college van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 oktober 2021

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt AG VESPA

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:
mevrouw Annick De Ridder, schepen

79	2021_CBS_08618	**AG Vespa. Beleids- en beheerscyclus - Meerjarenplan 2020-2025 - Aanpassing 3 - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2019_GR_00736 - AG VESPA - Meerjarenplan 2020-2025 - Goedkeuring
- 2021_GR_00386 - AG Vespa. Beleids- en beheerscyclus - Meerjarenplan 2020-2025. Aanpassing 2 - Goedkeuring
- 2020_GR_00651 - AG VESPA - Beleids- en beheerscyclus. Meerjarenplan 2020-2025. Aanpassing 1 - Goedkeuring
- 2019_GR_00652 - Groepsarchitectuur. Verzelfstandiging - AG VESPA. Beheersovereenkomst 2019-2024 - Goedkeuring

Aanleiding en context

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa) brengt de voor de volgende jaren verwachte opbrengsten en uitgaven samen in een meerjarenplan en stelt deze op met inachtneming van de evolutie van de activiteiten van de onderneming.
De aanpassingen aan het meerjarenplan worden door AG Vespa ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.
Op 25 november 2019 (jaarnummer 652) keurde de gemeenteraad de beheersovereenkomst 2019-2024 tussen de stad Antwerpen en AG Vespa goed.
Op 29 november 2019 stelde de raad van bestuur van AG Vespa het meerjarenplan van AG Vespa 2020-2025 van AG Vespa vast.
Op 17 december 2019 (jaarnummer 736) keurde de gemeenteraad het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa goed.
Op 23 oktober 2020 stelde de raad van bestuur van AG Vespa de aanpassing 1 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa vast.
Op 24 november 2020 (jaarnummer 651) keurde de gemeenteraad de aanpassing 1 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa goed.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Op 28 mei 2021 stelde de raad van bestuur van AG Vespa de aanpassing 2 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa vast.
Op 28 juni 2021 (jaarnummer 386) keurde de gemeenteraad de aanpassing 2 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa goed.
Op 29 oktober 2021 wordt de aanpassing 3 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa voorgelegd aan de raad van bestuur van AG Vespa ter vaststelling.

Juridische grond
Artikel 241 van het Decreet Lokaal Bestuur dat stelt dat de bepalingen van titel 4 van het decreet met betrekking tot de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten en de bepalingen over het opmaken en aanpassen van het meerjarenplan ook van toepassing zijn op autonome gemeentebedrijven .
Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.
Het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.
Het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.
Het ministerieel besluit van 12 september 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.

Regelgeving: bevoegdheid
Conform artikel 41, lid 2, 21° van het Decreet Lokaal Bestuur keurt de gemeenteraad het meerjarenplan van een autonoom gemeentebedrijf goed en kan dit niet gedelegeerd worden naar het college van burgemeester en schepenen.

Argumentatie
AG Vespa stelde de aanpassing 3 van het meerjarenplan 2020-2025 op, overeenkomstig de richtlijnen van het Decreet Lokaal Bestuur betreffende de beleids- en beheercyclus van de gemeenten, de provincies, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de autonome gemeentebedrijven, beslist door de Vlaamse regering op 22 december 2017.
AG Vespa stelde de aanpassing 3 van het meerjarenplan 2020-2025 op overeenkomstig de aanpassing 4 van het meerjarenplan 2020-2025 van de stad Antwerpen.

Financiële gevolgen
Nee

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen legt het volgende voor aan de gemeenteraad.

Artikel 1
De gemeenteraad keurt de aanpassing 3 van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa goed.
Artikel 2
Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Aanpassing 3 meerjarenplan 2020-2025 AG Vespa.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Aanpassing 3 meerjarenplan AG VESPA 2020-2025

1 Volgnummers laatste inschrijvingen in de dagboeken: 2
2 Overzicht doelstellingen/Actieplannen/Acties 3
3 Strategische nota 6
4 Financiële nota 14
4.1 Financieel doelstellingenplan (M1) 14
4.2 Staat van het financieel evenwicht (M2) 16
4.3 Overzicht kredieten (M3) 17
5 Motivering van de wijzigingen 18
6 Toelichting bij het meerjarenplan 19
6.1 Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (T1) 19
6.2 Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (T2) 20
6.3 Details investeringen (T3) 26
6.3.1 Prioritaire doelstelling 2WNSAGV01: AG VESPA voert projecten gevarieerd en betaalbaar woonaanbod uit 26
6.3.2 Prioritaire doelstelling 2WNSAGV02: AG VESPA als gedelegeerd bouwheer voor de stadsprojecten 29
6.4 Evolutie van de financiële schulden (T4) 30
6.5 Omschrijving van de financiële risico's 31
Generieke risico's 31
Organisatiegebonden risico's 32
Risico's ten gevolge van de covid-epidemie 33
Lopende rechtszaken: 33
7 Documentatie bij het meerjarenplan 34
7.1 Omgevingsanalyse 34
7.2 Verwijzing webtoepassing documentatie 36
7.3 Beschrijving grondslagen en assumpties 37
7.4 Overzicht personeelsbestand 38
7.5 Overzicht van inkomsten en uitgaven per actie 39

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

1 Volgnummers laatste inschrijvingen in de dagboeken:

Budgettair dagboek van de verwachte ontvangsten en uitgaven	2021	M21215
	2022	M22215
	2023	M23215
	2024	M24215
	2025	M25215

2 Overzicht doelstellingen/Actieplannen/Acties

Beleidsdoelstelling	Actieplan	Acties	
Algemene financiering en bekostiging	2AFAGV01		Niet prioritair
	AG VESPA beheert haar toelagen en financieringen als een goede huisvader	2AFAGV0101	
		AG VESPA beheert haar toelagen als een goede huisvader	2AFAGV010101
		AG VESPA beheert haar financieringen als een goede huisvader	2AFAGV010102
Beheer commercieel patrimonium	2AFAGV02		Niet prioritair
	AG VESPA beheert haar eigen patrimoniumportefeuille	2AFAGV0201	
		AG VESPA verhuurt en onderhoudt haar commercieel patrimonium	2AFAGV020101
		AG VESPA optimaliseert haar commercieel patrimonium door bouw, renovatie, verkoop en aankoop	2AFAGV020102

Beleidsdoelstelling	Actieplan	Acties	
Wonen	2WNSAGV01		Prioritair
	AG VESPA voert projecten gevarieerd en betaalbaar woonaanbod uit	2WNSAGV0101	
		AG VESPA renoveert oude panden en realiseert mee nieuwbouwprojecten met een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod	2WNSAGV010101
		AG VESPA genereert inkomsten uit investeringen in betaalbare koop- en huurwoningen om deze op lange termijn terug te verdienen	2WNSAGV010102
Stadsontwikkeling	2WNSAGV02		Prioritair
	AG VESPA als gedelegeerd bouwheer voor de stadsprojecten	2WNSAGV0201	
		AG VESPA realiseert als gedelegeerd bouwheer stadsprojecten	2WNSAGV020101

Beleidsdoelstelling	Actieplan	Acties	
Patrimonium	2SBSAGV01		Niet prioritair
	AG VESPA regisseert het strategisch vastgoedbeheer	2SBSAGV0101	
		AG VESPA als gedelegeerd bouwheer	2SBSAGV010101
		AG VESPA als beheerder politiegebouwen	2SBSAGV010102
		AG VESPA als strategisch vastgoedbeheerder en als beheerder vastgoedcontracten van stad-en OCMW	2SBSAGV010103
		AG VESPA regisseert het onderhoud van stads- en OCMW- patrimonium	2SBSAGV010104

3 Strategische nota

PRIORITAIR BELEID

BELEIDSDOELSTELLING WONEN 2WNSAGV01

BESCHRIJVING

De stad Antwerpen heeft specifiek aandacht voor evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstellingen, een gevarieerd woonaanbod en een gezonde sociale mix in een leefbare en aangename leefomgeving. Dit door in te zetten op een kwalitatief en divers woonaanbod voor jong én oud, voor gezinnen, voor mensen met verschillende inkomens, ten einde van Antwerpen een aantrekkelijke woonstad te maken. AG VESPA investeert in vastgoed om deze doelstelling te realiseren

