



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2257362

Nr DO : 3

Ontwerp-Besluit - Raad van 01/07/2019

Onderwerp : Rekening 2018 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 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 3.600 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 investeringskost.

Terwijl de huurprijzen in de privé-sector evolueren in functie van de marktopportunities, evolueren deze van de Grondregie slechts in functie van de gezondheidsindex of in functie van substantiële investeringen. 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 residentiële 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 verhuring gestelde goederen.

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

HUURONTVANGSTEN

De bedrijfsontvangsten (klasse 70) stijgen van € 32 896 756,53 €* naar 35.319.494,24€ in 2018. Deze stijging van 7,3 %, wordt verklaard door de uitbreiding van het patrimonium van de Grondregie.



*zonder rekening te houden met de buitengewone ontvangst tengevolge van de toegestane erfpacht op Towerbel (6.607.513€) in 2017.

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: 95,13 % (94.43% in 2017 ; 93,21% in 2016 en 92,15 % in 2015) ;
- Handelspannen: 96,92% (95.82% in 2017 ; 96,31% in 2016 en 95,35 % in 2015);

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.

Ten gevolge van de stijging van de inkomsten uit de onroerende voorheffing, stegen de inkomsten uit huurlasten van € 8 285 537,28 in 2017, naar € 9 111 117,58 in 2018.

UITGAVEN

De lopende uitgaven (60-65) vertoonden een daling van 32 259 053,00 naar € 31 381 030,88 in 2018, een vermindering van € 878 022,48 (-2,7%) voornamelijk het gevolg door een verlaging van de energiekosten (hoofdzakelijk gas) met €456 072,8 (-13.7%).

In dit boekjaar werden een reeks uitzonderlijke kostenposten (art 671-01) geboekt.

Het terrein Beursgebouw en het Dexia Art Center-gebouw, voor respectievelijk 4 153 496,18€ en 2 097 416,74€ (zie verder hoofdstuk de balans), werden overgedragen naar de Stad (Departement Openbaar Patrimonium).

Oude vorderingen (+10jaar) of vorderingen waarvan de inbaarheid onzeker is (art. 671-11) voor een bedrag van € 1.364.530,06 werden als “onwaarde” geboekt.

Voor deze vorderingen werd evenwel reeds in de rekening 2017, in uitvoering van de aanbevelingen van KPMG, een provisie van 100% aangelegd (art. 771-01).

De Personeelskosten (62) blijven nagenoeg stabiel op 7 409 034,73.

OPERATIONEEL RESULTAAT

De rekening 2018 beantwoordt aan de doelstellingen vastgelegd in de begrotingsraming 2018.

Het lopende resultaat bedraagt € 13 192 854,38 in 2018, een stijging van € 3 620 777€* ten opzichte van 2017 (*exclusief de erfpachtrechten op de “uitzonderlijke transactie Towerbel “voor een bedrag van €6.607.513 in het resultaat van 2017).

Het netto bedrijfsresultaat, met inbegrip van de uitzonderlijke lasten, bedraagt € 4.222.501,64 (de netto uitzonderlijke lasten bedragen 8.970.352,74 €, waarvan de belangrijkste impact voortvloeit uit de overdracht van het Beursgebouw en het DAC-gebouw (6.250.912,92 €)).

De operationele cash flow bedraagt € 206.457,31, rekening houdend met de aftrek van de leningslast van € 10.266.957 en exclusief de overdracht van het patrimonium aan de Stad.

De vrije operationele cash flow bedraagt € 9 176 810.

HET BALANSRESULTAAT

De ABEX-index, die een impact heeft op prijzen in de bouw, steeg van 767 punten in mei 2017 naar 789 punten in mei 2018. Dit is een lichte stijging van 2,86% % ten opzichte van de groei van 2,27% in 2017.

De terreinen werden geherwaardeerd met 2,13 % ten opzichte van 1,9% in 2017. De afschrijvingen stegen van € 28 279 340,23 in 2017 naar €29 505 047,08 in 2018 (+4,3%%). Deze werden zeer gedeeltelijk gecompenseerd door de herwaarderings (€ 19 973 218,88 in 2018 tegen 16 604 137,40 € in 2017)(+1,8%).

De vlottende activa daalden sterk (-6,2mio €) in gevolg van verschillende schuldvoorderingen in afwachting van hun validering.



De financiële rekeningen daalden met 23,8mio € en werden gebruikt om de lopende werken te financieren (18,2mio €).

De overdracht van het Beursgebouw en het DAC-gebouw en het feit dat er in 2018 geen aankopen hebben plaatsgevonden, hebben eveneens een substantiële impact op het resultaat van het vermogen.

De boekhoudkundige waarde van het eigen vermogen evolueert bijgevolg van € 820 275 149,23 in 2017 naar € 802 553 198,81 in 2018, zijnde een daling van 2,16%.

DE SCHULD IN VERHOUDING TOT DE LENINGLAST

De globale schuld voortvloeiende uit de aangegane leningen, daalde met een grootteorde van 5% t.o.v. de rekening 2017 en bedraagt € 200 848 994,67 (31/12/2018) (de gemiddelde intrestvoet bedraagt, ingevolge de gedane herzieningen, minder dan 2%).

Deze schuld blijft beheersbaar, rekening houdende met de recurrente positieve cashflows en de verwachte inkomsten van de toekomstige investeringen, uitgaande van financieel evenwichtige operaties.

De schuldgraad bedraagt 25,10%, wat positief blijft, vergeleken met de wettelijk toegelaten norm in de immobiëlesector (maximaal 65% voor gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV)).

BESLUIT

De resultaten van de rekening 2018 bevestigen niet enkel de haalbaarheid van het door de nieuwe meerderheid vooropgestelde investeringsplan 2019-2024, maar ook de capaciteit om de verdere optimalisatie van het bestaande patrimonium te bestendigen.

De herhaalde consolidaties van de positieve operationele resultaten, zijn een gunstig en ondersteunend signaal naar de toekomstige investeringen toe.

Zonder afbreuk te doen aan het maatschappelijk doel van de Regie, zullen de duurzaamheidsaanpak van het patrimonium en het transversaal kwalitatief operationeel beheer, beide verankerd in en ondersteund door een financieel solide structuur, de essentiële kenmerken vormen van het te voeren beleid.

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 2018 en zijn bijlagen zijn goedgekeurd.

Artikel 2 : de Balans 2018 is goedgekeurd.

Artikel 3 : de resultatenrekening 2018 is goedgekeurd.

Bijlagen :

[Rekening 2018 van de Grondregie - Verslag \(NL + FR\) \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)