



SN: Strategische Nota

2020-2025

Jaarnaalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

Prioritaire Inhoudstabel: AGSL: AGSL

AGSL

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	5.977.474	11.235.857	12.590.325	13.866.807	7.090.904	5.169.281
Ontvangsten	7.474.732	5.611.160	8.798.393	16.459.513	13.416.717	7.482.780
Saldo	1.497.258	-5.624.697	-3.791.932	2.592.706	6.325.813	2.313.499
Investerings						
Uitgaven	15.486.826	1.240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
Ontvangsten	300.000	0	0	0	0	0
Saldo	-15.186.826	-1.240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
Financiering						
Uitgaven	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
Ontvangsten	15.917.351	7.241.426	4.880.059	130.913	132.353	133.809
Saldo	13.927.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD000001: Leuven waar men kwalitatief en betaalbaar kan wonen

Leuven waar men kwalitatief en betaalbaar kan wonen

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	758.275	6.076.747	7.726.274	7.433.963	2.025.855	50.309
Ontvangsten	459.680	494.720	3.767.327	11.351.164	8.211.476	678.696
Saldo	-298.594	-5.582.027	-3.958.947	3.917.201	6.185.621	628.387
Investerings						
Uitgaven	14.566.156	1.000.000	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-14.566.156	-1.000.000	0	0	0	0
Financiering						
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	12.875.000	0	0	0	0	0
Saldo	12.875.000	0	0	0	0	0

Prioritair actieplan: AP000002: Aanvullend woonaanbod focus op huurwoningen

We creëren een aanvullend woonaanbod met de focus op huurwoningen

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	307.908	5.871.997	7.723.649	7.433.963	2.025.855	50.309
Ontvangsten	415.402	459.756	3.741.651	11.324.975	8.184.763	651.449
Saldo	107.494	-5.412.241	-3.981.998	3.891.012	6.158.908	601.140
Investerings						
Uitgaven	350.000	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-350.000	0	0	0	0	0
Financiering						

Totaal niet-prioritaire actieplannen:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	450.367	204.750	2.625	0	0	0
Ontvangsten	44.279	34.964	25.676	26.189	26.713	27.247
Saldo	-406.088	-169.786	23.051	26.189	26.713	27.247
Investerings						
Uitgaven	14.216.156	1.000.000	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-14.216.156	-1.000.000	0	0	0	0
Financiering						
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	12.875.000	0	0	0	0	0
Saldo	12.875.000	0	0	0	0	0

Niet-prioritaire beleidsdoelstellingen:

- BD000002: AGSL faciliteert en voorziet duurzame niet-residentiële infrastructuur
- BD000003: Performante organisatie, kwaliteitsvolle dienstverlening en democratisch bestuur

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgaven	5.219.199	5.159.110	4.864.051	6.432.844	5.065.049	5.118.972
Ontvangsten	7.015.052	5.116.440	5.031.067	5.108.349	5.205.241	6.804.084
Saldo	1.795.853	-42.670	167.015	-1.324.494	140.192	1.685.112
Investerings						
Uitgaven	920.670	240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
Ontvangsten	300.000	0	0	0	0	0
Saldo	-620.670	-240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
Financiering						
Uitgaven	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
Ontvangsten	3.042.351	7.241.426	4.880.059	130.913	132.353	133.809
Saldo	1.052.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924

Geen niet-prioritaire Inhoudstabel:

Overzicht Doelstellingen, Actieplannen en Acties is te vinden op:
<https://www.agsl.be/nl/basisdocumenten>



AG Stadsontwikkeling Leuven
Professor Van Overstraetenplein 1
3000 Leuven

Aanpassing meerjarenplan 2020-2025

Vaststelling kredieten 2021

Financiële nota

Financiële nota

- 1) Financieel doelstellingenplan (M1)**
- 2) Staat van het financiële evenwicht (M2)**
- 3) Overzicht van de kredieten (M3)**



M1: Financieel doelstellingenplan

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD00001:Leuven waar men kwalitatief en betaalbaar kan wonen