MEERJARENPLAN 2020 2025

2WNSAGV01 Wonen		2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	5.399.812	8.547.554	6.950.563	5.688.017	14.563.155	10.676.787
	ontvangsten	2.623.957	6.953.405	8.394.779	5.322.607	3.400.409	5.809.884
	saldo	- 2.775.855	- 1.594.148	1.444.217	- 365.410	- 11.162.746	- 4.866.903
Investeringen	uitgaven	6.345.281	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
	ontvangsten	5.374.290	5.374.290	5.400.290	5.684.290	5.884.290	6.004.290
	saldo	- 4.486.469	- 13.397.509	- 13.314.077	- 1.644.240	3.490.190	2.837.985
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	11.745.093	27.319.352	25.664.930	13.016.547	16.957.255	13.843.092
	ontvangsten	7.998.247	12.327.695	13.795.069	11.006.897	9.284.699	11.814.174
	saldo	- 7.262.324	- 14.991.657	- 11.869.860	- 2.009.651	- 7.672.556	- 2.028.918

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

AG VESPA zal een gevarieerd woonaanbod realiseren. Hiervoor zal zij efficiënt en slim bouwen, nieuwe modellen ontwikkelen en uittesten en indien succesvol, nadien uitrollen naar de private markt zodat in Antwerpen elk type bewoner een betaalbare thuis kan vinden: starters en ouderen, alleenstaanden en gezinnen, huidige en toekomstige Antwerpenaren.
AG VESPA zal investeren in huur en -koopwoningen. De focus zal liggen op een groei van:

- het aanbod betaalbare huur- en koopwoningen, onder meer door leegstaande en verwaarloosde plekken aan te pakken in het kader van het grond- en pandenbeleid, zodat doelgroepen die we naar de stad willen trekken of houden en zij die net geen recht (meer) hebben op een sociale woning of bescheiden woning een betaalbare woning kunnen vinden.
- het aanbod aangepast wonen, afgestemd op en aanpasbaar aan de wooncarrière van de huidige en toekomstige Antwerpenaren door AG VESPA strategisch gronden te laten aankopen en gesprekken te laten aanknopen met aanbieders van collectieve vormen van samenwonen bijvoorbeeld voor mensen met een beperking en door in te zetten op innovatieve woontypologieën. Dit teneinde een opwaartse mobiliteit te creëren waarbij Antwerpenaren kunnen doorstromen naar gepaste woningen naargelang hun mogelijkheid, draagkracht, noden en verzuchtingen.

Aanvullend zal AG VESPA hiervoor ontwikkelmodellen uitwerken, waarbij concrete bouwprojecten als testcase worden gebruikt, teneinde kwalitatieve woningen op aantrekkelijke locaties aan blijvende betaalbaarheid aan te bieden. De huur- en de verkoopsopbrengsten na de renovatie worden opnieuw ingezet om te herinvesteren in een gelijkaardig woonaanbod. Aangezien het hier betaalbare huur- en koopwoningen betreft, liggen de opbrengsten lager dan op de privémarkt en zal er pas op lange termijn rendabiliteit uit deze projecten gehaald kunnen worden.

ACTIE 2WNSAGV010101: AG VESPA renoveert oude panden en realiseert mee nieuwbouwprojecten met een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod.

ACTIE 2WNSAGV010102: AG VESPA genereert inkomsten uit investeringen in betaalbare koop- en huurwoningen om deze op lange termijn terug te verdienen.

De details van de inkomsten en uitgaven per actie zijn terug te vinden onder 7.5.

PRIORITAIR BELEID

BELEIDSDOELSTELLING STADSONTWIKKELING 2WNSAGV02

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

MEERJARENPLAN 2020 2025

2WNSAGV02 Stadsontwikkeling		2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	17.750.544	20.540.740	35.742.760	36.055.961	33.848.489	27.814.897
	ontvangsten	16.909.138	19.783.336	35.135.898	35.423.365	33.298.755	26.862.932
	saldo	- 841.406	- 757.404	- 606.863	- 632.596	- 549.734	- 951.966
Investeringen	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	17.750.544	20.540.740	35.742.760	36.055.961	33.848.489	27.814.897
	ontvangsten	16.909.138	19.783.336	35.135.898	35.423.365	33.298.755	26.862.932
	saldo	- 841.406	- 757.404	- 606.863	- 632.596	- 549.734	- 951.966

ACTIEPLAN 2WNSAGV0201. Cijfermatig valt het actieplan samen met de beleidsdoelstelling.
AG VESPA bouwt als gedelegeerd bouwheer stadsprojecten, met focus op:

- De strategische stedenbouwkundige interventies op schaal van een gebouw of een bouwblok en de uitvoering van landschapsprojecten, zoals o.a. de Scheldekaaien en Droogdokkensite, de Gedempte Zuiderdokken, Park Brialmont en het Kievitplein.
- De regie van gebiedsontwikkelingen en binnenstedelijke gemengde projectontwikkelingen met het oog op ruimtelijke, sociaal-culturele of economische verbeteringen, in samenwerking met publieke en private partners. De voornaamste gebieden zijn de Slachthuissite, Cadix, Blue Gate Antwerpen, Innovatieve stadshaven, Arena, Stuivenbergsite en de Hoederentiteit Over de Ring.
- De verdere ontwikkeling van de historische haven als moderne trekpleister voor passagiersschepen, woonschepen en pleziervaart in het centrum van Antwerpen.

ACTIE 2WNSAGV020101: AG VESPA realiseert als gedelegeerd bouwheer stadsprojecten.

OVERIG BELEID

Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01
Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02
Beleidsdoelstelling: Patrimonium 2SBSAGV01

MEERJARENPLAN 2020 2025

Totaal van de niet-prioritaire beleidsdoelstellingen: "Algemene financiering en bekostiging", "Beheer commercieel patrimonium" en "Patrimonium"

		2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	41.346.789	61.003.072	100.855.406	101.029.352	85.477.656	65.882.016
	ontvangsten	45.849.397	57.457.597	109.020.648	128.816.840	102.057.939	88.938.545
	saldo	4.502.608	-3.545.475	8.165.242	27.787.488	16.580.283	23.056.530
Investeringen	uitgaven	9.453.167	38.571.928	173.121.142	29.053.229	13.389.702	11.151.190
	ontvangsten	72.500	14.579.587	34.145.809	2.852.116	2.267.369	2.814.000
	saldo	-9.380.667	-23.992.341	-138.975.333	-26.201.113	-11.122.333	-8.337.190
Financiering	uitgaven	4.000.000	43.862.928	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
	ontvangsten	18.083	84.232.543	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
	saldo	-3.981.917	40.369.615	145.879.910	7.441.373	-3.487.802	-5.271.634
Totaal	uitgaven	54.799.956	143.437.928	275.184.815	134.858.522	104.009.056	82.343.833
	ontvangsten	45.939.980	156.269.727	290.254.635	143.886.270	105.979.203	91.791.539
	saldo	- 8.859.976	12.831.799	15.069.820	9.027.748	1.970.147	9.447.705

Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01

BESCHRIJVING:

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

MEERJARENPLAN 2020 2025

2AFAGV01 Algemene financiering en bekostiging						
		2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Exploitatie	uitgaven	607.548	1.335.643	2.021.777	2.256.164	2.191.747
	ontvangsten	2.264.011	2.315.673	2.363.093	2.411.324	2.460.609
	saldo	1.656.463	980.030	341.316	155.160	268.862
Investeringen	uitgaven	949.343	574.318	524.983	475.768	426.675
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	- 949.343	- 574.318	- 524.983	- 475.768	- 426.675
Financiering	uitgaven	43.862.928	822.388	1.346.184	1.610.435	1.674.852
	ontvangsten	84.232.543	23.117.151	12.217.314	1.653.896	38.993
	saldo	40.369.615	22.294.762	10.871.130	43.461	-1.635.859
Totaal	uitgaven	45.419.819	2.732.349	3.892.945	4.342.367	4.293.274
	ontvangsten	86.496.553	25.432.824	14.580.407	4.065.220	2.499.602
	saldo	41.076.735	22.700.475	10.687.462	- 277.146	-1.793.672

Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02

BESCHRIJVING:

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

MEERJARENPLAN 2020 2025

2AFAGV02 Beheer commercieel patrimonium		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	22.558.007	16.408.755	7.225.457	7.625.065	8.267.288
	ontvangsten	18.993.769	23.543.243	33.038.811	23.399.935	30.547.098
	saldo	- 3.564.238	7.134.488	25.813.354	15.774.870	22.279.810
Investeringen	uitgaven	8.471.625	16.344.543	18.284.094	4.959.839	4.730.277
	ontvangsten	474.587	4.212.369	1.427.116	2.267.369	864.000
	saldo	- 7.997.038	-12.132.174	-16.856.978	- 2.692.470	- 3.866.277
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	31.029.632	32.753.298	25.509.551	12.584.904	12.997.565
	ontvangsten	19.468.356	27.755.612	34.465.927	25.667.304	31.411.098
	saldo	-11.561.276	- 4.997.686	8.956.376	13.082.400	18.413.533

Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01

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

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

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

AG VESPA beheert daarnaast het politiepatrimonium van de Lokale Politie Antwerpen (LPA) en is eigenaar een aantal gebouwen. In dit kader beheert AG VESPA ook het contract voor het nieuwe mastergebouw. Voor de oprichting van het nieuwe mastergebouw voor de lokale politie werd een Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract afgesloten. Hierbij is de opdrachtnemer zowel verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van het project, als voor de financiering en het totale onderhoud. In overeenstemming met de huidige projectconstructie neemt AG Vespa als gedelegeerd bouwheer deze constructie op in zijn boeken. Het financieringsgedeelte wordt opgezet binnen het kader van een leasing. AG Vespa boekt dit als investeringsuitgaven enerzijds en financieringsontvangsten anderzijds. De aflossingen m.b.t. deze financieringsconstructie zijn cash neutraal voor AG Vespa. Het financieringsrisico voor AG Vespa is beperkt omdat de klant voor dit project (LPA) een solvabele partner is.

