T : +32 (0)3 230 58 40
F : +32 (0)3 218 45 15
www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
B-2600 Antwerpen

AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA

Verslagen van de commissaris aan de Gemeenteraad betreffende het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa - over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

BDO Bedrijfsrevisoren BV / BTW BE 0431.088.289 / RPR Brussel

BDO Bedrijfsrevisoren BV, a private limited liability company under Belgian law, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

T : +32 (0)3 230 58 40
F : +32 (0)3 218 45 15
www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
B-2600 Antwerpen

VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEMEENTERAAD BETREFFENDE HET AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA

In het kader van de controle van de jaarrekening binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC), leggen wij u deze bundel voor die onze volgende verslagen bevat:

- Verslag van de commissaris over de balans en staat van opbrengsten en kosten en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC) conform het Decreet Lokaal Bestuur (DLB) van 22 december 2017, het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 en het Ministerieel Besluit van 26 juni 2018, die van kracht zijn vanaf 1 januari 2020, betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021;
- verslag van de commissaris inzake de controle voor het boekjaar 2021 op de financiële informatieverstrekking binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC); en
- verslag van de commissaris over de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.

Deze 3 verslagen dienen in onderlinge samenhang te worden gelezen en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gezien of gebruikt.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de gemeenteraad van 28 juni 2021. Ons mandaat loopt af op de datum van de gemeenteraad die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de controle van de jaarrekening van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten uitgevoerd gedurende zes opeenvolgende boekjaren.

BDO Bedrijfsrevisoren BV / BTW BE 0431.088.289 / RPR Brussel

BDO Bedrijfsrevisoren BV, a private limited liability company under Belgian law, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEMEENTERAAD BETREFFENDE HET AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA OVER DE BALANS EN STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN EN DE TOELICHTING BIJ DE BALANS EN STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN BINNEN DE BELEIDS- EN BEHEERSCYCLUS (BBC) CONFORM HET DECREET LOKAAL BESTUUR EN DE UITVOERINGSBESLUITEN BETREFFENDE HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

Dit verslag omvat ons oordeel over de balans en staat van opbrengsten en kosten (Schema J4 en J5) en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten (onder andere Schema T5) binnen de beleids-en beheercyclus (BBC) (hierna de "BBC-rekening"), conform het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten. De BBC-rekening conform het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten bevat de balans op 31 december 2021, en de staat van opbrengsten en kosten voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten. De BBC-rekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten, ten behoeve van de Gemeenteraad.

BALANS EN STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN EN DE TOELICHTING BIJ DE BALANS EN STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN BINNEN DE BELEIDS-EN BEHEERSCYCLUS (BBC) CONFORM HET DECREET LOKAAL BESTUUR EN DE UITVOERINGSBESLUITEN

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de balans en staat van opbrengsten en kosten (Schema J4 en J5) en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten (onder andere Schema T5) binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC) van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, opgesteld op grond van het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten daarvan, met een balanstotaal van 413.026.475 EUR en waarvan de staat van opbrengsten en kosten afsluit met een tekort van het boekjaar van -3.267.371 EUR.

Naar ons oordeel geeft de balans en staat van opbrengsten en kosten (Schema J4 en J5) en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten (onder andere Schema T5) binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC) conform het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten, een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa per 31 december 2021, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten daarvan.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de

commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van het autonoom gemeentebedrijf de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op de 'Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat' van de jaarrekening waarin de wijziging aan het gecumuleerd budgettair resultaat door de gewijzigde toewijzing van de subsidies van het rollend fonds wordt toegelicht.

Bepaling inzake financiële verslaggeving

Aangezien de balans en staat van opbrengsten en kosten en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC) werd opgesteld in overeenstemming met het decreet lokaal bestuur en de uitvoeringsbesluiten en in het kader van de doelstellingen van dit referentiekader, is de balans en staat van opbrengsten en kosten en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) niet geschikt voor andere doeleinden.

Overige aangelegenheid

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa heeft tevens een jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, waarover wij het hierbij gevoegd afzonderlijk verslag zonder voorbehoud hebben uitgebracht.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de balans en staat van opbrengsten en kosten en de toelichting bij de balans en staat van opbrengsten en kosten binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) conform het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de BBC-rekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten daarvan, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de BBC-rekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van het autonoom gemeentebedrijf om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om het autonoom gemeentebedrijf te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de BBC-jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid,
maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van het autonoom gemeentebedrijf, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van het autonoom gemeentebedrijf ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van het autonoom gemeentebedrijf;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het autonoom gemeentebedrijf om haar continuïteit te handhaven.

Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag.

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het autonoom gemeentebedrijf haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het naleven van het oprichtingsdecreet en van de bepalingen uit het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten daarvan, alsmede van de statuten en van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de tegenover het autonoom gemeentebedrijf.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met het Decreet Lokaal Bestuur en diens uitvoeringsbesluiten.
- De resultaatverwerking, die aan de Gemeenteraad wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met het oprichtingsdecreet, de bepalingen uit het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten daarvan, of van de statuten van de entiteit zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 1 juni 2022

Wouter Eversdijk (Authentication)

Digitaal ondertekend door Wouter Eversdijk (Authentication)
DN: cn=Wouter Eversdijk (Authentication), c=NL

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Bart Eversdijk
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEMEENTERAAD BETREFFENDE HET AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA INZAKE DE CONTROLE OP DE FINANCIËLE INFORMATIEVERSTREKKING BINNEN DE BELEIDS- EN BEHEERSCYCLUS (BBC) BETREFFENDE HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

Wij hebben de financiële informatieverstrekking binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC) (de "financiële informatieverstrekking") betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 gecontroleerd.

De financiële informatieverstrekking bevat:
- De beleidsevaluatie, behoudens de inhoudelijke toelichting;
- financiële nota behoudens de schema's J4 en J5; en
- toelichting en documentatie bij de financiële nota van de jaarrekening, behoudens:
  - schema T5;
  - Overzicht risico's;
  - Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen;
  - Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening;
  - Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat.

De financiële informatieverstrekking is door de raad van bestuur van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten (Vespa) opgesteld volgens de beleids- en beheerscyclus (BBC), zoals uitgewerkt in het BBC-besluit, alsook in het Ministerieel besluit BBC, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar, zoals opgesteld door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding, in uitvoering van de principes beschreven in het Decreet Lokaal Bestuur.

