



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2409511

Nr DO : 1

Ontwerp-Besluit - Raad van 28/06/2021**Onderwerp** : Rekening 2020 van de Grondregie van de Stadseigendommen.

De Gemeenteraad,

Tijdens dit bijzonder jaar 2020, heeft de Regie haar missie van het beheer en de ontwikkeling van het privé-patrimonium van de Stad Brussel voortgezet, waarbij nauwlettend toegezien werd om de budgettaire impact te beperken.

De crisis heeft evenwel een zware impact gehad en heeft dan ook sterk gewogen op de ontvangsten.

De Regie heeft er op toegezien om haar rechtstreeks, door de sanitaire maatregelen, getroffen huurders, zo goed mogelijk te begeleiden; dit door substantiële vrijstellingen toe te kennen aan de handelaars waarvan de economische activiteit bedreigt was.

Deze rechtstreekse ondersteuning (bovenop de opschorting van de herinneringen, het uitstel van betaling, en de in de tijd gespreide aflossingsplannen), voor een totaal bedrag van 2.058.538,00€, waarvan de effecten uiteraard rechtstreeks wegen op de ontvangsten, waren een strategische keuze om de economische weerbaarheid te ondersteunen en dusdanig een betere herneming van de economische activiteiten na Covid toe te laten met economische actoren die hun heropstart kunnen aanvatten op een gezondere financiële basis.

Als « woningen » operator heeft de Grondregie in de logica van haar prioritaire doelstelling, de families ondersteund die rechtstreeks getroffen werden door de crisis en voor dewelke hun vitale noodzakelijkheid- hun woning- rechtstreeks bedreigd werd (voor een bedrag van 67.150,00 €)

De Grondregie heeft zich ook verzoenend opgesteld betreffende de achterstallige betalingen, door geen herinneringen te versturen, de inningsprocedures op te schorten en door gespreide aanzuiveringsplannen te verlenen.

De schuldvorderingen bedroegen hierdoor 2.843.310,00 €; hetzij een verhoging met 58% t.o.v. 2019. Voor dit risico op niet betaling werd een provisie van 100% aangelegd.

De sanitaire maatregelen hebben ook een belangrijke invloed gehad op het beheer van de projecten, waarvan de termijnen geïmpacteerd werden en bijgevolg, enerzijds de beschikbaarheid van de woningen uitgesteld werd (met een zuiver verlies aan huurinkomsten als gevolg) en anderzijds de investeringskosten bezwaard werden ingevolge bijkomende maatregelen, voortvloeiende uit onvoorziene omstandigheden waarmee de aannemers geconfronteerd werden.

Binnen deze context vertonen de courante ontvangsten (44.224.293,00 €) t.o.v. 2019 een minder ontvangst van 4,2% en dit, voornamelijk, ten gevolge van de lagere huurontvangsten (- 4,3%).

Zonder de gerichte begeleidende maatregelen, binnen de gekende context en zonder de sluiting van het Koninklijk Circus (gevolg van de lock-down) zouden de huurontvangsten een stijging gekend hebben van 3,8%.

De lopende uitgaven stegen met een beperkte 1,8% wat het courant resultaat doet afsluiten op 11 265 076 €. Het recessiekader heeft geleid tot een negatief exploitatieresultaat van 1.126.847,00 €.

Ondanks een bijzonder complex en uitdagend 2020 op het niveau van de operationele werking, heeft de Grondregie 249 nieuwe residentiële huurcontracten en 25 handelshuurovereenkomsten kunnen afsluiten en heeft ze bovendien een zeer hoge bezettingsgraad kunnen behouden.

(bezettingsraad voor woningen : 96,89%;- bezettingsgraad voor handelspanden : 97,40%).

Het actief op de balans bedraagt 842.986.170,00 €, ingevolge de herwaardering van de bouwprijzen (+3,4%), de grondprijzen (+1,44%) en hoofdzakelijk de lopende en gerealiseerde investeringen.

Enkele kernacties :

De Grondregie heeft op een actieve wijze de ontwikkeling en de opwaardering van haar patrimonium voortgezet en ondanks het feit dat de investeringen aan een volgehouden tempo verder gaan, blijft de schuldgraad beperkt tot 27,45% (zijnde een totaal leningsbedrag van 225.627.705,00 €).

De Grondregie heeft haar operationele activiteiten voortgezet rekening houdende met haar operationele assen :

1. De ontwikkeling van het patrimonium.

De Regie heeft de concretisering van haar woningplannen voortgezet met de bouw van 235 eenheden, verdeeld over 11 werven (26 Lombard-10-; MApa-43-Maelbeek -8-; Groenweg -61-; Harenberg III-41-; Sint- Jan Nepomucenus-10-; Harmonie-9-; Zenne-15-; Verdun-3-; Fusain-11-;39/43Tuinbouwers-14.

Anderzijds konden de projecten Harenberg II-34 entiteiten; en Beyseghem 184- 9 woningen-afgewerkt worden binnen de covid context.

