Ref. Farde e-Vergaderingen : 2488250

VERTALING

Nr DO : **36**

Ontwerp-Besluit - Raad van 17/10/2022

Onderwerp : Rekening 2021.- Vastgoedregie van de Stadseigendommen van de Stad Brussel.

De Gemeenteraad,

1. Resultaat.
1.1. Inkomsten.
Het jaar 2021 laat een positieve ontwikkeling van de inkomsten zien.- De bedrijfsontvangsten (klasse 70) stijgen van 36.295.915,00 EUR in 2020 tot 36.726.885,00 EUR in 2021, d.w.z. een stijging van de huuropbrengsten met 1,2%.- Deze stijging wordt verklaard door de indexering van de huurprijzen (1,63%), waarvan het effect wordt afgezwakt door de beperkte activiteit van het Koninklijk Circus als gevolg van de opsluiting en de door de regering genomen maatregelen in het kader van Covid-19.

De bezettingsgraad blijft vrijwel stabiel op een hoog niveau voor huisvesting.- Wat de winkels betreft, is er een lichte daling (-4,4% ten opzichte van 2020):
- Huisvesting : 94,03% (vergeleken met 96,89% in 2020, 95,5% in 2019, 95,13% in 2018, 94,43% in 2017);
- Detailhandel : 93,00% (vergeleken met 97,40% in 2020, 97,1% in 2019, 96,92% in 2018, 95,82% in 2017);

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 stijgen van 7.474.282,00 EUR in 2020 tot 8.222.793 EUR in 2021, deels als gevolg van een verschuiving naar 2021 van onkostendekking die betrekking had op 2020 (230.000,00 EUR) en verminderingen van voorschotten op vastgoedbetalingen in 2020 met betrekking tot 2019 (200.000,00 EUR).

1.2. Uitgaven.
De lopende uitgaven (60-65) stijgen van 32.959.217,00 EUR tot 34.193.485,00 EUR in 2021, d.w.z. een stijging van 1.234.268,00 EUR (+3,7%). Deze groei is voornamelijk te danken aan :

- De energiekosten zijn tussen 2020 en 2021 met 193.000,00 EUR gestegen. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de gasprijs, die sinds maart 2021 gestaag is gestegen (+349.689,00 EUR of +31,2%). Deze stijging is enigszins afgeremd door een daling van het waterverbruik door huishoudens met 16% tussen 2020 en 2021. Elektriciteit is tussen 2020 en 2021 met 6,1% gestegen.

- De bouwkosten zijn tussen 2020 en 2021 met 186.000,00 EUR gestegen. De reden hiervoor is een inhaalslag op de Covid periodes van de verwarmingswerken. Tijdens deze werkzaamheden maakt de Régie van de gelegenheid gebruik om de leidingen en ketels te renoveren om de energiewinst te maximaliseren.

- De belastingen en onroerende voorheffing zijn met 182.000,00 EUR gestegen, een logisch gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de Régie. Na de galopperende indexering in 2022 zullen de kosten van de onroerende voorheffing in 2023 tot meer dan 8% stijgen en de rekeningen van de Régie onder zware druk zetten.

- De personeelskosten (62) stijgen met 2,1% van 8.158.110,00 EUR in 2020 tot 8.329.231,00 EUR in 2021. Deze verhoging volgt de indexering en de evolutie van de lonen.

- En tenslotte de stijging van de subsidiekosten met 671.000,00 EUR. Dit is het gevolg van het feit dat de Régie de kosten van de bewaking van de gebouwen van de Stad en van Brussel Huisvesting (780.410,00 EUR) heeft ovegernomen.

Er werden voor een bedrag van 281.704,00 EUR aan niet-gewaardeerde vorderingen (art. 671-11) geboekt, waarvoor in de rekeningen per 31/12/2020 een voorziening van 100% was opgenomen na een grondige analyse van de risico's, overeenkomstig de aanbevelingen van KPMG. Deze bepaling is naar beneden bijgesteld, waardoor een terugboeking van 218.028,00 EUR mogelijk wordt (art. 771-01).

1.3. Operationeel resultaat.
De rekening voor 2021 laat een hoger exploitatieresultaat zien dan in de begrotingsraming voor 2021 was voorzien.
Het huidige resultaat voor 2021 is 11.206.071,00 EUR dat is een daling van 59.004,00 EUR ten opzichte van 2020.
Het bedrijfsresultaat, exclusief buitengewone baten en lasten, bedraagt 16.693.432,00 EUR.
De bedrijfskasstroom bedraagt 1.641.000 €, rekening houdend met de aftrek van de schuldenlast van 9.658.235,00 EUR.

1.4. Het balans resultaat.
De ABEX-index, die een impact heeft op de bouw, stijgt van 847 punten in mei 2020 tot 906 punten in mei 2021. Dit betekent een stijging met 6,97% ten opzichte van de 3,42% groei in 2020.
Grond is geherwaardeerd met 0,75% tegen 1,44% in 2020. De afschrijving van activa stijgt met 49,10%, van 23.321.796,00 EUR in 2020 tot 34.772.019,00 EUR in 2021. Deze groei is het gevolg van een boekhoudkundige regularisatie die in het begrotingsjaar 2020 is vastgesteld.

De boekwaarde van de activa stijgt van 842.986.170,00 EUR in 2020 tot 901.691.594,00 EUR in 2021, een stijging met 6,96%.

Het overschot van het boekjaar bedraagt 1.641.000,00 EUR.

1.5. De schuld in verhouding tot de leninglast.
De totale schuld bedraagt 275.969.470,00 EUR op 31/12/2021.

Deze schuld blijft beheersbaar gezien de positieve recurrente cashflow en de verwachte toekomstige investeringsresultateen.

De schuldratio bedraagt 30,61%, wat een redelijk schuldniveau is dat goed aansluit bij de normen in de vastgoedsector (max. 65% voor gereglementeerde vastgoedondernemingen (GVV)).

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.

Overwegende dat de inkomsten en uitgaven van de bedrijfsrekening niet beperkend zijn.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLIST :

Artikel 1 : de Rekening 2021 is goedgekeurd.

Artikel 2 : de Balans 2021 is goedgekeurd.

Artikel 3 : de Resultatenrekening 2021 is goedgekeurd.

Bijlagen :

Verslag (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)