



NOTA

HIB auteur

A 04 101 dossier

20240913 n rvb Leiedal - Begroting
2025 ++++ bestand

13 september 2024 datum

Begroting 2025 RVB 13 september 2024

Samenvatting

Aan de raad van bestuur wordt het ontwerp van begroting voor het werkingsjaar 2025 voorgelegd. De begroting bevat naast de samenvattende tabellen een toelichting bij de cijfers

Voorstel van beslissing

De raad van bestuur gaat akkoord met het ontwerp van begroting 2025 en beslist deze conform Artikelen 32 en 45 van de Statuten ter goedkeuring voor te leggen aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 november 2024.



NOTA

HIB auteur

dossier

20240913 n rvb Leiedal - Begroting 2025 - Bijlage 1 ++++ bestand

6 september 2024 datum

Nota – begroting 2025

Bij het opstellen van de begroting 2025 worden de werkelijke cijfers 2023 en de begroting 2024 voorgesteld als vergelijkingsbasis tegenover de begroting 2025.

De resultatenrekening opgesteld overeenkomstig de statutaire rapportering geeft volgend resultaat:

Resultatenrekening (incl Supra)	2023	2024 begroting	2025 begroting
Bedrijfsopbrengsten	15.836.743	20.310.166	19.030.123
Omzet	12.167.261	15.084.919	15.769.489
Subsidies (incl Elena)	3.127.546	3.535.277	2.357.136
Andere bedrijfsopbrengsten	541.935	1.689.970	903.498
Niet recurrente opbrengsten	0	0	0
Bedrijfskosten	15.818.378	19.610.544	18.992.015
Handelsgoederen	4.985.661	7.692.558	6.990.560
Aankopen	9.967.325	12.690.449	12.021.844
Voorraad+/-	-4.981.664	-4.997.891	-5.031.284
Diensten	2.564.480	3.085.681	3.673.065
Bezoldigingen	8.419.284	8.791.846	8.245.463
Afschrijvingen	446.161	441.975	469.778
Voorzieningen - terugnemingen	-651.362	-436.516	-417.471
Andere bedrijfskosten	15.753	35.000	30.620
Niet recurrente bedrijfskosten	38.400	0	0
Bedrijfsresultaat	18.365	699.622	38.108
Financiële opbrengsten	316.266	34.762	139.762
Financiële kosten	591.258	608.950	679.942
Resultaat voor belasting	-256.627	125.434	-502.072
Belasting	203.537	116.000	121.900
Resultaat van het boekjaar	-460.164	9.434	-623.972
Provinciaal Regiofonds met Leiedal	44.453	500.000	800.000
Resultaat	-415.711	509.434	176.028

Om een beter inzicht te kunnen krijgen in de werking van de organisatie worden de (gewone en bijzondere) werkingskosten en de financieringsbronnen hierna nader toegelicht.

1 Gewone werkingskosten

Excl Supra	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Algemene Werkingskosten	1.447.567	1.505.649	1.526.068
Kosten subsidies (excl staff)	675.340	594.259	996.887
Kosten consulting	186.520	320.597	193.700
Personeel	7.093.835	7.560.271	7.895.949
Afschrijvingen	447.350	441.975	469.778
Financiële kosten	10.458	6.250	12.700
Belastingen	203.537	116.000	121.900
Totaal kosten	10.064.607	10.545.000	11.216.982

De gewone werkingskosten liggen hoger dan in 2023 en hoger dan de verwachtingen voor 2024. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de stijging van de kosten subsidies en de stijging van de personeelskosten.

1.1 Algemene werkingskosten

De algemene werkingskosten voor 1.526.068 euro bestaan uit alle uitgaven voor diensten en leveringen die nodig zijn voor de algemene werking van Leiedal. Deze kost ligt in lijn met 2023 en de begroting 2024 en kan in volgende rubrieken worden onderverdeeld:

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Huur	1.833	3.550	1.910
Onderhoud en herstellingen	220.785	226.630	250.664
Leveringen aan de onderneming	293.895	290.998	350.499
Dienstprestaties	261.561	368.620	267.887
Communicatie, commerciële kosten, reizen	264.822	247.312	253.518
Verzekeringen	20.907	20.900	21.525
Autokosten	69.515	70.975	70.036
Presentiegelden RvB	89.024	98.000	89.000
Andere (niet aftrekbare BTW)	225.225	178.664	221.029
Totaal kosten	1.447.567	1.505.649	1.526.068

1.2 Kosten subsidies (excl staff)

Dit betreft kosten MSTa, externe consultancy en dienstverlening en equipment in kader van subsidieprojecten andere dan Supra. Deze kosten zijn opgenomen in de subsidiedossiers waarvoor een matchfunding is voorzien die nog aan bod komt onder de bijzondere werkingskosten.