VERSLAG OVER DE FINANCIËLE INFORMATIEVERSTREKKING BINNEN DE BELEIDS-EN BEHEERSCYCLUS (BBC) – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor de financiële informatieverstrekking binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC)

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de opmaak van de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) volgens het rapporteringssjabloon zoals vervat in de bijlage bij het Ministerieel besluit, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar, zoals opgesteld door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding in uitvoering van de principes beschreven in het Decreet Lokaal Bestuur.

De raad van bestuur is tevens verantwoordelijk voor de boekhoudkundige organisatie zoals voorgeschreven door het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten. De raad van bestuur is eveneens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België, uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij ethische voorschriften naleven alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) die het gevolg is van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschattingen gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden passend zijn maar die niet gericht zijn op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit neemt de commissaris de interne beheersing in overweging die relevant is voor het door de entiteit opstellen van de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC). Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede het evalueren van de presentatie van de financiële informatieverstrekking binnen de beleids-en beheerscyclus (BBC).

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel is de financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten - Vespa over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld in overeenstemming met de beleids- en beheerscyclus (BBC), zoals uitgewerkt in het BBC-besluit, alsook in het Ministerieel besluit BBC, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar, zoals respectievelijk opgesteld door de Vlaamse Regering en de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding in uitvoering van de principes beschreven in het Decreet Lokaal Bestuur.

Overige aangelegenheid

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten heeft tevens een BBC-rekening conform het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, waarover wij in het eerste deel van deze bundel een afzonderlijk verslag hebben uitgebracht aan de Gemeenteraad van het Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoedbeheer en Stadsprojecten.

Antwerpen, 1 juni 2022

Wouter Eversdijk (Authentication)

Digitaal ondertekend door Wouter Eversdijk (Authentication)
DN: cn=Wouter Eversdijk (Authentication), c=NL

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Bart Eversdijk
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEMEENTERAAD BETREFFENDE HET AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN OVER DE NIET-FINANCIËLE INFORMATIEVERSTREKKING BINNEN DE BELEIDS- EN BEHEERSCYCLUS (BBC) BETREFFENDE HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

We hebben een controle uitgevoerd om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te geven omtrent de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.

De "niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC)" bevat:

- de beleidsevaluatie behoudens sectie 'financieel'; en
- de volgende elementen van de toelichting bij de financiële nota:
  - Overzicht risico's;
  - Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen;
  - Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening;
  - Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC)

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de opmaak van de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) volgens het rapporteringssjabloon zoals vervat in de bijlage bij het Ministerieel besluit, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar, zoals opgesteld door de Vlaamse Regering en de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding. De raad van bestuur is tevens verantwoordelijk voor de boekhoudkundige organisatie zoals voorgeschreven door het Decreet Lokaal Bestuur en de uitvoeringsbesluiten. De raad van bestuur is eveneens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie te geven op grond van onze beoordeling. Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de International Standard for Assurance Engagements 3000 (ISAE 3000). Deze standaard vereist dat wij deontologische voorschriften naleven alsook de beoordeling plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC), in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming is met de beleids- en beheerscyclus (BBC), zoals uitgewerkt in het BBC-besluit, alsook in het Ministerieel besluit BBC, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar, zoals respectievelijk opgesteld door de Vlaamse Regering en Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en Armoedebestrijding, in uitvoering van de principes beschreven in het Decreet Lokaal Bestuur.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de overeenstemming.
De werkzaamheden uitgevoerd in het kader van een opdracht tot het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid kunnen variëren wat de aard en de timing betreft ten opzichte van een opdracht tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid en is beperkt in vergelijking met het aantal vereiste werkzaamheden in het kader van een opdracht tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid, maar beoogt het verkrijgen van een mate van zekerheid die, naar de professionele oordeelsvorming van de beroepsbeoefenaar, betekenisvol is voor de beoogde gebruikers. De mate van zekerheid verkregen in een opdracht tot het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid is fundamenteel minder dan mocht een opdracht tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid zijn uitgevoerd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is om daarop onze conclusie te baseren.

Conclusie omtrent de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC)

Op grond van onze werkzaamheden zoals eerder beschreven in ons verslag, is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de niet-financiële informatieverstrekking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC), niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming is met de beleids- en beheerscyclus (BBC), zoals uitgewerkt in het BBC-besluit, alsook in het Ministerieel besluit BBC, in de versie die van toepassing is op het gecontroleerde boekjaar.

Antwerpen, 1 juni 2022

Wouter Eversdijk (Authentication)

Digitaal ondertekend door Wouter Eversdijk (Authentication)
DN: cn=Wouter Eversdijk (Authentication), c=NL

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Bart Eversdijk
Bedrijfsrevisor

Jaarrekening BBC 2021

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

ag vespa

Inhoud

1. BBC-schema's 3
   Schema J1: Doelstellingenrekening 2021 3
   Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2021 5
   Schema J3: Realisatie van de kredieten 2021 7
   Schema J4: Balans 2021 8
   Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2021 10
   Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2021 11
   Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2021 13
   Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod 18
   Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling 19
   Schema T4: Evolutie van de financiële schulden 20
   Schema T5: Toelichting bij de balans 2021 21
2. Beleidsevaluatie 23
   Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02 23
   Prioritaire beleidsdoelstelling: Wonen 2WNSAGV01 26
   Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01 27
   Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02 28
   Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01 29
3. Waarderingsregels 30
4. Overzicht risico's 35
5. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen 38
6. Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening 39
7. Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat 39
8. Overdrachten naar volgend boekjaar 40

Alle documentatie voor de jaarrekening en het jaarverslag is beschikbaar op de website van AG Vespa onder https://www.agvespa.be/jaarverslag-2021

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

1. BBC-schema's

Schema J1: Doelstellingenrekening 2021

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Wonen			
Exploitatie	uitgaven	7.474.857	8.547.554
	ontvangsten	4.333.094	6.953.405
	saldo	-3.141.763	-1.594.149
Investeringen	uitgaven	14.534.539	18.771.799
	ontvangsten	5.374.290	5.374.290
	saldo	-9.160.248	-13.397.509
Financiering	uitgaven	257.794	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-257.794	-
Stadsontwikkeling			
Exploitatie	uitgaven	13.373.145	20.540.740
	ontvangsten	13.320.976	19.783.336
	saldo	-52.169	-757.404
Investeringen	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

