



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2348538

Nr DO : 17

### Ontwerp-Besluit - Raad van 29/06/2020

**Onderwerp** : Rekening 2019 van de Grondregie van de Stadseigendommen.

De Gemeenteraad,

Aangevat sinds haar oprichting in 2003, zet de Grondregie ook in 2019 het beheer en de ontwikkeling van het privé patrimonium verder. Ze beoogt om haar opdrachten op een proac-tieve wijze te vervullen met inachtneming van een volgehouden budgettair evenwicht;

Binnen de Brusselse context, waar de demogra-fische aangroei zich verderzet sinds 2000, zijn de opdrachten van de Regie veelvoudig;

Met ongeveer 3.600 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 investe-ringskost;

Terwijl de huurprijzen in de privé-sector evo-lueren in functie van de marktopportunities, evolueren deze van de Grondregie slechts in functie van de gezondheidsindex of in functie van substantiële investeringen, zonder enige vorm van speculatieve druk;

Dankzij de permanente uitbreiding van het aanbod van niet-speculatieve woningen, en bijgevolg de stijgende impact van de publieke vastgoedmarkt, betracht ze de omkadering te verbeteren, zowel op het niveau van kwaliteit als prijszetting;

Bovendien bestaat ongeveer 30% van het resi-dentiële park uit woningen met omkaderde huurprijs.

De ambitie van de Grondregie wordt, hoofdzakelijk, onderbouwd door:

de permanente ontwikkeling van het patrimonium via een actief en transversaal grondbeleid.

een gedifferentieerd operationeel en commercieel beheer, met diverse bestemmingen en aangepast aan de verschillende sectoren: woningen, handelszaken, parkings.

een sterk engagement in de stadsvernieuwing.

De meerwaarde van de Grondregie vertaalt zich in het beheersen van de verschillende competentiedomeinen op alle niveaus van de processen van de vastgoedontwikkeling (gaande van de prospectie tot de ontwikkeling), met inbegrip van de verschillende cycli van beheer van de in verhuur gestelde goederen.

Deze complementariteiten verbeteren haar impact in de Brusselse onroerend goed context.

#### 1. Resultaat

##### 1.1. Huurontvangsten



De bedrijfsontvangsten (klasse 70) stijgen van 35.319.454 € in 2018 tot 37.609.343 € in 2019, wat een stijging is van 5,9% van de residentiële huur en 7,3% van de globale huurontvangsten. Deze stijging is het gevolg van de indexering van de huren, door de uitbreiding van het patrimonium van de Grondregie en de ontvangsten van het Koninklijk Circus.

De bezettingsgraad voor de woningen, met inachtneming van de verhoging van het aanbod, blijft nagenoeg stabiel op een hoog niveau zowel wat de woningen betreft als de handelszaken:

- Woningen: 95,5 % (95,13% in 2018, 94,43% in 2017 ; 93,21% in 2016);
- Handelspannen: 97,1% (96,92% in 2018, 95,82% in 2017 ; 96,31% in 2016);

De ontvangsten uit terugvorderingen en de inkomsten uit huurlasten (artikel 713-01) zijn het gevolg van de marktprijzen, de evolutie van het patrimonium en het reële verbruik.

De totale ontvangsten uit terugvorderingen daalden van 9 111 117 € in 2018 tot 7 960 528 € in 2019, voornamelijk als gevolg van de terugbetaling van de onroerende voorheffing voor particulieren van twee jaar: 2018 en 2019 en een daling van de inkomsten uit diverse kostenrecuperaties.

## 1.2. Uitgaven

De lopende uitgaven (60-65) vertoonden een stijging 31.381.031 € naar 32.373.755 € in 2019, een toename van 992.724 € (+3,2%). Deze stijging is hoofdzakelijk te verklaren door een toename met 199.718 € (+21,5%) van de verbruikskosten van water (+21,5%), en door de stijging van 375.735 € (+6,7%) van de kosten voor gebouwen en 398.460,00€ verbruik dat niet in 2018 geboekt werd.

De onwaarden van schuldvorderingen van de gewone dienst (art. 671-11) voor een bedrag van 1 699 505€ werden geboekt waarvoor een voorziening van 100% in de rekeningen was opgenomen (art. 771-01) op 31/12/2019 na een diepgaande risicoanalyse, in overeenstemming met de aanbevelingen van KPMG.

De Personeelskosten (62) stegen met 4,1%, van 7.409.035€ in 2018 tot 7.712.613€ in 2019. De stijging is vooral het gevolg van barema- en anciënniteitsverhogingen, en een gedeeltelijke indexaanpassing.

## 1.3. Operationeel resultaat

De rekening 2019 overtreft de doelstellingen vastgelegd in de voorzieningen van de begroting 2019.

Het lopende resultaat is 13.782.644 €. Dit is een stijging van 589.790€ versus 2018.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 10.761.579 €, zonder de buitengewone kosten

De operationele cash flow bedraagt 2.227.932 €, na aftrek van de kapitaalsaflossingen van de schuld 8 533 646€.

## 1.4. Het Balans Resultaat

De ABEX-index, die een impact heeft op de bouw, steeg van 789 punten in mei 2018 naar 819 punten in mei 2019. Dit is een stijging van 3,8 % tegenover de groei van 2,86% in 2018.

De terreinen werden met 2,05 % geherwaardeerd tegenover 2,13% in 2018.

De afschrijvingen stegen van 29.505.047€ in 2018 naar 36.954.090€ in 2019 (+25,25%), maar werden gedeeltelijk gecompenseerd door de herwaarderingen (25.464.537€ in 2019 tegen 19.973.218 € in 2018)

De boekhoudkundige waarde van de activa stijgt van 802.553.198€ in 2018 naar 823.791.214€ in 2019, zijnde een stijging van 2,65%.

Het boekhoudkundig resultaat is 2.227.932€ .

## 1.5. De schuld in verhouding tot de leninglast

De totale schuld bedraagt 220.350.735€ op 31/12/2019.



Deze schuld blijft beheersbaar rekening houdende met de recurrente positieve cashflows en de verwachte inkomsten van de toekomstige investeringen.

De schuldgraad bedraagt 24,39%, wat correct beheersbaar is en moeiteloos de vergelijking doorstaat met de gangbare normen in de immobiëlesector (maximaal 65% voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV)).

#### 1.6. Besluit

De resultaten van de rekening 2019 bevestigen de haalbaarheid van het nieuwe investeringsplan en van de verderzetting van de optimalisatie van het bestaande patrimonium, geënt op een gezonde operationele structuur.

De opeenvolgende positieve operationele resultaten doen verhoppen dat dit investeringsbeleid verder zal gezet kunnen worden in 2020 en ook erna.

Deze positieve operationele resultaten blijven uiteraard het belangrijkste streefdoel voor de komende jaren en zijn de noodzakelijke hefboom tot nieuwe projecten, de duurzaamheid van het patrimonium en het kwalitatief operationeel beheer.

Overwegende dat de uitgaven en ontvangsten van de bedrijfsbegroting niet limitatief zijn.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen, beslist de gemeenteraad:

Artikel 1 :

De rekening 2019 en zijn bijlagen aannemen.

Artikel 2 :

De balans van 2019 aannemen.

Artikel 3 :

De resultatenrekening van 2019 aannemen.

Bijlagen :

[Rekening 2019 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)