



Budget de l'exercice  
**2019**

Begroting van het dienstjaar  
Rapport Verslag



<b>Partie 1</b>	<b>Constats &amp; Analyse.....</b>	<b>5</b>
<b>Deel 1</b>	<b>Vaststellingen &amp; Analyse</b>	
1	Avant-Propos .....	6
	Voorwoord	
2	Un secteur en évolution .....	10
	Een sector in evolutie	
3	Projection du budget .....	14
	Projectie van de begroting 2019	
3.1.	RECETTES ONTVANGSTEN.....	14
3.2.	DÉPENSES UITGAVEN .....	16
<b>Partie 2</b>	<b>La Politique Foncière .....</b>	<b>23</b>
<b>Deel 2</b>	<b>Het Grondbeleid</b>	
1	Le développement du Patrimoine.....	32
	De ontwikkeling van het Patrimonium	
1.1.	PLAN LOGEMENT '13-'18 WONING PLAN '13-'18 .....	33
1.1.1	LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS OPGELEVERDE WONINGEN.....	51
1.1.1	CHANTIERS ACTIFS ACTIEVE WERVEN.....	51
1.2.	UN NOUVEAU PLAN '18-'24 EEN NIEUW PLAN '18-'24.....	54
1.3.	ACQUISITION AANKOOP .....	63
1.4.	IMMEUBLES INNOCCUPÉS/ LEEGSTAANDE WONINGEN.....	65
	DROIT DE GESTION PUBLIQUE/ PUBLIEK BEHEERSRECHT.....	
2	Valorisation du Patrimoine .....	68
	Valorisatie van het Patrimonium	
2.1.	RÉNOVATIONS RENOVATIES .....	70
2.2.	MAINTENANCE GEPROGRAMMEERD .....	72
	PROGRAMMÉE ONDERHOUD	
2.2.1.	CHAUDIÈRES COLLECTIVES COLLECTIEVE VERWARMING .....	72
2.2.2.	COMMUNS GEMEENSCHAPELIJKE DELEN.....	73
2.2.3.	CHÂSSIS ET PORTES EXTÉRIEURS BUITENRAMEN EN DEUREN .....	73
2.2.4.	FAÇADES GEVELS.....	74
2.2.5.	TOITURES DAKEN .....	74
2.2.6.	ASCENSEURS LIFten .....	75
2.2.7.	SÉCURISATION DES ACCÈS TOEGANGSBEVEILIGING.....	75
2.2.8.	MISE EN CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES HAUTE ET BASSE TENSION .....	76
	CONFORM MAKEN VAN DE ELEKTRISCHE HOOGSPANNINGS- EN LAAGSPANNINGSINSTALLATIES	
3	Marketing & Gestion opérationnelle Marketing & Operationeel beheer .....	78
3.1.	RÉSIDENTIEL RESIDENTIEEL.....	78
3.1.1	MARKETING OPÉRATIONNEL.....	79
	Marketing OPERATIONEEL	
3.1.2	GESTION OPÉRATIONNELLE OPERATIONEEL BEHEER .....	80
3.2.	SECTEUR COMMERCIAL COMMERCIEEL SECTOR .....	81
3.2.1	MARKETING OPÉRATIONNEL OPERATIONELE MARKETING .....	82
3.2.2	GESTION OPÉRATIONNELLE OPERATIONEEL BEHEER .....	82
3.2.3	BIENS SPÉCIFIQUES SPECifieKE GOEDEREN .....	83
<b>Partie 3</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>85</b>
<b>Deel 3</b>	<b>Besluit</b>	
1	Conclusion des mouvements opérationnels .....	86
	Besluit van de operationele bewegingen	
2	Conclusion générale .....	88
	Algemeen Besluit	
<b>Partie 4</b>	<b>Tableaux Financiers.....</b>	<b>89</b>
<b>Deel 4</b>	<b>Financiële Tabellen</b>	

