Ref. Farde e-Vergaderingen : 2653883

Nr DO : 75

Ontwerp-Besluit - Raad van 23/06/2025

Onderwerp : Begroting 2025 van de Vastgoedregie.

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 budgettair evenwicht.
Binnen de Brusselse context, waar de demografische aangroei zich verderzet sinds 2000, zijn de opdrachten van de Regie veelvoudig.
Met ongeveer 3.813 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 2024

De Grondregie stelt een begroting in evenwicht 2024 voor.

UITGAVE

De bedrijfsuitgaven bedragen 61.473.000€ versus 75.852.895 in 2023. Deze daling is voornamelijk het gevolg van de overschrijving, in 2023, van 50% of het Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst naar de stad Brussel voor een bedrag van € 10.075.000.
De lopende uitgave bedragen 48.108.340€. Wordt de subsidie voor de Stad niet meegeteld dan stijgen ze van 6.500.663€ versus 2023, d.w.z. een stijging van 15,6%.
De sterke stijging van de lopende uitgave tussen 2023 en 2025 wordt toegeschreven aan, in afnemende volgorde:
1. Water en energieverbruik: + 1.668.309€.

De prijs van gas is gestegen met 97% tussen 2023 en 2025. De daling van de BTW tot 6%, die van 1/8/2022 tot 30/06/2023 plaatsgevonden heeft, werd niet verlengd. In 2025 wordt echter een daling van de gasprijzen met 18% verwacht, evenals de elektriciteitskosten tussen 2024 en 2023 dalen met 10% en in 2025 wordt een daling van 13% nog verwacht. De waterkosten blijven stabiel.
2. Belastingen, taksen en retributies op ontroerende goederen: + 1.627.344€€.

Het is een gevolg van de onroerende voorheffing voor Brucity (1.090.267€), de indexeringen en de uitbreiding van het patrimonium.
3. Kosten voor gebouwen: +1.088.957€

Deze toename is het gevolg van de opeenvolgende indexeringen en de stijging van de houtprijs. Een sterke stijging van de verwarmingskosten wordt verklaard door de uitbreiding van het patrimonium enerzijds en de veroudering van het park anderzijds.
4. Personeelsuitgaven: +979.565€.

De stijging is veroorzaakt door de opeenvolgende indexeringen (+665.000€) , herwaardering van de weddeschalen (A) en baremieke verhogingen.
5. Financiële kosten: +933.429€.

Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de nieuwe investeringen (+58.000.000€) tussen 2023 en 2025 en de stijging van de rentevoet (+224.000€).
De uitzonderlijke kosten van de gewone dienst voorzien in 2025 bedragen 300.000€ versus 2.431.923€ in 2023.

ONTVANGSTEN

Het socialiseringsproject heeft, in 2025, als impact 5.000.000 € in totaal minder huuropbrengsten (klasse 70) ten gunste van huurders voor wie het dossier door het Gewest wordt geaccepteerd. Dit bedrag wordt door het Gewest voor 100% gesubsidieerd en wordt als compensatie gevonden in de werkingssubsidies (rekening 735-01).
De bedrijfsontvangsten (klasse 70-77), bedragen 61 473 000€. Wordt het Brussel Tower opeenvolgende optieovereenkomst (20.150.000€) niet meegeteld, d.w.z. een stijging van de huuropbrengsten met 10,4% % (5.770.105 €).
De huurinkomsten, exclusief projectsocialisatie, bedragen 48.643.000€, of 7,3%% stijging ten opzichte van 2023. Dit zijn in wezen de effecten van de nieuwe verhuringen tussen 2023 en 2025 (+370.000€), opbrengsten van de prestaties van de Koninklijk Circus + 392.000€ en de gedeeltelijke indexen € 2.500.000. Deze indexen werden beperkt door de ordonnantie van 13.10.2022 (BM 14.10.2022) EBP.
De huren van de handelszaken van het Zuidpaleis worden niet gefactureerd vanwege de werf van de MIVB, maar het inkomensverlies wordt gecompenseerd door een MIVB-subsidie van 1.132.000€ (zie 735-01).
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 bedragen 11.090.000€, een verhoging van 3.078.665€, deels als gevolg van de stijging van de energieprijzen (+1.662.579€) en de doorberekening van onroerende voorheffing (Brucity , opeenvolgende indexeringen) + 1.384.444€

De werkingssubsidies bedragen 6.142.000 € , een stijging van 4.889.218€ versus 2023.
- 5.000.000€subsidie socialiseringsproject Brussel Huisvesting
- 1.132.000 subsidie MIVB werven Zuidpaleis
- 10.000 subside groene energie

DE GROOTSTE INVESTERINGEN

De investeringen zullen 43 686 319 € bedragen

- 3 189 336 € Toegewezen aan plannen en studies
- 14.877.100 € Bouw van nieuwe gebouwen
- 12.419.883 € Ontwikkeling van bestaande woningen
- 11.950.000 € Buitengewoon onderhoud van bestaande gebouwen
- 1.150.000€ Aankoop van de nieuwe computerapplicatie voor het beheer van het erfgoed (Horta).

BESLUIT VAN DE OPERATIONELE BEWEGINGEN

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 hefbomen tot de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen.
Einde december 2025, zal de schuld van de Grondregie 294.892.828 € bedragen, zijnde een schuldgraad van 29, 6%.
Elke ontwikkeling van een project wordt gedurende de hele looptijd van de lange en complexe procedure beïnvloed door allerlei onzekerheden die de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen.

ATGEMEEN BESLUIT

In 2025 is een verhoging van de ontvangsten (buiten Brussel Tower) voorzien van 10.7% en dit ten opzichte van de rekening 2023.
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 : Aannemen van de begroting 2025 van de Grondregie.

Bijlagen :

Verslag Begroting 2025 van Grondregie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)