



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2229845

Nr DO : 1

Ontwerp-Besluit - Raad van 11/03/2019

Onderwerp : Begroting van het dienstjaar 2019.- Grondregie.

Voorwoord

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 budgettaire 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 on-misbare 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 evolueren 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 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 verhuur gestelde goederen.

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

PROJECTIE VAN DE BEGROTING 2019

Inkomsten



In lijn met de uitbreiding van het patrimonium verhogen de huurontvangsten van de Grondregie op natuurlijke wijze.

Ten opzichte van de rekening 2017, wordt een verhoging van de huurontvangsten met ongeveer 9,2% verwacht (35.940.000€ versus 32.904.269€).

*na aftrek van een buitengewone ontvangst in 2017 van 6.600.000,00€, ten gevolge van een conversie van een erfpacht in een recht van opstal.

Deze verhoging wordt verklaard door volgende factoren:

1. het in eigen beheer nemen van het Koninklijk Circus en de gerelateerde uitbatingsprestaties;
 2. de verhuring in 2018 en 2019 van nieuw opgerichte gebouwen (Koninginnen 178 (4), Eclusier Cogge (7), Fontainas (57));
 3. het positief effect op de bezetting door het systematisch vernieuwen van appartementen ouder dan 25 jaar;
- In het kader van haar actieve politiek van permanente renovatie van het patrimonium, worden de ontvangsten enigszins afgeremd door drie op te leveren werven in 2019 (Van Artevelde 77-95/ Zespenningen 49-53 (65 eenheden), Gravin van Vlaanderen (16 eenheden), Zuidstraat 133 (60 eenheden)).

De investeringen in het bestaande patrimonium vertalen zich, bovenop de positieve impact op de stedelijke context en de esthetiek die de emotionele meerwaarde zal accentueren, progressief in de huurontvangsten, die zich enigszins zullen spiegelen aan de bekomen efficiëntie, ten voordele van de huurder.

Bovendien zullen deze investeringen door de vernieuwing van de technieken en de verbetering van de bouwaspecten, rechtstreeks de onderhouds- en verbruikskosten beïnvloeden.

Volgende “subsidie” ontvangsten zijn verwacht:

- Wat de patrimoniale ontvangsten betreft, een bedrag van ongeveer 1.347.667€ (voornamelijk in het kader van de projecten in de wijkcontracten en de restauratie van beschermde gebouwen);
- wat de bedrijfsontvangsten betreft, 210.000€ (energiepremies).

Een ontvangst van 145.000€ wordt eveneens voorzien voortvloeiende uit de verkoop van het laatste lot van de verkaveling Ganzenweide.

De kapitaalsaflossingen van de bestaande leningen worden volledig gedekt door de bedrijfsontvangsten.

Een beperkt positief bedrijfsresultaat van 20.040,00€ wordt overdragen ten voordele van de patrimoniale begroting.

Voor de voorziene investeringen worden bijgevolg leningen voorzien voor een bedrag van 47.069.860€ (zie ook 3.2).

Uitgaven

De bedrijfsuitgaven stijgen met 6,1% (van 32.259.053€ naar 35.892.813€) ten opzichte van de rekening 2017.

Net zoals voor de ontvangsten, zijn de redenen van de stijging voornamelijk te wijten aan de uitbreiding en de veroudering van het patrimonium, die proportioneel gezien, bijkomende kosten veroorzaken.

De belangrijkste posten zijn:

1. de kosten voor het onderhoud van de gebouwen stijgen met 648.000€ ten opzichte van 2017;
2. de post technisch materieel voor het onderhoud van de gebouwen stijgt met 110.000€;
3. de voorziening voor water en energie blijft anderzijds stabiel ten opzichte van 2017;
4. de onroerende voorheffing stijgt met +/-200.000€;
5. de kosten voor honoraria stijgen met 130.000€. Deze stijging is het gevolg van de outsourcing van de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijvingen. Deze uitgave rechtstreeks gecompenseerd door de deelname van de huurders in de kosten, laat toe de efficiëntie van het team te verhogen voor specifieke opdrachten.
6. de administratieve en technische kosten stijgen met 380.000€, voornamelijk door de evolutie van de informaticanoden en de uitbating van het Koninklijk Circus (deze nieuwe administratieve, technische en personeelskosten bedragen ongeveer 875.000€ en worden volledig gecompenseerd door de inkomsten ervan);
7. de personeelsuitgaven verhogen, ingevolge de indexvoorziening en de baremieke evoluties van de wedden van het personeel, maar eveneens door de uitbreiding van het personeelsbestand, vereist voor het beheer van het Koninklijk Circus. Bovendien wordt de pensioenlastvoorziening (+500.000€) in rekening gebracht vanaf 2019 (voordien ingeschreven op de begroting van de Stad);



8. de intrestlasten op de leningen blijven stabiel dankzij de, gelet op het gunstige klimaat, uitgevoerde herzieningsoperaties. Deze bijzonder lage intrestvoet draagt er eveneens toe bij opdat de Grondregie haar investeringspolitiek, tot verdere ontwikkeling van haar patrimonium, op een gezonde basis voort kan zetten.