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	758.275	6.076.747	7.726.274	7.433.963	2.025.855	50.309
Ontvangst	459.680	494.720	3.767.327	11.351.164	8.211.476	678.696
Saldo	-298.594	-5.582.027	-3.958.947	3.917.201	6.185.621	628.387
Investing						
Uitgave	14.566.156	1.000.000	0	0	0	0
Ontvangst	0	0	0	0	0	0
Saldo	-14.566.156	-1.000.000	0	0	0	0
Financiering						
Uitgave	0	0	0	0	0	0
Ontvangst	12.875.000	0	0	0	0	0
Saldo	12.875.000	0	0	0	0	0

Niet prioritaire beleidsdoelstellingen

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	5.219.199	5.159.110	4.864.051	6.432.844	5.065.049	5.118.972
Ontvangst	7.015.052	5.116.440	5.031.067	5.108.349	5.205.241	6.804.084
Saldo	1.795.853	-42.670	167.015	-1.324.494	140.192	1.685.112
Investing						
Uitgave	920.670	240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
Ontvangst	300.000	0	0	0	0	0
Saldo	-620.670	-240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
Financiering						
Uitgave	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
Ontvangst	3.042.351	7.241.426	4.880.059	130.913	132.353	133.809
Saldo	1.052.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924

Totaal

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Uitgave	5.977.474	11.235.857	12.590.325	13.866.807	7.090.904	5.169.281
Ontvangst	7.474.732	5.611.160	8.798.393	16.459.513	13.416.717	7.482.780
Saldo	1.497.258	-5.624.697	-3.791.932	2.592.706	6.325.813	2.313.499
Investing						
Uitgave	15.486.826	1.240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
Ontvangst	300.000	0	0	0	0	0
Saldo	-15.186.826	-1.240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
Financiering						
Uitgave	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
Ontvangst	15.917.351	7.241.426	4.880.059	130.913	132.353	133.809
Saldo	13.927.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924



M2: Staat van het financieel evenwicht

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolgnommern: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

Budgettair resultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	1.497.258	-5.624.697	-3.791.932	2.592.706	6.325.813	2.313.499
a. Ontvangsten	7.474.732	5.611.160	8.798.393	16.459.513	13.416.717	7.482.780
b. Uitgaven	5.977.474	11.235.857	12.590.325	13.866.807	7.090.904	5.169.281
II. Investeringsaldo	-15.186.826	-1.240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
a. Ontvangsten	300.000	0	0	0	0	0
b. Uitgaven	15.486.826	1.240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
III. Saldo exploitatie en investeringen	-13.689.568	-6.865.102	-4.037.146	2.342.588	6.070.693	2.053.276
IV. Financieringsaldo	13.927.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924
a. Ontvangsten	15.917.351	7.241.426	4.880.059	130.913	132.353	133.809
b. Uitgaven	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	237.583	209.936	576.020	239.902	591.745	589.352
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	1.657.366	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551
a. Op basis van meerjarenplan vorig boekjaar	1.657.366	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551	4.101.903
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551	4.101.903

Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	1.497.258	-5.624.697	-3.791.932	2.592.706	6.325.813	2.313.499
II. Netto periodieke aflossingen	-118.218	38.308	137.405	282.754	202.595	10.436
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	1.990.200	166.388	266.894	413.667	334.948	144.245
b. Periodieke terugvordering leningen	2.108.418	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
IV. Autofinancieringsmarge	1.615.476	-5.663.005	-3.929.337	2.309.952	6.123.218	2.303.063

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Autofinancieringsmarge	1.615.476	-5.663.005	-3.929.337	2.309.952	6.123.218	2.303.063
II. Correctie op de periodieke aflossingen	1.990.200	166.388	266.894	413.667	334.948	144.245
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	1.990.200	166.388	266.894	413.667	334.948	144.245
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	3.605.676	-5.496.617	-3.662.444	2.723.619	6.458.166	2.447.308

Geconsolideerd financieel evenwicht	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Beschikbaar budgettair resultaat						
- Autonoom gemeentebedrijf	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551	4.101.903
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	1.894.948	2.104.885	2.680.904	2.920.806	3.512.551	4.101.903
II. Autofinancieringsmarge						
- Autonoom gemeentebedrijf	1.615.476	-5.663.005	-3.929.337	2.309.952	6.123.218	2.303.063
Totale Autofinancieringsmarge	1.615.476	-5.663.005	-3.929.337	2.309.952	6.123.218	2.303.063
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge						
- Autonoom gemeentebedrijf	3.605.676	-5.496.617	-3.662.444	2.723.619	6.458.166	2.447.308
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	3.605.676	-5.496.617	-3.662.444	2.723.619	6.458.166	2.447.308