De studies over 17 projecten worden voortgezet in diverse fasen, teneinde op termijn 400 nieuwe entiteiten aan te bieden aan de Brusselaars.

2. De opwaardering van het patrimonium

De Grondregie zet volop in op de herwaardering van haar bestaande patrimonium op een gedifferentieerde schaal en interventies teneinde de veroudering te voorkomen en een operationeel evenwicht te verzekeren.

De zware renovatiewerf Gravin Van Vlaanderen werd voortgezet. Dit gebouw uit de jaren '70, waarvan enkel de structuur werd behouden, zal vanaf 2021 16 woningen, die beantwoorden aan de meest strikte energetische normen, aanbieden.

In het kader van de actieve ontwikkelingspolitiek van haar onroerend patrimonium, evalueert de Grondregie het marktpotentieel en bestudeert ze de financiële haalbaarheid met inachtneming van haar gronddoelstellingen.

In dit kader heeft de Grondregie de studies voortgezet van kleinere gebouwen, teneinde de wijken waarin ze zich inbedden te revitaliseren : "De wijk Marollen door de rehabilitatie van 4 woningen en 1 handelszaak; Vossenstraat 15; "ilot sacré" door de renovatie van 2 gemengde gebouwen van 2 en 5 woningen gelegen in de Beenhouwersstraat 25-27 en de Kleine Beenhouwerstraat 21.

Daarenboven werden 205 woningen terug in verhuring gesteld na uitvoering van diverse werken. 82 werden volledig gerenoveerd.

De gedwongen sluiting van het Koninklijk Circus in 2020, heeft toegelaten om de renovatie van de paardenstallen aan te vatten op een historisch onderbouwde wijze.

In 2020 kon de aankoop afgerond worden, via de procedure van het voorkeepsrecht, van een verwaarloosde maar zeer uitzonderlijke site (door zijn patrimoniaal belang en zijn zeer bijzondere locatie), gelegen Lievevrouwbroerstraat.

Met deze aankoop bevestigt de Regie de waarde die ze hecht aan de stadrenovatie en de herwaardering van woningen in de Unescozone.

2.1. Geprogrammeerd onderhoud

Een periodiek onderhoud wordt verzekerd teneinde tot een continue en structurele optimalisering te komen van het operationeel patrimonium.

Deze interventies met een hoofdzakelijk energetische finaliteit, raken de fysieke en technische aspecten van de gebouwen.

De residentiële sector bezit een groot potentieel tot verlaging van de broeikasgassen aangezien ze 34% vertegenwoordigen van de totale uitstoot.

Vandaag is meer dan 80% van het patrimonium uitgerust met verwarmingsketels waarvan de leeftijd jonger is dan 8 jaar.

Binnen deze context zet de Grondregie de energetische renovatie van haar patrimonium voort, met name door een gerichte analyse van het hergebruik en de fysieke eigenschappen van de gebouwen.

Energiebeheer

Sinds april 2019 heeft de Grondregie een overeenkomst gesloten met de aankoopcentrale van de intercommunale Sibelga. Deze



laatste stelt een energetische boekhoudingsdienst ter beschikking, genaamd NR CLICK. Sinds het afsluiten van deze overeenkomst werden de elf belangrijkste gebouwencomplexen reeds uitgerust met de nodige datalogging technologie. Het uitrusten van andere gebouwen is voorzien en zal de komende jaren uitgevoerd worden. Na de analyse- en identificatiefase volgt een actieplan om het energetisch profiel van deze gebouwen te optimaliseren. Deze acties zullen gericht zijn op een energetische verbetering van het gebouw alsook op de begeleiding en de sensibilisering van de bewoners om samen tot effectieve resultaten te komen.

Thermografie

De energetische boekhouding zal mede bepalen of de ondernomen acties het gewenste effect hebben op het verbruiksprofiel van het gebouw. De Grondregie werkt reeds sinds een aantal jaar aan een volledige inventarisatie van de bouwschil van de gebouwen door middel van thermografische studies.

De huidige database telt ongeveer 50 gebouwen en wordt elk jaar aangevuld met 5 à 10 eenheden. Deze thermografische studies bepalen mede de prioriteitsgraad van de te ondernemen renovaties.

2.2. Beheer huuronderhoud

Ondanks de sanitaire crisis heeft de Regie op elk moment de opvolging van de courante onderhoudsproblemen binnen het bestaand patrimonium (verwarming, ventilatie, liften, loodgieterij, verwarming, betegeling, vloerbekleding, elektriciteit, vochtproblemen, opkuis,...), verzekerd door de voortzetting van de curatieve en preventieve tussenkomsten. In 2020 werden net geen 18.000 aanvragen tot tussenkomst behandeld.

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 2020 en zijn bijlagen zijn goedgekeurd.

Artikel 2 : de Balans 2020 is goedgekeurd.

Artikel 3 : de Resultatenrekening 2020 is goedgekeurd.

Bijlagen :

[Rekening 2020 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)