Patrimonium		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	37.837.517	83.111.008	91.782.117	75.596.426	55.422.981
	ontvangsten	36.199.818	83.161.732	93.414.936	76.246.679	55.930.839
	saldo	- 1.637.700	50.724	1.632.819	650.253	507.858
Investeringen	uitgaven	29.150.960	156.202.281	10.244.152	7.954.096	5.994.239
	ontvangsten	14.105.000	29.933.440	1.425.000	-	1.950.000
	saldo	- 15.045.960	-126.268.841	- 8.819.152	- 7.954.096	- 4.044.239
Financiering	uitgaven	-	385.880	3.429.757	3.531.264	3.635.775
	ontvangsten	-	123.971.028	-	-	-
	saldo	-	123.585.148	- 3.429.757	- 3.531.264	- 3.635.775
totaal	uitgaven	66.988.477	239.699.168	105.456.026	87.081.786	65.052.994
	ontvangsten	50.304.818	237.066.199	94.839.936	76.246.679	57.880.839
	saldo	- 16.683.659	- 2.632.969	- 10.616.090	- 10.835.107	- 7.172.156

4 Financiële nota

4.1 Financieel doelstellingenplan (M1)

Schema M1: Financieel doelstellingenplan

		2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Wonen							
Exploitatie	uitgaven	5.399.812	8.547.554	6.950.563	5.688.017	14.563.155	10.676.787
	ontvangsten	2.623.957	6.953.405	8.394.779	5.322.607	3.400.409	5.809.884
	saldo	- 2.775.855	- 1.594.148	1.444.217	- 365.410	- 11.162.746	- 4.866.903
Investeringen	uitgaven	6.345.281	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
	ontvangsten	5.374.290	5.374.290	5.400.290	5.684.290	5.884.290	6.004.290
	saldo	- 970.991	- 13.397.509	- 13.314.077	- 1.644.240	3.490.190	2.837.985
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-
Stadsontwikkeling							
Exploitatie	uitgaven	17.750.544	20.540.740	35.757.430	35.229.514	33.848.489	27.814.897
	ontvangsten	16.909.138	19.783.336	35.135.898	35.423.365	33.298.755	26.862.932
	saldo	- 841.406	- 757.404	- 621.532	193.851	- 549.734	- 951.966
Investeringen	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-	-

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Schema M1: Financieel doelstellingenplan

		2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen							
Exploitatie	uitgaven	41.346.789	61.003.072	100.855.406	101.029.352	85.477.656	65.882.016
	ontvangsten	45.849.397	57.457.597	109.020.648	128.816.840	102.057.939	88.938.545
	saldo	4.502.608	-3.545.475	8.165.242	27.787.488	16.580.283	23.056.530
Investeringen	uitgaven	9.453.167	38.571.928	173.121.142	29.053.229	13.389.702	11.151.190
	ontvangsten	72.500	14.579.587	34.145.809	2.852.116	2.267.369	2.814.000
	saldo	-9.380.667	-23.992.341	-138.975.333	-26.201.113	-11.122.333	-8.337.190
Financiering	uitgaven	4.000.000	43.862.928	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
	ontvangsten	18.083	84.232.543	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
	saldo	-3.981.917	40.369.615	145.879.910	7.441.373	-3.487.802	-5.271.634
Totalen							
Exploitatie	uitgaven	64.497.144	90.091.365	143.563.398	141.946.883	133.889.299	104.373.701
	ontvangsten	65.382.492	84.194.338	152.551.325	169.562.812	138.757.103	121.611.361
	saldo	2.725.523	-5.897.027	8.987.927	27.615.928	4.867.804	17.237.661
Investeringen	uitgaven	15.798.448	57.343.727	191.835.509	36.381.760	15.783.802	14.317.495
	ontvangsten	5.446.790	19.953.877	39.546.099	8.536.406	8.151.659	8.818.290
	saldo	- 21.030.522	-37.389.850	-152.289.410	-27.845.354	-7.632.143	-5.499.205
Financiering	uitgaven	4.000.000	43.862.928	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
	ontvangsten	18.083	84.232.543	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
	saldo	- 3.981.917	40.369.615	145.879.910	7.441.373	-3.487.802	-5.271.634

4.2 Staat van het financieel evenwicht (M2)

Schema M2: Staat van het financieel evenwicht

Budgettair resultaat		2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	(a-b)	**885.348**	**- 5.897.027**	**9.002.596**	**26.789.482**	**4.867.804**	**17.237.661**
a. Ontvangsten		65.382.492	84.194.338	152.551.325	169.562.812	138.757.103	121.611.361
b. Uitgaven		64.497.144	90.091.365	143.548.729	142.773.329	133.889.299	104.373.701
II. Investeringssaldo	(a-b)	**- 10.351.658**	**- 37.389.850**	**- 152.289.410**	**- 27.845.354**	**- 7.632.143**	**- 5.499.205**
a. Ontvangsten		5.446.790	19.953.877	39.546.099	8.536.406	8.151.659	8.818.290
b. Uitgaven		15.798.448	57.343.727	191.835.509	36.381.760	15.783.802	14.317.495
III. Saldo exploitatie en investeringen	(I+II)	**- 9.466.310**	**- 43.286.877**	**- 143.286.813**	**- 1.055.871**	**- 2.764.340**	**11.738.455**
IV. Financieringssaldo	(a-b)	**- 3.981.917**	**40.369.615**	**145.879.910**	**7.441.373**	**- 3.487.802**	**- 5.271.634**
a. Ontvangsten		18.083	84.232.543	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
b. Uitgaven		4.000.000	43.862.928	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	(III+IV)	**- 13.448.227**	**- 2.917.262**	**2.593.097**	**6.385.501**	**- 6.252.142**	**6.466.822**
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		33.833.780	20.385.553	17.468.291	20.061.388	26.446.889	20.194.747
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	(V+VI)	**20.385.553**	**17.468.291**	**20.061.388**	**26.446.889**	**20.194.747**	**26.661.568**
VIII. Onbeschikbare gelden		439.899	439.899	439.899	439.899	439.899	439.899
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	(VII-VIII)	**19.945.654**	**17.028.392**	**19.621.489**	**26.006.990**	**19.754.848**	**26.221.669**

Autofinancieringsmarge		2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo		885.348	- 5.897.027	9.002.596	26.789.482	4.867.804	17.237.661
II. Netto periodieke aflossingen	(a-b)	-	274.129	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen		-	274.129	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
b. Periodieke terugvordering leningen							
III. Autofinancieringsmarge	(I-II)	**885.348**	**- 6.171.157**	**7.794.328**	**22.013.541**	**- 273.895**	**11.927.034**

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Autofinancieringsmarge		**885.348**	**- 6.171.157**	**7.794.328**	**22.013.541**	**- 273.895**	**11.927.034**
II. Correctie op de periodieke aflossingen	(a-b)	**- 5.500.122**	**- 5.225.992**	**- 4.046.483**	**- 11.863.788**	**- 12.064.081**	**- 11.602.614**
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen		-	274.129	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden		5.500.122	5.500.122	5.254.751	16.639.730	17.205.779	16.913.241
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	(I+II)	**- 4.614.774**	**- 11.397.149**	**3.747.845**	**10.149.752**	**- 12.337.975**	**324.420**

*VIII De onbeschikbare gelden betreffen de ontvangen huurwaarborgen.