De stijging tegenover vorige jaren is toe te schrijven aan de uitrustings- en infrastructuurwerken in het kader van het project 'Klimaatrobuust stadsgroen'. Binnen dit project zijn er nl. 2 pilootprojecten (Dassonville en Transfo) waaraan een werkpakket met uitrustingswerken is voorzien. Deze worden voor 2025 begroot op 308.600 euro en als kost opgenomen bij Leiedal. Hiertegenover staat de subsidie en de cofinanciering die wordt gedragen door de respectievelijke gemeenten (Lendeledede en Zwevegem).

1.3 Kosten consulting

Dit betreft kosten voor externen voor opdrachten door Digidal en Ruimte & Leefomgeving (R&L) die in principe geheel of gedeeltelijke worden doorgerekend in de afsprakennota's.

1.4 Personeelskosten

De personeelskosten voor 2025 stijgen met 11,3% of 802.114 euro tegenover 2023 en is ook hoger dan de kost zoals voorzien voor 2024. Dit is te wijten aan de loonkost van de 7 renovatiecoaches voor de regio Zuid-West-Vlaanderen die vanaf 2025 zijn opgenomen onder deze rubriek. Renovatie-coaching is en blijft belangrijk als dienstverlening maar met het einde van het subsidieproject Supra wordt de personeelskost niet meer afzonderlijk gerapporteerd onder Supra. Tegenover deze personeelskost wordt een financiering voorzien via het Energiehuis binnen de MijnVerbouwBegeleiding, afsprakennota's met de gemeenten en facturatie aan de particulieren.

De renovatiecoaches voor de stad Gent en Igemo worden uiterlijk eind 2024 overgedragen aan deze respectievelijke organisaties.

Er worden geen nieuwe aanwervingen gepland in 2025.

Verder is er bij de berekening van de personeelskosten voor 2025 rekening gehouden met één loonindexering in april. De consumptieprijnsinflatie was bijzonder hoog in 2022 en tijdens de eerste helft van 2023 met verschillende loonindexeringen en dus loonstijgingen tot gevolg. Tijdens de tweede helft van 2023 viel de inflatie sterk terug en koelt deze verder af om in 2025 opnieuw in de buurt van 2% te komen.

1.5 Afschrijvingen

De afschrijvingen in de begroting 2025 bestaan uit:

Afschrijvingen	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Afschrijving kantoorgebouw	271.031	271.031	292.937
Afschrijving ICT en uitrusting	108.417	110.477	117.645
Afschrijving meubilair	66.712	60.466	59.196
Totaal kosten	446.161	441.975	469.778

Er is rekening gehouden met volgende nieuwe investeringen in 2025:

- Kantoorgebouw Leiedal (fundering / dakbedekking) 277.334 euro
- PV panelen 120.580 euro
- ICT hardware en software 101.028 euro
- Oud zwembad Spiere-Helkijn (*)
 - Buitenaanleg 419.853 euro
 - Inrichting 2^e verdieping 133.100 euro

(*) op de vaste activa in aanbouw worden geen afschrijvingen geboekt

1.6 Financiële kosten

De financiële kosten worden geraamd op 12.700 euro. Dit betreft enkel de bankkosten op de diverse rekeningen, het betaalsysteem ISABEL, taks op effectenrekeningen, eventuele kosten voor het opvragen van attesten, ...

De financiële kosten volgens de resultatenrekening op blz 1 van deze nota worden geraamd op 679.942 euro. Deze bevatten naast de hoger vermelde bankkosten ook de interesten op de leningen die voor 2025 worden geraamd op 1.886.102 euro. De interesten op de lening voor het project Blauwpoort worden geraamd op 1.215.660 euro en worden geboekt als intercalaire interesten. Dit heeft tot gevolg dat deze interesten pas in resultaat worden genomen naarmate de gefinancierde activa opbrengsten genereren in plaats van in functie van de periode waarop de betaalde interesten betrekking hebben. De interesten op de overige leningen (670.442 euro) worden in de managementrapportering verrekend in de bruto marge.

1.7 Belastingen

Leiedal is onderworpen aan de rechtspersonenbelasting. Dit betekent voor Leiedal dat er 20% belastingen zijn verschuldigd op de huuropbrengsten na verrekening van een forfaitaire kost en op de meerwaarde bij de realisatie van onroerende goederen. De meerwaardebelasting is degressief in functie van de periode dat de onroerende goederen in het bezit zijn van Leiedal waardoor deze tot op heden nihil was.