Schema J1 - vervolg

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen			
Exploitatie	uitgaven	42.342.470	61.003.072
	ontvangsten	56.660.891	57.457.597
	saldo	14.318.421	-3.545.475
Investeringen	uitgaven	32.942.359	38.571.928
	ontvangsten	1.367.130	14.579.587
	saldo	-31.575.229	-23.992.341
Financiering	uitgaven	44.570.799	43.862.928
	ontvangsten	53.110.239	84.232.543
	saldo	8.539.440	40.369.615
Totalen			
Exploitatie	uitgaven	63.190.472	90.091.366
	ontvangsten	74.314.961	84.194.338
	saldo	11.124.490	-5.897.028
Investeringen	uitgaven	47.476.898	57.343.727
	ontvangsten	6.741.420	19.953.877
	saldo	-40.735.478	-37.389.850
Financiering	uitgaven	44.828.593	43.862.928
	ontvangsten	53.110.239	84.232.543
	saldo	8.281.646	40.369.615

ag vespa

Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2021

Resultaten		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	(a-b)	**11.124.490**	**-5.897.027**
a. Ontvangsten		74.314.961	84.194.338
b. Uitgaven		63.190.472	90.091.365
II. Investeringssaldo	(a-b)	**-40.735.478**	**-37.389.850**
a. Ontvangsten		6.741.420	19.953.877
b. Uitgaven		47.476.898	57.343.727
III. Saldo exploitatie en investeringen	(I+II)	**-29.610.988**	**-43.286.877**
IV. Financieringssaldo	(a-b)	**8.281.646**	**40.369.615**
a. Ontvangsten		53.110.239	84.232.543
b. Uitgaven		44.828.593	43.862.928
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	(III+IV)	**-21.329.342**	**-2.917.262**
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar		46.162.171	20.385.553
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	(V+VI)	**24.832.829**	**17.468.291**
VIII. Onbeschikbare gelden		439.899	439.899
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	(VII-VIII)	**24.392.930**	**17.028.392**

ag vespa

Schema J2 - vervolg

Autofinancieringsmarge		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo		11.124.490	-5.897.027
II. Netto periodieke aflossingen	(a-b)		-
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen			-
b. Periodieke terugvordering leningen			-
III. Autofinancieringsmarge	(I-II)	**11.124.490**	**-5.897.027**

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge		**11.124.490**	**-5.897.027**
II. Correctie op de periodieke aflossingen	(a-b)	**-2.804.998**	**-5.225.993**
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen			274.129
b. Aangewezen aflossingen o.b.v. de financiële schulden		2.804.998	5.500.122
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	(I+II)	**8.319.491**	**-11.123.020**

ag vespa

Schema J3: Realisatie van de kredieten 2021

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Kredieten budgettaire entiteit 1						
Exploitatie	63.190.472	74.314.961	90.091.365	84.194.338	123.419.137	114.889.046
Investeringen	47.476.898	6.741.420	57.343.727	19.953.877	68.522.223	48.520.246
Financiering	44.828.593	53.110.239	43.862.928	84.232.543	42.502.612	84.910.391
Leningen en leasings	44.828.593	10.881.757	43.862.928	42.004.061	42.502.612	84.910.391
Toegestane leningen en betalingsuitstel						
Overige financieringstransacties		42.228.482		42.228.482		

ag vespa

Schema J4: Balans 2021

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

ag vespa

Schema J4 - vervolg

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

ag vespa

Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2021

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

ag vespa

Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2021

	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	12.814.416	20.620.439	17.744.398	9.247.234	9.881.229	10.459.035
Ontvangsten	16.296.012	22.280.581	25.855.219	35.401.904	25.811.259	33.007.707
Saldo	3.481.596	1.660.142	8.110.821	26.154.669	15.930.030	22.548.672
Investeringen						
Uitgaven	7.168.123	5.842.293	16.918.861	18.809.077	5.435.607	5.156.952
Ontvangsten		1.367.130	4.212.369	1.427.116	2.267.369	864.000
Saldo	-7.168.123	-4.475.163	-12.706.492	-17.381.961	-3.168.238	-4.292.952
Financiering						
Uitgaven	4.000.000	44.570.799	822.388	1.346.184	1.610.435	1.674.852
Ontvangsten	54.328	53.110.239	23.117.151	12.217.314	1.653.896	38.993
Saldo	-3.945.672	8.539.440	22.294.762	10.871.130	43.461	-1.635.859
Woonstad						
Exploitatie						
Uitgaven	23.150.356	20.848.002	42.707.992	40.917.531	48.411.643	38.491.685
Ontvangsten	23.828.347	17.654.070	43.530.677	40.745.972	36.699.164	32.672.816
Saldo	677.991	-3.193.932	822.685	-171.560	-11.712.479	-5.818.869
Investeringen						
Uitgaven	6.345.281	14.534.539	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	-9.160.248	-13.314.077	-1.644.240	3.490.190	2.837.985
Financiering						
Uitgaven	4.379.966	257.793,91	-	-	-	-
Ontvangsten	26.367.118	-	-	-	-	-
Saldo	21.987.152	- 257.793,91	-	-	-	-

Schema T1 - vervolg

	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
Sterk bestuurde stad						
Exploitatie						
Uitgaven	28.882.203	21.722.031	83.111.008	91.782.117	75.596.426	55.422.981
Ontvangsten	29.290.925	34.380.310	83.161.732	93.414.936	76.246.679	55.930.839
Saldo	408.722	12.658.279	50.724	1.632.819	650.253	507.858
Investeringen						
Uitgaven	2.142.276	27.100.066	156.202.281	10.244.152	7.954.096	5.994.239
Ontvangsten	-		29.933.440	1.425.000		1.950.000
Saldo	-2.142.276	-27.100.066	-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

ag vespa

Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2021

I. Exploitatie-uitgaven	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Operationele uitgaven	**64.591.830**	**63.005.223**	**141.798.905**	**137.171.257**	**128.154.347**	**98.807.677**
1. Goederen en diensten	52.279.203	51.024.931	129.086.316	124.204.416	114.928.169	85.316.976
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9.762.039	10.779.930	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	9.413.293	10.291.654	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	348.746	488.276	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	2.550.588	1.200.361				
B. Financiële uitgaven	**126.145**	**185.249**	**1.749.824**	**5.602.072**	**5.734.952**	**5.566.024**
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	66.745	65.950	1.699.824	5.552.072	5.684.952	5.516.024
- aan financiële instellingen	30.500	29.181	1.699.824	5.552.072	5.684.952	5.516.024
- aan andere entiteiten	36.245	36.770				
2. Andere financiële uitgaven	59.400	119.299	50.000	50.000	50.000	50.000
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	**129.000**					

