Ref. Farde e-Vergaderingen : 2719736

Nr DO : 69

Ontwerp-Besluit - Raad van 29/06/2026

Onderwerp : Rekening 2025 van de Grondregie van Gemeentelijke eigendommen.- Goedkeuring.

De Gemeenteraad,

1. RESULTAAT

1.1. UITGAVE

De lopende uitgave (60-65) dalen van 48.240.777€ in 2024 naar 48.142.376€ in 2025, wat neerkomt op een daling met 0.2%.

Deze daling van 98.401 € wordt hoofdzakelijk verklaard door: :

- De daling van de energiekosten met 1.225.827 €, wat neerkomt op een afname van 17 %. De kostprijs van gas daalde met 28,4 %, elektriciteit met 8,5 %, terwijl de waterprijs met 4,5 % steeg.

- De stijging van de personeelsuitgaven met 698.290 €, of +5,7 %.
Dit is te wijten aan de indexeringen van 2024 die in 2025 volledig doorwerken, de indexering van 2025 en de baremische evolutie.
De responsabiliseringsbijdrage steeg met 17,5 %, wat de groei van de pensioenlast in 2025 verklaart.

- De stijging van de gebouwkosten met 518.700 €, of +7,4 % ten opzichte van 2024, voornamelijk als gevolg van loodgieterijwerken.

- De stijging van de financiële lasten met 113.736 €.

Deze toename is hoofdzakelijk te wijten aan de nieuwe lening van 5 miljoen euro in 2025 en aan een stijging van de rentevoeten, die dankzij een actief schuldbeheer beperkt kon worden.

1.2. HUURONTVANGSTEN

De bedrijfsontvangsten (klasse 70) stijgen van 43.474.496 € in 2024 naar 45.285.681 € in 2025, wat neerkomt op een groei van 4,2 % van de huurinkomsten.

Deze groei van 4,2 %, of +1.811.185 €, wordt verklaard door de (beperkte\) indexering van de huren*, +565.168 € , een toename van de activiteiten van het Koninklijk Circus, goed voor +215.194 €, + 211.866€ nieuwe huurinkomsten (Sennestraat 84, Louizalaan 185) , +768.000 € als gevolg van een retroactieve correctie (verlaging) van de facturatie van de concessie van het Tentoonstellingspaleis in de rekening 2024
*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 : 95,08% (vergeleken met 95.7% in 2024, 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 96.37% in 2024, 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 dalen van 11.239.759 € in 2024 naar 9.399.943 € in 2025, wat neerkomt op een vermindering van 1.498.670 € in de afrekeningen van lasten als gevolg van de daling van de energieprijzen, en een bijkomende daling van 252.706 € door een vermindering van de doorgerekende PRI aan de Stad.

Men stelt eveneens vast een stijging van 737.104 € aan subsidies en financiële opbrengsten. Dit is voornamelijk te wijten aan de betaling van vergoedingen door de MIVB voor de niet-gefactureerde huren in 2025 voor het Zuidpaleis.

1.3 OPERATIONEEL RESULTAAT

De rekening voor 2025 bedraagt 46 971€.

1.4 HET BALANS RESULTAAT

De ABEX-index, die een impact heeft op de bouw, stijgt met 0.86%.

Grond is geherwaardeerd met 3.14% in 2025.

De boekwaarde van de activa bedraagt 951 503 811 € in 2025, een stijging van 0,1% (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 258 554 512 € op 31/12/2025.
De schuldratio bedraagt 27.1%, 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.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Article 1 : Goedkeuren van de rekening 2025.

Article 2 : Goedkeuren van het balans 2025.

Article 3 : Goedkeuren van het operationeel resultaat 2025.

Bijlagen :

Rekeningen 2025 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)