Ref. Farde e-Vergaderingen : 2690250

Nr DO : **59**

Ontwerp-Besluit - Raad van 15/12/2025

Onderwerp : Begroting 2026 van de Grondregie van de Stad Brussel.

De Gemeenteraad,

VOORWOORD

Aangevat 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 begrotingsevenwicht.
Binnen de Brusselse context, waar de demografische aangroei zich verderzet sinds 2000, zijn de opdrachten van de Regie veelvoudig.
Met ongeveer 3.839 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.
Bovendien bestaat ongeveer 30% van het residentiële park uit woningen met omkaderde huurprijs.

Projectie van de begroting 2026

De Grondregie stelt een begroting in evenwicht 2026 voor.

UITGAVE

De exploitatiekosten bedragen 62.727.325 EUR tegenover 66.320.471 EUR in 2024. De lopende uitgaven bedragen 48.566.861 EUR, wat een stijging van 326.084 EUR betekent ten opzichte van 2024. Deze beperkte stijging is te verklaren door een sterke daling van de energiekosten en een gematigde stijging van andere posten:

1. 5.293.100 EUR voor water- en energiekosten: een daling van 1.823.509 EUR ten opzichte van 2024. Deze daling is te wijten aan een prijsvermindering van 36% voor gas, 26% voor elektriciteit en een stijging van 4% voor water. Deze kosten worden doorgerekend aan de huurders via de afrekening van de lasten.

2. 9.950.000 EUR voor PRI/belastingen: een stijging van 570.842 EUR ten opzichte van 2024, gedeeltelijk doorgerekend aan de handelszaken en de Stad. Deze stijging is het gevolg van opeenvolgende indexeringen: 2024 (+3,28%) en 2025 (+1,3%).

3. 7.442.500 EUR voor gebouwkosten: een stijging van 477.366 EUR ten opzichte van 2024.

• 224.539 EUR voornamelijk voor verwarmingswerken;
• 252.827 EUR als gevolg van inflatie tussen 2024 en 2026.

4. 9.492.861 EUR voor financiële lasten (interesten): een stijging van 997.172 EUR ten opzichte van 2024.•
Voornamelijk te wijten aan nieuwe investeringen tussen 2024 en 2026 (+43.000.000 EUR aan bijkomende leningen), gedeeltelijk gecompenseerd door de daling van het uitstaande leningbedrag.

5. 12.946.100 EUR aan personeelskosten: een stijging van 646.147 EUR ten opzichte van 2024

• Indexering 2025/2026 en baremaverhogingen: 445.778 EUR
• Stijging van de solidariteitsbijdrage: 101.344 EUR
• Stijging van de RSZ-bijdrage: 99.025 EUR

De uitzonderlijke uitgaven voorzien voor het budget 2026 bedragen 284.100 EUR tegenover 5.293.190 EUR in 2024.

ONTVANGSTEN

De exploitatie-inkomsten van de begroting 2026 bedragen 62.727.325 EUR, wat een daling betekent van 3.593.146 EUR ten opzichte van 2024. Dit is voornamelijk te wijten aan de uitzonderlijke inkomsten in 2024, die hoog waren: 6.066.257 EUR, voornamelijk door terugbetalingen van onroerende voorheffing uit vorige boekjaren en de subsidie van de MIVB voor de terugbetaling aan huurders voorzien in 2025.

De lopende inkomsten stijgen met 806.586 EUR, een groei van 1,3%.

1. De huuropbrengsten bedragen 45.189.000 EUR, wat 1.714.503 EUR meer is dan in 2024 (+4%). Zonder de impact van het socialisatieproject bedraagt het totaal 50.189.000 EUR.
Het socialisatieproject heeft in 2026 een impact van 5.000.000 EUR minder gefactureerde inkomsten (rekeningklasse 70), ten voordele van de huurders van wie het dossier door het Gewest wordt goedgekeurd. Dit bedrag wordt voor 100% gesubsidieerd door het Gewest en komt als compensatie terug in de werkingssubsidies (post 735-01).