1	Synthèse .....	90
	<b>Synthese</b>	
2	Recettes Patrimoniales.....	92
	<b>Vermogensinkomsten</b>	
3	Dépenses Patrimoniales.....	94
	<b>Vermogensuitgaven</b>	
4	Budget d'exploitation: Dépenses .....	98
	<b>Bedrijfsbegroting: Uitgaven</b>	
5	Budget d'exploitation: Recettes .....	102
	<b>Bedrijfsbegroting: Inkomsten</b>	
6	Justifications .....	106
	<b>Toelichtingen</b>	
7	Prestations et locations de la Régie aux autres départements de la Ville .....	116
	<b>Prestaties en verhuring aan andere departementen</b>	
	Partie 5 Plan des projets & Plan Financier .....	119
	Deel 5 Meerjarenplan van de projecten & Financieel Plan	
1	Plan pluriannuel Projets 2019-2026.....	120
	<b>Meerjarenplan van de projecten 2019-2026</b>	
2	Situation des emprunts .....	123
	<b>Toestand van de leningen</b>	
3	Evolution de la dette de la Régie .....	131
	<b>Schuldonontwikkeling</b>	
4	Cashflow & Investissements.....	133
	<b>Cashflow &amp; Investeringen</b>	
5	Evolution cashflow.....	135
	<b>Evolutie Cashflow 2019-2026</b>	



**Partie 1                      Constats & Analyse**  
**Deel 1                      Vaststellingen & Analyse**

# 1 Avant-Propos

## Voorwoord

---

**D**epuis sa création en 2003, la Régie foncière poursuit la gestion et le développement du patrimoine privé de la Ville de Bruxelles.

Elle vise à accomplir ses missions de manière proactive dans une approche budgétaire en équilibre.

Dans le contexte bruxellois, où la démographie poursuit son épisode de croissance entamée en 2000, les rôles de la Régie sont multiples.

En tant que gestionnaire d'environ 3600 logements, la Régie Foncière s'est imposée comme un opérateur immobilier public incontournable à Bruxelles dont l'ambition principale vise à offrir des logements de qualité aux citoyens à des prix abordables et maîtrisés, tout en respectant la diversité territoriale des sites investis.

Contrairement au logement social, qui met à disposition des logements à destination de personnes disposant de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer intègrent les revenus des locataires, la Régie offre principalement, des logements moyens, destinés à tous, à des loyers non-spéculatifs établis exclusivement sur base des investissements.

Alors que les loyers appliqués dans le secteur privé évoluent en fonction des opportunités du marché, ceux appliqués par la Régie Foncière n'évoluent qu'en fonction de l'indice santé ou en fonction d'investissements majeurs ; échappant aux pressions spéculatives.

**A**angevat 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 budgetair 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 middelenklasse 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 marktopportuniteiten, evolueren deze van de Grondregie slechts in functie van de gezondheidsindex of in functie van substantiële investeringen, zonder enige vorm van speculatieve druk.

**G**râce à l'augmentation substantielle de l'offre des logements non-spéculatifs, la Régie Foncière vise, par la maîtrise accrue du marché immobilier public, à améliorer l'encadrement tant au niveau de sa qualité que de son coût.

Environ 30% du parc résidentiel est constitué de logements disposant d'un loyer encadré.

L'ambition de la Régie Foncière est, principalement, soutenue par :

- un développement constant du patrimoine, à travers une politique foncière active et transversale.
- une gestion opérationnelle et commerciale de ses biens immobiliers, aux affectations diverses, différenciée et adaptée aux différents secteurs : logements, commerces, parking,
- un engagement fort dans la rénovation urbaine.

La plus-value de la Régie Foncière réside dans son champs de compétence dont la maîtrise s'étend à tous les niveaux du processus du développement immobilier (de la prospection à la production), en ce incluant tous les cycles de gestion des biens mis en location.

Ces complémentarités renforcent son empreinte dans le contexte immobilier bruxellois.

**D**ankzij 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.





## 2 Un secteur en évolution

### Een sector in evolutie

**L**a pression sur le territoire et ses ressources ont une force telle qu'elle impacte doublement les coûts liés à la construction.

L'évolution du coût du foncier - confortée par des taux d'intérêts bas et une offre réduite, augmente la concurrence entre opérateurs immobiliers.

La réalité environnementale et les normes qui en découlent imposent des conceptions de bâtiments de plus en plus complexe impactant les coûts de construction.

Depuis 2008, l'ordonnance relative aux exigences de la Performance énergétique des bâtiments a évolué de manière considérable.

Les techniques mises en œuvre pour répondre à ces exigences sont souvent complexes et nécessitent une expertise spécifique de la part des techniciens mais aussi des locataires qui devront les utiliser correctement afin de profiter de leur apport.