M3: Overzicht van de kredieten

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

	2021	
	Uitgaven	Ontvangsten
- Autonoom gemeentebedrijf		
Exploitatie	11.235.857	5.611.160
Investerings	1.240.406	0
Financiering		
Leningen en leasings	166.388	7.113.347
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	128.080
Overige financieringstransacties	0	0



AG Stadsontwikkeling Leuven
Professor Van Overstraetenplein 1
3000 Leuven

Aanpassing Meerjarenplan 2020-2025 Vaststelling kredieten 2021 Toelichting

Toelichting

1. Overzicht ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (schema T1)
2. Overzicht ontvangsten en uitgaven naar economische aard (schema T2)
3. Investeringsprojecten (schema T3)
4. Evolutie financiële schulden (schema T4)
5. Overzicht financiële risico's
6. Verwijzing naar plaats waar documentatie beschikbaar is
7. Beschrijving grondslagen en assumpties



T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Algemeen Bestuur						
Exploitatie						
Uitgaven	2.549.138	2.617.176	2.550.967	2.600.039	2.650.091	2.701.145
Ontvangsten	2.542.685	2.246.177	2.261.746	2.300.150	2.342.878	2.386.461
Saldo	-6.454	-370.999	-289.221	-299.889	-307.213	-314.684
Investerings						
Uitgaven	721.062	167.138	170.481	173.891	177.368	180.916
Ontvangsten	300.000	0	0	0	0	0
Saldo	-421.062	-167.138	-170.481	-173.891	-177.368	-180.916
Financiering						
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	1.981.732	0	0	0	0	0
Saldo	1.981.732	0	0	0	0	0
Algemene Financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	1.117.974	1.045.170	1.136.476	1.204.810	1.207.853	1.176.751
Ontvangsten	1.768.186	1.721.622	1.616.287	1.646.819	1.677.975	1.709.768
Saldo	650.212	676.451	479.810	442.009	470.123	533.017
Investerings						
Uitgaven	14.206.084	1.000.000	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-14.206.084	-1.000.000	0	0	0	0
Financiering						
Uitgaven	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
Ontvangsten	13.808.933	7.113.347	4.750.571	0	0	0
Saldo	11.818.733	6.946.959	4.483.677	-2.233.600	-5.611.300	-1.597.733
Leven, leren en werken						
Exploitatie						
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	64.199	65.483	66.793	3.268.128	69.491	70.881
Saldo	64.199	65.483	66.793	3.268.128	69.491	70.881
Investerings						

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Financiering						
Stadsontwikkeling, infrastructuur en wonen						
Exploitatie						
Uitgaven	1.935.118	7.231.554	8.554.086	9.706.187	2.870.073	921.240
Ontvangsten	2.729.119	1.201.005	4.469.157	8.852.317	8.926.432	2.907.731
Saldo	794.001	-6.030.549	-4.084.929	-853.870	6.056.359	1.986.491
Investerings						
Uitgaven	558.671	38.351	39.118	39.900	40.698	41.512
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-558.671	-38.351	-39.118	-39.900	-40.698	-41.512
Financiering						
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	126.686	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
Saldo	126.686	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
Veiligheid en Preventie						
Exploitatie						
Uitgaven	375.244	341.956	348.795	355.771	362.887	370.144
Ontvangsten	370.544	376.873	384.410	392.098	399.940	407.939
Saldo	-4.700	34.917	35.615	36.327	37.054	37.795
Investerings						
Uitgaven	1.009	34.917	35.615	36.327	37.054	37.795
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-1.009	-34.917	-35.615	-36.327	-37.054	-37.795
Financiering						
Vrije Tijd						
Exploitatie						
Investerings						
Financiering						