ag vespa

Schema T2 - vervolg

II. Exploitatieontvangsten	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Operationele ontvangsten	**68.907.434**	**73.798.428**	**152.309.594**	**169.321.080**	**138.515.371**	**121.369.630**
1. Ontvangsten uit de werking	58.398.617	68.430.497	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	9.614.302	3.440.467	2.743.529	2.790.949	2.839.180	2.888.465
a. Algemene werkingssubsidies	2.528.377	2.164.904				
- Gemeentefonds						
- Andere algemene werkingssubsidies	2.528.377	2.164.904				
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	2.528.377	2.164.904				
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
b. Specifieke werkingssubsidies	7.085.925	1.275.564	2.743.529	2.790.949	2.839.180	2.888.465
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	7.085.925	1.275.564	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	894.515	1.927.464				
B. Financiële ontvangsten	**507.850**	**516.533**	**241.731**	**241.731**	**241.731**	**241.731**
C. Tussenkomst door derden in het tekort van het boekjaar						
III. Exploitatiesaldo	***4.568.309***	***11.124.490***	***9.002.596***	***26.789.482***	***4.867.804***	***17.237.661***

ag vespa

Schema T2 - vervolg

I. Investeringsuitgaven	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Investeringen in financiële vaste activa	**236.954**	**178.681**	**241.708**			**2.143.023**
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa	236.954	178.681	241.708			2.143.023
B. Investeringen in materiële vaste activa	**14.720.977**	**46.576.729**	**190.473.932**	**35.499.404**	**15.279.470**	**11.774.675**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		17.816.850	145.587.417			
a. Terreinen en gebouwen		270.336				
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten		17.546.514	145.587.417			
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa	14.720.977	28.759.879	44.886.515	35.499.404	15.279.470	11.774.675
a. Onroerende goederen	14.720.977	28.759.879	44.886.515	35.499.404	15.279.470	11.774.675
b. Roerende goederen						
C. Investeringen in immateriële vaste activa	**697.748**	**721.488**	**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						

ag vespa

Schema T2 - vervolg

II. Investeringsontvangsten	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Verkoop van financiële vaste activa						
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa						
B. Verkoop van materiële vaste activa		**1.367.130**	**25.500.000**	**1.425.000**		**1.950.000**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		1.367.130	25.500.000	1.425.000		1.950.000
a. Terreinen en gebouwen		256.130	25.500.000	1.425.000		1.950.000
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten		1.111.000				
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**	**14.046.099**	**7.111.406**	**8.151.659**	**6.868.290**
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid			1.238.369	737.116	1.777.369	630.000
- van de provincie						
- van de gemeente	5.374.290	5.374.290	8.374.290	6.374.290	6.374.290	6.238.290
- van het OCMW						
- van andere entiteiten			4.433.440			
III. Investeringssaldo	***-10.281.390***	***-40.735.478***	***-152.289.410***	***-27.845.354***	***-7.632.143***	***-5.499.205***

Saldo exploitatie en investeringen	***-5.713.080***	***-29.610.988***	***-143.286.813***	***-1.055.871***	***-2.764.340***	***11.738.455***

ag vespa

Schema T2 - vervolg

I. Financieringsuitgaven	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Vereffening van financiële schulden	**4.000.000**	**44.570.799**	**1.208.268**	**4.775.941**	**5.141.698**	**5.310.627**
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings			1.208.268	4.775.941	5.141.698	5.310.627
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	4.000.000	44.570.799				
B. Vereffening van niet-financiële schulden	**4.379.966**	**257.794**				
C. Toegestane leningen en betalingsuitstel						
1. Toegestane leningen						
2. Toegestaan betalingsuitstel						
D. Vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsverminderingen						

II. Financieringsontvangsten	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Aangaan van financiële schulden	**36.245**	**10.881.757**	**147.088.178**	**12.217.314**	**1.653.896**	**38.993**
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen			141.946.775	7.205.864		
- opname van leningen en leasings bij andere entiteiten	36.245	10.881.757	5.141.403	5.011.450	1.653.896	38.993
B. Aangaan van niet-financiële schulden	**26.367.118**					
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel						
1. Terugvordering van toegestane leningen						
2. Vereffening van betalingsuitstel						
D. Vereffening van vooruitbetalingen						
E. Kapitaalsvermeerderingen	**18.083**	**42.228.482**				
F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwerving van vaste activa						

III. Financieringssaldo	*18.041.480*	*8.281.646*	*145.879.910*	*7.441.373*	*-3.487.802*	*-5.271.634*

Budgettair resultaat van het boekjaar	*12.328.399*	*-21.329.342*	*2.593.097*	*6.385.501*	*-6.252.142*	*6.466.822*

ag vespa

Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal						
	vóór MJP	in MJP	vóór MJP	in MJP	na MJP		2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
I. UITGAVEN	**17.677.563**	**20.879.819**		**31.603.302**		**70.160.685**	**6.345.281**	**14.534.539**	**18.714.367**	**7.328.530**	**2.394.100**	**3.166.305**
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**	**20.879.819**		**31.603.302**		**70.160.685**	**6.345.281**	**14.534.539**	**18.714.367**	**7.328.530**	**2.394.100**	**3.166.305**
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	17.677.563	20.879.819		31.603.302		70.160.685	6.345.281	14.534.539	18.714.367	7.328.530	2.394.100	3.166.305
a. Terreinen en gebouwen	17.677.563	20.879.819		31.603.302		70.160.685	6.345.281	14.534.539	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												
II. ONTVANGSTEN		**10.748.580**		**21.497.160**		**32.245.740**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**
A. Verkoop van financiële vaste activa												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
B. Verkoop van materiële vaste activa												
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa												
a. Terreinen en gebouwen												
b. Wegen en andere infrastructuur												
c. Roerende goederen												
d. Leasing en soortgelijke rechten												
e. Erfgoed												
2. Andere materiële vaste activa												
a. Onroerende goederen												
b. Roerende goederen												
C. Verkoop van immateriële vaste activa												
D. Investeringssubsidies en -schenkingen		**10.748.580**		**21.497.160**		**32.245.740**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**	**5.374.290**

Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling

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

Schema T4: Evolutie van de financiële schulden

Financiële schulden	2020	2021	2022 AMJP 3	2023 AMJP 3	2024 AMJP 3	2025 AMJP 3
A. Financiële schulden op lange termijn	**68.751.521**	**35.062.479**	**177.374.716**	**184.450.332**	**180.793.601**	**186.210.215**
1. Financiële schulden op 1 januari 2021	58.893.953	68.751.521	35.062.479	177.374.716	184.450.332	180.793.601
2. Nieuwe leningen		10.881.757	147.088.178	12.217.314	1.653.896	38.993
3. Aflossingen		-44.570.799				
4. Overboekingen	9.821.323		-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			**3.567.674**	**5.141.698**	**5.310.627**	**-5.377.621**
1. Financiële schulden op 1 januari 2021	4.000.000		-	4.775.941	5.141.698	5.310.627
2. Aflossingen	-4.000.000		-1.208.268	-4.775.941	-5.141.698	-5.310.627
3. Overboekingen			4.775.941	5.141.698	5.310.627	-5.377.621
4. Andere mutaties						
C. Financiële schulden op korte termijn						
Totaal financiële schulden op 31 december 2021	**68.751.521**	**35.062.479**	**180.942.390**	**189.592.030**	**186.104.227**	**180.832.594**

ag vespa

Schema T5: Toelichting bij de balans 2021

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waarde-vermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa	**7.169.072**						**178.681**	**7.347.753**
1. Extern verzelfstandigde agentschappen								
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten								
3. OCMW-verenigingen								
4. Andere financiële vaste activa	**7.169.072**						**178.681**	**7.347.753**
C. Materiële vaste activa	**215.465.851**	**46.500.199**	**-1.468.500**	**3.674.749**		**-7.447.455**		**256.724.844**
1. Gemeenschapsgoederen								
a. Terreinen en gebouwen								
b. Wegen en andere infrastructuur								
c. Installaties, machines en uitrusting								
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel								
e. Leasing en soortgelijke rechten								
f. Erfgoed								
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	**183.179.173**	**17.740.320**	**-1.468.500**	**929.524**		**-7.447.455**		**192.933.062**
a. Terreinen en gebouwen	145.974.902	193.806	-206.000	59.571		-6.697.747		139.324.531
b. Installaties, machines en uitrusting	83.753					-63.639		20.114
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	163.808					-34.497		129.311
d. Leasing en soortgelijke rechten	36.956.711	17.546.514	-1.262.500	869.953		-651.571		53.459.106
3. Andere materiële vaste activa	**32.286.678**	**28.759.879**		**2.745.225**				**63.791.782**
a. Terreinen en gebouwen	32.246.678	28.759.879		2.745.225				63.751.782
b. Roerende goederen	40.000							40.000
D. Immateriële vaste activa	**941.850**	**721.488**				**-205.353**		**1.457.984**

Schema T5 - vervolg

Mutatiestaat van het nettoactief					
A. Kapitaalssubsidies en schenkingen	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	40.688.673	5.374.290	-744.450	-	45.318.513
B. Gecumuleerd overschot of tekort	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkomst gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	6.250.429	-3.267.371	-	-	2.983.057
C. Herwaarderingsreserves	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	-	-	-	-	-
D. Overig nettoactief	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	173.501.068	42.228.482			215.729.550
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
Totaal	220.440.169,51			43.590.951	264.031.120

2. Beleidsevaluatie

Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02

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

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Stadsontwikkeling			
Exploitatie	uitgaven	13.373.145	20.540.740
	ontvangsten	13.320.976	19.783.336
	saldo	-52.169	-757.404
Investeringen	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

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

Stad aan het water

- Scheldekaaien:
    - Droogdokkensite: goedkeuring samenwerkingsovereenkomst met provincie voor Havenbelevingscentrum, goedkeuring gezamenlijke projectdefinitie, gezamenlijke aanstelling ontwerpteam Atelier Kempe Thill o.b.v. ontwerpwedstrijd
    - Loodswezensite: de projectdefinitie en aanstelling ontwerpteam Bureau Bas Smets voor ontwerp heraanleg openbaar domein, waterkering en WOII-namenmonument werden goedgekeurd
    - Centraal Deel Scheldekaaien: de werken aan het nieuwe cruiseponton zijn uitgevoerd. Het schetsontwerp van de kaaivlakte is goedgekeurd. Fase 2 van de haalbaarheidsstudie rond de verdiepte kaaiweg is opgeleverd. Delen van de archeologische oude Burchtzone zijn blootgelegd voor onderzoek en integratie in ontwerp. Het restauratiedossier voor de wandelterrassen en beschermde hangars is opgestart. Het ontwerp en aanbestedingsdossier voor de vergroening op het zuidelijke wandelterras werd opgeleverd.
    - Sint-Andries en Zuid: fase 2: herwerking definitief ontwerp werd goedgekeurd. De Omgevingsvergunning is verkregen. Aanbestedingsdossier is
    - Kaaizone Nieuw Zuid: het voorontwerp werd goedgekeurd
- Gedempte Zuiderdokken: de heraanleg van de bovengrond fase 1 werd opgestart. Omgevingsvergunning fase 2 en 3 werd bekomen. Gunning aanneming fase 2 is gebeurd en werken werden aangevat.

