

## Jaarrekening BBC 2025

---

## Inhoud

1.	BBC-schema's .....	3
	Schema J1: Doelstellingenrekening 2025 .....	3
	Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2025 .....	5
	Schema J3: Realisatie van de kredieten 2025* .....	7
	Schema J4: Balans 2025.....	8
	Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2025 .....	10
	Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2025 .....	11
	Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2025 .....	13
	Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod (2WNSAGV01) .	18
	Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling (2WNSAGV02) .....	19
	Schema T4: Evolutie van de financiële schulden.....	20
	Schema T5: Toelichting bij de balans 2025 .....	21
2.	Beleidsevaluatie.....	23
	Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02 .....	23
	Prioritaire beleidsdoelstelling: Wonen 2WNSAGV01.....	28
	Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01.....	30
	Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02.....	31
	Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01.....	32
3.	Waarderingsregels.....	33
4.	Overzicht risico's.....	38
5.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....	41
6.	Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening .....	42
7.	Toelichting bewegingen met een buitengewone invloed op het budgettair resultaat ...	42
8.	Overdrachten naar volgend boekjaar.....	42
9.	Volnummers laatste inschrijvingen in de dagboeken .....	43

Alle documentatie voor de jaarrekening en het jaarverslag is beschikbaar op de website van AG Vespa onder <https://www.agvespa.be/jaarverslag-2025>

## 1. BBC-schema's

### Schema J1: Doelstellingenrekening 2025

		Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>Wonen</b>			
Exploitatie	uitgaven	3.821.641	11.507.388
	ontvangsten	3.108.431	11.757.877
	saldo	-713.210	250.489
Investerings	uitgaven	1.114.617	4.750.179
	ontvangsten	8.478.481	6.798.898
	saldo	7.363.864	2.048.719
Financiering	uitgaven	261.620	3.820.535
	ontvangsten	695.695	-
	saldo	434.075	-3.820.535
<b>Stadsontwikkeling</b>			
Exploitatie	uitgaven	25.449.106	50.005.117
	ontvangsten	28.325.792	47.929.542
	saldo	2.876.686	-2.075.574
Investerings	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

		Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen</b>			
Exploitatie	uitgaven	95.721.040	175.436.096
	ontvangsten	106.535.153	187.574.518
	saldo	10.814.113	12.138.423
Investerings	uitgaven	10.170.387	28.009.221
	ontvangsten	8.613.488	2.635.555
	saldo	-1.556.899	-25.373.666
Financiering	uitgaven	6.058.853	6.383.553
	ontvangsten	1.751.914	4.190.609
	saldo	-4.306.939	-2.192.944
<b>Totalen</b>			
Exploitatie	uitgaven	124.991.787	236.948.601
	ontvangsten	137.969.376	247.261.938
	saldo	12.977.588	10.313.337
Investerings	uitgaven	11.285.004	32.759.400
	ontvangsten	17.091.969	9.434.453
	saldo	5.806.965	-23.324.947
Financiering	uitgaven	6.320.472	10.204.088
	ontvangsten	2.447.609	4.190.609
	saldo	-3.872.863	-6.013.479

## Schema J2: Staat van het financieel evenwicht 2025

Resultaten		Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>I. Exploitatiesaldo</b>	(a-b)	<b>12.977.588</b>	<b>10.313.337</b>
a. Ontvangsten		137.969.376	247.261.938
b. Uitgaven		124.991.787	236.948.601
<b>II. Investeringsaldo</b>	(a-b)	<b>5.806.965</b>	<b>-23.324.947</b>
a. Ontvangsten		17.091.969	9.434.453
b. Uitgaven		11.285.004	32.759.400
<b>III. Saldo exploitatie en investeringen</b>	(I+II)	<b>18.784.553</b>	<b>-13.011.609</b>
<b>IV. Financieringsaldo</b>	(a-b)	<b>-3.872.863</b>	<b>-6.013.479</b>
a. Ontvangsten		2.447.609	4.190.609
b. Uitgaven		6.320.472	10.204.088
<b>V. Budgettair resultaat van het boekjaar</b>	(III+IV)	<b>14.911.690</b>	<b>-19.025.088</b>
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar *		48.586.999	48.587.009
<b>VII. Gecumuleerd budgettair resultaat</b>	(V+VI)	<b>63.498.689</b>	<b>29.561.921</b>
VIII. Onbeschikbare gelden**		310.003	309.281
<b>IX. Beschikbaar budgettair resultaat</b>	(VII-VIII)	<b>63.188.686</b>	<b>29.252.640</b>

\* VI Het gecumuleerde budgettair resultaat van vorig boekjaar werd nog aangepast met 9 EUR zodat er aansluiting is met het beschikbaar netto-werkkapitaal

\*\* VIII De onbeschikbare gelden betreft de ontvangen huurwaarborgen.

<b>Autofinancieringsmarge</b>		<b>Jaarrekening</b>	<b>Meerjarenplan</b>
I. Exploitatiesaldo		12.977.588	10.313.337
II. Netto periodieke aflossingen	(a-b)	5.681.740	5.681.740
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen		5.681.740	5.681.740
b. Periodieke terugvordering leningen		-	-
<b>III. Autofinancieringsmarge</b>	(I-II)	<b>7.295.849</b>	<b>4.631.598</b>

<b>Gecorrigeerde autofinancieringsmarge</b>		<b>Jaarrekening</b>	<b>Meerjarenplan</b>
<b>I. Autofinancieringsmarge</b>		<b>7.295.849</b>	<b>4.631.598</b>
<b>II. Correctie op de periodieke aflossingen</b>	(a-b)	<b>-9.159.216</b>	<b>-9.159.216</b>
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen		5.681.740	5.681.740
b. Aangewezen aflossingen o.b.v. de financiële schulden		14.840.955	14.840.955
<b>III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge</b>	(I+II)	<b>-1.863.367</b>	<b>-4.527.618</b>

**Schema J3: Realisatie van de kredieten 2025\***

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
<b>Kredieten budgettaire entiteit 1</b>						
Exploitatie	124.991.787	137.969.376	236.948.601	247.261.938	123.419.137	114.889.046
Investerings	11.285.004	17.091.969	32.759.400	9.434.453	68.522.223	48.520.246
Financiering	6.320.472	2.447.609	10.204.088	4.190.609	42.502.612	84.910.391
Leningen en leasings	6.145.472		10.029.088		42.502.612	84.910.391
Toegestane leningen en betalingsuitstel						
Overige financieringstransacties	175.000	2.447.609	175.000	4.190.609		

\* De opsplitsing van de financieringsbewegingen in schema M3 van aanpassing 9 van het meerjarenplan van AG Vespa verschilt met deze voorstelling. De voorstelling in aanpassing 9 van het meerjarenplan was niet correct.

