euro), Lokale Politie (0,51 miljoen euro), Kinderopvang (0,45 miljoen euro) en stad Antwerpen (0,35 miljoen euro).

Voor bouwprojecten in uitvoering moeten aan de opdrachtgevende partners nog facturen opgesteld worden ter waarde van 2,21 miljoen euro, inclusief de overdracht van de Free Clinic voor 1,21 miljoen euro waarvoor de fondsen reeds werden ontvangen.

De in te vorderen huurbedragen totaliseren 1,61 miljoen euro. Hiervan zijn 1,11 miljoen achterstallen op overgenomen saldi van voor 2003 en latere facturen tot eind 2009. Voor deze huurachterstallen ouder dan 1 jaar werd een provisie voor dubieuze debiteuren aangelegd: -1,11 miljoen euro eind 2010.

Een saldo van 9,16 miljoen euro is te ontvangen uit recente verkoop van panden en gronden. Met Woonhaven en MHA werd de verkoop gesloten op basis van een betaling gespreid over meerdere jaren.

Voor gerealiseerde verkopen waarvan de akte in 2011 wordt verleden zijn de op te stellen facturen 3,33 miljoen euro.

En er zijn voor 0,56 miljoen euro te ontvangen creditnotas (waaronder voor 0,37 miljoen euro van OV Nieuw Zurenborg).

7. OVERIGE VORDERINGEN 14,51

De belangrijkste vorderingen zijn de tegoeden van subsidies met betrekking tot het grond- en pandenbeleid. Eind 2010 heeft AG VESPA invorderbare toelagen van het Stedenfonds ten belope van 3,53 miljoen euro en van het Federaal Groot Stedenbeleid voor 9,01 miljoen euro.

In de loop van 2009 stelde AG VESPA een bedrag van 1,25 miljoen euro ter beschikking van NV STADSPROJECTEN onder de vorm van een thesaurievoorschot met een minimumvergoeding van 3% intrest per jaar. NV Stadsprojecten wendde deze fondsen aan voor de overname van de aandelen NV Modenatie waar ze intussen mee fusioneerde. De vordering inclusief intresten beloopt eind 2010 1,32 miljoen euro.

8. THESAURIE 43,66

De beschikbare thesaurie werd belegd in termijnrekeningen en spaarrekening met aangroei-rente. De portefeuille is verdeeld over verschillende financiële instellingen Dexia, ING, KBC en Van Lanschot.

De aangroei houdt verband met de overname van de verschillende nieuwe activiteiten en projecten waarbij ook een be-drag in cash werd ingebracht: Politiepatrimonium 10,6 miljoen euro, Cadix project Eilandje 6 miljoen euro, onderhoud financieel patrimonium 6,98 miljoen euro.

9. OVER TE DRAGEN KOSTEN 0,64

De vooruitbetaalde kosten zijn voor 0,27 miljoen euro kosten voor sociale zekerheid, huur, verzekeringen en voor 0,14 miljoen euro kosten voor stolpplprojecten waarvan de latere opbrengst deze kosten moet absorberen.

Verder omvat deze post voor 0,23 miljoen euro te innen intresten met betrekking tot 2010.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

10. EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen onderging in 2010 verschillende belangrijke evoluties als gevolg van de overname van nieuwe ac-tiviteiten waarvoor de stad Antwerpen bij beslissing van de Gemeenteraad de nodige middelen inbracht onder de vorm van kapitaalsverhogingen: 138,55

Inbreng van een deel van het Financieel Patrimonium, met inbegrip van de beschikbare middelen voor onderhoud: 88,18 miljoen euro

Inbreng van het Politiepatrimonium en de beschikbare middelen voor onderhoud en uitbouw: 33,08 miljoen euro

Inbreng van de nodige middelen om de kapitaalsverhoging in Blue Gate Antwerp te ondeschrijven: 1,00 miljoen euro

Inbreng van de nodige middelen voor ontwikkeling van het openbaar domein MHA: 0,59 miljoen euro

Inbreng van de via de Haven verkregen middelen ter sanering en ontwikkeling van het project Cadix op het eilandje: 6,00 miljoen euro

Anderzijds werd het kapitaal verminderd met 0,53 miljoen euro als gevolg van de overdracht van het Designcentrum naar de stad Antwerpen.