Over de ring

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

- **Ringprojecten en openbaar domein projecten**
    - Ringpark Groene Vesten: het ontwerpproces werd opgestart – landschapsontwerp werd opgeleverd– landschapsontwerp en selectie van de deelprojecten werd goedgekeurd – ontwerpproces voor Pomppark Zuid is lopende – projectteam met team intendant en Agentschap Wegen en Verkeer loopt – projectwerkbanken in functie van co-creatief proces lopen
    - Ringpark Lobroekdok: Opstart van het ontwerpproces - oplevering van een visienota voor het ganse studiegebied en een voorontwerp voor het ringpark op basis van een co-creatief proces in samenwerking met team intendant en Lantis
    - Ringpark Schijn: Opstart van het ontwerpproces - oplevering van een visienota voor het ganse studiegebied en een voorontwerp voor het ringpark op basis van een co-creatief proces i.s.m. met team intendant en Lantis
    - Park Brialmont:
        - Het voorontwerp werd goedgekeurd en het definitief ontwerp werd opgestart
        - Deelopdracht openbaar domein fase 2 met opmaak natuurbeheerplan voor het natuurreservaat Wolvenberg-Brilschans werd opgestart
        - Start werken waterzuiveringsinfrastructuur klimaatbestendig recreatief natuurpark Wolvenberg
        - Voorbereiding Brialmonthuis (natuur- en erfgoedhuis Park Brialmont).
    - Spoorpark tussen Luitenant Naeyaertplein en Draakplaats: schetsontwerp en stedenbouwkundig kader werden goedgekeurd, cultuurhistorische studie is afgerond. Voorontwerp eerste uitvoeringsfase is in opmaak. Verder onderzoek naar invulling gebouwen in en rond het park, en haalbaarheid integratie perronluifels binnen het park werden opgestart.
- **Hoederentiteit**
  De taskforce ‘Stad maken Over de Ring’ werd opgestart en een eerste versie van de studie Stad maken Over de Ring werd opgeleverd. Verkennende studies en gesprekken werden gestart in verschillende deelprojecten onder andere de SAMGA-silo, de stadsserre, stadsproject kap Groenendaal West en Oost en randafwerking Ringpark Het Schijn.
- **Omgeving Lobroekdok:**
  De eerste omgevingsvergunningen van de ontwikkeling werden ingediend en afgeleverd voor de Slachthuissite. Het conceptontwerp en voorontwerp voor het openbaar domein werd opgeleverd. Het definitief ontwerp is opgestart met voorziene oplevering in het voorjaar 2022. In de zomer 2022 is de sanering en afbraak van het voormalige milieugebouw voorzien.

Projecten stadsbreed

- Stadsproject Kievit: In 2021 werd een aanbestedingsdossier opgemaakt voor het nieuwe Mediaplein, na de zomer kon een aannemer gegund worden en ging deze van start met de eerste fase van de werken. Tegen de zomer van 2022 zou het openbaar domein rond het Mediaplein helemaal gefinaliseerd moeten zijn.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

- Stuivenberg: Het ontwerpteam is in december 2021 aangesteld via de open oproepprocedure van de Vlaamse Bouwmeester. Het wedstrijdontwerp is een gedragen verdere uitwerking van de visie en de projectdefinitie. Op basis hiervan kunnen het stedenbouwkundig plan, het ontwerp publieke ruimte en het sloop- en bouwproject voor fase 1 in 2022 verder vorm krijgen. Het opdrachthouderschap van AG Vespa en de erelonen en studiebudgetten voor fase 1 zijn vastgelegd.
- Arena: Via een ontwerpwedstrijd werd een team aangesteld voor de opmaak van een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is in opmaak en werd ook reeds via info- en participatiemomenten met de buurt gedeeld.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

Prioritaire beleidsdoelstelling: Wonen 2WNSAGV01

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

		Jaarrekening	Meerjarenplan
Wonen			
Exploitatie	uitgaven	7.474.857	8.547.554
	ontvangsten	4.333.094	6.953.405
	saldo	-3.141.763	-1.594.149
Investeringen	uitgaven	14.534.539	18.771.799
	ontvangsten	5.374.290	5.374.290
	saldo	-9.160.248	-13.397.509
Financiering	uitgaven	257.794	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-257.794	-

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

Antwerps woonmodel – projecten:

- In het kader van het Antwerps woonmodel werd aan het Houtdok (Cadix) door AG VESPA een nieuwbouwproject (Blok B1) met 20 gezinsappartementen opgestart. De voorontwerpfase is afgerond. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling en andere woonontwikkelingen in de Cadix wijk zijn in onderzoek.
- Onderzoek naar samenwerking met private ontwikkelaars rond erfpacht model is lopende.

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

Deze 4 lopende projecten zijn:

- Fierensblokken (Nationalestraat): renovatie 122 units – vergevorderde werffase (ruwbouwwerken en inrichtingswerken zijn lopende, ramen zijn geplaatst)
- Arenawijk in Deurne: renovatie waardevol erfgoed - 77 units - Zuidrand – selectie ontwerpers is gebeurd in 2021, voor 2022 staat het ontwerp gepland
- Begijnhof (Rodestraat): renovatie 47 units - ontwerpwedstrijd is lopende, masterplan fasering in uitwerking
- Oudemansstraat: renovatie 23 units – werken zijn opgestart – werffase
- Onderzoek naar samenwerking met private ontwikkelaars voor toepassing reglement betaalbaar huren is lopende.

Aangepast woonaanbod – projecten:

49 woonunits werden deze legislatuur reeds opgeleverd, hiervan werden er 12 reeds verkocht, 6 verhuurd en 3 in erfpacht gegeven.

32 woonunits zijn nog in realisatie. Een aantal projecten die nog lopen zijn:

- Bredabaan 399-403 / 407-409 Winkelhaakstraat 23-25: 4 appartementen voor levenslang wonen en 2 woningen – vergevorderde werffase
- Runcvoorthof (Terlindenhofstraat Merksem) – 8 woningen in voormalig klooster/kasteel: grote zorgwoning voor 10 volwassenen met een beperking + zorgkoppel in kloostervleugel (afwerking door erfpachter) en 7 woningen bestemd voor verhuur in de kasteelvleugel (afronding werffase).

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01

De uitgaven bedragen: 45.508.946 EUR
De ontvangsten bedragen: 55.961.124 EUR

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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02

De uitgaven bedragen: 25.524.585 EUR
De ontvangsten bedragen: 20.796.826 EUR

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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01

De uitgaven bedragen: 48.822.097 EUR
De ontvangsten bedragen: 34.380.310 EUR

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

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

We zetten in op gedeeld gebruik van stedelijk patrimonium. Daarnaast zet AG Vespa ook in op het investeren in leegstaande, te restaureren monumentale panden, 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 Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract voor het nieuwe Mastergebouw. 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 in 2022 als investeringsuitgaven enerzijds en financieringsontvangsten anderzijds. De aflossingen m.b.t. deze financieringsconstructie zijn cash neutraal voor AG Vespa.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

3. Waarderingsregels

1. Algemene waarderingsregels

De jaarrekening van AG VESPA wordt opgesteld in overeenstemming met de wetgeving op de jaarrekening van ondernemingen. Krachtens art 3:1 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) worden de waarderingsregels opgesteld met naleving van de vereisten van het getrouw beeld van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming. Voor hetgeen de wet aanvullend regelt in de gevallen waar zij een keuze laat aan de onderneming, heeft de Raad van Bestuur de 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 1.250,00 €.
Immateriële vaste activa, van derden verworven of verkregen door inbreng, worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde zoals bepaald in art. 3:14 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het WVV. De andere worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs voor zover deze niet hoger is dan de voorzichtige raming van de gebruikswaarde of het toekomstig rendement.