Des formations et guides sont, donc, développés en ce sens afin d'apporter au mieux le support nécessaire à un usage optimal.

~60%

des bruxellois sont  
locataires /  
van de Brusselaars  
zijn huurders

**D**e druk op het grondbestand en de bouwstoffen is dermate krachtig dat deze op tweevoudige wijze de bouwkosten beïnvloedt.

De evolutie van de grondwaarde, bestendigt door de lage interesttarieven en een beperkt aanbod, verhogen de concurrentie tussen vastgoedoperatoren.

De milieu-realiteit en de normen die er uit voortvloeien, vereisen steeds complexere bouwconcepten die de bouwkosten beïnvloeden.

Sinds 2008 is de ordonnantie met betrekking tot de energieprestatieverrichten voor gebouwen grondig geëvolueerd.

De gebruikte technieken om te voldoen aan deze vereisten zijn vaak complex en vragen een specifieke expertise van de technici maar ook van de huurders die deze technieken correct moeten kunnen gebruiken om te genieten van de voordelen ervan.

Vormingen en didactische gidsen werden bijgevolg voorzien om een zo groot mogelijke ondersteuning te bieden.

#### Evolution des besoins

**L**es exigences des locataires augmentent tant dans le choix initial du logement qui nécessitent, conformément à l'évolution sociétale, un niveau de confort élémentaire plus élevé; que dans le suivi des problématiques qui attendent des interventions de plus en plus rapides.

#### Evolutie van de noden.

**D**e wensen van de huurders stijgen zowel naar de keuze van de woning, waarbij overeenkomstig de maatschappelijke evolutie een hoger elementair comfort verwacht wordt, als in de opvolging van de problemen waar een steeds snellere interventie verwacht wordt.



## Evolution de l'habitat

**L**a Régie Foncière vise à développer son offre en matière de typologies d'habitats différenciés en lien avec les évolutions imposées par les demandes spécifiques liées au contexte bruxellois.

Bruxelles avec ses ~90.000 étudiants est la première ville étudiante de Belgique. Cette position est – au regard de la dynamique économique et social qu'elle engendre – à conforter. A cette fin, 35 logements à destination d'étudiants ont été mis sur le marché dans le courant 2018.

La population belge vieillit.

Aujourd'hui, la Région de Bruxelles-Capitale compte 1 individu de plus de 67 ans pour 6 individus entre 18 et 66 ans.

En 2060, ce rapport serait de 1 pour 4.

Au-delà de ses 125 logements déjà disponibles, la Régie Foncière poursuit le développement de son offre de logements aux personnes âgées dans les projets MaPA (43), Ransbeek (~20) et Harmonie (9), Harenberg III (10).

**E**nfin, en plus des partenariats déjà conclus avec différents groupes cibles (Huitième jour, Abbeyfield, Ado Icarus, Convivence-Samenleven, Centre Peterbrouck, Nos Pilifs,...), la Régie Foncière poursuit sa réflexion sur le développement de collaborations spécifiques.

## Evolutie van het habitat

**D**e Grondregie streeft ernaar haar huisvestingsaanbod volgens gedifferentieerde typologieën te ontwikkelen in lijn met de evoluties van de specifieke vragen en situaties, gelinkt aan de Brusselse context.

Brussel ontvangt ongeveer 90.000 studenten en is de eerste studentenstad van België. Deze positie dient, rekening houdende met de economische en sociale dynamiek die dit met zich meebrengt, geconsolideerd te worden. Ten dien einde werden in 2018, 35 studentenwoningen opgeleverd en op de huurmarkt gebracht.