**Schema J4: Balans 2025**

	2025	2024
<b>ACTIVA</b>	<b>618.620.036</b>	<b>609.795.781</b>
<b>I. Vlottende activa</b>	<b>169.582.223</b>	<b>154.221.484</b>
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	53.164.169	40.517.977
B. Vorderingen op korte termijn	39.407.237	38.905.559
1. Vorderingen uit ruiltransacties	30.790.406	30.102.542
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	8.616.831	8.803.018
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering	76.274.605	74.559.083
D. Overlopende rekeningen van het actief	736.211	238.865
E. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen		
<b>II. Vaste activa</b>	<b>449.037.813</b>	<b>455.574.297</b>
A. Vorderingen op lange termijn	2.572.597	2.795.689
1. Vorderingen uit ruiltransacties	2.572.597	2.795.689
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties		
B. Financiële vaste activa	8.068.220	7.678.977
1. Extern verzelfstandigde agentschappen		
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten		
3. OCMW-verenigingen		
4. Andere financiële vaste activa	8.068.220	7.678.977
C. Materiële vaste activa	435.680.216	443.199.649
1. Gemeenschapsgoederen		
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	423.355.671	403.171.512
a. Terreinen en gebouwen	400.874.454	381.710.519
b. Installaties, machines en uitrusting	0	
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	97.276	65.656
d. Leasing en soortgelijke rechten	22.383.941	21.395.337
3. Andere materiële vaste activa	12.324.545	40.028.137
a. Terreinen en gebouwen	12.324.545	37.169.435
b. Roerende goederen		2.858.702
D. Immateriële vaste activa	2.716.780	1.899.981

	2025	2024
<b>PASSIVA</b>	<b>618.620.036</b>	<b>609.795.781</b>
<b>I. Schulden</b>	<b>304.806.618</b>	<b>304.279.223</b>
A. Schulden op korte termijn	84.394.687	74.364.989
1. Schulden uit ruiltransacties	27.158.672	25.971.873
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	2.278.816	1.913.336
b. Financiële schulden		
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties	24.879.856	24.058.537
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	4.840.333	7.537.171
3. Overlopende rekeningen van het passief	46.606.458	35.174.206
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	5.789.224	5.681.740
B. Schulden op lange termijn	220.411.931	229.914.234
1. Schulden uit ruiltransacties	199.872.398	209.113.081
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	26.033.532	29.282.878
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
2. Andere risico's en kosten	26.033.532	29.282.878
b. Financiële schulden	173.838.865	179.830.203
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties		
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	20.539.533	20.801.153
<b>II. Nettoactief</b>	<b>313.813.418</b>	<b>305.516.558</b>
A. Kapitaalsubsidies en schenkingen	77.356.216	68.397.546
B. Gecumuleerd overschot of tekort	14.148.564	17.082.984
C. Herwaarderingsreserves		
D. Overig nettoactief	222.308.637	220.036.028

**Schema J5: Staat van opbrengsten en kosten 2025**

	2025	2024
<b>I. Kosten</b>	<b>136.375.133</b>	<b>148.404.557</b>
A. Operationele kosten	132.995.487	144.920.698
1. Goederen en diensten	100.964.218	109.851.700
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	16.951.499	14.484.806
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	11.286.492	18.410.678
4. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.		
5. Toegestane werkingssubsidies		
6. Toegestane investeringssubsidies		
7. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	18.510	
8. Andere operationele kosten	3.774.768	2.173.514
B. Financiële kosten	3.379.647	3.483.859
<b>II. Opbrengsten</b>	<b>133.440.714</b>	<b>143.591.065</b>
A. Operationele opbrengsten	126.515.558	138.445.135
1. Opbrengsten uit de werking	120.518.621	131.833.171
2. Fiscale opbrengsten en boetes		
3. Werkingssubsidies	3.793.735	4.133.733
a. Algemene werkingssubsidies	2.542.620	2.820.271
b. Specifieke werkingssubsidies	1.251.115	1.313.462
4. Recuperatie individuele hulpverlening		
5. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		
6. Andere operationele opbrengsten	2.203.202	2.478.231
B. Financiële opbrengsten	6.925.156	5.145.930
<b>III. Overschot of tekort van het boekjaar</b>	<b>-2.934.420</b>	<b>-4.813.492</b>
A. Operationeel overschot of tekort	-6.479.929	-6.475.564
B. Financieel overschot of tekort	3.545.509	1.662.071
<b>IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar</b>	<b>-2.934.420</b>	<b>-4.813.492</b>
A. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar		1.100.000
B. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar		
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	-2.934.420	-5.913.492

## Schema T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard 2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Algemene financiering</b>						
Exploitatie						
Uitgaven	12.814.416	20.620.439	16.285.295	9.809.849	9.961.756	12.929.173
Ontvangsten	16.296.012	22.280.581	22.971.957	20.966.012	25.245.273	24.048.597
Saldo	3.481.596	1.660.142	6.686.661	11.156.163	15.283.516	11.119.424
Investerings						
Uitgaven	7.168.123	5.842.293	8.600.269	9.336.729	13.633.766	7.984.922
Ontvangsten		1.367.130	4.068.831	4.725.142	4.578.127	7.894.312
Saldo	-7.168.123	-4.475.163	-4.531.438	-4.611.587	-9.055.639	-90.610
Financiering						
Uitgaven	4.000.000	44.570.799	500.000	9.698.518	7.282.044	6.058.853
Ontvangsten	54.328	53.110.239	41.037.505	128.259.845	1.369.596	2.447.609
Saldo	-3.945.672	8.539.440	40.537.505	118.561.327	-5.912.448	-3.611.244
<b>Woonstad</b>						
Exploitatie						
Uitgaven	23.150.356	20.848.002	22.759.524	25.844.900	36.578.848	28.995.363
Ontvangsten	23.828.347	17.654.070	20.214.857	30.229.136	40.094.870	31.434.223
Saldo	677.991	-3.193.932	-2.544.667	4.384.236	3.516.022	2.438.860
Investerings						
Uitgaven	6.345.281	14.534.539	18.245.089	10.284.833	2.203.337	1.114.617
Ontvangsten	5.374.290	5.374.290	5.374.290	4.877.148	5.427.104	8.478.481
Saldo	-970.991	-9.160.248	-12.870.798	-5.407.685	3.223.767	7.363.864
Financiering						
Uitgaven	4.379.966	257.794	49.249	169.728,91	709.226,69	261.620
Ontvangsten	26.367.118	-	-	-	-	-
Saldo	21.987.152	-257.794	-49.249	169.728,91	709.226,69	-261.620

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Sterk bestuurd stad</b>						
Exploitatie						
Uitgaven	28.882.203	21.722.031	31.674.185	68.119.863	72.697.368	83.067.251
Ontvangsten	29.290.925	34.380.310	29.540.678	75.612.607	71.776.368	82.486.555
Saldo	408.722	12.658.279	-2.133.507	7.492.744	-921.000	-580.696
Investerings						
Uitgaven	2.142.276	27.100.066	3.456.894	168.319.428	-10.978	2.185.465
Ontvangsten	-	-	-	33.594.550		719.176
Saldo	-2.142.276	-27.100.066	-3.456.894	-134.724.879	10.978	-1.466.289
Financiering						
Uitgaven	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten	-	-	-	-	-	-
Saldo	-	-	-	-	-	-

**Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard 2025**

<b>I. Exploitatie-uitgaven</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Operationele uitgaven</b>	<b>64.591.830</b>	<b>63.005.223</b>	<b>69.875.636</b>	<b>99.863.179</b>	<b>114.654.162</b>	<b>121.612.140</b>
1. Goederen en diensten	52.279.203	51.024.931	54.584.837	85.151.287	97.995.691	102.740.689
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9.762.039	10.779.930	11.941.889	12.803.346	14.484.957	16.946.225
a. Politiek personeel						
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel						
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	9.413.293	10.291.654	11.392.740	12.214.183	13.819.388	16.269.931
d. Onderwijzend personeel ten laste van het bestuur						
e. Onderwijzend personeel ten laste van andere overheden						
f. Andere personeelskosten	348.746	488.276	549.149	589.163	665.569	676.293
g. Pensioenen						
3. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.						
4. Toegestane werkingssubsidies						
- aan de districten						
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan besturen van de eredienst						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan andere begunstigden						
5. Andere operationele uitgaven	2.550.588	1.200.361	3.348.910	1.908.546	2.173.514	1.925.226
<b>B. Financiële uitgaven</b>	<b>126.145</b>	<b>185.249</b>	<b>843.368</b>	<b>3.911.433</b>	<b>3.483.811</b>	<b>3.379.647</b>
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	66.745	65.950	59.189	3.908.883	3.482.708	3.378.312
- aan financiële instellingen	30.500	29.181	21.684	3.860.222	3.482.708	3.378.312
- aan andere entiteiten	36.245	36.770	37.505	48.661		
2. Andere financiële uitgaven	59.400	119.299	784.179	2.550	1.103	1.334
<b>C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar</b>	<b>129.000</b>				<b>1.100.000</b>	