4.3 Overzicht kredieten (M3)

Schema M3: Overzicht van de kredieten

	2020 JR		2021		2022	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Kredieten						
Exploitatie	64.497.144	65.382.492	90.091.365	84.194.338	143.548.729	152.551.325
Investeringen	15.798.448	5.446.790	57.343.727	19.953.877	191.835.509	39.546.099
Financiering	4.000.000	18.083	43.862.928	84.232.543	1.208.268	147.088.178
Leningen en leasings	4.000.000		43.862.928	42.004.061	1.208.268	147.088.178
Toegestane leningen en betalingsuitstel						
Overinge financieringstransacties		18.083		42.228.482		

5 Motivering van de wijzigingen

In deze derde aanpassing van het meerjarenplan 2020-2025 van AG Vespa werden volgende belangrijke wijzigingen opgenomen:

Verschuivingen in budgetten bouwprojecten en stadsprojecten van 2021 naar volgende jaren.

Om meer opdrachten voor de stad Antwerpen te kunnen opnemen, verwacht AG Vespa een stijging van het aantal VTE's in dienst van 110,3 VTE in 2021 naar 127,3 in 2022. 10 van deze 17 bijkomende VTE zullen doorgerekend worden aan de stad Antwerpen.

Investeringssubsidies:

- Stedelijke subsidie voor monumentale panden: verschuiving van 1,9 miljoen euro van 2021 naar 2022.
- Vlaamse subsidie voor Belgiëlei 91 (Smidt Van Gelder): verschuiving van 1,2 miljoen euro van 2021 naar 2022 en 1,2 miljoen euro van 2023 naar 2023.

Financiering:

- Naar aanleiding van de actualisaties van het commercieel patrimonium van AG Vespa wordt de achtergestelde lening van de stad Antwerpen wordt verminderd met 1,3 miljoen euro. De totale vermindering in 2021 bedraagt nu 43.862.928,27 euro.
- De opname van de eerste schijf financiering vanuit de stad Antwerpen voor de bouw van kantoren van Kielsevest van 670K euro wordt verschoven van 2021 naar 2022.

Verkopen:

- Het verkoopbudget van 25,5 miljoen euro voor de verkoop van het politiegebouw Oudaan wordt verschoven van 2021 naar 2022.
- Het verkoopbudget voor Cadix voor 2021-2025 wordt opgetrokken van 8 miljoen euro tot 9,6 miljoen euro. De ontwikkelingskosten voor het openbaar domein verhogen van 6,1 miljoen euro naar 7,2 miljoen euro.
- Het verkoopbudget van gebiedsontwikkeling Eksterlaar werd opgetrokken van 750.000 euro naar 1,2 miljoen euro in 2021 en van 750.000 euro naar 1 miljoen euro voor de jaren 2022-2025.
- Het verkoopbudget van gebiedsontwikkeling Van Strydonklaan Noord van 2 miljoen euro werd verschoven van 2022 naar 2023
- Een deel van het verkoopbudget van gebiedsontwikkeling Hof Van Mols werd naar voor geschoven van 2023 naar 2021. Het betreft een te ontvangen voorschot van 500.000 euro van Zorgbedrijf Antwerpen.
- Het verkoopbudget voor gebiedsontwikkeling Lage Weg van 1 miljoen euro in 2022 wordt niet langer ingeschreven, deze grond werd ingebracht bij de stad.
- Het verkoopbudget voor gebiedsontwikkeling Krijgslaan-Boomsesteenweg van 320.000 euro verspreid over 2022 en 2023 wordt niet langer ingeschreven, deze grond werd ingebracht bij de stad.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

6 Toelichting bij het meerjarenplan

6.1 Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (T1)

Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Beleidsdomein	2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	15.949.081	23.065.306	17.744.398	9.247.234	9.881.229	10.459.035
Ontvangsten	19.995.889	21.257.780	25.855.219	35.401.904	25.811.259	33.007.707
Saldo	4.046.808	- 1.807.527	8.110.821	26.154.669	15.930.030	22.548.672
Investeringen						
Uitgaven	7.310.892	9.420.968	16.918.861	18.809.077	5.435.607	5.156.952
Ontvangsten	72.500	474.587	4.212.369	1.427.116	2.267.369	864.000
Saldo	- 7.238.392	- 8.946.381	- 12.706.492	- 17.381.961	- 3.168.238	- 4.292.952
Financiering						
Uitgaven	4.000.000	43.862.928	822.388	1.346.184	1.610.435	1.674.852
Ontvangsten	18.083	84.232.543	23.117.151	12.217.314	1.653.896	38.993
Saldo	- 3.981.917	40.369.615	22.294.762	10.871.130	43.461	- 1.635.859
Woonstad						
Exploitatie						
Uitgaven	23.150.356	29.088.293	42.707.992	40.917.531	48.411.643	38.491.685
Ontvangsten	19.533.095	26.736.741	43.530.677	40.745.972	36.699.164	32.672.816
Saldo	- 3.617.260	- 2.351.553	822.685	- 171.560	- 11.712.479	- 5.818.869
Investeringen						
Uitgaven	6.345.281	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
Ontvangsten	5.374.290	5.374.290	5.400.290	5.684.290	5.884.290	6.004.290
Saldo	- 970.991	- 13.397.509	- 13.314.077	- 1.644.240	3.490.190	2.837.985
Financiering						
Uitgaven	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten	-	-	-	-	-	-
Saldo	-	-	-	-	-	-
Sterk bestuurde stad						
Exploitatie						
Uitgaven	25.397.708	37.937.766	83.111.008	91.782.117	75.596.426	55.422.981
Ontvangsten	25.853.507	36.199.818	83.161.732	93.414.936	76.246.679	55.930.839
Saldo	455.800	- 1.737.948	50.724	1.632.819	650.253	507.858
Investeringen						
Uitgaven	2.142.276	29.150.960	156.202.281	10.244.152	7.954.096	5.994.239
Ontvangsten	-	14.105.000	29.933.440	1.425.000	-	1.950.000
Saldo	- 2.142.276	- 15.045.960	-126.268.841	- 8.819.152	- 7.954.096	- 4.044.239
Financiering						
Uitgaven	-	-	385.880	3.429.757	3.531.264	3.635.775
Ontvangsten	-	-	123.971.028	-	-	-
Saldo	-	-	123.585.148	- 3.429.757	- 3.531.264	- 3.635.775

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

6.2 Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (T2)

Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

I. Exploitatie-uitgaven	2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
A. Operationele uitgaven	**64.372.685**	**89.483.818**	**141.798.905**	**137.171.257**	**128.154.347**	**98.807.677**
1. Goederen en diensten	54.614.895	78.688.036	129.086.316	124.204.416	114.928.169	85.316.976
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9.757.790	10.795.782	12.712.589	12.966.841	13.226.178	13.490.701
a. Politiek personeel						
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel						
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	9.300.064	10.462.616	12.235.160	12.479.863	12.729.460	12.984.049
d. Onderwijzend personeel ten laste van het bestuur						
e. Onderwijzend personeel ten laste van andere overheden						
f. Andere personeelskosten	457.726	333.166	477.429	486.978	496.717	506.652
g. Pensioenen						
3. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.						
4. Toegestane werkingssubsidies						
- aan de districten						
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan besturen van de eredienst						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan andere begunstigden						
5. Andere operationele uitgaven						
B. Financiële uitgaven	**124.459**	**607.548**	**1.749.824**	**5.602.072**	**5.734.952**	**5.566.024**
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	41.956	428.548	1.699.824	5.552.072	5.684.952	5.516.024
- aan financiële instellingen	5.711	428.548	1.699.824	5.552.072	5.684.952	5.516.024
- aan andere entiteiten	36.245					
2. Andere financiële uitgaven	82.503	179.000	50.000	50.000	50.000	50.000
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar						

Vervolg Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

II. Exploitatieontvangsten	**2020 JR**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
A. Operationele ontvangsten	**64.859.113**	**83.952.607**	**152.309.594**	**169.321.080**	**138.515.371**	**121.369.630**
1. Ontvangsten uit de werking	59.526.186	80.719.748	149.566.065	166.530.132	135.676.191	118.481.166
2. Fiscale ontvangsten en boetes						
a. Aanvullende belastingen						
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing						
- Aanvullende belasting op de personenbelasting						
- Andere aanvullende belastingen						
b. Andere belastingen en boetes						
3. Werkingssubsidies	5.332.927	3.232.858	2.743.529	2.790.949	2.839.180	2.888.465
a. Algemene werkingssubsidies	2.528.377					
- Gemeentefonds						
- Andere algemene werkingssubsidies	2.528.377					
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	2.528.377					
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
b. Specifieke werkingssubsidies	2.804.550	3.232.858	2.743.529	2.790.949	2.839.180	2.888.465
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid	84.714	90.992				
- van de provincie						
- van de gemeente	2.719.836	3.141.866	2.743.529	2.790.949	2.839.180	2.888.465
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
4. Recuperatie individuele hulpverlening						
5. Andere operationele ontvangsten						
B. Financiële ontvangsten	523.379	**241.731**	**241.731**	**241.731**	**241.731**	**241.731**
C. Tussenkomst door derden in het tekort van het boekjaar						
III. Exploitatiesaldo	***885.348***	***-5.897.027***	***9.002.596***	***26.789.482***	***4.867.804***	***17.237.661***