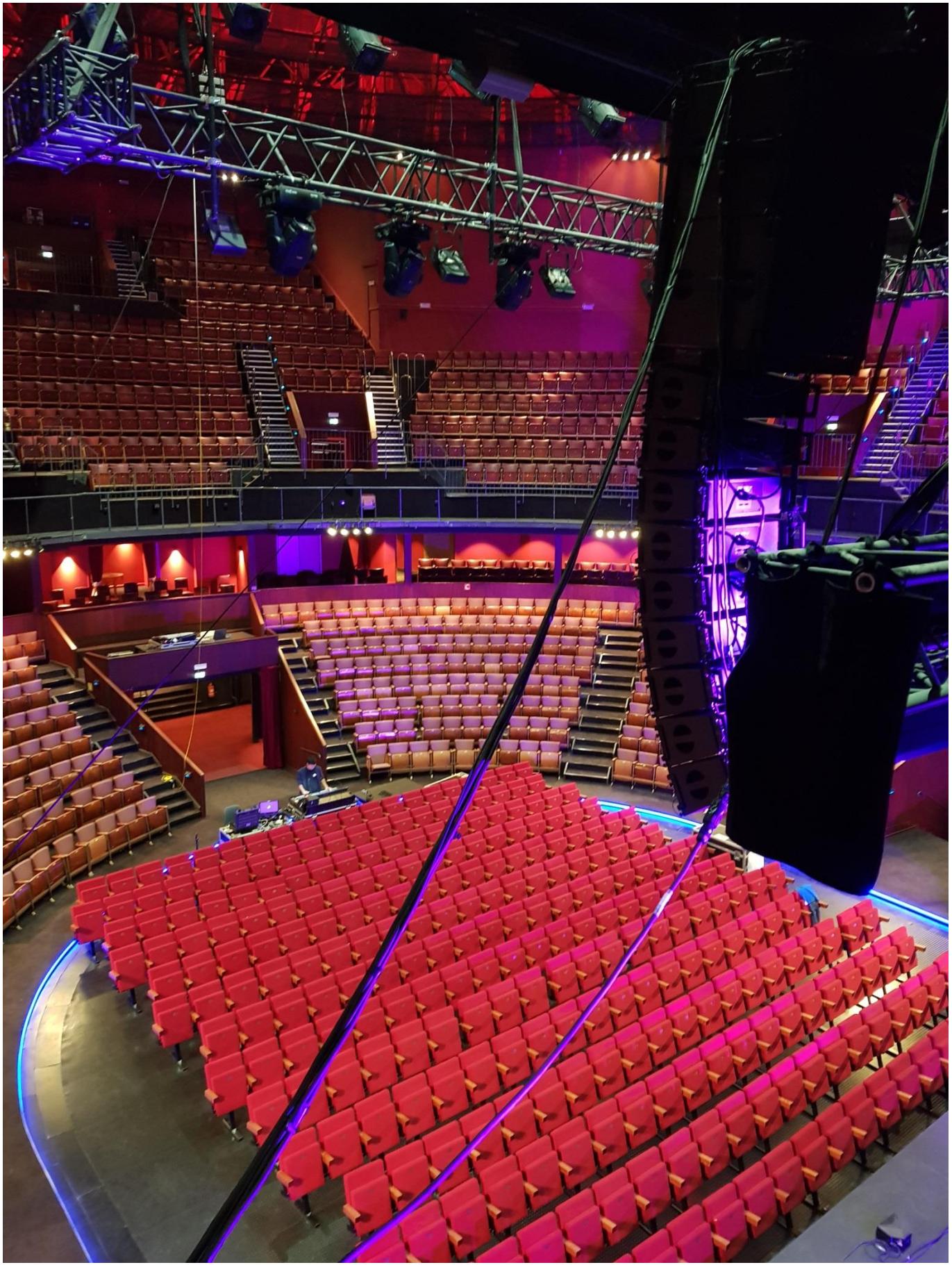
De Belgische bevolking veroudert.

Vandaag telt het Brusselse Gewest onder haar bewoners reeds 1 individu ouder dan 67 jaar tegenover 6 personen in de leeftijdscategorie van 18 tot 66 jaar.

In 2060 zou deze verhouding 1 op 4 bedragen.

Bovenop de 125 reeds beschikbare woningen, zet de Grondregie bijgevolg met de projecten Mapa (43), Ransbeek (~20), Harmonie (9), Harenberg III (10), de ontwikkeling van haar aanbod van woningen voor oudere inwoners voort.

**T**enslotte kan er herinnerd worden dat de Grondregie specifieke partnerschappen bestudeert en reeds veelvuldig afgesloten heeft met diverse doelgroepen binnen onze maatschappij (Huitième jour, Abbeyfield, Ado Icarus, Convivence-Samenleven, Centrum Peterbrouck, Nos Pilifs,...).