<b>II. Exploitatieontvangsten</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Operationele ontvangsten</b>	<b>68.907.434</b>	<b>73.798.428</b>	<b>72.233.422</b>	<b>125.987.132</b>	<b>135.785.825</b>	<b>136.589.302</b>
1. Ontvangsten uit de werking	58.398.617	68.430.497	68.254.089	120.074.822	130.787.294	131.884.607
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	2.853.703	3.550.593	4.029.498	3.671.983
a. Algemene werkingssubsidies	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.555.558	2.820.271	2.542.620
- Gemeentefonds						
- Andere algemene werkingssubsidies	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.555.558	2.820.271	2.542.620
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	2.528.377	2.164.904	2.304.454	2.555.558	2.820.271	2.542.620
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
b. Specifieke werkingssubsidies	7.085.925	1.275.564	549.249	995.035	1.209.227	1.129.363
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						134.996
- van de provincie						
- van de gemeente	7.085.925	1.275.564	549.249	995.035	1.209.227	994.368
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
4. Recuperatie individuele hulpverlening						
5. Andere operationele ontvangsten	894.515	1.927.464	1.125.630	2.361.718	969.033	1.032.711
<b>B. Financiële ontvangsten</b>	<b>507.850</b>	<b>516.533</b>	<b>494.070</b>	<b>820.622</b>	<b>1.330.686</b>	<b>1.380.074</b>
<b>C. Tussenkomst door derden in het tekort van het boekjaar</b>						
<b>III. Exploitatiesaldo</b>	<b>4.568.309</b>	<b>11.124.490</b>	<b>2.008.487</b>	<b>23.033.143</b>	<b>17.878.538</b>	<b>12.977.588</b>

<b>I. Investeringsuitgaven</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Investeringsuitgaven in financiële vaste activa</b>	<b>236.954</b>	<b>178.681</b>	<b>194.178</b>	<b>235.790</b>	<b>286.257</b>	<b>389.243</b>
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa	236.954	178.681	194.178	235.790	286.257	389.243
<b>B. Investeringsuitgaven in materiële vaste activa</b>	<b>14.720.977</b>	<b>46.576.729</b>	<b>29.359.649</b>	<b>186.991.237</b>	<b>15.043.117</b>	<b>9.473.964</b>
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		17.816.850	514.817	158.945.966	12.435	2.471.314
a. Terreinen en gebouwen		270.336		11.939.635		719.400
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen			11.646	5.511		
d. Leasing en soortgelijke rechten		17.546.514	503.171	147.000.820	12.435	1.751.914
e. Erfgoed						
2. Andere materiële vaste activa	14.720.977	28.759.879	28.844.831	28.045.271	15.030.682	7.002.650
a. Onroerende goederen	14.720.977	28.759.879	28.844.831	28.045.271	15.030.682	7.002.650
b. Roerende goederen						
<b>C. Investeringsuitgaven in immateriële vaste activa</b>	<b>697.748</b>	<b>721.488</b>	<b>748.425</b>	<b>713.964</b>	<b>496.752</b>	<b>1.421.797</b>
<b>D. Toegestane investeringssubsidies</b>						
- aan de districten						
- aan autonome provinciebedrijven (APB)						
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)						
- aan welzijnsverenigingen						
- aan andere OCMW-verenigingen						
- aan de politiezone						
- aan de hulpverleningszone						
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)						
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen						
- aan besturen van de eredienst						
- aan andere begunstigen						

<b>II. Investeringsontvangsten</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Verkoop van financiële vaste activa</b>				<b>2.122.042</b>		
1. Extern verzelfstandigde agentschappen						
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
3. OCMW-verenigingen						
4. Andere financiële vaste activa				2.122.042		
<b>B. Verkoop van materiële vaste activa</b>		<b>1.367.130</b>	<b>59.078</b>	<b>27.252.657</b>	<b>3.402.798</b>	<b>4.332.334</b>
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		1.367.130	59.078	20.579.372	146.150	2.090.455
a. Terreinen en gebouwen		256.130	59.078	17.979.372	146.150	2.090.455
b. Wegen en andere infrastructuur						
c. Roerende goederen						
d. Leasing en soortgelijke rechten						
e. Erfgoed		1.111.000		2.600.000		
2. Andere materiële vaste activa				6.673.285	3.256.648	2.241.879
a. Onroerende goederen				6.673.285	3.256.648	2.241.879
b. Roerende goederen						
<b>C. Verkoop van immateriële vaste activa</b>						
<b>D. Investeringsubsidies en -schenkingen</b>	<b>5.374.290</b>	<b>5.374.290</b>	<b>9.384.043</b>	<b>13.822.140</b>	<b>6.602.433</b>	<b>12.759.635</b>
- van de federale overheid						
- van de Vlaamse overheid						
- van de provincie						
- van de gemeente	5.374.290	5.374.290	9.384.043	13.822.140	6.602.433	12.759.635
- van het OCMW						
- van andere entiteiten						
<b>III. Investeringsaldo</b>	<b>-10.281.390</b>	<b>-40.735.478</b>	<b>-20.859.131</b>	<b>-144.744.151</b>	<b>-5.820.894</b>	<b>5.806.965</b>
<b>Saldo exploitatie en investeringen</b>	<b>-5.713.080</b>	<b>-29.610.988</b>	<b>-18.850.644</b>	<b>-121.711.008</b>	<b>12.057.644</b>	<b>18.784.553</b>

<b>I. Financieringsuitgaven</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Vereffening van financiële schulden</b>	<b>4.000.000</b>	<b>44.570.799</b>		<b>8.858.723</b>	<b>7.282.044</b>	<b>5.883.853</b>
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings				3.683.203	5.577.344	5.681.740
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	4.000.000	44.570.799		5.175.520	1.704.700	202.113
<b>B. Vereffening van niet-financiële schulden</b>	<b>4.379.966</b>	<b>257.794</b>	<b>49.249</b>	<b>169.729</b>	<b>709.227</b>	<b>261.620</b>
<b>C. Toegestane leningen en betalingsuitstel</b>			<b>500.000</b>	<b>839.794</b>		
1. Toegestane leningen			500.000	839.794		
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)				839.794		
- aan andere begunstigen						
2. Toegestaan betalingsuitstel			500.000			
<b>D. Vooruitbetalingen</b>						
<b>E. Kapitaalsverminderingen</b>						<b>175.000</b>
<b>II. Financieringsontvangsten</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>A. Aangaan van financiële schulden</b>	<b>36.245</b>	<b>10.881.757</b>	<b>41.037.505</b>	<b>124.195.565</b>	<b>1.357.161</b>	
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen						
- opname van leningen en leasings bij andere entiteiten	36.245	10.881.757	41.037.505	124.195.565	1.357.161	
<b>B. Aangaan van niet-financiële schulden</b>	<b>26.367.118</b>					
<b>C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel</b>						
1. Terugvordering van toegestane leningen						
2. Vereffening van betalingsuitstel						
<b>D. Vereffening van vooruitbetalingen</b>						
<b>E. Kapitaalsvermeerderingen</b>	<b>18.083</b>	<b>42.228.482</b>		<b>4.064.280</b>	<b>12.435</b>	<b>2.447.609</b>
<b>F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwerving van vaste activa</b>						
<b>III. Financieringssaldo</b>	<b>18.041.480</b>	<b>8.281.646</b>	<b>40.488.256</b>	<b>118.391.598</b>	<b>-6.621.675</b>	<b>-3.872.863</b>
<b>Budgettair resultaat van het boekjaar</b>	<b>12.328.399</b>	<b>-21.329.342</b>	<b>21.637.612</b>	<b>-3.319.410</b>	<b>5.435.969</b>	<b>14.911.690</b>

