Ref. Farde e-Vergaderingen : 2661124

Nr DO : 74

Ontwerp-Besluit - Raad van 23/06/2025

Onderwerp : Rekening 2024 van de Grondregie van Gemeentelijke eigendommen.- Goedkeuring.

De Gemeenteraad,

1. RESULTAAT

1.1. UITGAVE

De lopende uitgave (60-65) stijgen van 51.682.677 € tot 48.240.777€ in 2024, d.w.z. een daling van 6,7%.
Wordt de subsidie (10.075.000€ Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst) voor de Stad niet meegeteld dan is de groei 16%

Deze groei is voornamelijk te danken aan :

- De stijging van het energieverbruik: 2.765.917 €. Gas is verdrievoudigd, +198%, het water +1,9% et het elektriciteit +3%.

- De personeelskosten (62) stijgen met 1.682.617 €, +15,3% (de indexering van 2023 die in 2024 volledig van kracht worden, de indexering van 2024 , 3 personen aangeworven voor het project socialisering (gedekt door een subsidie) en de aanwerving van schoonmakers. De responsabiliseringsbijdrage is gestegen met 16%,de bijdrage voor het aanvullende pensioen voor de agenten werd gefactureerd voor het eerste keer in 2024 en een correctie voor 2023 verklaren de stijging van de pensioenen in 2024.

- Financiële kosten stijgen met 1.034.578€. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de nieuwe €17Mio€ lening die, in december 2023 met volledig effect in 2024, werd aangegaan en van het groei van de rentevoeten, die kon beperkt worden door een actief schuldbeheer

- Belastingen en onroerende voorheffing zijn verhoogd met 840.501 €, ten gevolge van de indexeringen van 2023 en de uitbreiding van het patrimonium.

1.2. HUURONTVANGSTEN
De bedrijfsontvangsten (klasse 70) komt van 65.486.979 € in 2023 naar 43.474.496 € in 2024, d.w.z. een daling van de huuropbrengsten met 33,6%.
Deze daling van 22.012.483 € wordt voornamelijk verklaard door de betaling van Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst: 20.150.000 € in 2023 en door de impact van het socialisatieproject (volledig gecompenseerd door de bijdrage van het Gewest) van €3.850.059 €.

Buiten deze 2 effecten, is de bedrijfsrekening inkomsten gestegen met 4,3%, zijnde + 1.987.577€ dankzij de indexering van de huren (beperkt zier hieronder*) 1,4Mio€, een afname van de huurleegstand +0,4Mio€, een toename van de activiteiten van het Koninklijk Circus +0,3Mio€ en een daling van 0.2Mio€ door een heronderhandeling van het opstalrecht voor Brussels Expo .

*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 bezettingsgraad is gestegen voor huisvesting en winkels
- Huisvesting : 95,7% (vergeleken met 94,31% in 2023, 95.12% in 2022, 94.03% in 2021, 96.89% in 2020, 95.5% in 2019);
- Detailhandel : 96,37% (vergeleken met 94,39% in 2023, 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 8.011.335 € in 2023 naar 11 239 759 € in 2024, voornamelijk als gevolg van een stijging van 2.6Mio€ van de afrekening lasten gelinkt met de toename van de energieprijzen en het verbruik, een verhoging van 0.4Mio€ van de onroerende voorheffing en taksen, en een facturatie van 0.3Mio€ voor huurschade voor de 2 paviljoens bij de ingang van het Ter Kamerenbos .

1.3 OPERATIONEEL RESULTAAT

De rekening voor 2023 laat een hoger exploitatieresultaat zien dan in de begrotingsraming voor 2024 was voorzien: 44.227 €

1.4 HET BALANS RESULTAAT

De ABEX-index, die een impact heeft op de bouw, stijgt van 1032 punten in mei 2023 tot 1048 punten in mei 2024. Dit betekent een stijging met 1,6%.
Grond is geherwaardeerd met 4,05% in 2024.
De boekwaarde van de activa stijgt van 985 292 631 € in 2023 tot 979.894.873 € in 2024, een daling van 0,5% (de belangrijkste reden is dat de afschrijvingskosten van gebouwen hoger dan de herwaardering zijn).

1.5 DE SCHULD IN VERHOUDING MET DE LENINGLAST

De totale schuld bedraagt 266 619 652€ op 31/12/2024.
De schuldratio bedraagt 28,05%, wat een redelijk schuldniveau is dat goed aansluit bij de normen in de vastgoedsector (max. 65% voor gereglementeerde vastgoedondernemingen (GVV).

1.6. CONCLUSIE

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 :

Article 1 : Goedkeuren van de rekening 2024.

Article 2 : Goedkeuren van het balans 2024.

Article 3 : Goedkeuren van het operationeel resultaat 2024.

Bijlagen :

Rekening 2024 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)