Tegenover deze verhogingen en verlaging door stad Antwerpen evolueerde het aandeelhouderschap van de stad als moedervenootschap met dezelfde bedragen.

Tenslotte evolueerde het kapitaal als gevolg van de overschakeling van AG VESPA van Rechtspersonenbelasting naar Vennootschapsbelasting.

Op het moment van de omschakeling dient er een waarde-analyse gemaakt van alle activa en passiva op de balans.

Dit om na de omschakeling niet belast te worden op meerwaarden die verworven waren onder de RPB, en andersom om geen belasting te ontwijken door minderwaarden te boeken die verworven waren in de periode van de RPB.

Deze (potentiele) meer of minderwaarden dienen in de balans geactiveerd te worden op het moment van de omschake-ling, tzt in de openingsbalans. Ze dienen geactiveerd te worden als reeds belaste reserve, of kapitaal, om zodoende niet meer via resultaat in de reserves (kapitaal) te belanden.

AG VESPA acteerde drie nodige herwaarderingen:

- de herwaardering aan marktwaarde van gebouwen in portefeuille op 1/1/2010: 0,25 miljoen euro

- de afwaardering van de provisie voor onderhoud en risico's: 0,10 miljoen euro

- de afwaardering van de ontvangen kapitaalsubsidies en de respectievelijk voorziene belasting erop, rekening houdend met de reeds in resultaat genomen afschrijvingen van deze subsidies: netto 0,36 miljoen euro.

De herwaardering van deze elementen in de beginbalans voor Venootschapbelasting totaliseren een verhoging van het kapitaal met 0,71 miljoen euro

VERPLICHTINGEN

11. VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De onder RPB verkregen kapitaalssubsidies werden in overleg met de belastingdiensten rechtstreeks in kapitaal opgenomen om zodoende de wederkerende herbewerking van de jaarlijkse afschrijvingen in de VenB aangifte te vermijden.

12. FINANCIËLE SCHULDEN > 1 JAAR 103,02

In 2009, na bevraging van verschillende banken, ging AG VESPA bij ING een investeringskrediet aan ter waarde van 4,00 miljoen euro voor de verwerving van de eerste terreinen en panden van Nieuw Zurenborg. Eind 2010 werd het volledige bedrag opgenomen. De lening is terugbetaalbaar aan het einde van het project. Het gedeelte van het financieel patrimonium dat niet of slechts op lange termijn verkoopbaar is, werd door AG VESPA van de stad overgekocht aan marktwaarde. Hiervoor bewam de stad een vordering op AG VESPA onder de vorm van een achtergestelde lening ter hoogte van 99,02 miljoen, met variabele intresten en kapitaalsaflossing.

13. OVERIGE SCHULDEN > 1 JAAR 9,44

In het kader van het grond- en pandenbeleid kocht AG VESPA een aantal panden van de stad aan balanswaarde. De betaling aan de stad dient pas te gebeuren op het moment dat AG VESPA deze panden na renovatie verkoopt. Eind 2010 betreft dit een saldo van 9 panden (Falconrui, Van der Keilenstraat, Bothastraat, ..) voor een bedrag van 0,48 miljoen euro. Een gelijkaardige regeling is van toepassing voor de gronden en gebouwen die AG VESPA kocht van de stad voor het project. Militair Hospitaal, in totaal voor 8,94 miljoen euro. De terugbetaling van dit saldo gebeurt na realisatie van de verkopen MH door AG VESPA, weliswaar na aftrek van de door AG VESPA gemaakte kosten. Ontvangen borgtochten voor 0,02 miljoen euro.