## Schema T3: Investeringsproject: Gevarieerd en betaalbaar woonaanbod (2WNSAGV01)

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	vóór MJP	in MJP	vóór MJP	in MJP	na MJP							
<b>I. UITGAVEN</b>	<b>17.677.563</b>	<b>7.459.898</b>				<b>25.137.461</b>	<b>6.345.281</b>	<b>14.534.539</b>	<b>18.245.089</b>	<b>10.284.833</b>	<b>2.203.337</b>	<b>1.114.617</b>
<b>A. Investerings in financiële vaste activa</b>												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
<b>B. Investerings in materiële vaste activa</b>	<b>17.677.563</b>	<b>7.459.898</b>				<b>25.137.461</b>	<b>6.345.281</b>	<b>14.534.539</b>	<b>18.245.089</b>	<b>10.284.833</b>	<b>2.203.337</b>	<b>1.114.617</b>
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	17.677.563	7.459.898				25.137.461	6.345.281	14.534.539	18.245.089	10.284.833	2.203.337	1.114.617
a. Terreinen en gebouwen	17.677.563	7.459.898				25.137.461	6.345.281	14.534.539	18.245.089	10.284.833	2.203.337	1.114.617
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												
<b>C. Investerings in immateriële vaste activa</b>												
<b>D. Toegestane investeringsubsidies</b>												
<b>II. ONTVANGSTEN</b>		<b>13.852.771</b>				<b>13.852.771</b>	<b>5.374.290</b>	<b>5.374.290</b>	<b>5.374.290</b>	<b>4.877.148</b>	<b>5.427.104</b>	<b>8.478.481</b>
<b>A. Verkoop van financiële vaste activa</b>												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
<b>B. Verkoop van materiële vaste activa</b>												
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												
<b>C. Verkoop van immateriële vaste activa</b>												
<b>D. Investeringsubsidies en -schenkingen</b>		<b>13.852.771</b>				<b>13.852.771</b>	<b>5.374.290</b>	<b>5.374.290</b>	<b>5.374.290</b>	<b>4.877.148</b>	<b>5.427.104</b>	<b>8.478.481</b>

## Schema T3: Investeringsproject: Stadsontwikkeling (2WNSAGV02)

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	vóór MJP	in MJP	vóór MJP	in MJP	na MJP							
<b>I. UITGAVEN</b>												
<b>A. Investerings in financiële vaste activa</b>												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
<b>B. Investerings in materiële vaste activa</b>												
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												
<b>C. Investerings in immateriële vaste activa</b>												
<b>D. Toegestane investeringssubsidies</b>												
<b>II. ONTVANGSTEN</b>												
<b>A. Verkoop van financiële vaste activa</b>												
1. Extern verzelfstandigde agentschappen												
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten												
3. OCMW-verenigingen												
4. Andere financiële vaste activa												
<b>B. Verkoop van materiële vaste activa</b>												
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												
<b>C. Verkoop van immateriële vaste activa</b>												
<b>D. Investeringssubsidies en -schenkingen</b>												

## Schema T4: Evolutie van de financiële schulden

Financiële schulden	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>A. Financiële schulden op lange termijn</b>	<b>68.751.521</b>	<b>35.062.479</b>	<b>76.099.984</b>	<b>185.859.481</b>	<b>179.830.203</b>	<b>173.838.865</b>
1. Financiële schulden op 1 januari	58.893.953	68.751.521	35.062.479	76.099.984	185.859.481	179.830.203
2. Nieuwe leningen		10.881.757	41.037.505	124.195.565	1.357.161	
3. Aflossingen		-44.570.799		-5.175.520	-1.704.700	-202.113
4. Overboekingen	9.821.323			-9.260.547	-5.681.740	-5.789.224
5. Andere mutaties	36.245					
<b>B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen</b>				<b>5.577.344</b>	<b>5.681.740</b>	<b>5.789.224</b>
1. Financiële schulden op 1 januari	4.000.000				5.577.344	5.681.740
2. Aflossingen	-4.000.000			-3.683.203	-5.577.344	-5.681.740
3. Overboekingen				9.260.547	5.681.740	5.789.224
4. Andere mutaties						
<b>C. Financiële schulden op korte termijn</b>						
<b>Totaal financiële schulden op 31 december</b>	<b>68.751.521</b>	<b>35.062.479</b>	<b>76.099.984</b>	<b>191.436.826</b>	<b>185.511.942</b>	<b>179.628.090</b>

## Schema T5: Toelichting bij de balans 2025

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
<b>B. Financiële vaste activa</b>	<b>7.678.977</b>						<b>389.243</b>	<b>8.068.220</b>
1. Extern verzelfstandigde agentschappen								
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten								
3. OCMW-verenigingen								
4. Andere financiële vaste activa	7.678.977						389.243	8.068.220
<b>C. Materiële vaste activa</b>	<b>443.199.649</b>	<b>7.830.038</b>	<b>-3.716.316</b>	<b>-14.466</b>		<b>-10.227.345</b>	<b>-1.391.344</b>	<b>435.680.216</b>
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	403.171.512	719.400	63.028	32.291.930		-11.524.977	-1.365.222	423.355.671
a. Terreinen en gebouwen	381.710.519	719.400	-1.688.886	32.132.392		-10.715.423	-1.283.548	400.874.454
b. Installaties, machines en uitrusting								
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	65.656			59.963		-28.343		97.276
d. Leasing en soortgelijke rechten	21.395.337		1.751.914	99.575		-781.211	-81.674	22.383.941
3. Andere materiële vaste activa	40.028.137	7.110.638	-3.779.345	-32.306.396		1.297.632	-26.121	12.324.545
a. Terreinen en gebouwen	37.169.435	7.110.638	-697.458	-32.329.929		336.370	-26.121	11.562.935
b. Roerende goederen	2.858.702		-3.081.887	23.533		961.263		761.610
<b>D. Immateriële vaste activa</b>	<b>1.899.981</b>	<b>1.421.797</b>				<b>-604.999</b>		<b>2.716.780</b>

<b>Mutatiestaat van het nettoactief</b>					
<b>A. Kapitaalssubsidies en schenkingen</b>	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	68.397.546	12.759.635	-3.800.964	-	77.356.216
<b>B. Gecumuleerd overschot of tekort</b>	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	17.082.984	-2.934.420	-		14.148.564
<b>C. Herwaarderingsreserves</b>	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	-	-	-	-	-
<b>D. Overig nettoactief</b>	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	220.036.028	2.272.609			222.308.637
<b>Totaal nettoactief</b>	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
Totaal	305.516.557,85			8.296.860	313.813.418

## 2. Beleidsevaluatie

### Prioritaire beleidsdoelstelling: Stadsontwikkeling 2WNSAGV02

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

		Jaarrekening	Meerjarenplan
<b>Stadsontwikkeling</b>			
Exploitatie	uitgaven	25.449.106	39.583.974
	ontvangsten	28.325.792	38.628.321
	saldo	2.876.686	-955.653
Investerings	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-
Financiering	uitgaven	-	-
	ontvangsten	-	-
	saldo	-	-

#### Beleidsevaluatie 2025

In 2025 kreeg de stad van morgen verder vorm. In kader van De Grote Verbinding werd er verder gewerkt aan de ontwerpen van de verschillende Ringparken. Ook rond de Schelde worden verschillende projecten opgevolgd, denk maar aan de heraanleg van de Scheldekaaien, een tweede fase van het nieuwe Zuidpark op de voormalige Gedempte Zuiderdokken en de voorbereidingen voor de uitrol van het masterplan Scheldeboorden linkeroever. In de 19e-eeuwse gordel werd er gebiedsontwikkeling voorbereid en gerealiseerd.