De gemiddelde rentevoet bedraagt in 2019 minder dan 2%.

Wat de patrimoniale uitgaven betreft, zijn er investeringen voorzien voor een grootteorde van 48.600.000€.

In het gestage voortgezette groeipad zal de begroting 2019 beïnvloed worden door:

- De finalisering van het woningplan 2013-2018;
- Het project van een nieuw woningplan 2019-2024 ;
- De verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium;
- Het inachtnemen van eventuele marktopportunities, teneinde de pa-trimoniale acties te versterken of nog om de grondreserves te verhogen.

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 hefboomen tot de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen.

Einde december 2019, zal de schuld van de Grondregie 183.224.885€ bedragen, zijnde een schuldgraad van 19,57%.

Deze schuldgraad is beheerst door de reële terugbetalingscapaciteit die gegenereerd wordt volgens de operationele resultaten. Ter vergelijking, de gereglementerende vastgoedvennootschappen (SIR) beschikken over een wettelijk schuldplafond van 65%.

Het financieel operationeel schema, afgesloten op 31/12/2018, zal in principe toelaten om ongeveer 400 woningen te bouwen tussen 2019 en 2024. (De tijdslijn van de investeringen kan uiteraard aangepast worden in functie van onvoorziene omstandigheden die de evolutie van de financiële situatie zouden beïnvloeden).

Elke ontwikkeling van een project wordt gedurende de hele looptijd van de lange en complexe procedure beïnvloed door allerlei impacten die de Grondregie zo goed mogelijk tracht te anticiperen.

Deze anticipering gebeurt tijdens de hele duur van het project:

1. Studies:

De haalbaarheidsstudies worden verwezenlijkt in samenwerking met de instanties die zich over het project dienen uit te spreken.

2. Vergunningen:

De wettelijke context evolueert verder en zorgt ervoor dat de stedenbouwkundige- en milieureglementeringen restrictiever en moeilijker worden, met een impact op de termijnen van de procedure en de bouwkost.

De Grondregie werkt niettemin nauw samen met de betrokken instanties op gemeentelijk en gewestelijk vlak, teneinde de procedures te optimaliseren en de reglementeringen zo goed mogelijk te integreren in het kader van de projecten.

3. Uitvoering:

De uitvoering van een project vergt de interventie van meerdere actoren die zo goed mogelijk gecoördineerd dienen te worden.

De Grondregie is het zich verplicht elk project als een structurele en financiële entiteit te beschouwen, die de investeringskosten dient te recupereren via de toekomstige huurgelden.

In een optimaal scenario, generen de jaarlijkse huurgelden per gebouw een courant resultaat van 3% op de investering.

De schuld en de financiële last die er uit voortvloeien zijn progressief geneutraliseerd door de nieuwe huurinkomsten en door de operationele cashflows van het bestaande patrimonium.

Algemeen Besluit

In 2019 is een verhoging van de ontvangsten voorzien van 9,2% en dit ten opzichte van de rekening 2017.

De permanente actie (financieel en technisch) om het immobiënpark te behouden en op te waarderen, zal toelaten om de



competitieve huurprijzen van het patrimonium te waarborgen.

De financiële structuur van het Woningenplan van de legislatuur 2013-2018 evenals de toekomstige potentiële projecten werden geactualiseerd.

Dit financieel plan waarborgt het operationeel evenwicht gedurende de volledig termijn van de nieuwe legislatuur.

Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend zijn;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

Gehoord de uiteenzetting van dhr. Schepen OURIAGHLI in zitting van heden,

BESLIST :

Artikel 1 : De begroting 2019 van de Grondregie en de betreffende verslagen worden aangenomen.

Artikel 2 : Het meerjarenplan en het financieel plan van de projecten worden aangenomen.

Bijlagen :

[Begroting van het dienstjaar 2019 - Grondregie - Verslag \(FR + NL\) \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Begroting van het dienstjaar 2019 - Bijlage Patrimonium/Annexe Patrimoine \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)