Ongeacht het resultaat zullen er dus belastingen verschuldigd zijn in functie van de ontvangen huuropbrengsten.

Naast de geraamde rechtspersonenbelasting (85.000 euro) bevat deze kost ook de roerende voorheffing (30%) (36.900 euro) op geraamde interesten naar aanleiding van geldbeleggingen.

2 Bijzondere werkingskosten

De bijzondere werkingskosten zijn uitgaven die gericht zijn op het initiëren, ontwikkelen en ondersteunen van regionale projecten en streekontwikkeling. Deze kosten hebben betrekking op:

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Bijdragen regionale samenwerking	164.091	138.450	156.410
Provinciaal Regiofonds met Leiedal	44.453	500.000	800.000
Pre- en cofinanciering streekontwikkeling	p.m.	p.m.	p.m.
Personeelskost regionale samenwerking	200.000	200.000	200.000
Totaal	408.545	838.450	1.156.410

2.1 Bijdragen regionale samenwerking

Onder deze rubriek worden bijdragen bedoeld voor de werking van (streek-)organisaties waarbij Leiedal actief betrokken is. Meer bepaald gaat het om volgende organisaties:

Naam	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Bijdrage VZW My Machine	20.000	20.000	20.000
Bijdrage klimaatfonds (KBS)	19.547	-	18.360
Bijdrage NV Vliegveld Wevelgem	13.168	-	-
Bijdrage Winvorm	-	9.000	8.000
Kortrijk IN	750	750	750
Design Regio Kortrijk	35.000	35.000	35.000
Eurometropool	45.200	45.200	45.200
Bijdrage Vlinter	30.427	28.500	29.100
Totaal bijdragen regionale samenwerking	164.091	138.450	156.410

2.2 Het Provinciaal Regiofonds met Leiedal

Het Provinciaal Regiofonds met Leiedal voorziet in bijkomende uitgaven in het kader van de engagementen tegenover de provincie n.a.v. de uittreding van de provincie als vennoot en medebestuurder van Leiedal. In de begroting wordt voorzien om de toegezegde bijdrage van Leiedal (3,2 mio euro) te spreiden over 8 jaar of à rato van 400.000 euro per jaar.

Een deel van het budget van 2023 en wellicht ook van 2024 zal worden doorgeschoven zodat voor 2025 de volgende projecten ten belope van 800.000 euro worden voorzien: missing links fietsinfrastructuur, natuur- en waterprojecten en toeristische landmarks.

2.3 Pre- en cofinanciering streekontwikkeling

Dit betreft de matchfunding van de subsidieprojecten andere dan Supra. De lopende en op te starten subsidieprojecten worden voor 50% à 100% gesubsidieerd zodat er een gemiddelde subsidieratio is van +/- 80%.

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Kosten subsidies - MSTA	62.884	22.913	25.546
Kosten subsidies - Externe consultancy	301.966	397.233	299.339
Kosten subsidies - Externe dienstverlening	197.893	143.623	291.285
Kosten subsidies - Equipment	112.596	30.490	380.717
Kosten subsidies - Personeel	1.816.843	2.468.932	1.955.647
Totaal kosten subsidies	2.492.182	3.063.191	2.952.534

Subsidies	- 2.142.038	- 2.626.521	- 2.358.565
------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Matchfunding	350.144	436.670	593.969
Subsidieratio	86,0%	85,7%	79,9%

2.4 Personeelskost regionale samenwerking

Er wordt een personeelskost van 200.000 euro per jaar toegerekend als inzet personeel voor de regionale samenwerking, bijv. als begeleiding voor de Regioraad, de Conferentie van Burgemeesters, het Sociaal Economisch Forum, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, e.d.

3 Totale werkingskosten excl Supra

De samenvoeging van de gewone werkingskosten en de bijzondere werkingskosten resulteert in de totale werkingskosten.

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Algemene Werkingskosten	1.447.567	1.505.649	1.526.068
Kosten subsidies (excl staff)	675.340	594.259	996.887
Kosten consulting	186.520	320.597	193.700
Bijdragen regionale samenwerking	164.091	138.450	156.410
Provinciaal Regiofonds met Leiedal	44.453	500.000	800.000
Personeelskost regionale samenwerking	200.000	200.000	200.000
Personeel	7.093.835	7.560.271	7.895.949
Afschrijvingen	447.350	441.975	469.778
Financiële kosten	10.458	6.250	12.700
Belastingen	203.537	116.000	121.900
Totaal kosten	10.473.152	11.383.450	12.373.392

4 Financieringsbronnen

De belangrijkste inkomstenbronnen voor Leiedal zijn de inkomsten uit verkopen van bedrijventerreinen en woonzones, de betaalde opdrachten aan de gemeenten en subsidies voor gebiedsgerelateerde thema's. Daarnaast zijn er nog diverse opbrengsten uit verhuur en concessies, de bijdragen van de gemeenten en financiële opbrengsten.