#### **Stad aan water - Scheldekaaien**

- **Droogdokkensite** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer): de werken voor renovatie van de eerste dokken is lopende, waarbij de restauratie van dokken 1, 2 en 3 boven de waterlijn is afgerond. Ook de renovatie van dok 6 is grotendeels uitgevoerd, doch enige onvoorziene omstandigheden m.b.t. de staat van de dokken – dewelke SW zal aanpakken – geeft vertraging voor de laatste werken aan dokken 6 en 4. De heraanleg van buitenruimte fase 1 is in oktober 2025 gestart, zodat deze werken gefinaliseerd kunnen worden tegen opening van Havenwereld (het Havenbelevingscentrum door provincie en PoAB) dewelke vermoedelijk in najaar 2026 zal plaatsvinden (enige vertraging is opgetreden n.a.v instorting van Ketelmakerij met dodelijk ongeval eind 2025).
- **Loodswezensite** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer): Voor fase 1 van heraanleg Loodswezensite, tussen Noorderterras en Koolvliet, werd de omgevingsvergunning o.b.v. het ontwerp door Bureau Bas Smets in voorjaar 2025 verkregen en de aanbestedingsprocedure in 2025 doorlopen, zowel voor aanleg openbaar domein met waterkering als Namenmonument. De werken zijn gestart in september 2025. De aanbesteding voor de aanleg van het groen loopt.

Fase 2, van Koolvliet tot Bonapartedok, is in 2025 samen met MPA m.b.t. realisatie integratie ondergrondse parking, verder voorbereid, dit onder de vorm van afgestemd ontwerp onder- en bovenbouw, en opmaak samenwerkingsovereenkomst i.f.v. aanvraag geïntegreerde omgevingsvergunning. De voorbereiding voor indienen aanvraag tot omgevingsvergunning loopt.

De ontwerpopdracht voor de realisatie van Smaakhaven (Vlaams Culinaire Centrum) in de beschermde gebouwen Loodswezen en Boeienloods, i.o.v. Toerisme Vlaanderen, is gegund aan Hub-Origin en gestart.

- **Centraal Deel Scheldekaaien** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer):
  - Het definitief ontwerp van de kaaiavlake voor **het noordelijk deel inclusief Steenplein** is goedgekeurd. De restauratie van het noordelijke wandel terras en beschermde hangars is lopende, waarbij onvoorziene meerwerken zijn opgetreden die aanleiding geven tot budgetverhoging en verlengde uitvoeringsperiode tot voorjaar 2026. De kaailine kan dan verder worden vergroend tegen zomer 2026. Op basis van het in 2023 goedgekeurde definitief ontwerp van de kaaiavlake voor het noordelijk deel inclusief Steenplein is een aanvraag tot MER-ontheffing ingediend – dewelke door dienst MER is goedgekeurd in februari 2026, dit in voorbereiding op het indienen van de omgevingsvergunningsvraag in voorjaar 2026. In nauwe samenwerking met partner De Vlaamse Waterweg wordt gewerkt aan de integratie van een systeem van mobiele waterkering in het ontwerp, zowel in Centraal deel Noord als Centraal deel Zuid. De werken daarvan, gevolgd door heraanleg openbaar domein kunnen starten na afloop van restauratie van hangars en wandel terras, en na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.
  - Voor **het zuidelijk deel van de kaaiavlake**, Centraal deel Zuid, is het voorontwerp in juni 2025 door het college goedgekeurd.
  - In samenwerking met De Vlaamse Waterweg, Stadshavendienst en SW zijn de mogelijkheden voor aanpak **ponton Steenplein** onderzocht, en werd een ontwerptraject opgestart dat medio 2025 is opgeleverd waarna de beleidsbeslissing volgde over voortzetting richting realisatie en het voorzien van de benodigde middelen vanuit beleidsdoelstelling mobiliteit. Het ontwerp werd verder uitgewerkt, aanbestedingsprocedure werd opgestart door De Vlaamse Waterweg, en een samenwerkingsovereenkomst tussen AG Vespa en De Vlaamse Waterweg werd afgesloten ter bepaling van ieders rol en verantwoordelijkheid in het verdere traject van realisatie. De gunning is voorzien in maart 2026, waarna realisatie kan starten, met een eerste fase in atelier en realisatie op het terrein in winter 2026-2027.
- **Sint-Andries en Zuid: fase 3** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer): het definitief ontwerp voor de publieke ruimte werd herwerkt en in maart 2025 ter goedkeuring aan de COD voorgelegd. Omwille van technische complexiteit bleek in 2025 dat het ontwerp van de in het projectgebied geplande ondergrondse buurt parking diende te worden aangepast naar één in plaats van twee bouwlagen. Dit impliceert een extra stijgpunt in het dijklichaam en dus een



bijkomende herwerking van het definitief ontwerp van de publieke ruimte – goedkeuring gepland voorjaar 2026.

- **Kaaizone Nieuw Zuid** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer): de heraanleg die startte in najaar 2023 werd voorlopig opgeleverd en voor het publiek opengesteld in juli 2025. De realisatie van de paviljoenen wordt momenteel geherevalueerd n.a.v. het nieuwe stedelijk meerjarenplan 2026-2031.
- **Gedempte Zuiderdokken** (AG Vespa als gedelegeerd bouwheer): werd voorlopig opgeleverd enkel de groenaannemer verzorgt nog het onderhoud en kleine aanpassingswerken worden waar nodig uitgevoerd.

## Over de Ring

- AG Vespa staat in voor de uitvoering van de Ringparken Groene Vesten, Lobroekdok en het Schijn, rapportage via SW/Mobiliteit
  - Ringpark Het Schijn
    - Ringpark Het Schijn fase 1: de werken werden opgestart en worden in 2027 afgerond.
  - Ringpark Groene Vesten
    - Park Brialmont: uitvoering park Brialmont Fase 2 werd afgerond.
    - Pomppark Zuid: de werken werden opgestart en worden in 2027 afgerond.
  - Cluster Centraal: het definitief ontwerp werd begin 2026 goedgekeurd.
- **Ontwikkeling Slachthuisite:**
  - De aanleg publieke ruimte fase 1 uitgevoerd (het Vetten Osplein, Kalverweide, Twee Stierenstraat) in Q2 2025.
  - De aanleg publieke ruimte fase 1 ULPM (nieuw OD) werd gestart Q4 2025 (meerdere deelfasen tot 2029)
  - Het eerste residentiële gebouw is opgeleverd (private ontwikkeling) – Q4 2025.
  - De bouw van het tweede residentiële gebouw (private ontwikkeling) en basisschool GO! Terra is gestart Q3 2025 en worden verder gerealiseerd in 2026
  - Onderzoek betaalbaar/sociaal wonen is lopende – onderhandelingen lopende met TL en zullen in 2026 resulteren in een overeenkomst
- **Park Brialmont:** uitvoering park Brialmont Fase 2 werd afgerond.
- **Spoorpark (Luitenant Naeyaertplein/Draakplaats):** Na goedkeuring van het definitief ontwerp in Q3 2024 werd in Q3 2025 de omgevingsvergunning voor de aanleg van het park, de sloop van de LCI-loods en de restauratie van de perronluifel ingediend en in december 2025 werd de vergunning verleend. De selectieleidraad werd in Q3 gepubliceerd; in december werden 3 kandidaten geselecteerd, werd het aanbestedingsdossier goedgekeurd en verzonden naar de geselecteerde kandidaten. De onderhandelingen met Infrabel over de bezettingsovereenkomst en met AWW over de aanleg van het park op de brug van Plantin en Moretuslei zijn lopende maar nog niet afgerond.
- **Ringstad (stadsprojecten Over de Ring):**

