Ref. Farde e-Vergaderingen : 2595450

VERTALING

Nr DO : **90**

Ontwerp-Besluit - Raad van 27/05/2024

Onderwerp : Rekening 2023 van de Grondregie van Gemeentelijke eigendommen.- Goedkeuring.

De Gemeenteraad,

1. RESULTAAT

1.1. UITGAVE

De lopende uitgave (60-65) stijgen van 34.629.574 € tot 51.682.677 € in 2023, d.w.z. een stijging van +49.2%.
Wordt de subsidie voor de Stad niet meegeteld dan is de groei 20,15%

Deze groei is voornamelijk te danken aan :

- De subsidie van de Grondregie toegekend aan de Stad van 10.075.000€ (is gelijk aan 50% van de betaling gelinkt met de Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst).

- Financiële kosten stijgen met 3.150.872€. Deze verhoging is namelijk het gevolg van het groei van de rentevoeten, die kon beperkt worden door een actief schuldbeheer

- De personeelskosten (62) stijgen met 1.406.885 €, +15,3% (5 indexen in 2022 met volledige effect op 2023, herwaardering van A&B-schalen, en 3 personen aangeworven voor het project socialisering (gedekt door een subsidie). De responsabiliseringsbijdrage van 661.828,52€ verklaart de stijging van de pensioenen in 2023.

- De stijging van het energieverbruik is 1.100.636 €. Elektriciteit is verdubbeld, +104%, het water +14.4% et het gas +8,5%.

- Belastingen en onroerende voorheffing zijn verhoogd met 602.875 €, +7,6% ten gevolge van de indexeringen van 2022.

1.2. RECETTES LOCATIVES HUURONTVANGSTEN

De bedrijfsontvangsten (klasse 70) stijgen van 43.169.788 € in 2021 tot 65.486.979 € in 2023, d.w.z. een stijging van de huuropbrengsten met 51,7%.
Deze stijging van 22.317.190 €wordt voornamelijk verklaard door de betaling van Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst: 20,15Mio€ (50% toegekend naar de Stad) , de indexering van de huren (beperkt zier hieronder*) 2.1Mio€ (4,1%), de nieuwe huren +0,2Mio€, een toename van de activiteiten van het Koninklijk Circus +0,1Mio€ en een daling van de ontvangsten -0.3Mio€ als gevolg van het project socialisering fase 1-2023 (gedekt door een subsidie).

*Vanaf 14 oktober 2023 is indexering voor woningen met een EPB E-, F- en G-certificaat opnieuw toegestaan, maar volgens een aangepaste formule (correctiefactor). Als het EPB-certificaat ontbreekt, kan er geen indexering worden uitgevoerd.

* De regering heeft vanaf 23/12/2022 een maatregel geïmplementeerd die de indexering van commerciële huurcontracten voor 1 jaar beperkt. Er werd daarom overeengekomen om verhuurders toe te staan de huren te blijven indexeren, maar op basis van de verlaagde consumentenprijsindex van energiecomponenten.

Nieuw verhuringen in 2023 (+0,2Mio€) betreffen: Korte groenweg Harenberg III, Papenhoutlaan 68, Harmonie.

De bezettingsgraad blijft hoog voor huisvesting en winkels
- Huisvesting : 94,31% (vergeleken met 95.12% in 2022, 94.03% in 2021, 96.89% in 2020, 95.5% in 2019);
- Detailhandel : 94,39% (vergeleken met 95.33% in 2022, 93% in 2021, 97,4% in 2020, 97,1% in 2019)

De opbrengst van de recuperatie en de huurlasten (artikel 713-01) hangt af van de marktprijzen, de evolutie van het onroerend goed en het werkelijke verbruik.
De totale recuperatie-inkomsten komt van 6.937.437 € 2022 naar 8.011.335 € in 2023, deels als gevolg van een verhoging van de onroerende voorheffing. De terugvordering van afrekening lasten bleven tussen 2022 en 2023 stabiel. De impact van energiekosten zijn gespreid over 2023 en 2024 en zeer weinig huurders zijn overeengekomen om hun provisies preventief te verhogen.

1.3 OPERATIONEEL RESULTAAT

De rekening voor 2023 laat een hoger exploitatieresultaat zien dan in de begrotingsraming voor 2023 was voorzien: 9 922 558 €.
Exclusief de betaling van Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst is de exploitatieresultaat -152.441€
Dit resultaat wordt voornamelijk verklaard door

- Een groei van 7,6% van de huuropbrengsten exclusief de impact van het project socialisering(nieuwe verhuringen + indexeringen).

- Het zoeken van nieuwe subsidies voor de werfen.
Het groei in kosten is gedeeltelijk gecompenseerd door subsidiës op personeelskosten, de doorrekening van lasten en taxen (handelzaken)

1.4 HET BALANS RESULTAAT

De ABEX-index, die een impact heeft op de bouw, stijgt van 954 punten in mei 2022 tot 954 punten in mei 2023. Dit betekent een stijging met 8,1%.
Grond is geherwaardeerd met 9,59% in 2023.
De boekwaarde van de activa stijgt van 924.750.965 € in 2022 tot 985 292 631 € in 2023, een stijging met 6,65%.

1.5 DE SCHULD IN VERHOUDING MET DE LENINGLAST

De totale schuld bedraagt 279.361.928 € op 31/12/2023.
De schuldratio bedraagt 29,36%, wat een redelijk schuldniveau is dat goed aansluit bij de normen in de vastgoedsector (max. 65% voor gereglementeerde vastgoedondernemingen (GVV).
De Grondregie heeft volledig van de negatieve halfjaarlijkse tarieven genoten. De rentetarieven stegen opnieuw in 2022 en de Grondregie heeft de variabele leningen om te zetten in vast tarieven. Deze transactie vond eind 2022 plaats.

1.6. BESLUIT

De doelstelling om een positief operationeel resultaat te behalen is bereikt en blijft de belangrijkste doelstelling voor de komende jaren, aangezien dit de essentiële hefboom is voor nieuwe projecten, de duurzame aanpak van de activa en de kwaliteit van het operationeel beheer.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1: De jaarrekening 2023 goedkeuren.

Artikel 2: Goedkeuren van de balans 2023.

Artikel 3: Goedkeuren van de resultatenrekening 2023.

Bijlagen :

Verslag van Rekening 2023 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)