T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Jaarvolgnommern: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatie-uitgaven						
A. Operationele uitgaven	5.976.193	11.225.417	12.508.730	13.737.685	6.979.960	5.111.077
1. Goederen en diensten	3.846.299	9.303.878	10.549.094	11.738.935	4.941.313	3.031.739
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.045.389	1.837.419	1.874.119	1.911.553	1.949.736	1.988.683
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	39.943	39.749	40.543	41.354	42.181	43.025
c. Niet vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	1.895.238	1.696.892	1.730.830	1.765.446	1.800.755	1.836.770
f. Andere personeelskosten	110.208	100.778	102.746	104.753	106.800	108.888
5. Andere operationele uitgaven	84.505	84.120	85.517	87.196	88.910	90.656
B. Financiële uitgaven	1.280	10.440	81.595	129.122	110.945	58.204
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	0	9.339	80.473	127.978	109.779	57.016
- aan financiële instellingen	0	9.339	80.473	127.978	109.779	57.016
2. Andere financiële uitgaven	1.280	1.101	1.122	1.143	1.165	1.188
II. Exploitatieontvangsten						
A. Operationele ontvangsten	7.445.107	5.591.397	8.780.038	16.442.582	13.401.226	7.468.744
1. Ontvangsten uit de werking	6.049.461	4.187.013	7.365.929	15.000.191	11.929.989	5.968.085
3. Werkingssubsidies	1.387.723	1.397.417	1.407.005	1.435.146	1.463.849	1.493.126
a. Algemene werkingssubsidies	1.387.723	1.397.417	1.407.005	1.435.146	1.463.849	1.493.126
- Andere algemene werkingssubsidies	1.387.723	1.397.417	1.407.005	1.435.146	1.463.849	1.493.126
- van de gemeente	1.387.723	1.397.417	1.407.005	1.435.146	1.463.849	1.493.126
5. Andere operationele ontvangsten	7.923	6.967	7.104	7.245	7.388	7.534
B. Financiële ontvangsten	29.625	19.763	18.355	16.931	15.492	14.036
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
III. Exploitatiesaldo	1.497.258	-5.624.697	-3.791.932	2.592.706	6.325.813	2.313.499
I. Investeringsuitgaven						
A. Investerings in financiële vaste activa	26.000	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	26.000	0	0	0	0	0
B. Investerings in materiële vaste activa	15.366.255	1.240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	15.366.255	1.240.406	245.214	250.118	255.121	260.223
a. Terreinen en gebouwen	15.068.482	1.114.973	117.273	119.618	122.011	124.451

I. Investeringsuitgaven	2020	2021	2022	2023	2024	2025
c. Roerende goederen	297.773	125.432	127.941	130.500	133.110	135.772
D. Toegestane investeringssubsidies	94.572	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigden	94.572	0	0	0	0	0
II. Investeringsontvangsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
D. Investeringssubsidies en -schenkingen	300.000	0	0	0	0	0
- van de gemeente	300.000	0	0	0	0	0
III. Investeringsaldo	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	-15.186.826	-1.240.406	-245.214	-250.118	-255.121	-260.223
Saldo exploitatie en investeringen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	-13.689.568	-6.865.102	-4.037.146	2.342.588	6.070.693	2.053.276
I. Financieringsuitgaven	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Vereffening van financiële schulden	1.990.200	166.388	266.894	2.233.600	5.611.300	1.597.733
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	1.990.200	166.388	266.894	413.667	334.948	144.245
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	0	0	0	1.819.932	5.276.353	1.453.488
II. Financieringsontvangsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Aangaan van financiële schulden	933.933	7.113.347	4.750.571	0	0	0
- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen	933.933	7.113.347	4.750.571	0	0	0
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel	2.108.418	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
1. Terugvordering van toegestane leningen	2.108.418	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
a. Periodieke terugvorderingen	2.108.418	128.080	129.489	130.913	132.353	133.809
E. Kapitaalsvermeerderingen	12.875.000	0	0	0	0	0
III. Financieringsaldo	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	13.927.151	7.075.039	4.613.166	-2.102.687	-5.478.947	-1.463.924
Budgettair resultaat van het boekjaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	237.583	209.936	576.020	239.902	591.745	589.352



T3: Investeringsproject

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

IP-AP000002: Aanvullend woonaanbod focus op huurwoningen

AP000002: Aanvullend woonaanbod focus op huurwoningen

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal
	Voor MJP	In MJP	Voor MJP	In MJP	Na MJP	
I. UITGAVEN	0	0	0	350.000	0	350.000
B. Investerings in materiële vaste activa	0	0	0	350.000	0	350.000
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	0	0	0	350.000	0	350.000
a. Terreinen en gebouwen				350.000		350.000