Vervolg Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

I. Investeringsuitgaven	2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
A. Investeringen in financiële vaste activa	**61.250**	**18.325**	**241.708**			**2.143.023**
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa	61.250	18.325	241.708			2.143.023
B. Investeringen in materiële vaste activa	**15.039.450**	**55.924.012**	**190.473.932**	**35.499.404**	**15.279.470**	**11.774.675**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		17.067.050	145.587.417			
a. Terreinen en gebouwen						
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten		17.067.050	145.587.417			
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa	15.039.450	38.856.962	44.886.515	35.499.404	15.279.470	11.774.675
a. Onroerende goederen	15.039.450	38.856.962	44.886.515	35.499.404	15.279.470	11.774.675
b. Roerende goederen						
C. Investeringen in immateriële vaste activa	**697.748**	**1.401.390**	**1.119.868**	**882.356**	**504.333**	**399.797**
D. Toegestane investeringssubsidies						
- aan de districten						
- aan autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan besturen van de eredienst						
- aan andere begunstigden						

Vervolg Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

II. Investeringsontvangsten	**2020 JR**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
A. Verkoop van financiële vaste activa						
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa						
B. Verkoop van materiële vaste activa			**25.500.000**	**1.425.000**		**1.950.000**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa			25.500.000	1.425.000		1.950.000
a. Terreinen en gebouwen			25.500.000	1.425.000		1.950.000
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten						
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa						
a. Onroerende goederen						
b. Roerende goederen						
C. Verkoop van immateriële vaste activa						
D. Investeringssubsidies en -schenkingen	**5.446.790**	**19.953.877**	**14.046.099**	**7.111.406**	**8.151.659**	**6.868.290**
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid		288.587	1.238.369	737.116	1.777.369	630.000
- van de provincie						
- van de gemeente	5.374.290	5.560.290	8.374.290	6.374.290	6.374.290	6.238.290
- van het OCMW						
- van andere entiteiten	72.500	14.105.000	4.433.440			
III. Investeringssaldo	***-10.351.658***	***-37.389.850***	***-152.289.410***	***-27.845.354***	***-7.632.143***	***-5.499.205***

Saldo exploitatie en investeringen	***-9.466.310***	***-43.286.877***	***-143.286.813***	***-1.055.871***	***-2.764.340***	***11.738.455***

Vervolg Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

I. Financieringsuitgaven	2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
A. Vereffening van financiële schulden	**4.000.000**	**43.862.928**	**1.208.268**	**4.775.941**	**5.141.698**	**5.310.627**
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings		274.129	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	4.000.000	43.588.799				
B. Vereffening van niet-financiële schulden						
C. Toegestane leningen en betalingsuitstel						
1. Toegestane leningen						
- aan autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan besturen van de eredienst						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan andere begunstigden						
2. Toegestaan betalingsuitstel						
D. Vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsverminderingen						

Vervolg Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

II. Financieringsontvangsten	2020 JR	2021	2022	2023	2024	2025
A. Aangaan van financiële schulden		**42.004.061**	**147.088.178**	**12.217.314**	**1.653.896**	**38.993**
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen		32.141.074	141.946.775	7.205.864		
- opname van leningen en leasings bij andere entiteiten		9.862.987	5.141.403	5.011.450	1.653.896	38.993
B. Aangaan van niet-financiële schulden						
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel						
1. Terugvordering van toegestane leningen						
a. Periodieke terugvorderingen						
b. Niet-periodieke terugvorderingen						
2. Vereffening van betalingsuitstel						
D. Vereffening van vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsvermeerderingen	**18.083**	**42.228.482**				
F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwerving van vaste activa						
III. Financieringssaldo	***-3.981.917***	***40.369.615***	***145.879.910***	***7.441.373***	***-3.487.802***	***-5.271.634***
Budgettair resultaat van het boekjaar	***-13.448.227***	***-2.917.262***	***2.593.097***	***6.385.501***	***-6.252.142***	***6.466.822***

6.3 Details investeringen (T3)

6.3.1 Prioritaire doelstelling 2WNSAGV01: AG VESPA voert projecten gevarieerd en betaalbaar woonaanbod uit

Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod

I. UITGAVEN	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren		Totaal
	vóór MJP	in MJP	in MJP	na MJP	
A. Investeringen in financiële vaste activa					
1. Extern verzelfstandigde agentschappen					
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten					
3. OCMW-verenigingen					
4. Andere financiële vaste activa					
B. Investeringen in materiële vaste activa	**17.677.563**	**6.345.281**	**50.375.101**		**74.397.945**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	17.677.563	6.345.281	50.375.101		74.397.945
a. Terreinen en gebouwen	17.677.563	6.345.281	50.375.101		74.397.945
b. Wegen en andere infrastructuur					
c. Roerende goederen					
d. Leasing en soortgelijke rechten					
e. Erfgoed					
2. Andere materiële vaste activa					
a. Onroerende goederen					
b. Roerende goederen					
C. Investeringen in immateriële vaste activa					
D. Toegestane investeringssubsidies					

Vervolg Schema T3: Details investeringen

Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en beta

I. UITGAVEN	Jaarlijkse transacties					
	2020 JR	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
A. Investeringen in financiële vaste activa						
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa						
B. Investeringen in materiële vaste activa	**6.345.281**	**18.771.799**	**18.714.367**	**7.328.530**	**2.394.100**	**3.166.305**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	6.345.281	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
a. Terreinen en gebouwen	6.345.281	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten						
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa						
a. Onroerende goederen						
b. Roerende goederen						
C. Investeringen in immateriële vaste activa						
D. Toegestane investeringssubsidies						

Vervolg Schema T3: Details investeringen

II. ONTVANGSTEN	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren		Totaal
	vóór MJP	in MJP	in MJP	na MJP	
A. Verkoop van financiële vaste activa					
1. Extern verzelfstandigde agentschappen					
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten					
3. OCMW-verenigingen					
4. Andere financiële vaste activa					
B. Verkoop van materiële vaste activa					
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa					
a. Terreinen en gebouwen					
b. Wegen en andere infrastructuur					
c. Roerende goederen					
d. Leasing en soortgelijke rechten					
e. Erfgoed					
2. Andere materiële vaste activa					
a. Onroerende goederen					
b. Roerende goederen					
C. Verkoop van immateriële vaste activa					
D. Investeringssubsidies en -schenkingen		**5.374.290**	**28.347.450**		**33.721.740**

Vervolg Schema T3: Details investeringen

II. ONTVANGSTEN	Jaarlijkse transacties					
	2020 JR	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
A. Verkoop van financiële vaste activa						
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa						
B. Verkoop van materiële vaste activa						
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa						
a. Terreinen en gebouwen						
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten						
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa						
a. Onroerende goederen						
b. Roerende goederen						
C. Verkoop van immateriële vaste activa						
D. Investeringssubsidies en -schenkingen	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.400.290**	**5.684.290**	**5.884.290**	**6.004.290**

6.3.2 Prioritaire doelstelling 2WNSAGV02: AG VESPA als gedelegeerd bouwheer voor de stadsprojecten

Voor deze prioritaire doelstelling zijn er geen investeringsuitgaven of –ontvangsten.