- **Ten Eekhovlei:** voortzetting vrijwillige aankoopoperatie Ten Eekhovlei (sinds 2021 werden 70 aankoopakten verleden). Een gebouw- en leegstandsbeheerder voor de tijdelijke invulling van de aangekochte panden werd aangesteld.
- **Ringstad Schijn:** de stedenbouwkundige studie rond ontwikkeling rand Ringpark Het schijn ifv RUP Ringpark Het Schijn werd opgeleverd.
- **Ringstad Groenendaal Zuid Oost:** haalbaarheidsstudie stadsproject kap Groenendaal Oost ism Colruyt en Stroom werd afgerond, een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ifv de volgende fase werd afgesloten
- **Ringstad Zuid:** stadsprojecten Oude Singel en Jan de Voslei werden opgenomen in GRUP Ringpark Zuid
- **Ringstad Desguinlei-Kielsevest:** In overleg met team SBM, SW/R wordt een ruimtelijk kader voor dit project uitgewerkt
- **Ringstad Dam:** ontwerpend onderzoek ter bepaling van de contour, als input voor het RUP Ringpark Lobroekdok, loopt.

#### **Projectgerichte Stadsvernieuwing (stadsbrede ontwikkelingsprojecten):**

- **Stuivenberg:** De verfijning van het inrichtingsplan voor het gebouwencomplex is in het voorjaar afgewerkt. Op basis hiervan zijn er financiële haalbaarheidsoefeningen gemaakt en meerdere modellen doorgerekend. Het model met de meeste aandacht voor erfgoed en de maximale ruimte voor publieke tuinen werd nog eind 2024 door het college gekozen als definitief ontwikkelingsmodel. De overname en de tijdelijke situatie en sitemanagement werd opgestart en is nog steeds lopende. Momenteel is de bijhorende kostprijs en haalbaarheid in onderzoek en wordt dit in 2026 beslist.
- **Arena:** In 2025 werd gestart met een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen AG Vespa en Woonhaven, waarbij een heldere rolverdeling en kerntaken werden afgesproken, en waarbij AG Vespa de procesregie zal opnemen. Deze overeenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd op Gemeenteraad van april 2026. Eind 2025 werd duidelijk dat het inrichtingsplan een update nodig heeft. Aanleiding is dat een gepland woongebouw van Woonhaven wordt geschrapt en zal o.a. worden gecompenseerd in de vervangbouw van de zogenaamde Mostientorentjes. In 2025 werd naar aanleiding daarvan verder ontwerpend onderzoek verricht. Ook de ontwikkeling van de Zuidrand wordt verder onderzocht en voorbereid. Het ontwerp van de gebouwen van Woonhaven in de Noordrand werden uitgewerkt. Dit aangepast inrichtingsplan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college in 2026 Q3 Het dossier publieke ruimte is opgesplitst in twee deelprojecten: "Arenaplein" en "Arenawijk". De omgevingsvergunning voor Fase 1 werd afgeleverd, de aanbesteding is afgerond en de uitvoering werd in april 2025 opgestart, met een geplande oplevering mei 2026. Het voorontwerp publieke ruimte van de 2de fase werd goedgekeurd in 2025 Q2. Naar aanleiding van de bovenvermelde redenen wordt het voorontwerp publieke ruimte ook bijgestuurd en wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan het college in 2026 Q2. Vervolgens wordt het voorontwerp in 2026 verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Op basis van het inrichtingsplan (ontwikkelingskader) en het goedgekeurd definitief ontwerp publieke ruimte, zal



vervolgens in najaar 2026 zal de opmaak omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen worden opgemaakt en ingediend.

- **Wilgenstraat:** In 2025 Q4 werd gestart met een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen AG Vespa en Woonhaven, waarbij een heldere rolverdeling en kerntaken werden afgesproken, en waarbij AG Vespa de procesregie zal opnemen. Deze overeenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd op Gemeenteraad van april 2026. Op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan werd het voorontwerp publieke ruimte opgemaakt en goedgekeurd in Q3 2025. De uitwerking naar een definitief ontwerp werd opgestart in Q4 2025. De eerste architectuuropdrachten van 2 nieuwe gebouwen van Woonhaven zijn in uitwerking. In 2026 volgen de opmaak van het verkavelingsplan voor het zuidelijke deel, de OVA voor gebouw en publieke ruimte voor het Noordelijk deel, en worden de architecten voor het kinderdagverblijf en de school aangesteld in voorjaar 2026.
- **Hof van Mols: Op basis van het** opgemaakte inrichtingsplan zal een verkavelingsplan opgemaakt worden. Dit ontwikkelingskader de basis voor de herontwikkeling van de weide, waarbij een aanzienlijk deel zal worden heraangelegd als bruikbare publieke ruimte, gecombineerd met de ontwikkeling van 3 percelen respectievelijk door Zorgbedrijf, Steinerschool Lohrangrin, en een private partij (kantoor-achtige). Samenhangend met de ontwikkeling van de wei, is het opnieuw publiek toegankelijk maken van een deel van het Valaarpark, wat momenteel wordt ingenomen als speelplaats van de school. Zodra de nieuwbouw van de school wordt gerealiseerd op de Valaarwei, komt het kasteeltje van de school en bijhorende open ruimte terug vrij als publiek toegankelijke zone.

De opzet was om de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van de Valaarwei in te dienen in zomer 2025. Net voor de zomer 2025 werd daarom een bewonersoverleg georganiseerd. Naar aanleiding van de opmerkingen en bekommernissen die daar werden geuit, werd beslist om 2 extra workshops met afvaardiging van alle stakeholders te organiseren om mogelijke optimalisaties van het ontwikkelingskader te onderzoeken. De workshops resulteerden in enkele bijstellingen van het inrichtingsplan.

Aangezien er momenteel onduidelijkheid is over de financiering van de school, én dat er een bijkomend programma van het kinderdagverblijf dient ingepast te worden op het perceel van de school, wordt momenteel verder onderzocht en besproken wat de volgende stappen zijn om zo spoedig mogelijk een nieuw bewonersoverleg te organiseren en aansluitend een verkavelingsaanvraag in te dienen. Vanaf 207 kunnen de respectievelijke percelen dan verkocht worden aan Zorgbedrijf, stad (en erfpacht aan de school) en aan een private partij.

## 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
<b>Wonen</b>			
Exploitatie	uitgaven	3.821.641	4.687.073
	ontvangsten	3.108.431	6.580.114
	saldo	-713.210	1.893.042
Investerings	uitgaven	1.114.617	4.332.416
	ontvangsten	8.478.481	5.427.104
	saldo	7.363.864	1.094.688
Financiering	uitgaven	261.620	5.591.002
	ontvangsten	695.695	
	saldo	434.075	-5.591.002

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.