14. ONTVANGEN VOORUITBETALINGEN 47,14

Sinds de opstart van AG VESPA werden vanuit de verschillende subsidiekanalen toelagen vastgelegd om de werking van het grond- en pandenbeleid te financieren: totaal Stedenfonds 20,83 miljoen euro, totaal Federaal Groot Stedenbeleid 28,25 miljoen. Bij AG VESPA worden deze vastleggingen ingeschreven als te ontvangen (zie onder toelichting 7) maar anderzijds als een schuld in de vorm van een fonds dat enkel kan worden aangewend voor de renovatie van panden. De subsidie is inderdaad pas verworven wanneer ze daadwerkelijk wordt aangewend voor kosten en verliezen voor het grond- en pandenbeleid. Dit fonds is in die mate een rollend fonds omdat enerzijds de aanwending van de middelen voor de renovatie in mindering wordt gebracht, maar anderzijds terug wordt verhoogd met de opbrengst uit verkopen. Het nettoverbruik is dus het gerealiseerde verlies op verkochte panden. Het Rollend Fonds bedraagt eind 2010 46,69 miljoen euro, de tegenwaarde vinden we op de actiefzijde van de balans onder overige vorderingen, voorraad G&P en als liquide middelen. AG VESPA ontving ook 0,45 miljoen euro voorschotten op verkoop van eigendommen als o.a. Handelsbeurs.

15. OVERIGE SCHULDEN 6,86

Deze schulden omvatten voor 6,22 miljoen euro met de stad af te rekenen bedragen die betrekking hebben op verkopen en verhuur van stadspatrimonium; voor 0,49 miljoen euro aan derden door te storten huuropbrengsten en subsidies en voor 0,15 miljoen euro ontvangen waarborgen voor huren.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

RESULTAAT in miljoen euro

OMZET INCLUSIEF VOOR STAD ANTWERPEN

16. VERKOOPOPBRENGSTEN VOOR STAD ANTWERPEN 9,78

In 2010 genereerde AG VESPA 1,83 miljoen euro verkoopopbrengsten specifiek voor Stedelijk Onderwijs en 7,95 miljoen euro voor rekening van de stad Antwerpen. Deze opbrengsten werden aan de stad doorgestort.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN AG VESPA

17. VERKOOP EN VERHUUR AG VESPA EIGENDOMMEN 28,91

Met het eigen patrimonium realiseerde AG VESPA bijna 29 miljoen euro opbrengsten.

6,00 miljoen euro zijn opbrengsten uit de verkoop van gerenoveerde en nieuwbouw woningen uit het grond- en pandenbeleid. 10,39 miljoen euro uit verkoop van VESPA's Financieel Patrimonium, in hoofdzaak de verkoop van flatjes aan Woonhaven (8,90 miljoen euro met gespreide betaling) 1,87 miljoen euro betreft de verkoop van gebouwen en gronden uit het project Militair Hospitaal, eveneens betaalbaar over langere periode, mits intrest aanrekening. De huuropbrengsten zijn voor 4,72 miljoen vergoedingen uit eigen patrimonium, en voor 2,59 miljoen compenserende inkomsten uit niet-financieel patrimonium. De huur uit Politiepatrimonium bedraagt 3,15 miljoen euro. Het saldo, 0,19 miljoen euro, zijn huuropbrengsten uit het grond- en pandenpatrimonium.

18. DOTATIE STAD ANTWERPEN 0,30

AG VESPA ontvangt geen dotatie meer van de stad Antwerpen om haar werking te bekostigen. Met de opbrengsten uit het eigen financieel patrimonium en de huurinkomsten uit het niet financieel patrimonium moet AG VESPA in staat zijn voldoende resultaat te genereren om zelfstandig het parimonium in stand te houden en de werkingskosten te dragen. De opdracht is om de inkomsten uit dit patrimonium te optimaliseren. Als enige bijdrage ontving AG VESPA nog 0,16 miljoen euro als vergoeding voor actieve fondsenwerving voor stad Antwerpen. Een saldo van 0.14 miljoen euro van vroegere dotatie werd gebruikt om de kosten van overdracht van het financieel patrimonium te financieren.

