



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2295924

Nr DO : 1

Ontwerp-Besluit - Raad van 09/12/2019

Onderwerp : Begroting van het dienstjaar 2020.- Grondregie.

De Gemeenteraad,

1. VOORWOORD

Sinds haar oprichting in 2003, zet de Grondregie het beheer en de ontwikkeling van het privé patrimonium verder.

Ze beoogt om haar opdrachten op een proactieve wijze te vervullen met inachtneming van een volgehouden budgettair evenwicht. Binnen de Brusselse context, waar de demografische aangroei zich verderzet sinds 2000, zijn de opdrachten van de Regie veelvoudig.

Met ongeveer 3.600 woningen in beheer, heeft de Grondregie zich opgeworpen als een onmisbare publieke vastgoedoperator in Brussel, met als belangrijkste ambitie om kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare en gecontroleerde prijzen aan te bieden aan de burgers, rekening houdende met de territoriale diversiteit van de sites waar geïnvesteerd wordt.

In tegenstelling tot de sociale huisvesting, die woningen ter beschikking stelt aan personen met een bescheiden inkomen en waarbij de modaliteiten van de huurbepaling, het inkomen van de huurders integreren, biedt de Grondregie voornamelijk middenklasse woningen aan, bestemd voor alle inwoners en dit tegen niet speculatieve prijzen op basis van de investeringskost.

Terwijl de huurprijzen in de privé-sector evolueren in functie van de marktopportunities, evolueren deze van de Grondregie slechts in functie van de gezondheidsindex of in functie van substantiële investeringen.

Dankzij de permanente uitbreiding van het aanbod van niet-speculatieve woningen, en bijgevolg de stijgende impact van de publieke vastgoedmarkt, betracht ze de omkadering te verbeteren, zowel op het niveau van kwaliteit als prijszetting.

Bovendien bestaat ongeveer 30% van het residentiële park uit woningen met omkaderde huurprijs.

De ambitie van de Grondregie wordt, hoofdzakelijk, onderbouwd door:

- de permanente ontwikkeling van het patrimonium via een actief en transversaal grondbeleid.
- een gedifferentieerd operationeel en commercieel beheer, met diverse bestemmingen en aan-gepast aan de verschillende sectoren: woningen, handelszaken, parkings.
- een sterk engagement in de stadsvernieuwing.

De meerwaarde van de Grondregie vertaalt zich in het beheersen van de verschillende competentiedomeinen op alle niveaus van de processen van de vastgoedontwikkeling (gaande van de prospectie tot de ontwikkeling), met inbegrip van de verschillende cycli van beheer van de in verhuuring gestelde goederen.

Deze complementariteiten verbeteren haar impact in de Brusselse onroerend goed context.

2. PROJECTIE VAN DE BEGROTING 2019

2.1. Inkomsten

In lijn met de uitbreiding van het patrimonium verhogen de huurontvangsten van de met Grondregie op natuurlijke In wijze.



Ten opzichte van de rekening 2018, wordt een verhoging van de huurontvangsten met ongeveer 6,6% verwacht (35.319.494 € versus 37.670.000€). *

Deze verhoging wordt verklaard door volgende factoren:

- het in eigen beheer nemen van het Koninklijk Circus en de gerelateerde uitbatingsprestaties;
 - de verhuring in 2019 en 2020 van nieuw opgerichte gebouwen (Beizegemstraat 184 (9), Harmoniestraat 1 (9), Lombardstraat 26 (10), Eclusier Cogge(7), Fontainas (57));
 - het positief effect op de bezetting door het systematisch vernieuwen van appartementen ouder dan 25 jaar;
- De kapitaalsaflossingen van de bestaande leningen worden volledig gedekt door de bedrijfsontvangsten.
Een beperkt positief bedrijfsresultaat van 10.931,00€ wordt overdragen ten voordele van de patrimoniale begroting.
Voor de voorziene investeringen worden bijgevolg leningen voorzien voor een bedrag van 47.793.721€ (zie ook 3.2).

2.2. Uitgaven

Net zoals voor de ontvangsten, variëren de uitgaven voornamelijk in functie van de stijging voornamelijk te wijten aan de uitbreiding en de veroudering van het patrimonium, die proportioneel gezien, bijkomende kosten veroorzaken.

De belangrijkste posten zijn:

- de kosten voor het onderhoud van de gebouwen stijgen met 1.852.000€ ten opzichte van 2018 waarvan 450.000€ worden voorzien voor de MIVB metrowerf voorfinanciering voor MIVB;
- Deze sterke groei is vooral te wijten aan de veroudering van het patrimonium (100 woningen te renoveren vóór verhuur/jaar)

- de voorziening voor water en energie stijgen met 230.000€;
- de onroerende voorheffing stijgt met +/-225.000€;

- de kosten voor honoraria voor de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijvingen stijgen met 86.000€.