# 3 Projection du budget

## Projectie van de begroting 2019

### 3.1. RECETTES

verhoging van de netto huurontvangsten

+9,2%\*

Augmentation du résultat locatif net

**E**n lien avec l'extension du patrimoine, les recettes locatives de la Régie Foncière augmentent naturellement.

Par rapport aux comptes 2017, une progression des recettes locatives de l'ordre de 9,2 % est attendue (passant ainsi de € 32 904 269 à € 35 940 000).

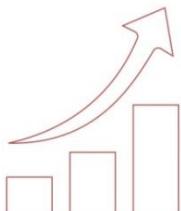
\*Déduction faite d'une recette exceptionnelle en 2017 de 6.600.000,00€, due à l'octroi d'un droit de superficie.

Cette augmentation s'explique par les facteurs suivants :

1. la prise en gestion de la salle du Cirque Royal et les prestations d'exploitations annexes ;
2. la mise en location en 2018 et 2019 d'immeubles nouvellement construits (rue de la Reine 178 (4), rue de l'Eclusier Cogge 29 (7), Fontainas (57)) ;
3. l'effet positif sur l'occupation de la rénovation systématique des appartements libérés, d'immeubles de plus de 25 ans ;

Dans le cadre de sa politique active de rénovation de son patrimoine, la croissance des recettes locatives est freinée par 3 chantiers encore en cours en 2019 (rue van Artevelde 77-95 / rue des Six Jetons 49-53 (65 unités), rue de la Comtesse de Flandre (16 unités), Rue du Midi 133 (60 unités)).

Ces investissements opérés sur le patrimoine existant se traduiront, au-delà de l'impact positif sur le contexte urbain et sur l'esthétique qui augmentera la plus-value émotionnelle, donc progressivement dans les loyers – qui seront quelque peu alignés au regard de l'efficience développée au profit du locataire.



### ONTVANGSTEN

**I**n 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 de toekenning van 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.

En outre, ces investissements impacteront directement les coûts d'entretien et les charges locatives qui seront, de par la réfection des techniques et de l'amélioration des détails constructifs, réduites.

Des recettes « subsides » sont attendues

- Au niveau des recettes patrimoniales de l'ordre de 1.347.667€ (essentiellement dans le cadre des « contrats de quartier » et de la restauration de bâtiments classés).
- Au niveau des recettes d'exploitation 210.000€ (primes énergie).

Une recette de 145.000,00€ est prévue dans le cadre de la vente du dernier lot des terrains rue Pré aux oies.

Les charges des emprunts seront couvertes par le résultat positif des opérations d'exploitation.

Un boni d'exploitation limité de l'ordre de 20.040,00€ sera transféré au budget patrimonial.

Les emprunts d'investissements s'élèveront dès lors (voir également 3.2.) à 47.069.860€.

Bovendien zullen deze investeringen door de vernieuwing van de technieken en de verbetering van de bouwaspecten, rechtstreeks de onderhouds- en verbruiks kosten 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 beschermd 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).

### 3.2. DÉPENSES

Tout comme pour les recettes, les dépenses d'exploitation varieront essentiellement suite à l'extension et du vieillissement du patrimoine engendrant des coûts supplémentaires proportionnels.

Les postes portent principalement sur :

1. Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de l'ordre de 648.000€ ;
2. le poste matériel technique qui augmente de l'ordre de 110.000,00€ par rapport à 2017 ;
3. les prévisions pour les consommations d'eau et d'électricité se stabilisent par contre au niveau de 2017 ;
4. le précompte immobilier augmente de l'ordre de 200.000,00€ ;
5. les frais d'honoraires qui augmentent d'un peu moins de 130.000€, sont impactés essentiellement par les états des lieux externalisés ;  
Cette dépense, compensée directement par la participation des locataires, permet d'augmenter l'efficience de l'équipe sur des missions spécifiques.
6. les frais de fonctionnement administratifs et techniques augmentent de l'ordre de 380.000€, essentiellement dus aux aspects liés à l'évolution informatique et l'exploitation du Cirque royal (les nouveaux frais administratifs, techniques et de personnel, qui s'élèvent à +/- 875.000€ sont entièrement couverts par les recettes y relatives) ;

### UITGAVEN

Net zoals voor de ontvangsten, variëren de uitgaven voornamelijk in functie 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 informatica-noden 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. Les dépenses de personnel augmentent, suite aux prévisions d'indexation et à l'évolution barémique des traitements du personnel mais aussi par l'engagement du personnel nécessaire à la gestion du Cirque Royal. En outre la charge des pensions (précédemment inscrite au budget Ville) est à prendre en compte (+500.000€) sur le budget de la Régie à partir de 2019 ;

8. les frais d'intérêts sur emprunts demeurent stables grâce aux révisions opérées suite aux intérêts particulièrement bas.