6.4 Evolutie van de financiële schulden (T4)

Schema T4: Evolutie van de financiële schulden

Financiële schulden op 31 december	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Financiële schulden op lange termijn	**68.751.521**	**65.684.386**	**207.996.622**	**215.072.238**	**211.415.507**	**216.832.121**
1. Financiële schulden op 1 januari	58.893.953	68.751.521	65.684.386	207.996.622	215.072.238	211.415.507
2. Nieuwe leningen	-	42.004.061	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
3. Aflossingen		- 43.862.928				
4. Overboekingen	9.821.323	- 1.208.268	- 4.775.941	- 5.141.698	- 5.310.627	5.377.621
5. Andere mutaties	36.245					
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	**-**	**934.138**	**4.775.941**	**5.141.698**	**5.310.627**	**- 5.377.621**
1. Financiële schulden op 1 januari	4.000.000	-	1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
2. Aflossingen	- 4.000.000	- 274.129	- 1.208.268	- 4.775.941	- 5.141.698	- 5.310.627
3. Overboekingen		1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627	- 5.377.621
4. Andere mutaties						
C. Financiële schulden op korte termijn						
Totaal financiële schulden	**68.751.521**	**66.618.524**	**212.772.564**	**220.213.936**	**216.726.134**	**211.454.500**

6.5 Omschrijving van de financiële risico's

Generieke risico's

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

- **Risico's met betrekking tot het schuldbeheer:**
  - **Renterisico**: In de opgemaakte meerjarenplanning neemt AG Vespa extra bankschulden op ten belope van 57,3 miljoen euro. We houden in de inschattingen rekening met een rentevoet van 4%. Gezien de historisch lage rentevoeten die vandaag gehanteerd worden, is het risico op een stijging boven de 4% de komende jaren laag.
  - **Liquiditeitsrisico**: het risico bestaat dat AG Vespa onvoldoende financiering kan vinden in de markt. Indien deze kredietlijnen niet haalbaar zouden blijken, moet AG Vespa haar budgetplanning herzien en projecten schrappen/uitstellen of onroerende goederen te gelde maken.
- **Risico's met betrekking tot de evolutie van de personeelskosten**: Het risico op een stijging in de personeelskost betreft de indexering van de lonen, de stijgingen in loonschalen en de minimale verhoging van der personeelsinzet om de geplande werven uit te voeren. Het risico bestaat dat deze bezetting niet volstaat om de projectplanning uit te werken. Daarnaast heeft AG Vespa geen statutair personeel in dienst, waardoor er geen risico is voor de beheersing van de pensioenlasten.
- **Risico op gewijzigde wetgeving:** AG Vespa is onderhevig aan de vennootschapswetgeving en BTW. Wijzigingen in deze wetgeving kunnen een impact hebben op de voorgestelde evenwichten in het meerjarenplan.
- **Risico op beleggingen en cash-overschotten:**
  - AG Vespa belegt een deel van zijn kasoverschotten in fondsen. Het risico is beperkt door het gebruik van kapitaalsgaranties op deze beleggingen.
  - Daarnaast is er ook een risico op het aanhouden van cash: indien de rentes verder zouden dalen zullen er bijkomende negatieve rentes aangerekend worden op de cashoverschotten. Op een aantal bankrekeningen van AG Vespa wordt vandaag een negatieve rente aangerekend bij overschrijding van bepaalde limieten. Dit risico wordt door AG Vespa onder controle gehouden door de cashposities van dichtbij op te volgen.

Organisatiegebonden risico's

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

- **Deelnemingen:** AG Vespa houdt deelnemingen aan in volgende ondernemingen:
  - **NV Stadsprojecten:** belang van 100%
  - **Blue Gate Antwerp public holding:** belang van 51%
  - **Handelsbeurs Antwerpen:** belang van 12,5%
  - **BlueChem Building NV**: belang van 24,5%

Naast inbreng in kapitaal werden er ook een aantal achtergestelde leningen toegekend aan deze dochters. Het risico bestaat dat er onverwacht extra financiering nodig is voor Handelsbeurs Antwerpen voor het operationeel maken van het hotel. Voor de andere dochters is het risico op bijkomende onvoorziene inbreng laag.

- **Daling prijzen vastgoed:** Indien de prijzen van vastgoed zouden dalen, zal dit een impact hebben op de marge van commerciële verhuur, bouw- en renovatieprojecten. Ook op het woonbeleid van AG Vespa kan een daling van de prijzen een impact hebben.
- **Onvoorziene stijgingen in projectbudgetten:** AG Vespa bouwt en renoveert panden uit haar commercieel patrimonium en voor haar woonbeleid. Voor elk project wordt er een gedetailleerd projectbudget opgemaakt. Bij de opmaak van elk budget wordt er standaard een marge ingebouwd ter dekking van onvoorziene kosten. Het risico bestaat dat deze marge onvoldoende is ter dekking van de onvoorziene kosten. De recente schaarste in bepaalde bouwmaterialen zal mogelijks in impact op de bouwkosten hebben
- **Onvoorziene uitgaven verhuurde panden:** AG Vespa beheert panden die verhuurd worden aan derden. Elk jaar wordt er een budget voor onderhoudsprojecten voorzien voor deze panden. In geval van grote onvoorziene kosten bestaat het risico dat deze onderhoudsbudgetten niet volstaan om de vereiste werken uit te voeren.
- **Risico op vertraging in uitvoering** De recente schaarste in bepaalde bouwmaterialen zal naast een impact op de bouwkosten ook een impact hebben op de uitvoeringtermijn van projecten.
- **Risico op stopzetting/vertraging procedures:** AG Vespa heeft een aantal gronden in portefeuille die het wenst te valoriseren. Daarnaast staan er een aantal bouwprojecten gepland met winstoogmerk. Deze projecten zijn onder voorbehoud van procedures die eventueel gevolgd moeten worden (RUP, onteigening, vergunning…). Er bestaat steeds een risico dat de procedure aangevochten zal worden, waardoor de projecten, en dus de bijhorende inkomsten, vertraging oplopen of niet kunnen doorgaan.
- **Toelages stad en Vlaanderen:** In het meerjarenplan van de stad engageert deze zich om toelages toe te staan aan AG Vespa voor de periode 2020-2025. AG Vespa schrijft daarnaast ook een aantal erfgoedsubsidies van Vlaanderen in.
- **Risico's op langetermijncontracten:** AG Vespa heeft een aantal langetermijncontracten afgesloten met derde partijen voor bijvoorbeeld de verhuur, erfpacht of exploitatie van gebouwen op lange termijn. Per definitie is het risico op een langetermijncontract groter dan op een contract van korte duur.

- **Mastergebouw LPA**: voor de oprichting van het nieuwe mastergebouw voor de lokale politie werd een Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract afgesloten. Hierbij is de opdrachtnemer zowel verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van het project, als voor de financiering en het totale onderhoud. In overeenstemming met de huidige projectconstructie neemt AG Vespa als gedelegeerd bouwheer deze constructie op in zijn boeken. Het financieringsgedeelte wordt opgezet binnen het kader van een leasing. AG Vespa boekt dit als investeringsuitgaven enerzijds en financieringsontvangsten anderzijds. De aflossingen m.b.t. deze financieringsconstructie zijn cash neutraal voor AG Vespa. Het financieringsrisico voor AG Vespa is beperkt omdat de klant voor dit project (LPA) een solvabele partner is.

Risico's ten gevolge van de covid-epidemie

Ten gevolge van de COVID-epidemie zijn er bijkomende risico's ontstaan in de loop van 2020:

- **Dubieuze klanten**: Ten gevolge van de maatregelen in maart 2020 besloot het college van burgemeester en schepenen (2020_CBS_02775) om tijdelijk alle commerciële verhuringen, concessies, tijdelijke terbeschikkingstellingen aan zelfstandigen, verenigingen en ondernemingen kwijt te schelden. Deze derving van huurgelden werd door de stad gecompenseerd aan AG Vespa.

  Na het beëindigen van de eerste lockdown werd de facturatie opnieuw opgestart zoals voordien. Bij het ingaan van de tweede lockdown kwam er geen nieuwe kwijtschelding van huren vanuit de stad. Intussen bekrachtigde het college wel dat er betaaluitstel toegestaan kon worden.

  Omwille van de COVID-epidemie hebben een aantal huurders van AG Vespa achterstallen opgebouwd. Het risico op faillissementen van huurders is, ondanks de steunmaatregelen, nog steeds groter dan vorige jaren. Dit zou kunnen resulteren in het dubieus worden van een aantal vorderingen.

- **Impact op werven van corona-maatregelen**: Tijdens de initiële lockdown waren een 80-tal projecten in uitvoering. Er zijn reeds claims met extra kosten ten gevolge van Corona-maatregelen ingediend en er bestaat een risico op nog meer. Deze claims kunnen niet los worden gezien van de juridische context van elke specifieke aanbesteding. Voorlopig komt AG Vespa niet tegemoet aan deze claims. De juridische dienst bekijkt hier wat een aanpak kan zijn, gezien dit soort claims stadsbreed worden gelegd. Andere steden en gemeenten zien zich geconfronteerd met dezelfde problematiek, mogelijk wordt dit op globaal/op Vlaams niveau verder aangepakt. Vandaag een mogelijk schadebedrag opgeven is te voorbarig.

Lopende rechtszaken:

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

7 Documentatie bij het meerjarenplan

AG VESPA realiseert een aantal doelstellingen in opdracht van de Stad Antwerpen. Om die reden is de omgevingsanalyse uit het meerjarenplan van de Stad Antwerpen ook hier relevant.