Deze uitgave rechtstreeks gecompenseerd door de deelname van de huurders in de kosten, laat toe de efficiëntie van het team te verhogen voor specifieke opdrachten.

- de administratieve en technische kosten stijgen met 380.000€, voornamelijk door de evolutie van de informaticanoden en de uitbating van het koninklijk circus (deze nieuwe administratieve, technische en personeelskosten bedragen ongeveer 880.000€ en worden volledig gecompenseerd door de inkomsten ervan);

- de personeelsuitgaven verhogen, ingevolge de indexvoorziening en de baremieke evoluties van de wedden van het personeel, maar eveneens door de uitbreiding van het personeelsbestand, vereist voor het beheer van het Koninklijk Circus. Bovendien wordt de pensioenlastvoorziening (+500.000€ ingeschreven op de begroting van de Stad tot 2018) in rekening gebracht (vanaf 2019);

- de intrestlasten in absolute termen op de leningen blijven stabiel dankzij (gelet op het gunstige klimaat) de uitgevoerde herzieningsoperaties.

Deze bijzonder lage intrestvoet draagt er eveneens toe bij opdat de Grondregie haar investeringspolitiek, tot verdere ontwikkeling van haar patrimonium, op een gezonde basis voort kan zetten.

De gemiddelde rentevoet bedraagt in 2020 minder dan 2%.

Wat de patrimoniale uitgaven betreft, zijn er investeringen voorzien voor een grootteorde van 47.700.000€.

In het gestage voortgezette groeipad zal de begroting 2020 beïnvloed worden door:

- De finalisering van het woningplan 2013-2018;
- Het project van een nieuw woningplan 2019-2024 (1);
- De verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium;
- Het inacht nemen van eventuele marktopporunities, teneinde de patrimoniale acties te versterken of nog om de grondreserves te verhogen.

3. BESLUIT VAN DE OPERATIONELE BEWEGINGEN

Voor de financiering van nieuwe projecten doet de Grondregie op een gecontroleerde wijze beroep op de leenmarkt. Deze leningen, afgesloten na in concurrentiestelling, zijn de noodzakelijke hefboomen tot de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen.

Einde december 2020, zal de schuld van de Grondregie € 255 750 254bedragen, zijnde een schuldgraad van 25,63%.

Deze schuldgraad is beheerst door de reële terugbetalingscapaciteit die gegenereerd wordt volgens de operationele resultaten. Ter vergelijking, de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GGV) beschikken over een wettelijk schuldplafond van 65%.



Het financieel previsioneel schema, zal in principe toelaten om ongeveer 400 woningen te bouwen tussen 2019 en 2024. (De tijdslijn van de investeringen kan uiteraard aangepast worden in functie van onvoorziene omstandigheden die de evolutie van de financiële situatie zouden beïnvloeden).

Elke ontwikkeling van een project wordt gedurende de hele looptijd van de lange en complexe procedure beïnvloed door allerlei administratieve en technische aspecten die de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen.

De Grondregie is het zich verplicht elk project als een structurele en financiële entiteit te beschouwen, die de investeringskosten dient te recupereren via de toekomstige huurgelden.

In een optimaal scenario, generen de jaarlijkse huurgelden per gebouw een courant resultaat van 3% op de investering.

De schuld en de financiële last die er uit voortvloeien zijn slechts progressief geneutraliseerd door de nieuwe huurinkomsten en dienen dus gecompenseerd te worden door de operationele cashflows van het bestaande patrimonium.

4. ALGEMEEN BESLUIT

In 2020 is een verhoging van de ontvangsten voorzien van 5,7% en dit ten opzichte van de rekening 2018.

De permanente actie (financieel en technisch) om het immobiënpark op niveau te behouden en op te waarderen, zal toelaten om de competitieve huurprijzen van het patrimonium te waarborgen.

De financiële structuur van het Woningplan van de legislatuur 2019-2024 werd geactualiseerd.
Dit financieel plan waarborgt het operationeel evenwicht gedurende de volledig termijn van de nieuwe legislatuur.

Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend zijn;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

Gehoord de uiteenzetting van dhr. Schepen Khalid ZIAN in zitting van heden,

BESLIST :

Artikel 1 : De begroting 2020 van de Grondregie en de betreffende verslagen worden aangenomen.

Artikel 2 : Het meerjarenplan en het financieel plan van de projecten worden aangenomen.

Bijlagen :

[begroting 2020 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[bijlage begroting 2020 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)