19. OMZET STADSPROJECTEN EN ONDERHOUD5,73

AG VESPA realiseert bouwprojecten in opdracht van verschillende publieke klanten zoals Kinderdagverblijven, Stedelijk onderwijs, brandweer, De kosten van uitvoering en begeleiding worden in functie van de vooruitgang van de werken aan de klanten gefactureerd. In 2010 bedroeg de omzet van deze projecten 5,73 miljoen euro. De voornaamste bijdragen zijn voor de Red Star Line (1,23 miljoen euro), kinderdagverblijven Den Brabbel, Speelpleinstraat en Opsinjoorke (0,53 miljoen euro), de schoolprojecten Alberreke, Campus Deurne en de containerklassen (1,01miljoen euro), het opleidings-gebouw Hardenvoort (0,62 miljoen euro), het jeugdhuis Berchem (0,46 miljoen euro), de aanvang van de voorposten brandweer (0,19 miljoen euro) en de overdracht van Free Clinic naar stad Antwerpen (1,23 miljoen euro).

20. SUBSIDIES2,66

De verkregen subsidies werden aangewend ter dekking van het verlies gerealiseerd op de verkoop van gerenoveerde panden voor 0,98 miljoen euro. Het potentiële verlies op de panden in voorraad werd met 0,25 miljoen euro verminderd. Voor de dekking van de werkingskosten grond- en pandenbeleid en coördinatie van de fondsen kreeg AG VESPA uit de verschillende fondsen samen 1,43 miljoen euro werkingssubsidies. Verder nog 0,30 miljoen euro Doelstelling 2 toelagen voor Blue Gate Antwerp en 0,20 miljoen euro bijkomende afrekeningen op vroegere verkopen.

21. OVERIGE BEDRIJFSINKOMSTEN1,33

De overige bedrijfsinkomsten zijn voor 1,25 miljoen euro samengesteld uit de facturatie van gemeenschappelijke kosten aan de huurders van panden, en voor 0.08 miljoen euro uit terugbetalingen van verzekerde schade.

BEDRIJFSKOSTEN

22. ONDERAANNEMINGEN, ERELONEN EN DIENSTEN VOOR BOUWPROJECTEN EN ONDERHOUD-15,67

Voor de ontwikkeling van de verschillende bouwprojecten (grond- en pandenbeleid, kinderdagverblijven, scholen, ...) wordt beroep gedaan op architecten, aannemers en alle met de bouw verbonden beroepen. In 2010 in totaal voor 15,67 miljoen euro.

23. AANKOOP PANDEN EN TERREINEN-5,98

In het kader van het grond- en pandenbeleid en van specifieke bouwprojecten als kinderdagverblijven, realiseerde AG VESPA in 2010 voor 5,98 miljoen euro aankopen van vervallen en te renoveren panden. De belangrijkste projecten hiervan zijn Confortalei, Florastraat, Ooievaarstraat, Van Luppemstraat en Falconpoort-Falconplein.

24. WIJZIGING IN DE VOORRAAD-3,41

Van de hierboven gemaakte kosten van onderaannemingen en aankopen werd 17,18 miljoen aan de voorraad toegevoegd. De voorraad verminderde anderzijds met 20,59 miljoen euro, de voorraadwaarde van de verkochte gebouwen.

25. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN-2,98

Deze kosten hebben betrekking op de algemene werking van AG VESPA; zij omvatten onder andere de huur en de onderhoudskosten van de kantoren, erelonen van externe consultants, verzekeringskosten, gedetacheerden ... maar ook de kosten voor onderhoud van het eigen patrimonium.

26. BEZOLDIGINGEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN-3,85

In de loop van 2010 evolueerde het personeelsbestand met 2,15 voltijdsequivalenten.

27. WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRADEN EN KLANTEN0,57

De waardevermindering op panden in voorraad die het mogelijke verlies bij verkoop van deze panden anticipeert werd met 0,25 miljoen euro verminderd. Deze waardevermindering wordt volledig gedekt door de bekomen subsidies. De totale waardevermindering op voorraad gecumuleerd eind 2010 bedraagt 5,18 miljoen euro (zie ook toelichting 5). Van de aangelegde voorziening voor dubieuze klanten (zie uitzonderlijk resultaat toelichting 30) werd in 2010 voor 0.33 miljoen euro gebruikt voor geboekte waardeverminderingen met betrekking tot oude schuldvorderingen.

28. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN-1,94

Deze kosten zijn voornamelijk de door te factureren gemeenschappelijke kosten op verhuringen (zie toelichting 21).