7.1 Omgevingsanalyse

Het beleid in de stad Antwerpen en haar districten werd de afgelopen jaren meer en meer ondersteund met cijfers en onderzoek over burgers, bedrijven en bezoekers. We zetten deze gegevens op een laagdrempelig niveau ter beschikking op een dashboard https://stadincijfers.antwerpen.be/dashboard
Meer in detail en voor alle beschikbare indicatoren en cijferreeksen kan men verder terecht op http://www.antwerpen.buurtmonitor.be.

Een generieke omgevingsrapport vindt men op
https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/Report?id=overzichtsrapport_parents

Dat men ook kan vinden op een overzichtspagina van alle thematische rapporten op het dashboard
https://stadincijfers.antwerpen.be/dashboard/hoofd-dashboard/rapporten/

Dit rapport geeft een overzicht van de belangrijkste statistieken en onderzoeksresultaten over thema's als demografie, huisvesting en woonomgeving, economie en arbeid, onderwijs, kinderopvang, properheid, veiligheid, milieu, gezondheid, zorg, armoede en diversiteit. De bedoeling is om inzicht te geven in de voornaamste cijfers, evoluties en onderzoek inzichten van de afgelopen jaren. Daarbij wordt steeds verwezen naar de belangrijkste bronnen en rapporten.
Dit rapport is opgebouwd uit een negental thema's in afzonderlijke hoofdstukken die telkens een samenvatting van de belangrijkste cijfers geven. Het was daarbij niet steeds uit te sluiten dat er een zekere overlapping van de cijfers over de verschillende hoofdstukken optrad. Aspecten zoals bijvoorbeeld de gewijzigde demografische evolutie van de laatste 10 jaar hebben immers een impact op verschillende domeinen.

Meer gedetailleerde resultaten kunnen gevonden worden in uitgebreidere rapporten. Deze rapporten staan bij ieder thema in de bibliografie opgelijst. Deze rapporten kunnen op eenvoudige vraag bekomen worden bij de Studiedienst (BZ/SSO reinhard.stoop@stad.antwerpen.be) De onderzoeksgegevens zijn gebaseerd op een veelheid aan bronnen. We maken hierbij het onderscheid tussen administratieve gegevens, eigen metingen, en gegevens die we uit enquêtes halen.
Administratieve gegevens: de studiedienst stadsobservatie ontsluit met bepaalde regelmaat gegevens die door andere diensten, overheden of instanties worden bijgehouden. Deze gegevens dienen in eerste instantie de operationele werking van de betreffende diensten, maar genereren vaak ook interessante statistieken. Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevolkingsregister
- Kruispuntbank sociale zekerheid voor gegevens inzake arbeidsmarkt
- Registratie VDAB in verband met de werkzoekendenpopulatie
- Registraties Vlaamse gemeenschap, departement onderwijs inzake de leerlingenpopulatie
- Registratie ondernemingen en vestigingen in het VKBO (Vlaamse gemeenschap, CORVE)
- Registratie OCMW Antwerpen in verband met rechthebbenden op financiële steun
- Straatbeeldmonitor
- …

Enquêtes: de administratieve gegevens dekken niet alle behoeften aan informatie. Rond bepaalde thema's als cultuur, sport, gezondheid, mobiliteit enz… bestaan weinig coherente administratieve bronnen. Daarenboven bevatten administratieve bronnen geen informatie over subjectieve onderwerpen (behoeften van inwoners, mening of tevredenheid van inwoners,…). Om deze hiaten op te vullen worden enquêtes georganiseerd. De belangrijkste zijn:

- De Antwerpse Monitor (AMON): dit is een enquête die wekelijks naar een aselecte steekproef van 500 Antwerpenaren wordt gestuurd. Deze enquête bevat vragen over de mening van de burgers over stad en buurt, tevredenheid over aanwezigheid van voorzieningen, participatie aan sport en cultuur, vrije tijd, mobiliteitsgedrag, veiligheid, bekendheid stedelijke campagnes en stadsbestuur. Het grootste deel van de vragenlijst is een vaste set van vragen. Er is ook beperkt ruimte voor variabele vragen, waarvoor de afdelingen van de groep Antwerpen input kunnen leveren. Variabele of ad-hoc vragen worden minimaal een golf (=6 weken) gesteld. Deze enquête loopt sinds eind 2009.
- Stadsmonitor: de stadsmonitor is een indicatoreninstrument voor en over de 13 centrumsteden, opgesteld door de Vlaamse overheid. Dit instrument wordt driejaarlijks opgemaakt. In het kader van dit instrument wordt er in de 13 centrumsteden een enquête georganiseerd. Deze enquête bevat vragen over de mening van de burgers over stad en buurt, tevredenheid over aanwezigheid van voorzieningen, participatie aan sport en cultuur, vrije tijd, mobiliteitsgedrag, veiligheid, zorg en gezondheid, sociale cohesie, burgerparticipatie, houding tegenover overheid, enz… De stad Antwerpen heeft in de laatste 2 edities mee een financiële inspanning geleverd om de resultaten representatief te maken op districtsniveau.
- Ad hoc enquêtes: waar de AMON of de stadsmonitor geen antwoorden kunnen geven, worden ad hoc enquêtes georganiseerd. Het gaat hier meer bepaald om enquêtes waar rond een bepaald thema meer gedetailleerde gegevens nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn de gezondheidsenquête, mobiliteitsenquête, behoeftenonderzoek kinderopvang, de lokale veiligheidsbevraging,…

Tenslotte:

Het grootste deel van de statistische gegevens die de studiedienst verzamelt, staan ter beschikking op www.antwerpen.buurtmonitor.be.

Dit is een interactief statistische website die voor iedereen op het internet ter beschikking staat.
Voorliggend rapport is een geïntegreerd rapport voor het ganse grondgebied van de stad Antwerpen. Voor gebruikers die een snel statistisch overzicht willen van districten en wijken is het mogelijk om kant en klare district en wijkrapporten te downloaden. Op basis van onderstaande URL kan men een district of wijk naar keuze aanduiden en daarna het rapport in verschillende formaten ophalen.

Overzicht van de verschillende hoofdstukken

1. Demografie
2. Wonen, milieu en mobiliteit
3. Economie en arbeidsmarkt
4. Onderwijs en kinderopvang
5. Ruimte voor jeugd
6. Cultuur en sport
7. Veiligheid, overlast en properheid
8. Samenleven, diversiteit en sociaal beleid
9. Organisatie en bestuur

De verschillende documenten zijn te vinden via https://stadincijfers.antwerpen.be/dashboard/hoofd-dashboard/rapporten/

7.2 Verwijzing webtoepassing documentatie

Artikel 3, 6° van het ministerieel besluit tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen bepaalt om bij de toelichting van het meerjarenplan een verwijzing naar de plaats waar de documentatie beschikbaar is, op te nemen. De documentatie bij deze aanpassing van het meerjarenplan 2020 - 2025 kan u via onderstaande link vinden:

https://www.antwerpen.be/nl/overzicht/bestuur/verzelfstandigde-entiteiten/autonoom-gemeentebedrijf-vespa

7.3 Beschrijving grondslagen en assumpties

Bij deze aanpassing 2 van het meerjarenplan gaan we uit van een aantal assumpties.

Personeelsuitgaven

- AG VESPA heeft geen statutaire ambtenaren in dienst, en heeft ook geen statutaire aanwervingen voorzien.
- Er wordt elk jaar een index van 2% toegepast op de loonkost om te compenseren voor wettelijke indexering bij het overschrijden van de spilindex alsook voor de individuele stijgingen in barema's. Voor de jaren 2022-2025 nemen we deze indexering vanaf de maand maart.

Projectbudgetten

- Per project werd de projectplanning onder het licht gehouden
- Daarnaast omvat elk projectbudget een buffer van 10% ter dekking van onvoorziene kosten

De opgenomen **financieringen** zijn terugbetaalbaar op 25 jaar via vaste annuïteiten aan een interestvoet van 4% op jaarbasis.

Aankopen van **goederen en diensten voor werking** worden jaarlijks geïndexeerd aan 2%

Onze Huuropbrengsten indexeren we jaarlijks aan 2%

7.4 Overzicht personeelsbestand

AG VESPA stelt vandaag 119 personeelsleden tewerk. Een aanzienlijke deel van de personeelsleden werkt deeltijds (deeltijds contract, loopbaanonderbreking, ouderschapsverlof), waardoor het aantal VTE's lager is. AG VESPA voorziet in 2022 een stijging van het aantal contracten. Het corresponderende aantal VTE's kan echter fluctueren door aanpassingen van de deeltijdse tewerkstellingen, maar in de inschatting worden deze aantallen eveneens constant gehouden.