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Marge uit verkopen	3.745.033	5.306.046	5.650.887
Betaalde opdrachten	1.907.966	2.029.942	2.166.336
Verhuur en concessies	861.324	644.043	633.428
Subsidies (EU+Vlaanderen)	2.142.038	2.626.521	2.358.565
Bijdragen gemeenten	803.611	813.270	820.370
Overige opbrengsten	289.805	-	1.500
Financiële opbrengsten	301.504	20.000	125.000
Totaal bronnen	10.051.280	11.439.823	11.756.087

De marge uit verkopen is gebaseerd op de verwachte verkoopcijfers van bedrijventerreinen en woonzones op basis van de huidige portefeuille. Bij de marge wordt rekening gehouden met de kostprijs van de aankopen en de infrastructuurwerken, toegekende subsidies, de intrestlasten van leningen en de terugnames van vroeger genomen provisies.

De betaalde opdrachten zijn ontvangsten die voortvloeien uit de afsprakennota's met de steden en gemeenten van de zelfstandige groepering, zowel voor R&L als voor Digitale Regio Kortrijk (DRK).

De inkomsten uit verhuur en concessies wordt ingeschat op basis van de lopende contracten.

De subsidies gaan over de ontvangsten uit Vlaamse en Europese subsidieprojecten.

De statutair voorziene bijdragen van de gemeenten zijn de bedragen ter financiering van de werking van het instituut Leiedal.

De overige opbrengsten betreft éénmalige of uitzonderlijke transacties die niet onder een andere categorie kunnen ondergebracht worden. Dit kan bijv. gaan om ontvangen schadevergoedingen, tussenkomsten van verzekeringsmaatschappijen, opbrengsten uit de verkoop van activa, ...

De financiële opbrengsten bevatten de opbrengsten uit geldbeleggingen.

4.1 Marge uit verkopen

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Verkopen bedrijventerreinen	7.001.731	9.886.172	10.946.000
Verkopen woonzones	763.292	1.320.262	871.325
Doorrekening kosten PPO	332.359	20.000	10.000
Groenonderhoud - BTM	365.705	371.230	322.030
Totaal verkopen	8.463.087	11.597.664	12.149.355
Aankopen	7.646.843	8.013.949	6.596.509
Infrastructuur - uitrusting - exploitatie	2.270.830	4.711.500	5.452.755
Voorraadwijziging OG bestemd voor verkoop	- 4.981.665	- 4.997.891	- 5.031.284
Intresten	584.122	602.701	670.442
Voorziening parkmanagement terugname	- 344.955	- 364.000	- 344.955
Subsidies PPO en schadevergoedingen	- 457.121	- 1.674.641	- 845.000
Voorraadwijziging, aankoopkosten en correctie	4.718.054	6.291.618	6.498.468
Marge uit verkopen	3.745.033	5.306.046	5.650.887

De verwachte verkopen voor 2025 houden rekening met het beschikbare aanbod en de voortgang van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen De Voerman (ANZ), Treurniet (HAR), Mirakel (WAR) en Evolis fase 2. Daarnaast zal de verkoop van een aantal modules in het bedrijfsverzamelgebouw Nelca (Den Tuft) pas in 2025 kunnen afgehandeld worden.

De aankopen hebben o.a. betrekking op de aankoop van diverse percelen in het kader van Blauwpoort (WAR). Er wordt ook nog rekening gehouden met de aankoop van de sites Sofitex (WAR) en het VTI te Gullegem (WEV).

In 2025 betreffen de grootste infrastructuurwerken de ontwikkeling van de Voerman, Treurniet, Mirakel, Evolis II en de site Hanssens (ZWE).

4.2 Betaalde opdrachten

De betaalde opdrachten gaan hoofdzakelijk over de afsprakennota's R&L met de gemeenten maar bevatten ook de afsprakennota's digitaal, de omzet DRK en de omzet renovatiecoach.

