Ref. Farde e-Vergaderingen : 2498124

Nr DO : 54

Ontwerp-Besluit - Raad van 12/12/2022

Onderwerp : Begroting 2023 van de Vastgoedregie.

De Gemeenteraad,

Voorwoord

Reeds sinds haar oprichting in 2003, beheert de Grondregie het beheer en de ontwikkeling van het privé patrimonium en deze taak zet ze sindsdien verder.
Ze wil haar opdrachten op een proactieve en dynamische wijze vervullen en dit 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, is de Grondregie een belangrijke en 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.

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

Projectie van de begroting 2023

De Grondregie stelt een begroting in evenwicht 2023 voor.

1. Ontvangsten:
De huurontvangsten evolueren jaarlijks in lijn met de uitbreiding van het patrimonium.
Ten opzichte van de rekening 2021, stijgen de huurontvangsten met 19% (36.295.915 € versus 43.739.339 €).
Deze verhoging wordt verklaard door volgende factoren:
1. De impact van de huurprijsindexering 2022 (beperkt tot 5% door een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen): 2Mio € en de huurprijsindexering 2023 gebaseerd op het EPB (Ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode 13/10/2022): 1.8Mio€
2. Terugkeer naar het normale activiteitsniveau van het Koninklijk Circus dat in 2020 en 2021 heel laag was ten gevolge van de maatregelen ter bestrijding van Covid19: + 0.8Mio€ en voor de handels: +0.8Mio€ (einde van de vrije huren).
3. Nieuwe verhuringen: de erfpacht KorteGroenweg: 61 woningen(2022), Gravin van Vlaanderenstraat 71-73: 16 woningen; Verdun 646: 3 entiteiten; Laekengeek [Bockstael II]: 10 woningen.
De ontvangsten van de afrekeningslasten stijgen met 27.8%: van 8.222.794 € in 2021 tot 10.509.854 € in 2023.Deze groei die ook zich weerspiegelt in de uitgave, is het gevolg van de prijsexplosies van de energie (gas en elektriciteit) en de stijging van de onroerende voorheffing (gevolg van de indexering van de kadastrale inkomens).

2. Uitgaven

De beheersuitgaven bedragen globaal 59.018.396€. Net als bij de ontvangsten variëren de uitgaven voornamelijk in functie van de uitbreiding, de specifieke optimaliseringsacties en de meeste ten gevolge van de veroudering van het patrimonium (die proportioneel

gezien, bijkomende kosten veroorzaken).
De belangrijkste posten die op de evolutie van de uitgaven (in meer of in minder) wegen zijn:
1. de kosten voor het onderhoud van de gebouwen stijgen met 862.076€ (van 7.027.924€ in 2021 naar 7.890.000€); Een deel van de groei van de uitgaven is voornamelijk te wijten aan de veroudering van het patrimonium (100 woningen) en aan de evolutie van de grondstofprijzen (hout en isolatie);
2. de onroerende voorheffing en belastingen stijgen met 873.273 € (van 8.433.727€ in 2021 naar 9.307.000 €) €). Dit is een gevolg van de hoge indexering van 2022 en de uitbreiding van het patrimonium.
3. De kosten van energie kennen een belangrijke stijging, van €3,387,537 in 2021 naar €6,050,908 in 2023. De gas- en elektriciteitsprijzen zijn verdubbeld. Deze stijging zal in de afrekeningslasten doorgerekend worden.
4. De personeelsuitgaven verhogen met 1.321.984€, tengevolge van de evolutie van de barema's en de indexering van de lonen van het personeel;
5. de intrestlasten op de leningen blijven stijgen, met 3.959.587€ ten opzichte van 2021 : dit door het aangaan van nieuwe leningen voor 95 Mio€ (2022 en 2023) en door de stijging van de rentevoeten.
De sterke stijging van de rentevoeten wordt beheerst door de omzetting van de leningen met variabele rente naar leningen met vaste rente. De gemiddelde rentevoet zal in 2023 minder dan 2% bedragen maar de rentevoeten van nieuwe leningen stijgen boven 3% sinds 2022.

Het is binnen deze evolutie der uitgaven en ontvangsten dat de begroting 2023 zal geconcretiseerd en gedragen worden en dit ondermeer ook door :

- de finalisering van het woningplan II;
- de invulling van het plan III ;
- de verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium;

3. Investeringen: 31 M €

De grootste investeringen in 2023:

- 3.145.114 € voor plannen en studies
- 5.797.641 € voor aankoop van gebouwen
- 4.747.558 € voor bouwwerken
- 6.052.775 € voor inrichtingswerken
- 9.395.000 € voor werken van buitengewoon onderhoud
- 1.601.889 € voor het project Horta (verwerving van een nieuwe IT applicatie)

Conclusie van de operationele bewegingen
Voor de financiering van nieuwe projecten doet de Grondregie op een gecontroleerde wijze beroep op leningen. Deze leningen, afgesloten in concurrentiestelling, zijn noodzakelijk voor de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen.
Eind december 2021, zal de schuld van de Grondregie 278 131 423€ bedragen, zijnde een schuldgraad van 29.8%.
Deze schuldgraad is beheerst door de reële terugbetalingscapaciteit die gegenereerd wordt volgens de operationele resultaten. Ter vergelijking, de gereglementerende vastgoedvennootschappen (SIR) beschikken over een wettelijk schuldplafond van 65%.
Het financieel operationeel schema, afgesloten op 31/12/2023, zal in principe toelaten om ongeveer 400 woningen te bouwen tussen 2020 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 omstendigheden maar waarop de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen
Deze anticipering gebeurt tijdens de hele duur van het project:
1. Studies:
De haalbaarheidstudies worden verwezenlijkt in samenwerking met de instanties die zich over het project dienen uit te spreken.
2. Vergunningen:
De wettelijke context evolueert steeds en de stedenbouwkundige- en milieu-reglementeringen worden strikter en restrictiever , met een impact op de termijnen van de procedures en van de bouwkost. De Grondregie werkt niettemin nauw samen met de betrokken instanties op gemeentelijk en gewestelijk vlak, teneinde de procedures te optimiseren en de reglementeringen zo goed mogelijk te integreren in het kader van de pro-jecten.
3.Uitvoering:
De uitvoering van een project vergt de interventie van meerdere actoren die zo goed mogelijk gecoördineerd dienen te worden.

De Grondregie dient elk project als een structurele en financiële entiteit te beschouwen, welke 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 hieruit voortvloeiende financiële lasten worden progressief geneutraliseerd door de nieuwe huurinkomsten en door de operationele cashflows van het bestaande patrimonium.

Algemeen Besluit
In 2023 is een verhoging van de ontvangsten voorzien van 19.8% en dit ten opzichte van de rekening 2021.
De permanente actie (financieel en technisch) om het immobiliënpark te behouden en op te waarderen, zal toelaten om de competitieve huurprijzen van het patrimonium te bestendigen.
De financiële structuur van het Woningplan van de legislatuur 2019-2024 evenals de toekomstige potentiële projecten werden geactualiseerd.
Dit financieel plan waarborgt het operationeel evenwicht gedurende de volledige termijn van de legislatuur.
Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend zijn;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

De Raad neemt de volgende besluit :

Enig artikel : Algemene uiteenzetting – Aanemen van de begroting 2022 van de Grondregie en de bijhorende bijlage.

Bijlagen :

Verslag van de begroting 2023 van Grondregie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)