• 1.100.000 EUR indexeringen tussen 2025 en 2026:

- In 2025 is de voorziene index 1,3%, beperkt door de regel die indexering uitsluit bij afwezigheid van een EPB-certificaat.
- In 2026 is de voorziene index 1,5%.

• 230.000 EUR aan nieuwe verhuringen tussen 2023 en 2025: Zennestraat 80-88 en 96: +15 wooneenheden, Korte Beenhouwersstraat 21: +2 wooneenheden, Verenigingstraat 14-16: +8 wooneenheden.

• 350.000 EUR verhuur aan de aankoopcentrale, 9de Linielaan 42.

De huren van de handelszaken in het Zuidpaleis worden niet gefactureerd wegens de werken van de MIVB.

2. 1.698.000 EUR aan inkomsten van het Koninklijk Circus tegenover 1.650.921 EUR in 2024, een stijging van 47.079 EUR.

3. 10.280.000 EUR aan terugvorderingen van lasten (herfacturatie van lastenafrekeningen aan huurders, herfacturatie van onroerende voorheffing aan de Stad en aan handelszaken) tegenover 11.239.760 EUR in 2024, een daling van 959.760 EUR (daling van de gas- en elektriciteitsprijzen).

4. 5.550.800 EUR aan subsidies (socialisatie en lonen) tegenover 5.055.738 EUR in 2024, een stijging van 495.062 EUR.

5. 1.666.525 EUR aan uitzonderlijke inkomsten (voornamelijk meerwaarden op de verkoop van gebouwen) tegenover 6.066.257 EUR in 2024 (zie punt 1 onder Inkomsten).

6. 41.000 EUR diverse inkomsten (achterstallige rente op facturen) tegenover 39.859 EUR in 2024.

DE GROOTSTE INVESTERINGEN

De investeringen zullen 51.653.581 EUR bedragen

- 1.719.688 EUR Toegewezen aan plannen en studies
- 22.105.252 EUR Bouw van nieuwe gebouwen
- 17.658.641 EUR Ontwikkeling van bestaande woningen
- 9.020.000 EUR Buitengewoon onderhoud van bestaande gebouwen
- 1.150.000 EUR Aankoop van de nieuwe computerapplicatie voor het beheer van het erfgoed.

HET OPERATIONEEL RESULTAAT

Het operationeel resultaat van de begroting 2026 is in evenwicht en bedraagt 1.856 EUR.

De leencapaciteit van de Regie is sterk verminderd (stijging van de grondstofprijzen, nieuwe regelgeving in de vastgoedsector, stijgende energieprijzen en de onmogelijkheid om deze stijgingen volledig door te rekenen in de huurprijzen, lange administratieve termijnen, stijgende rentevoeten). Daarom, Om in 2026 het evenwicht te bereiken, zal de Grondregie onrendabele gebouwen verkopen voor een bedrag van 7,4 miljoen EUR.

BESLUIT VAN DE OPERATIONELE BEWEGINGEN

Voor de financiering van nieuwe projecten heeft de Grondregie op gecontroleerde wijze beroep gedaan op de kredietmarkt. Deze leningen, afgesloten na een aanbestedingsprocedure, vormen de noodzakelijke hefboom om de vastgestelde doelstellingen te realiseren.

Eind december 2026 zal de schuld van de Grondregie 282.620.990 EUR bedragen, wat leidt tot een schuldratio van 28,03%. Deze schuldratio wordt beheerst door de werkelijke terugbetalingscapaciteit die voortvloeit uit de operationele resultaten. Ter vergelijking: gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's) beschikken wettelijk over een schuldratioplafond van 65%.

Elke projectontwikkeling wordt gedurende het lange en complexe proces geconfronteerd met diverse onzekerheden die de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen.

ALGEMEEN BESLUIT

In 2026 is een verhoging van de ontvangsten voorzien van 1,3% en dit ten opzichte van de rekening 2024.

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 waarborgen.

Dit financieel plan waarborgt het operationeel evenwicht gedurende de volledig termijn van de nieuwe legislatuur.

Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend is;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Enig artikel : De begroting 2026 van de Grondregie wordt aangenomen.

Bijlagen :

Begrotingsrapport 2026 van de Grondregie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)