T4: Evolutie van de financiële schulden

2020-2025

Referentie dossier: MJP_HERZIENING_2_BEGINKREDIET_2021

Journalvolnummers: 3512

AGSL (0870.310.526)

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Algemeen directeur: Marc Bauwens

Financieel directeur:

Financiële schulden op 31 december	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Financiële schulden op lange termijn	933.933	7.113.347	4.750.571	-1.819.932	-5.276.353	-1.453.488
2. Nieuwe leningen	933.933	7.113.347	4.750.571	0	0	0
3. Aflossingen	0	0	0	-1.819.932	-5.276.353	-1.453.488
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	-1.990.200	-166.388	-266.894	-413.667	-334.948	-144.245
2. Aflossingen	-1.990.200	-166.388	-266.894	-413.667	-334.948	-144.245
Totaal financiële schulden	-1.056.267	6.946.959	4.483.677	-2.233.600	-5.611.300	-1.597.733

5. Overzicht financiële risico's

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt AGSL

a) Beschrijving van de risico's

De risico's in de vastgoedmarkt omvatten het dalen van de huur- en verkoopprijzen, het dalen van de waarde van het vastgoed en de leegstand.

Het niveau van de huurprijzen, de waarde van het vastgoed en de leegstand worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de vastgoedmarkt. Wat AGSL betreft, heeft dit in bijzonder betrekking op de residentiële vastgoedmarkt.

Om haar rendement te vrijwaren zal AGSL de bezettingsgraad op peil moeten houden, de huurprijzen en de waarde van haar vastgoed handhaven bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten en bij de hernieuwen van haar bestaande huurovereenkomsten. Het risico bestaat dat AGSL hier niet in zal slagen.

b) Beheersing van de risico's

AGSL beoogt de impact van bovenstaande risico's te beperken door:

- Diversificatie van de vastgoedportefeuille;
- Diversificatie van het type woningen;
- Diversificatie van het type van huurders;
- Investeringspolitiek in waardeovaste en kwaliteitsvolle gebouwen;
- Ontwikkelen van innovatieve vastgoedoplossingen voor haar klanten;
- Ontwikkelen van vastgoedprojecten met een optimale ligging in functie van openbaar vervoer en gemeenschapsvoorzieningen.

AGSL beoogt hierdoor ook de bezettingsgraad van haar woonpatrimonium te optimaliseren.

AGSL beoogt de huurprijs per m² bij verlengingen van bestaande huurovereenkomsten of bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten minstens te handhaven.

AGSL wil haar patrimonium blijven uitbreiden zodat het relatieve belang van elk gebouw in haar eigendom beperkt blijft.

Financiële risico's: rente-, liquiditeits- en kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het renterisico is een beperkt risico voor het AGSL aangezien op heden er geen lopende kredietovereenkomsten werden afgesloten. In een hypothese van stijgende nominale rentevoeten bij eerder lage inflatie stijgen de reële rentevoeten en zouden bijgevolg ook de financiële lasten voor AGSL ook toenemen.

Korte en lange termijn rentevoeten op de financiële markten kunnen schommelen.

Liquiditeits- en kredietrisico's kunnen eveneens ontstaan bij de uitoefening van de activiteit van AGSL. Het liquiditeitsrisico houdt in dat AGSL op een bepaald moment niet over voldoende kasmiddelen zou beschikken. Het kredietrisico bestaat erin dat een tegenpartij niet zou kunnen voldoen aan haar contractuele verplichtingen ten opzichte van AGSL.

b) Beheersing van de risico's

AGSL financiert op heden haar vastgoedprojecten hoofdzakelijk met eigen middelen.

AGSL kan om haar toekomstige financieringsbehoeften te voldoen bij financiële instellingen of via stad Leuven kredieten aangaan met een variabele of een vaste intrestvoet. Om het risico van de stijging van de variabele intrestvoet in te dekken zal er geopteerd worden voor het afsluiten van kredietovereenkomsten met vaste rentetarieven.

AGSL voorziet huurovereenkomsten waarbij de actuele huur wordt aangepast aan de index.

Er wordt geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten om bovenstaand risico's in te dekken.