FINANCIEEL RESULTAAT

29. FINANCIËLE OPBRENGSTEN EN KOSTEN-2,72

De opbrengsten zijn intresten uit specifieke spaarrekeningen en termijnbeleggingen. De overige financiële opbrengsten komen uit aangerekende verwijlintresten of intresten op gespreide betalingen. De financiële kosten op schulden (zie toelichting 12) zijn de intrestkosten op de achtergestelde lening van 99 miljoen euro met stad Antwerpen voor de aangekochte panden financieel patrimonium .

30. UITZONDERLIJK RESULTAAT

Tot op 31.12.2009 handelde AG VESPA voor rekening van stad Antwerpen voor de huurontvangsten van stadspatrimonium. Tegenover de te innen huren boekte AG VESPA een schuld aan de stad. De geïnde huren werden aan de stad doorgestort en in mindering van de schuld aan de stad geboekt. Eind 2009 bleef een saldo van niet geïnde huurachterstallen als schuld aan de stad openstaan. In de

loop van 2010 werd een laatste en definitieve afrekening met de stad gemaakt. De niet geïnde huren werden als oninbaar beschouwd.

Om de oninbaarheid van de oude huurachterstallen te acteren werd een provisie voor dubieuze debiteuren opgezet voor alle schulden van vóór 2010 (uitzonderlijk verlies van 1,43 miljoen euro). Gelijktijdig werd de schuld aan de stad met eenzelfde bedrag afgeboekt (uitzonderlijke opbrengst: 1,43 miljoen euro)

NETTO RESULTAAT

31. NETTO RESULTAAT 0,07

Na aftrek van de Roerende Voorheffing op de verworven intresten blijft er een netto resultaat van 69,306 euro.

VERHOUDING MET DE STAD

AFREKENING MET STAD ANTWERPEN 12,97

In overeenstemming met de besluiten rond de overdracht van het financieel patrimonium en de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen AG VESPA en de stad Antwerpen is de afrekening met de stad Antwerpen voor 2010 als volgt samengesteld:

Verkopen van stadspatrimonium voor rekening van de stad , doorgestort aan de stad:	7.949.217
Voorschot op intresten van achtergestelde lening, doorgestort aan de stad:	2.098.595
totaal reeds afgerekend in overeenstemming met begroting 2010	10.047.812
Eindafrekening intresten op achtergestelde lening: 3.188.966 - 2.098.595 voorschot	1.090.371
TOTAAL zonder specifieke verkopen	11.138.183
plus	1.831.299
Specifieke verkopen voor Stedelijk Onderwijs, doorgestort aan de stad	

ANALYTISCH RESULTAAT 2010

(in euro)	VASTGOED	BOUW	PROJECTEN	FONDSEN
Omzet inclusief voor stad Antwerpen	28.751.376			
Verkoopsopbrengsten voor stad Antwerpen	9.780.516			
Verhuuropbrengsten voor stad Antwerpen	-			
Opbrengsten AG VESPA	18.970.860	16.535.248	2.355.332	1.079.608
Verhuur AG VESPA eigendommen	7.339.213	3.306.095		
Verkoop AG VESPA eigendommen	10.385.030	6.001.870	1.875.859	
Dotatie stad Antwerpen (incl commissie op verhuringen)	140.366	0		160.000
Omzet stadsprojecten en onderhoud	4.624	5.346.549	377.288	
Subsidies		1.656.182	90.473	916.611
Overige bedrijfsinkomsten	1.101.627	193.264	6.680	2.997
Financiële Opbrengsten		31.288	5.032	
Kosten	-15.409.089	-16.739.121	-2.929.468	-1.025.344
Onderaannemingen/aankopen/voorrrw	-10.424.173	-12.422.848		
Projectuitgaven/voorraadbeweging			-2.207.868	
Diensten en diverse goederen	-825.641	-1.839.242	-186.167	-130.470
Personeelskosten	-1.537.111	-1.879.223	-506.261	-660.288
Afschrijvingen/Waardeverminderingen	-1.121.151	-399.662	-6.386	-9.670
Andere bedrijfskosten	-1.501.013	-198.076	-22.786	-224.916
Financiële Kosten		-70		
Saldo per afdeling	3.561.771	-203.873	-574.136	54.264
Totaal der afdelingen				2.838.026
Diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen				24.431
Financieel resultaat				-2.753.635
Belastingen				-39.516
NETTO RESULTAAT				69.306

