



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2383855

Nr DO : 1

Ontwerp-Besluit - Raad van 08/02/2021

Onderwerp : Begroting 2021 van de Grondregie.

De Gemeenteraad,

0. 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 3.700 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 privésector 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 nietspeculatieve 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 aangepast 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 verhuring gestelde goederen.

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

COVID

Het jaar tweeduizendtweintig was een bijzonder atypisch jaar, voornamelijk door de rechtstreekse- en onrechtstreekse effecten van de pandemie.

De Grondregie zelf werd ook zwaar geïmpacteerd door de crisis en de gevolgen van de noodzakelijke maatregelen in de strijd tegen

Covid -19.

Bovendien maakte ze er een absolute prioriteit van om haar huurders in moeilijkheden te ondersteunen.

De impact vloeit voornamelijk voort uit het sluiten van het Koninklijk Circus (geen inkomsten, terwijl de lopende werkingskosten, de intresten en de kapitaalsaflossingen doorlopen), de financiële hulp ter ondersteuning van onze residentiële huurders, getroffen door het verlies van werk of loonverlies, .. of nog de substantiële steun en de financiële faciliteiten aan onze handelaars, slachtoffer van de lock-downs (drie tot 5 maanden vrijstelling van huur, 15% à 25% huurvermindering) en tenslotte de onvermijdelijke vertraging in het afsluiten van de contracten tijdens de lockdowns.

Het verlies van de operationele inkomsten of het ontbreken van commerciële huurinkomsten, zal uiteraard de rekening van 2020 ernstig bezwaren, maar ook een impact hebben op deze van 2021. (ter illustratie voor 2020 zullen de commerciële en residentiële inkomsten +/- 2.500.000€ lager liggen.

Wat de eigen functionele organisatie betreft, heeft de Grondregie, desondanks en mits de nauwgezette toepassing van de opgelegde sanitaire maatregelen, de technische, administratieve en commerciële prestaties op elk ogenblik kunnen verzekeren.

Specifiek tijdens de lock-down periodes, werden de contacten- en de dienstverlening voornamelijk verzekerd via afspraak.

Deze crisissituatie en de verplichting om telewerk te verrichten die eruit voortvloeide, heeft ons overigens toegelaten om bepaalde routinecircuits en processen nog meer in vraag te stellen.

Deze elementen zullen ten goede komen aan de lopende ontwikkeling van het nieuwe transversaal en interactief informatica platform.

Alhoewel de eerste maanden van tweeduizendéénentwintig, jammer genoeg nog een moeilijke transitieperiode zullen betekenen door de inachtnaam van de absolute voorzichtigheid en de restrictieve modaliteiten die ons dagelijks leven zullen bepalen, willen we hopen en geloven dat we vanaf het tweede semester de door ons allen zo verwachte economische en sociale relance, zullen verwelkomen.

1. Projectie van het budget 2021

1.1. Ontvangsten

De huurontvangsten evolueren jaarlijks in lijn met de uitbreiding van het patrimonium. De operationele context en bijgevolg de begroting 2021 zullen nochtans sterk beïnvloed worden door de impact en de gevolgen (rechtstreeks en onrechtstreeks) van de pandemie (Covid19).

Ten opzichte van de rekening 2019, wordt een daling van de huurontvangsten met ongeveer 3,18% verwacht (37 909 343 € versus 36 705 625 €).

Deze vermindering wordt verklaard door volgende factoren:

- a. een aanzienlijke vermindering van de activiteiten van het Koninklijk Circus ten gevolge van de maatregelen ter bestrijding van Covid19;
- b. de begeleidende en ondersteunende maatregelen van de handelszaken zal eveneens de ontvangsten van 2021 beïnvloeden (15% van de huurvermindering van de handelszaken van januari 2021 tot maart 2021, 25% van de huurvermindering van Horeca van januari 2021 tot maart 2021 (= 310.000€);
- c. De aanpassing van het opstalrecht van de Magdalenazaal (beslissing van de gemeenteraad van september 2020) -212.094 €
- d. de verwezenlijkingen van een nieuwe metrolijn die de handelszaken van het Zuidpaleis treft, ontzegt de Grondregie 600.000€ aan jaarlijkse huurontvangsten tot en met 2023;
- e. het vertragend effect op de bezetting (en de verwachte huurintentie) door het systematisch vernieuwen van appartementen ouder dan 25 jaar;
- f. anderzijds vanaf midden 2020 maar vooral vanaf 2021 zal de te huurstelling van nieuwe gebouwde of volledig gerenoveerde gebouwen, het operationele resultaat ondersteunen, (Beizegemstraat 184 (9), Van Arteveldestraat – Zespenningenstraat (65), Gravin van Vlaanderenstraat (10); Ransbeekstraat – Meudonstraat (43); Harenberg bis (34); Harenberg III (41); Harmoniestraat 1 (9), Lombardstraat 26 (10), Sluismeester Coggestraat 29 (7), SFAR – Groenweg (61)).

1.2. Uitgaven

De bedrijfsuitgaven bedragen globaal 46.187.420 €. Net zoals voor de ontvangsten variëren de uitgaven voornamelijk in functie van de uitbreiding, de specifieke optimaliseringsacties en de acties ten gevolge van de veroudering van het patrimonium (die proportioneel gezien, bij-komende kosten veroorzaken).



De belangrijkste posten die op de evolutie van de uitgaven (in meer of in minder) een impact hebben, zijn:

- a. de kosten voor het onderhoud van de gebouwen stijgen met 1.450.000€ ten opzichte van 2019 (van € 5 995 574,62 in 2019 naar € 7 447 000);
- b. een deel van de groei van de uitgaven is voor-namelijk te wijten aan de veroudering van het patrimonium (100 woningen op te knappen voor verhuur/jaar, ongeveer 2.000.000 €);
- c. de ramingen voor water-, gas- en elektriciteits-verbruiken dalen met 350.000€ (op basis van de ontvangen informatie van de Sibelga/Interfin);
- d. de onroerende voorheffing stijgt met +/-110.000,00€;
- e. de kosten gelinkt aan de honoraria verhoogden met 323.000 € ten opzichte van het jaar 2019. Deze evolutie volgt deze van de werven
- f. de administratieve en technische kosten zijn stabiel met een lichte stijging van 18.000€ (van € 712 647,17 in 2019 naar € 730 414);
- g. de personeelsuitgaven verhogen met 200.000 €, ingevolge de evolutie van de barema's van de lonen van het personeel;
- h. De pensioenkosten worden geprovisioneerd en in lijn gebracht met de raming van de begroting 2020.
- i. de interestlasten op de leningen blijven stabiel.

Deze bijzonder lage interestvoet 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 zal in 2021 minder dan 2% bedragen.

Binnen het perspectief van het groeipad zal de begroting 2021 gedragen worden door:

- >De finalisering van het woningplan II;
- >De geleidelijke invulling van het plan III ;
- >De verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium;
- >Het inachtnemen van eventuele markt-opportunities, teneinde de patrimoniale acties te versterken of nog om de grondreserves te verhogen.

2. Besluit van de operationele bewegingen

Een positief bedrijfsresultaat van 164.791 € zal overgedragen kunnen worden ten voordele van de patrimoniale begroting. 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.

Eind december 2021, zal de schuld van de Grondregie € 264 110 260 bedragen, zijnde een schuldgraad van 29,09%.

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

Het financieel operationeel schema zal toelaten om het plan III in uitvoer te brengen tijdens deze legislatuur teneinde 400 woningen te bouwen tussen nu 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 onzekerheden waarop de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen.

3. Algemeen Besluit

Ondanks de uiterst moeilijke context te wijten aan deze wereldwijde pandemie, en de operationele implicaties op de dienstjaren 2020 en 2021, wordt er een begroting in evenwicht voorgesteld.

De voorziene minder huurontvangsten zijn volledig te wijten aan de negatieve gevolgen van de maatschappelijke omstandigheden (Covid19) en de ondersteunende maatregelen ondernomen door de Regie, ten voordele van haar huurders.

Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend is;

Op voorstel van het College van Burgemeester en schepenen;

Besluit :

Artikel 1



Algemene uiteenzetting.

Artikel 2

Aannemen van de begroting 2021 van de Grondregie en de bijhorende bijlagen.

Bijlagen :

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