### Beleidsevaluatie 2025

- De Vlaamse regelgeving 'Wooncodex' werd aangepast in 2024 zodat het 'geconventioneerd huren' of 'budgethuren' door een lokaal reglement sturing kan krijgen en ingebed geraakt in het lokaal woonbeleid. De stad Antwerpen heeft haar eigen reglement 'betaalbaar huren' herwerkt conform de nieuwe mogelijkheid in de codex en goedgekeurd als reglement 'Budgethuren'. Dit reglement is voor alle budgethuurwoningen van kracht sinds het najaar van 2024. Om de toepassing ondersteund te laten verlopen door de digitale inschrijvingstool voor kandidaat huurders en de private verhuurders werd in 2025 een bijgewerkte IT-tool besteld en gedeeltelijk ontwikkeld. In 2026 zal dit volledig operationeel moeten zijn en zal een deel van de taken aan Woonhaven, de woonmaatschappij, worden overgedragen.
- In 2025 werd naast het Fierensgebouw ook Oudemansstraat 10-20 en de Cronjéstraat 38 opgeleverd en ingeschakeld in dit lokaal beleid budgethuren. Ondertussen biedt AG Vespa 132 wooneenheden aan binnen dit beleidskader.
- Een volgend renovatieproject, de Perel in de Schoolstraat, Matigheidstraat en Spaarstraat, is een project met +/- 26 wooneenheden waarvoor de voorbereiding op renovatie is opgestart in functie van verhuring als budgethuurwoningen.
- In 2025 werden er nog geen private projecten formeel aangemeld.
- In 2025 loopt een marktoproep voor een projectgrond in de wijk Rozemaai, Ekeren. Ag Vespa is op zoek naar private consortia om 50 huurwoningen binnen dit beleidskader te realiseren en exploiteren gedurende een erfpachtperiode van 50 jaar. Deze procedure zal in 2026 moeten leiden tot een gunning.



- Het leertraject 'Vlaamse proeftuinen rond wooncoöperaties' heeft in het najaar van 2025 tot conclusies geleid op Vlaams en project niveau. AG Vespa heeft met het project Zuidrand in de Arenawijk deelgenomen. Met deze conclusie zal in 2026 een vervolgentraject voor coöperatief wonen worden opgestart zonder een bijzondere erfgoedwaarde.
- De erfpacht op het begijnhof werd eind 2025 in onderling akkoord tussen het bisdom en AG Vespa stopgezet. De kostprijs om dit geheel te renoveren een aan te bieden als betaalbare/budgethuurwoningen is niet langer haalbaar. De combinatie van de kostenraming en de staat van het erfgoed vormen de argumenten voor deze beslissing.
- Het grond en panden-project op de Bredabaan 339-409 ging na oplevering in verkoop. Het lopende project in de Olijtakstraat wordt verder afgewerkt en zal in de loop van 2026 te koop worden aangeboden.

## **Beleidsdoelstelling: Algemene financiering en bekostiging 2AFAGV01**

De uitgaven bedragen: 4.793.382 EUR

De ontvangsten bedragen: 4.804.273 EUR

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

**Beleidsdoelstelling: Beheer commercieel patrimonium 2AFAGV02**

De uitgaven bedragen: 15.906.454 EUR

De ontvangsten bedragen: 29.942.475 EUR

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

## Beleidsdoelstelling Patrimonium 2SBSAGV01

De uitgaven bedragen: 91.250.443 EUR

De ontvangsten bedragen: 82.153.807 EUR

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

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

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

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

### **3. Waarderingsregels**

#### **1. Algemene waarderingsregels**

De BBC jaarrekening van AG VESPA wordt opgesteld in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen (artikel 116 t.e.m. 164). Voor hetgeen de wet aanvullend regelt in de gevallen waar zij een keuze laat aan de onderneming, heeft de Raad van Bestuur de hiernavolgende waarderingsregels bepaald.

#### **2. Specifieke waarderingsregels**

##### **2.1. Immateriële vaste activa**

###### **2.1.1. Algemeen principe**

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

Immateriële vaste activa, van derden verworven of verkregen door inbreng, worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde. De andere worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs voor zover deze niet hoger is dan de voorzichtige raming van de gebruikswaarde of het toekomstig rendement.

###### **2.1.2. Herwaarderingsregels**

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

###### **2.1.3. Afschrijvingen**

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

##### **2.2. Materiële vaste activa**

###### **2.2.1. Algemeen principe**

Onder de materiële vaste activa worden duurzame, tastbare bedrijfsmiddelen opgenomen met een gebruiksduur van meer dan één boekjaar, waarvan de initiële aanschaffingswaarde groter dan of gelijk is aan 1.250,00 €. De waardering gebeurt aan aanschaffingsprijs of vervaardigingsprijs.

###### **2.2.2. Herwaarderingsregels**

Herwaarderingsregels op materiële vaste activa zijn toegestaan indien de waarde van de activa die voor herwaarderingsregels in aanmerking komen op vaststaande en duurzame wijze uitstijgt boven hun boekwaarde en dit in functie van het nut voor het autonoom gemeentebedrijf. De aldus uitgedrukte meerwaarde moet worden verantwoord door de rendabiliteit van het autonoom gemeentebedrijf. Heeft de herwaarderingsregels betrekking op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur, dan wordt op basis van de geherwaardeerde waarde afgeschreven, en dit over de vermoedelijke resterende gebruiksduur van de betrokken activa. De herwaarderingsmeerwaarden moeten geïndividualiseerd op het passief van de balans opgenomen worden. Deze meerwaarden worden overgebracht naar een reserve tot het beloop van de op de meerwaarde geboekte afschrijvingen. Bij latere minderwaarde worden de herwaarderingsmeerwaarden afgeboekt tot het beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

###### **2.2.3. Afschrijvingen**

Afschrijvingen van materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden geboekt op basis van de eventuele geherwaardeerde aanschaffingswaarde, en dit op dagdagelijkse basis (pro rata) en volgens de waarschijnlijke gebruiksduur. Voor materiële vast activa met onbeperkte gebruiksduur worden waardeverminderingen geboekt bij een duurzame minderwaarde of ontwaarding.

De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens volgende onderstaande afschrijvingspercentages:

hoofdsom // bijk. kosten

**A. Terreinen en gebouwen**

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

**B. Installaties, machines en uitrusting**

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

**C. Meubilair en rollend materieel**

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

**D. Erfpacht**

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

**E. Overige materiële vaste activa**

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

**2.2.4. Bijkomende afschrijvingen en waardeverminderingen**

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

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

**2.2.5. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen**

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

**2.3. Financiële vaste activa**

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

waardevermindering geboekt. De hoogte van de waardevermindering wordt voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

#### **2.4. Voorraden**

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

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

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

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

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

#### **2.5. Vorderingen op lange of korte termijn**

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

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

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

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

#### **2.6. Beschikbare waarden**

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

#### **2.7. Overlopende rekeningen**

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

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

### **2.8. Wettelijke reserve**

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

### **2.9. Voorzieningen**

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

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

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

### **2.10. Schulden op lange of korte termijn**

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

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

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

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



## 4. Overzicht risico's

### Generieke risico's

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

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

### Organisatiegebonden risico's

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

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

Naast inbreng in kapitaal werden er ook een aantal achtergestelde leningen toegekend aan sommige dochters. Het risico bestaat dat er onverwacht extra financiering nodig is voor deze dochters.
- **Daling prijzen vastgoed:** De afkoeling van de vastgoedmarkt kan een impact hebben op de marge van commerciële verhuur, bouw- en renovatieprojecten. Ook op het woonbeleid van AG Vespa kan een daling van de prijzen een impact hebben.
- **Onvoorziene stijgingen in projectbudgetten:** AG Vespa bouwt en renoveert panden uit haar commercieel patrimonium en voor haar woonbeleid. Voor elk project wordt er een gedetailleerd projectbudget opgemaakt. Bij de opmaak van elk budget wordt er standaard een marge ingebouwd ter dekking van onvoorziene kosten. Het risico bestaat dat deze marge onvoldoende is ter dekking van de onvoorziene kosten. De prijssherzieningsformule zorgt vandaag voor de stijging van de bouwkosten.