De totale schuldgraad en liquiditeitspositie wordt continu gemonitord en de maximale schuldgraad zoals vastgelegd in de statuten van AGSL wordt steeds gerespecteerd.

Korte termijn en lange termijn cashflowplanning worden opgesteld en voorgelegd aan Directie Comité en Raad van Bestuur op periodieke basis.

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteit van AGSL

a) Beschrijving van de risico's

Een huurrisico in de vorm van wanbetaling door huurders en een stijging van de leegstand bestaat.

Risico op schommeling van operationele kosten wordt als beperkt beschouwd voor AGSL.

Bij de risico's gekoppeld aan de ontwikkelingsprojecten gaat het onder meer over het niet vergund krijgen van een project, vertraging oplopen door bezwaar- en beroepsprocedures en het oplopen van onvoorziene kosten.

b) Beheersing van de risico's

Het optimaliseren en verbeteren van bestaande gebouwen, het commerciële beheer en het technische beheer is van belang bij het uitbouwen van een degelijk beheer van een kwalitatieve vastgoedportefeuille.

Het AGSL screent op actieve wijze haar bestaande en toekomstige klanten om zo leegstand en een te hoog verloop onder de huurders te vermijden.

Alle huurovereenkomsten worden jaarlijks geïndexeerd aan de gezondheidsindex en de wettelijke huurwaarborgen worden opgevraagd.

Het operationele technische beheer en het onderhoud van de gebouwen wordt efficiënt en flexibel georganiseerd. Hierbij wordt eveneens beroep gedaan op externe specialisten.

Het risico op schommeling van operationele kosten wordt soms ingeperkt door het afsluiten van gebruikersvergoedingen aan reële kostprijs, hierdoor wordt het risico op schommeling van operationele kosten bij de huurders en gebruikers gelegd.

Naast de interne proactieve opvolging van de vastgoedprojecten wordt er ook, indien nodig, beroep gedaan op externe expertise.

6. Verwijzing naar de plaats waar documentatie beschikbaar is

De documentatie is beschikbaar via het volgende webadres:

<http://www.agsl.be/basisdocumenten>

7. Belangrijke assumpties & grondslagen voor de aanpassing van het meerjarenplan

1. Exploitatie uitgaven en ontvangsten:

De voornaamste exploitatie uitgaven zijn de personeelsuitgaven.

Deze uitgaven werden ingeschat op basis van de arbeidscontracten en de huidige en verwachte personeelsbezetting rekening houdende met de verwachte loonindexevolutie.

Voor de uitgaven aan diensten en diverse goederen wordt er vaak gewerkt met raamcontracten of lange termijn contracten waarbij de prijs van de geleverde goederen en diensten vastligt op basis van de afgesloten contracten.

2. Investeringsuitgaven en ontvangsten:

Voor de budgettering van onze vastgoedprojecten worden onderliggende financiële haalbaarheidsstudies opgesteld die als basis dienen voor de budgettering van de projecten. Deze financiële haalbaarheidsstudies zijn op hun beurt in hoofdzaak gebaseerd op afgesloten overeenkomsten, beschikbare ramingen van ontwerpers en studiebureaus, vergelijkende marktstudies, beschikbare benchmarks en overige management assumpties en ervaringen. Indien nodig werd hierbij beroep gedaan op externe expertise.

3. Financiële uitgaven en ontvangsten:

Bij het opnemen van de financiële budgetlijnen (o.a.de financiering) in het meerjarenplan werd in eerste instantie de financieringsbehoefte afgedekt van aankomende investeringsprojecten.

Voor de totale financieringsbehoefte werd een leningsberekening opgesteld met jaarlijkse aflossingen en rentebetalingen op basis van een looptijd van 30 jaar en een rentvoet van 1%. Zowel de opnames, terugbetalingen, periodieke- en niet-periodieke aflossingen als rentebetalingen werden uit deze berekening overgenomen in het meerjarenplan.

Bij deze aanpassing van het meerjarenplan werd deze berekening opnieuw gemaakt op basis van de meest recente gegevens en inschattingen van de te financieren projecten.

Motivering vaststelling kredieten 2021

Het meerjarenplan 2021 werd niet meer gewijzigd ten opzichte van de goedgekeurde aanpassing meerjarenplan 2020-2025 dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad van 26/10/2020.

Hierdoor werd er geen motivering toegevoegd.