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Afsprakennota's	1.369.064	1.455.242	1.159.452
Omzet advies en bijstand RC / burenpremie	152.770	149.000	573.500
Diverse inkomsten	8.440	5.000	15.000
Omzet DRK	377.692	420.700	418.384
Totaal betaalde opdrachten	1.907.966	2.029.942	2.166.336

4.3 Verhuur en concessies

De inkomsten uit verhuur en concessies liggen in lijn met de verwachtingen voor 2024 maar een stuk lager dan 2023. De voornaamste reden betreft de verhuis van W13 naar de Budastraat 35 en het wegvallen van de verhuur van de parkeerplaatsen aan AZ Groeninge.

4.4 Subsidies (EU + Vlaanderen) (excl Supra)

Het bedrag aan subsidies heeft een belangrijk aandeel ingenomen in de financieringsbronnen. Het project 'Supra' is hierin niet opgenomen en wordt afzonderlijk opgevolgd in de boekhouding / opgenomen in de begroting. Zoals hoger reeds vermeld ligt de subsidieratio op gemiddeld 80% zodat er een matchfunding blijft van ongeveer 20%.

4.5 Bijdragen gemeenten

De statutair voorziene bijdrage van de gemeenten blijft ongewijzigd op 2,73 euro per inwoner en dient als financiering van de werking van het instituut Leiedal.

5 Supra

Het project Supra is opgestart in 2021 en loopt af tegen eind 2024. Voor 2025 is er nog een personeelskost voorzien voor de verdere administratieve afhandeling van het project. Deze kost wordt gedragen door de 3 partners zodat in de begroting wordt rekening gehouden met een doorrekening van 2/3 van deze kost (1/3 Igemo en 1/3 stad Gent).

Elena (Supra)	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Subsidies - Elena - Staff	872.204	811.041	-
Subsidies - Elena Non eligible	212.256	112.477	13.333
Kosten EU - Extern - Elena	- 84.909	- 26.727	-
Personeel Supra - Kost	- 1.037.844	- 943.730	- 20.000
Netto kost Elena (Supra)	- 38.292	- 46.939	- 6.667

6 Resultaat begroting 2025

Op basis van de hierboven beschreven werkingskosten en financieringsbronnen kan voor 2025 een verlies verwacht worden van 623.972 euro.

	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Totaal werkingskosten	10.473.152	11.383.450	12.373.392
Totaal financieringsbronnen	10.051.280	11.439.823	11.756.087

Resultaat (excl Supra)	-421.872	56.373	-617.305
-------------------------------	-----------------	---------------	-----------------

Elena (Supra)	Resultaat 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Subsidies - Elena - Staff	872.204	811.041	-
Subsidies - Elena Non eligible	212.256	112.477	13.333
Kosten EU - Extern - Elena	- 84.909	- 26.727	-
Personeel Supra - Kost	- 1.037.844	- 943.730	- 20.000
Netto kost Elena (Supra)	- 38.292	- 46.939	- 6.667

Resultaat incl Supra	-460.164	9.434	-623.972
-----------------------------	-----------------	--------------	-----------------

<i>Terugname reserve Provinciaal Regiofonds</i>	<i>44.453</i>	<i>500.000</i>	<i>800.000</i>
---	---------------	----------------	----------------

Resultaat excl Provinciaal Regiofonds	-415.711	509.434	176.028
--	-----------------	----------------	----------------

Als de bijdrage in het Provinciaal Regiofonds met Leiedal – geraamd op 800.000 euro - buiten beschouwing wordt gelaten kan een positief resultaat van 176.028 euro verwacht worden. Deze bijdrage betreft nl het financiële aandeel dat aan de provincie had moeten teruggegeven worden bij de uitstap als vennoot uit de intercommunale ten gevolge van de wijziging in 2019 van het decreet dat de intergemeentelijke samenwerking regelt. In de plaats daarvan is er gekozen om de financiële middelen te bundelen om te investeren in gezamenlijke regioprojecten. In totaal bedraagt de bijdrage van Leiedal 3,2 mio in projecten die worden uitgevoerd voor 31 december 2030. Deze projecten komen nu in een stroomversnelling waardoor de bijdrage voor 2025 hoger ligt dan de voorgaande jaren. Gezien de bijdrage slaat op winsten uit het verleden en bovendien sterk kan schommelen per jaar is het wenselijk om deze bijdrage afzonderlijk te rapporteren.

7 Aandachtspunten

Aandachtspunten voor de begroting 2025 en volgende zijn:

- i. bewaken van de personeelskost in relatie tot de kostenefficiënte dienstverlening
- ii. bewaken van de personeelskost in relatie tot de reguliere opbrengsten PPO
- iii. permanent inzetten op het verkennen van relevante subsidieprojecten
- iv. voorbereiden onderzoek naar het financieel-juridisch statuut voor Leiedal dat moet aangenomen worden in dit kader