TOELICHTING BIJ HET ANALYTISCHE RESULTAAT 2010

ANALYTISCH RESULTAAT

in miljoen euro

AFDELING VASTGOED	3,56
De belangrijkste recurrente inkomsten voor AG VESPA worden gegenereerd uit de huuropbrengsten van het eigen financieel en het niet financieel patrimonium. Economisch niet-rendabele panden en/of strategisch of maatschappelijk niet nuttige panden kunnen worden verkocht. De analyse van het patrimonium gebeurt door de afdeling Ontwikkeling. De afdeling Onderhoud zorgt voor de instandhouding of renovatie van het eigen patrimonium. Op deze wijze kan het rendement van de portefeuille geoptimaliseerd worden. De gerealiseerde inkomsten, in 2010 3,56 miljoen euro, dienen in eerste instantie om de werking te financieren en verder om te investeren in nieuwe projecten.	

AFDELING BOUW	-0,20
Deze afdeling groepeerde de activiteiten bouw en aanverwante bedrijvigheden.	

Grond- en Pandenbeleid
Deze activiteit omvat het krottenbeleid. Verwaarloosde panden worden aangekocht om ze te renoveren en nadien terug op de private woningmarkt aan te bieden. De investeringen gebeuren met middelen van het Stedenfonds en het Federaal Groot Steden Beleid. De middelen die bekomen worden bij verkoop van de panden worden opnieuw geïnvesteerd in aankoop en renovatie van krotten; vandaar de omschrijving ‘rollend fonds’.
De panden in uitvoering worden op balansdatum overgeboekt naar de voorraad. Aangezien de gerenoveerde panden verkocht worden met een gemiddeld verlies van 25% wordt er op de voorraad een waardevermindering geboekt. Deze minderwaarde bedraagt eind 2010 5,18 miljoen euro. De jaarlijkse verliezen worden gecompenseerd door het overboeken van subsidies naar de resultaatrekening.
Het grond- en pandenbeleid omvat ook nog ‘strategische aankopen’. Het betreft panden die AG VESPA langer wil behouden in het kader van het ondersteunen van de economische en sociale ontwikkeling van bepaalde gebieden.
De huuropbrengsten van panden van het grond- en pandenbeleid, in 2010 voor een bedrag van 69.306 euro, worden bij de verdeling van het resultaat overgeboekt naar de reserves van het rollend fonds.

Bouwprojecten
Deze activiteit bestaat uit de begeleiding (voorbereiding, ontwikkeling, opvolging) van een aantal bouwprojecten. Onder de actuele projecten vinden we onder meer de Red Star Line, kinderdagverblijven, scholen, brandweerkazernes, WDT loads... De begeleidingskost van deze projecten en de uitvoeringskosten worden aan de opdrachtgever doorgerekend. Een aantal coördinerende en voorbereidende kosten blijven ten laste van AG VESPA

Onderhoud
In functie van de toestand en van de bestemming van het patrimonium worden de panden onderhouden en gerenoveerd. Een deel van de gedane uitgaven, in zoverre ze een meerwaarde aan het gebouw geven, wordt geactiveerd en afgeschreven over een termijn van 15 jaar.

Politiepatrimonium
Sinds 2010 is AG VESPA eigenaar van het politiepatrimonium van de Lokale Politie Antwerpen. Op vraag van de LPA, in overeenstemming met het uitgewerkte masterplan, bouwt, huurt, koopt en onderhoudt AG VESPA de gewenste gebouwen. De gebouwen worden vervolgens aan de politie verhuurd.