Aantal contractuele werknemers	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Niveau A	92	109	109	109	109
Niveau B	23	23	23	23	23
Niveau C	3	3	3	3	3
Niveau D	2	2	2	2	2
Niveau E	0	0	0	0	0
Totaal	**120**	**137**	**137**	**137**	**137**

Aantal VTE's	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Niveau A	84,3	101,3	101,3	101,3	101,3
Niveau B	21,2	21,2	21,2	21,2	21,2
Niveau C	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Niveau D	2	2	2	2	2
Niveau E	0	0	0	0	0
Totaal	**110,3**	**127,3**	**127,3**	**127,3**	**127,3**

7.5 Overzicht van inkomsten en uitgaven per actie

2AFAGV010101: AG VESPA beheert haar toelagen als een goede huisvader						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven					
	ontvangsten	2.191.866	2.239.831	2.287.177	2.335.333	2.384.541
	saldo	2.191.866	2.239.831	2.287.177	2.335.333	2.384.541
Investeringen	uitgaven	947.943	574.318	524.983	475.768	426.675
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	- 947.943	- 574.318	- 524.983	- 475.768	- 426.675
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
Totaal	uitgaven	947.943	574.318	524.983	475.768	426.675
	ontvangsten	2.191.866	2.239.831	2.287.177	2.335.333	2.384.541
	saldo	1.243.923	1.665.514	1.762.194	1.859.566	1.957.866

2AFAGV010102: AG VESPA beheert haar financieringen als een goede huisvader						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	478.548	1.335.643	2.021.777	2.256.164	2.191.747
	ontvangsten	72.144	72.144	72.144	72.144	72.144
	saldo	- 406.403	- 1.263.499	- 1.949.633	-2.184.020	-2.119.603
Investeringen	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	43.862.928	822.388	1.346.184	1.610.435	1.674.852
	ontvangsten	84.232.543	23.117.151	12.217.314	1.653.896	38.993
	saldo	40.369.615	22.294.762	10.871.130	43.461	-1.635.859
Totaal	uitgaven	44.341.476	2.158.031	3.367.962	3.866.599	3.866.599
	ontvangsten	84.304.687	23.189.295	12.289.458	1.726.040	111.138
	saldo	39.963.211	21.031.264	8.921.497	-2.140.559	-3.755.461

2AFAGV020101: AG VESPA verhuurt en onderhoudt haar commercieel patrimonium						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	2.640.467	2.568.637	2.353.657	2.399.730	2.446.725
	ontvangsten	8.772.536	8.656.496	9.870.888	10.314.122	10.767.645
	saldo	6.132.069	6.087.859	7.517.231	7.914.392	8.320.921
Investeringen	uitgaven	1.510.646	698.275	276.569	299.927	526.179
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	- 1.510.646	- 698.275	- 276.569	- 299.927	- 526.179
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	4.151.113	3.266.912	2.630.226	2.699.657	2.972.903
	ontvangsten	8.772.536	8.656.496	9.870.888	10.314.122	10.767.645
	saldo	4.621.423	5.389.584	7.240.662	7.614.465	7.794.742

2AFAGV020102: AG VESPA optimaliseert haar commercieel patrimonium door bouw, renovatie, verkoop en aankoop						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	19.917.540	13.840.118	4.871.800	5.225.335	5.820.563
	ontvangsten	10.221.233	14.886.747	23.167.923	13.085.813	19.779.453
	saldo	- 9.696.307	1.046.629	18.296.123	7.860.478	13.958.889
Investeringen	uitgaven	6.960.979	15.646.268	18.007.525	4.659.912	4.204.098
	ontvangsten	474.587	4.212.369	1.427.116	2.267.369	864.000
	saldo	- 6.486.392	-11.433.899	-16.580.409	- 2.392.543	- 3.340.098
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	26.878.519	29.486.386	22.879.325	9.885.247	10.024.662
	ontvangsten	10.695.820	19.099.116	24.595.039	15.353.182	20.643.453
	saldo	-16.182.699	-10.387.270	1.715.714	5.467.935	10.618.791

2WNSAGV010101: AG VESPA renoveert oude panden en realiseert mee nieuwbouwprojecten met een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	8.547.554	6.347.686	5.812.583	14.690.212	10.806.386
	ontvangsten					
	saldo	- 8.547.554	- 6.347.686	- 5.812.583	- 14.690.212	- 10.806.386
Investeringen	uitgaven	18.771.799	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
	ontvangsten					
	saldo	- 18.771.799	- 18.714.367	- 7.328.530	- 2.394.100	- 3.166.305
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	27.319.352	25.062.053	13.141.113	13.972.691	17.084.312
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	- 27.319.352	- 25.062.053	- 13.141.113	- 17.084.312	- 13.972.691

2WNSAGV010102: AG VESPA genereert inkomsten uit investeringen in betaalbare koop- en huurwoningen om deze op lange termijn terug te verdienen						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven					
	ontvangsten	6.503.405	8.394.779	5.322.607	3.400.409	5.809.884
	saldo	6.503.405	8.394.779	5.322.607	3.400.409	5.809.884
Investeringen	uitgaven					
	ontvangsten	5.374.290	5.400.290	5.684.290	5.884.290	6.004.290
	saldo	5.374.290	5.400.290	5.684.290	5.884.290	6.004.290
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	11.877.695	13.795.069	11.006.897	9.284.699	11.814.174
	saldo	11.877.695	13.795.069	11.006.897	9.284.699	11.814.174

2WNSAGV020101: AG VESPA realiseert als gedelegeerd bouwheer stadsprojecten						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	20.540.740	35.757.430	35.229.514	33.848.489	27.814.897
	ontvangsten	19.783.336	34.875.567	34.596.919	33.298.755	26.862.932
	saldo	- 757.404	- 881.863	- 632.596	- 549.734	- 951.966
Investeringen	uitgaven					
	ontvangsten					
	saldo	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	20.540.740	35.757.430	35.229.514	33.848.489	27.814.897
	ontvangsten	19.783.336	34.875.567	34.596.919	33.298.755	26.862.932
	saldo	- 757.404	- 881.863	- 632.596	- 549.734	- 951.966

2SBSAGV010101: AG VESPA als gedelegeerd bouwheer						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	25.557.658	67.672.449	72.750.685	56.974.190	40.283.635
	ontvangsten	22.099.235	64.841.919	69.643.723	53.515.372	36.486.323
	saldo	- 3.458.423	- 2.830.530	- 3.106.962	- 3.458.818	- 3.797.313
Investeringen	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	25.557.658	67.672.449	72.750.685	56.974.190	40.283.635
	ontvangsten	22.099.235	64.841.919	69.643.723	53.515.372	36.486.323
	saldo	- 3.458.423	- 2.830.530	- 3.106.962	- 3.458.818	- 3.797.313

2SBSAGV010102: AG VESPA als beheerder politiegebouwen						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	4.609.172	5.449.062	10.155.626	9.701.675	9.434.881
	ontvangsten	6.429.895	8.295.316	14.895.407	13.810.745	13.740.052
	saldo	1.820.723	2.846.253	4.739.781	4.109.071	4.305.171
Investeringen	uitgaven	29.150.960	156.202.281	10.244.152	7.954.096	5.994.239
	ontvangsten	14.105.000	29.933.440	1.425.000		1.950.000
	saldo	- 15.045.960	-126.268.841	- 8.819.152	- 7.954.096	- 4.044.239
Financiering	uitgaven		385.880	3.429.757	3.531.264	3.635.775
	ontvangsten		123.971.028			
	saldo	-	123.585.148	- 3.429.757	- 3.531.264	- 3.635.775
totaal	uitgaven	33.760.131	162.037.223	23.829.535	21.187.034	19.064.895
	ontvangsten	20.534.895	162.199.783	16.320.407	13.810.745	15.690.052
	saldo	- 13.225.236	162.561	- 7.509.128	- 7.376.289	- 3.374.843

2SBSAGV010103: AG VESPA als strategisch vastgoedbeheerder en als beheerder vastgoedcontracten van stad-en OCMW						
		2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie	uitgaven	8.894.936	8.748.228	8.820.848	8.920.561	5.704.464
	ontvangsten	8.894.936	8.748.228	8.820.848	8.920.561	5.704.464
	saldo	-	-	-	-	-
Investeringen	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
Financiering	uitgaven	-	-	-	-	-
	ontvangsten	-	-	-	-	-
	saldo	-	-	-	-	-
totaal	uitgaven	8.894.936	8.748.228	8.820.848	8.920.561	5.704.464
	ontvangsten	8.894.936	8.748.228	8.820.848	8.920.561	5.704.464
	saldo	-	-	-	-	-