2.1.2. Herwaarderingen

Herwaarderingen 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 250,00 €. De waardering gebeurt aan aanschaffingsprijs of vervaardigingprijs zoals bepaald in artikelen 3:14 en 3:14 van het KB van 29/04/2019 tot uitvoering van het WVV.

2.2.2. Herwaarderingen

Herwaarderingen 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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

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

2.2.3. Afschrijvingen

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

A. Terreinen en gebouwen	
Terreinen	0% L // 0% L
Gebouwen	2-5% L // 2-100% L
B. Installaties, machines en uitrusting	
Installaties	33,33% L // 33,33% L
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. Erfpacht	
Gebouwen en terreinen	2-15% L // 2-100% L
E. Overige materiële vaste activa	
Terreinen	0% L // 0% L
Gebouwen	3-5% L // 3-100% L
Installaties	33,33% L // 33,33% L
Inrichting	33,33% L // 33,33% L

2.2.4.Bijkomende afschrijvingen en waardeverminderingen

Op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt aanvullend afgeschreven indien hun boekwaarde hoger is dan de gebruikswaarde ingevolge technische ontwaarding of wegens wijziging van economische of technologische omstandigheden of wanneer ze buiten gebruik gesteld zijn of niet meer duurzaam tot de activiteit bijdragen en de waarschijnlijke realisatiewaarde lager is dan de boekwaarde.
In geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding wordt voor de materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur een uitzonderlijke minderwaarde geboekt. Deze afschrijvingen en uitzonderlijke waardeverminderingen worden voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.2.5. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

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 vervaardigingprijs, m.a.w. de aankoop van gronden en panden inclusief de bijkomende productiekosten per pand.
Bij de waardering van de voorraden wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde ‘completed contract method', zoals opgenomen in IASC Standaard nr. 11. D.w.z. dat de eventuele winst pas wordt geboekt na de volledige uitvoering van de bestelling (voorzichtigheidsbeginsel).
Uitgezonderd bij gebiedsontwikkeling, waar het ‘percentage of completion' wordt toegepast
De voorziening van b.v. de aanleg voor het openbaar domein wordt mee opgenomen in de voorraadwaardering.
Voor projecten waarvan het geweten is dat er een minderwaarde zal worden gerealiseerd wordt, in overeenstemming met de boekhoudwetgeving, op balansdatum een waardevermindering ten belope van het te verwachten verlies opgenomen. Dit wordt op balansdatum individueel per niet gerealiseerd pand bepaald. Deze projecten betreffen de projecten die onder het woonbeleid vallen en waarvoor de voorkomende verliezen worden gedekt door de investeringssubsidies. Deze minderwaarde wordt inderdaad niet als kost opgenomen in de resultatenrekening, maar wordt verrekend op de vooruitbetaalde subsidies (rubriek 460, zie ook onder 2.10), in de mate dat de te verwachten minderwaarden worden gedekt door de subsidies. Bij de realisatie van de panden wordt de aangelegde waardevermindering in de rubriek 460 teruggenomen, en wordt, in de mate dat eventuele verliezen worden gedekt door subsidies, de subsidie overgeboekt van de rubriek 460 naar de rubriek 74.

2.5. Vorderingen op lange of korte termijn

De vorderingen worden opgenomen aan nominale waarde. De vorderingen met een contractuele looptijd van meer dan één jaar worden onder de vorderingen van meer dan één jaar opgenomen. Het gedeelte dat binnen het jaar invorderbaar is, worden onder vorderingen op hoogstens één jaar opgenomen.
De vorderingen in het kader van de stedelijke en bovenlokale subsidies (stad Antwerpen, Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, Doelstelling 2, Urban II, …) m.b.t. werkingskosten worden slechts opgenomen ten belope van het bedrag dat op de balansdatum effectief verworven is, d.i.
In de meeste gevallen het bedrag van de verantwoorde kosten, verminderd met de door de subsidiërende overheid verworpen uitgaven.
Investeringstoelagen 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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

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

2.7. Overlopende rekeningen

De maatstaf voor kosten of opbrengsten die pro rata opgenomen worden op de balans en resultatenrekening bedraagt 250 €, dit om een juiste toewijzing (cut-off) van kosten en opbrengsten aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben mogelijk te maken.
Werkingssubsidies die overdraagbaar zijn naar de volgende boekjaren worden op het passief opgenomen onder de rubriek ‘over te dragen opbrengsten'.

2.8. Wettelijke reserve

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

2.9. Voorzieningen

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

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

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

Het management heeft voor een aantal aangelegde voorzieningen een wijziging in de toepassing van de bestaande waarderingsregels doorgevoerd. Deze wijziging heeft een positieve invloed op het resultaat van het boekjaar 2021 gehad ten bedrage van 5.166.530,00 EUR

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.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

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

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

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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

4. Overzicht risico's

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

- **Risico's met betrekking tot het schuldbeheer:**
  - **Renterisico**: In de opgemaakte meerjarenplanning neemt AG Vespa extra bankschulden op. We houden in de inschattingen rekening met een rentevoet van 4%. Gezien de lagere rentevoeten die vandaag gehanteerd worden in de markt, 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 deze dochters.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

- **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.
- **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. De stijging van de bouwkosten en de schaarste van de bouwmaterialen wereldwijd is ook voelbaar in de offertes voor de bouwprojecten van AG VESPA. De impact op de resultaten van de toekomst blijft beperkt. Dit gezien de bouwprojecten ofwel als gedelegeerd bouwheer worden opgevolgd (geen impact) ofwel als investeringen in eigen commercieel patrimonium met bijzondere aandacht worden opgevolgd.
- **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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

Ten gevolge van de COVID-epidemie zijn er bijkomende risico's ontstaan in de loop van 2020, waarvan de impact tot op heden minimaal is gebleken.

