



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2451475

**Nr DO : 26****Ontwerp-Besluit - Raad van 28/03/2022****Onderwerp** : Algemene uiteenzetting.- Aannemen van de begroting 2022 van de Grondregie en de bijhorende bijlagen.

De Gemeenteraad,

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 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, rekeninghoudende 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.

Bovendien bestaat ongeveer 30% van het residentiële park uit woningen met omkaderde huurprijs.

Projectie van de begroting 2022

**ONTVANGSTEN**

De huurontvangsten evolueren jaarlijk in lijn met de uitbreiding van het patrimonium.

Ten opzichte van de rekening 2020, stijgen de huurontvangsten met ongeveer 7,6% (36.295.915 € versus 39.070.808 €).

Deze verhoging wordt verklaard door volgende factoren:

1. een verhoging van de activiteiten van het Koninklijk Circus die in 2020 heel laag was ten gevolge van de maatregelen ter bestrijding van Covid19; Maar de activiteiten zullen nog laag in 2022 blijven wegens de risico van faillissement in deze sector (25% voorzien).
2. Het jaar 2022 zal nog steeds de littekens dragen van de recente gezondheids crisis. Het trage herstel en mogelijke faillissementen blijft een risico. De begeleidende en ondersteunende maatregelen van de handelszaken van de Grondregie hebben een sterke impact gehad in 2020, maar zullen in 2022 niet meer van toepassing zijn ( 2.057.538 € voor de huuropbrengsten en 206.178 € voor de opbrengsten uit concessies).
3. vanaf midden 2021 maar vooral vanaf 2022 zal van nieuwe gebouwde of volledig gerenoveerde gebouwen, het of operationele resultaat ondersteunen, (Beizegemstraat 184 (9), Van Arteveldestraat – Zespenningenstraat (65), Gravin van Vlaanderenstraat (10); Ransbeekstraat – Meudonstraat (43); Harenberg bis (34); Harenberg III (41); Harmoniestraat 1 (9), Lombardstraat 26 (10), Sluismeester Coggestraat 29 (7), SFAR – Groenweg (61)).

**UITGAVEN**

De beheersuitgaven bedragen in het algemeen 47.945.808 €. Net zoals voor de ontvangsten variëren de uitgaven voornamelijk in functie



van de uitbreiding, de specifieke optimaliseringsacties en de meeste ten gevolge van de veroudering van het patrimonium (die proportioneel gezien, bijkomende kosten veroorzaken).

De belangrijkste posten die op de evolutie van de uitgaven (in meer of in minder) een impact hebben, zijn:

1. de kosten voor het onderhoud van de gebouwen stijgen met 1.043.504€ (van 6.841.496 € in 2020 naar 7.885.000 €); Een deel van de groei van de uitgaven is voornamelijk te wijten aan de veroudering van het patrimonium (100 woningen) en aan het groei van de grondstofprijzen (hout en isolatie);
2. de onroerende voorheffing en taksen stijgen met 308.605 € (van 8.251.395 € in 2020 naar 8.560.000 €);
3. de kosten gelinkt aan de honoraria verhoogden met 97.192 € ten opzichte van het jaar 2020. Deze evolutie volgt deze van de werven;
4. administratieve en technische exploitatiekosten stijgen met € 151.189 door de implementatie van het nieuwe vastgoedbeheersysteem HORTA;
5. de personeelsuitgaven verhogen met 417.889€, ingevolge de evolutie van de barema's en de indexering van de lonen van het personeel;
6. de intrestlasten op de leningen blijven stabiel dankzij de, gelet op het gunstige klimaat, uitgevoerde herzieningsoperaties.
7. In een context van energietransitie waarin hernieuwbare energiealternatieven zwak blijven, zal de stijging van de energiekosten (gas en elektriciteit) aanhouden Er is een marge van 500.000€ bepaald om die risico te dekken.

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. Bij nieuwe investeringen zal echter rekening moeten worden gehouden met het risico van stijgende grondstofprijzen en extra kosten als gevolg van milieueisen. De gemiddelde rentevoet zal in 2022 minder dan 2% bedragen.

Binnen het perspectief van het uitgezeten groeipad zal de begroting 2022 gedragen worden door :

- De finalisering van het woningplan II;
- De invulling van het plan III2;
- De verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium.

#### 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 2021, zal de schuld van de Grondregie 248.648.315 € bedragen, zijnde een schuldgraad van 26,4%.

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

Het financieel operationeel schema, afgesloten op 31/12/2021, zal in principe toelaten om ongeveer 400 woningen te bouwen tussen 2020

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 2022 is een verhoging van de ontvangsten voorzien van 9,2% en dit ten opzichte aan de rekening 2020.

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 Woningplan van de legislatuur 2019-2024 evenals de toekomstige potentiële projecten werden geactualiseerd.

Overwegende dat de kredieten van de bedrijfsbegroting niet beperkend is;

Op voorstel van het College van Burgemeester en schepenen;

Besluit :

Enig artikel : de begroting 2022 van de Grondregie en de bijhorende bijlagen zijn aangenomen.

Bijlagen :

[Begroting 2022 FR-NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)