- **Onvoorziene uitgaven verhuurde panden:** AG Vespa beheert panden die verhuurd worden aan derden. Elk jaar wordt er een budget voor onderhoudsprojecten voorzien voor deze panden. In geval van grote onvoorziene kosten bestaat het risico dat deze onderhoudsbudgetten niet volstaan om de vereiste werken uit te voeren. Gelet op de duurzaamheidseisen op gebouwen die verstrengen zullen de uitgaven op bestaande gebouwen blijven stijgen.
- **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:** In het meerjarenplan van de stad engageert deze zich om toelages toe te staan aan AG Vespa.
- **Risico's op langetermijncontracten:** AG Vespa heeft een aantal langetermijncontracten afgesloten met derde partijen voor bijvoorbeeld de verhuur, erfpacht of exploitatie van gebouwen op lange termijn. Per definitie is het risico op een langetermijncontract groter dan op een contract van korte duur.
- **Mastergebouw Politie:** voor de oprichting van het nieuwe mastergebouw voor de lokale politie werd een Design Build, Finance and Maintain (DBFM) contract afgesloten. Hierbij is de opdrachtnemer zowel verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van het project, als voor de financiering en het totale onderhoud. In overeenstemming met de huidige projectconstructie neemt AG Vespa als gedelegeerd bouwheer deze constructie op in zijn boeken. Het financieringsgedeelte wordt opgezet binnen het kader van een leasing. AG Vespa boekt dit als investeringsuitgaven enerzijds en financieringsontvangsten anderzijds. De aflossingen m.b.t. deze financieringsconstructie zijn cash neutraal voor AG Vespa. Het financieringsrisico voor AG Vespa is beperkt omdat de klant voor dit project (Politiezone Antwerpen) een solvabele partner is. Het gebouw werd in 2023 in gebruik genomen.
- **Duurzaamheidseisen gebouwen:** de duurzaamheidseisen op gebouwen verstrengen. Als AG Vespa wil blijven voldoen aan deze eisen zijn er grote investeringen nodig

### 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. Waar nodig werd er een voorziening aangelegd.

### Vordering ten aanzien van Digipolis

Op 25 februari 2026 heeft het Gerecht van de Europese Unie (Prejudiciële kamer) uitspraak gedaan in zaak T-575/24, naar aanleiding van een prejudiciële verwijzing door het hof van beroep Antwerpen van 11 oktober 2024. De zaak betreft een geschil tussen de Belgische Staat/Federale Overheidsdienst Financiën enerzijds en de rechtsoptvolgers van een opdrachthoudende vereniging anderzijds. AG Vespa is onrechtreeks bij deze zaak betrokken aangezien op haar balans een vordering is opgenomen op de

voornoemde rechtsopvolgers van een opdrachthoudende vereniging ten belope van EUR 839.794,25 waarvan de inbaarheid een zeer sterke correlatie vertoont met het als dan niet succesvol aflopen van het geschil. Op datum van het opstellen van de jaarrekening was het bestuursorgaan niet in staat om de eventuele gevolgen van deze uitspraak in te schatten met betrekking tot de invorderbaarheid van de genoemde vordering aangezien enerzijds de finale impact van het prudentiële antwoord op Belgische gerechtelijke uitspraak nog niet duidelijk is en aangezien binnen de Stedelijke context nog geen duidelijkheid is verschaft ten wiens laste de lasten van een eventuele negatieve uitspraak effectief zouden vallen. Voornoemde vaststellingen maken dat de inschatting van een eventuele waardevermindering aleatoir van aard zijn, waardoor het bestuursorgaan van oordeel is dat een toelichting in de jaarrekening de meeste geschikte boekhoudkundige behandeling is.

## 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 196.000,00 EUR per 31/12/2025.
- 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 31/12/2025.
- 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 31/12/2025.
- De schuldvordering van de aandeelhouders aan Handelsbeurs Antwerpen is achtergesteld ten aanzien van de schulden tegenover derden. Het gaat over een bedrag van 4.553.138,22 EUR per 31/12/2025.
- 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.
- Voor de gebiedsontwikkelingsprojecten werden al toekomstige verplichtingen vastgelegd. Het gaat om een bedrag van 16.895.342 EUR.

## 6. Materiële verschillen tussen meerjarenplan en jaarrekening

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

- **Realisatiegraad exploitatiebudgetten:** AG Vespa realiseerde in 2025 53% van de gebudgetteerde exploitatie-uitgaven. Deze bedragen betreffen voornamelijk de projecten die AG Vespa uitvoert als gedelegeerd bouwheer.
- **Realisatiegraad investeringsbudgetten:** AG Vespa realiseerde in 2025 34% van de gebudgetteerde investeringsuitgaven. Deze bedragen betreffen voornamelijk bouwprojecten die AG Vespa uitvoert voor eigen rekening.
- **Verkoop vast actief:** AG Vespa verkocht in 2025 vaste activa voor in totaal 4,3 mio EUR. Het betreft de verkoop van een aantal commerciële panden en gronden (2,1 mio EUR) en de verkoop van een aantal panden van het woonpatrimonium (2,2 mio EUR). In het meerjarenplan werden de verkopen maar beperkt opgenomen.
- **Financieringsontvangsten:** De financierings-ontvangsten zijn in de jaarrekening 1,7 mio EUR lager omwille van een niet gerealiseerde inbreng van bijkomend patrimonium door Stad Antwerpen. Er is geen budgettaire impact door het niet realiseren van de overdracht: de overdracht werd budgetneutraal voorzien (investerings-uitgave en financierings-ontvangst).
- **Aanwending rollend fonds woonbeleid:** De aanwending van het rollend fonds wonen op korte termijn was voorzien op 3,8 mio EUR. In werkelijkheid lag de aanwending een stuk lager op 0,26 mio EUR.
- **Financiële opbrengsten:** AG Vespa realiseerde 1,3 mio EUR aan financiële ontvangsten, ten opzichte van een budget van 0,17 mio EUR. Het betreft voornamelijk interesten op achtergestelde leningen van deelnemingen en opbrengsten uit termijnrekeningen die te laag werden ingeschat.

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

- **Verkoop vast actief:** AG Vespa verkocht in 2025 vaste activa voor in totaal 4,3 mio EUR. Het betreft de verkoop van een aantal commerciële panden en gronden (2,1 mio EUR) en de verkoop van een aantal panden van het woonpatrimonium (2,2 mio EUR).
- **Kapitaalsverhoging:** Naar aanleiding van een aantal actualisaties van patrimonium tussen Stad Antwerpen en AG Vespa steeg het maatschappelijk kapitaal met 2.272.609 EUR in 2025.
- **Toelage project Kuub:** AG Vespa ontving een bijkomende toelage van 5.951.403 EUR voor project Kuub, het design- & build project voor een school te Jos Smolderenstraat 45 die werd opgeleverd in 2025.

## 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.

## 9. Volgnummers laatste inschrijvingen in de dagboeken

Dagboekcode	Omschrijving	Volgstuknummer laatste boeking
89	Dagboek verkopen	89-25000048
90	Dagboek verkopen	90-25000004
91	Dagboek verkopen	91-250008362
92	Dagboek verkopen	92-25000074
93	Dagboek verkopen	93-25000024
94	Dagboek verkopen	94-25001285
95	Dagboek verkopen	95-25000086
96	Dagboek verkopen	96-250000530
97	Dagboek verkopen	96-250000530
98	Dagboek verkopen	98-250000187
A001	Dagboek aankopen	A001-251200958
D001	Divers dagboek	D001-251200013
D002	Divers dagboek	D002-251200051
D003	Divers dagboek	D003-251200071
D004	Divers dagboek	D004-251200037
D005	Divers dagboek	D005-251200010
D006	Divers dagboek	D006-251200008
D007	Divers dagboek	D007-251200011
D009	Divers dagboek	D009-251200001
D010	Divers dagboek	D010-251200053
D012	Divers dagboek	D012-12000016
D099	Divers dagboek	D099-1
F000	Dagboek bank	F000-248
F010	Dagboek bank	F010-249
F020	Dagboek bank	F020-52
F030	Dagboek bank	F030-4
F050	Dagboek bank	F050-1
F060	Dagboek bank	F060-55