- **Gederfde huurinkomsten:** Een aantal huurders, voornamelijk handelshuren, hebben moeilijkheden ondervonden om de huurlast voor de periodes van de lockdown te dragen. Dit resulteerde in huurachterstallen. AG Vespa heeft gesprekken aangeknoopt met de huurders met het oog op een oplossing. Via afbetalingsplannen zijn, voor de meerderheid van de achterstallige betalingen, haalbare aflossingen contractueel afgesproken.
- **Impact op werven van corona-maatregelen:** De bouwwerven in uitvoering tijdens de lokdowns, hebben minimale vertragingen opgelopen. Deze vertragingen hebben een verschuiving van uitgaven teweeggebracht, maar de impact op de resultaten van de toekomst is beperkt. Dit gezien de bouwprojecten ofwel als gedelegeerd bouwheer worden opgevolgd (geen impact) ofwel investeringen in eigen commercieel patrimonium zijn (verschuiving huurinkomsten).

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.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

5. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

- De schuldvordering van de aandeelhouders aan BlueChem Building is achtergesteld ten aanzien van de schulden van BlueChem tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 234.609 EUR per 31/12/2021.
- De aandelen van BlueChem Building werden in pand gegeven als waarborg voor de bankfinanciering van BlueChem Building. Het gaat over een bedrag van 94.325 EUR per 31/12/2021.
- De schuldvordering van de aandeelhouders aan Blue Gate Antwerp Public Holding is achtergesteld ten aanzien van de schulden van BGAPH tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 2.100.000,00 EUR per 31/12/2021.
- De schuldvordering van de aandeelhouders aan Handelsbeurs Antwerpen is achtergesteld ten aanzien van de schulden tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 3.009.568 EUR per 31/12/2021.
- AG Vespa zal als aandeelhouder van Handelsbeurs Antwerpen voldoende liquiditeiten ter beschikking stellen om de eventuele meerkost van het project te voldoen en om de verbintenissen tegenover de bank na te komen.
- Om de stabiliteit van het aandeelhouderschap te garanderen, verbinden de aandeelhouders van Handelsbeurs Antw. er zich toe hun aandelen niet te vervreemden tot 31/12/2024. De boekwaarde van deze aandelen bedroeg 1.000.000,00 EUR per 31/12/2021.
- Voor een ontwikkelingsproject werden al toekomstige verplichtingen vastgelegd. Het gaat om een bedrag van 31.250.384 EUR.

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

6. Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening

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

- **Realisatiegraad exploitatiebudgetten:** AG Vespa realiseerde in 2021 70% van de gebudgetteerde exploitatie-uitgaven. Deze bedragen betreffen voornamelijk de projecten die AG Vespa uitvoert als gedelegeerd bouwheer.
- **Verkoop Middelheimlaan 63**: De verkoop van de Middelheimlaan aan de stad Antwerpen via een actualisatiebesluit werd als een exploitatie-ontvangst meegenomen in de budgetten, terwijl deze in de jaarrekening als een investerings-ontvangst werd geregistreerd (verkoop van vast actief).
- **Verwerking debiteurenbeheer stadspatrimonium door AG Vespa**: AG Vespa voert sinds januari 2021 het debiteurenbeheer van het stadspatrimonium uit in naam en voor rekening van de stad. Bij de budgettering werden deze transacties ingeschreven als ontvangsten en uitgaven voor 5,58 mio EUR. In de jaarrekening werden deze bewegingen enkel op balans geregistreerd, en werden deze dus niet afzonderlijk als ontvangsten en uitgaven geregistreerd.
- **Vooruitbetaalde huur Mastergebouw:** In 2021 betaalde de politie voor 14.1 mio EUR aan vooruitbetaalde huur voor het mastergebouw. Deze werd in het meerjarenplan van 2021 als investerings-ontvangst ingeschreven, hoewel deze in de jaarrekening als exploitatie-ontvangst werd geregistreerd.

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

- **Herkwalificatie Positie Eksterlaer:** voor de verkopen binnen de gebiedsontwikkeling Eksterlaer werd er in het verleden via overlopende rekeningen gewerkt. Vanaf dit jaar komen deze bedragen bij de overige vorderingen. Deze voorstelling geeft een realistischer beeld.
- **Aanpassing kapitaalstructuur:** In 2021 werd de kapitaalstructuur van AG Vespa aangepast. 42 mio EUR van de achtergestelde lening werd omgezet in kapitaal. Deze beweging had geen invloed op het budgettair resultaat (combinatie financierings-uitgave en –ontvangst).
- **Aankoop gronden Slachthuissite:** in 2021 kocht AG Vespa de stadsgronden binnen de ontwikkeling van de Slachthuissite aan van de stad voor 9.8 mio EUR. Deze aankoop werd gefinancieerd via een achtergestelde lening. Deze beweging had geen invloed op het budgettair resultaat (combinatie exploitatie-uitgave en financierings-ontvangst).
- **Vooruitbetaalde huur Mastergebouw en mijlpaalvergoedingen:** In 2021 betaalde de politie voor 14.1 mio EUR aan vooruitbetaalde huur voor het mastergebouw. Met deze ontvangen bedragen betaalde AG Vespa een gedeelte van de mijlpaalvergoedingen van het DBFM-contract. Deze beweging had dus een beperkte invloed op het budgettair resultaat (combinatie investerings-uitgave en exploitatie-ontvangst).
- Bij de controle van de BBC-jaarrekening van 2020 van AG Vespa door de toezichthoudende overheid is het duidelijk geworden na verschillende afstemmingsmomenten dat er aanpassingen nodig zijn aan de schema's van 2020 om afstemming te bekomen tussen van de algemene en budgettaire boekhouding. Concreet werden er aanpassingen gedaan aan de

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

toewijzing van de subsidies van het rollend fonds en de boekingen via de overlopende rekeningen. Het beschikbaar budgettair resultaat van 2020 komt na deze aanpassing op 46.162.179 EUR. In de schema's van de jaarrekening 2021 werden deze aanpassingen verwerkt. Zie ook punt 2.10 van de waarderingsregels, waarin de nieuwe boekingswijze van het rollend fonds wordt beschreven.

8. Overdrachten naar volgend boekjaar

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

ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928