AFDELING PROJECTEN	-0,57
---------------------------	--------------

Portfolio ontwikkeling
Met de overname van het financieel patrimonium in eigendom heeft AG VESPA een aparte activiteit “Ontwikkeling” opgericht om een weldoordachte analyse van het patrimonium te maken. Doelstelling is de uitbouw van een evenwichtige vastgoedportefeuille

Projectontwikkeling
De afdeling staat in voor de voorbereiding, de ontwikkeling en opvolging van grote stadsprojecten zoals Petroleum Zuid, Falconplein, het Militair Hospitaal, Eksterlaar, Nieuw Zurenborg, Voetbalstadion, Scheldekaaien, Eilandje. De kosten voor project voorbereiding worden niet afgerekend op de projecten maar worden gefinancierd door eigen middelen. De kosten voor project begeleiding worden wel aan de stad of aan privé partners gefactureerd of ze worden gefinancierd met specifieke subsidies. De kosten voor project uitvoering worden eveneens terugbetaald via facturatie aan de partner of met subsidies. Enkele grote projecten zoals Nieuw Zurenborg en Cadix worden verwacht zichzelf te financieren via recuperatie van de gemaakte kosten uit de projectopbrengsten (ook genoemd “onder de stolp”).

AFDELING FONDSEN	-0,05
-------------------------	--------------

De fondsenwerking staat in voor het administratief en financieel beheer van bovenlokale structuurfondsen, namelijk het Stedenfonds, het Federaal Grootstedenbeleid, Doelstelling 2 en Urban II. Daarnaast beheert ze ook het veiligheids- en preventiecontract. De kosten van deze activiteiten worden gedragen door de fondsen. Voor het actief zoeken naar mogelijke nieuwe subsidiekanalen, krijgt de afdeling een forfaitaire toelage van 0,16 miljoen euro.
--

FINANCIEEL RESULTAAT	-2,75
Het financieel resultaat wordt enerzijds gegenereerd door de inkomsten uit de thesauriemiddelen van de verschillende activiteiten, voornamelijk van de reserves uit het grond- en pandenbeleid. Anderzijds draagt AG VESPA de intrestlast van de achtergestelde lening bekomen van de stad Antwerpen voor de aankoop van het financieel patrimonium.	

NETTO RESULTAAT	0,07
------------------------	-------------

VERSLAGEN VAN COMMISSARISSEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris gericht tot de Gemeenteraad van de Stad Antwerpen met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010 van het Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA)

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van het Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 310.614.397,91 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 69.306,43.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als geval van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van het autonoom gemeentebedrijf met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheid de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van het autonoom gemeentebedrijf te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door het autonoom gemeentebedrijf, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld.

Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van het autonoom gemeentebedrijf de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel. Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het autonoom gemeentebedrijf, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door het autonoom gemeentebedrijf van de wetten die op haar van toepassing zijn en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Hoewel het autonoom gemeentebedrijf niet is onderworpen aan artikel 96 van het Wetboek van vennootschap heeft zij een jaarverslag opgesteld. Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee het autonoom gemeentebedrijf wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding zijn met de statuten of met de gemeentewet en meer in het bijzonder met de artikelen 263bis tot en met 263decies van de gemeentewet en andere toepasselijke wetten, decreten en besluiten.

Kontich, 20 mei 2011
KPMG Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Erik Clinck
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Verslag van het College van commissarissen gericht tot de Gemeenteraad van de Stad Antwerpen met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010 van het Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA)

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van het Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 310.614.397,91 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 69.306,43. Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van het autonoom gemeentebedrijf. Deze verantwoordelijkheid omvat: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen

van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle.

Wij hebben van de verantwoordelijken van het autonoom gemeentebedrijf de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die het autonoom gemeentebedrijf maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het autonoom gemeentebedrijf en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende vermeldingen

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Hoewel het autonoom gemeentebedrijf niet is onderworpen aan artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen heeft zij een jaarverslag opgesteld. Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee het autonoom gemeentebedrijf wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding zijn met de statuten of met de gemeentewet en meer in het bijzonder met de artikelen 263bis tot en met 263decies van de gemeentewet en andere toepasselijke wetten, decreten en besluiten.

Antwerpen, 13 mei 2011

Voor het College van Commissarissen

Commissaris
Greet Van Gool
Gemeenteraadslid
Stad Antwerpen

Commissaris
Bart De Wever
Gemeenteraadslid
Stad Antwerpen