Le taux d'intérêt particulièrement bas permet à la Régie Foncière de soutenir sa politique foncière et d'investir dans de nouveaux projets en vue d'étendre son patrimoine.

Le taux moyen des emprunts se situera en 2019 en deçà de 2%.

Au niveau du budget patrimonial, des investissements de l'ordre de 48.600.000€ sont prévus.

7. de personeelsuitgaven verhogen, ingevolge de indexvoorziening en de baremische 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€.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2019 sera impacté, et ce notamment à travers :

- ☞ La finalisation du Plan Logement 2013-2018 ;
- ☞ Le projet du nouveau Plan Logements 2019-2024<sup>1</sup> ;
- ☞ La poursuite de la revalorisation du patrimoine existant ;
- ☞ La prise en compte d'éventuelles opportunités du marché, afin de renforcer l'action patrimoniale ou d'étendre la réserve foncière.

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<sup>2</sup>;
- ☞ De verdere her- en opwaardering van het bestaande patrimonium;
- ☞ Het inachtnemen van eventuele marktopportuniteiten, teneinde de patrimoniale acties te versterken of nog om de grondreserves te verhogen.

---

<sup>1</sup> Conformément à l'accord de majorité, une première analyse du nouveau programme logements 2019-2024 est projetée (voir partie 2 chapitre 1.2)

---

<sup>2</sup> Overeenkomstig het meerderheidsakkoord werd een eerste analyse opgemaakt van het nieuwe investeringsprogramma 2019-2024 ( zie deel 2 hoofdstuk 1.2)

**Postes majeurs du résultat opérationnel** (hors opérations exceptionnelles)

**Bedrijfsbegroting met betrekking tot de belangrijkste uitgaveposten** (zonder buitengewone operaties)

Fig.01 \_ présentation schématique par type de coûts

Kostenverdeling schematische voorstelling

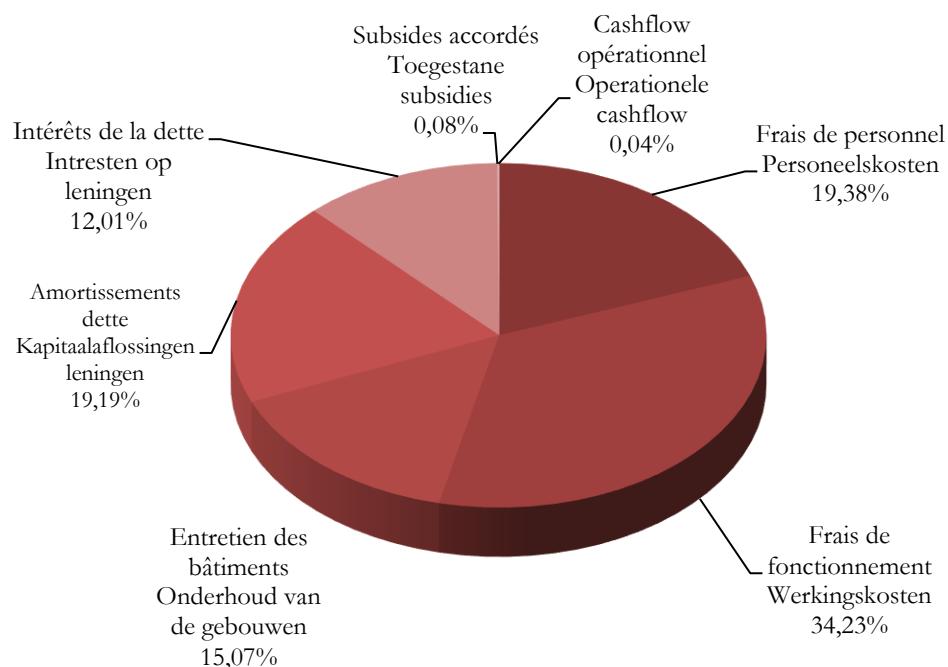
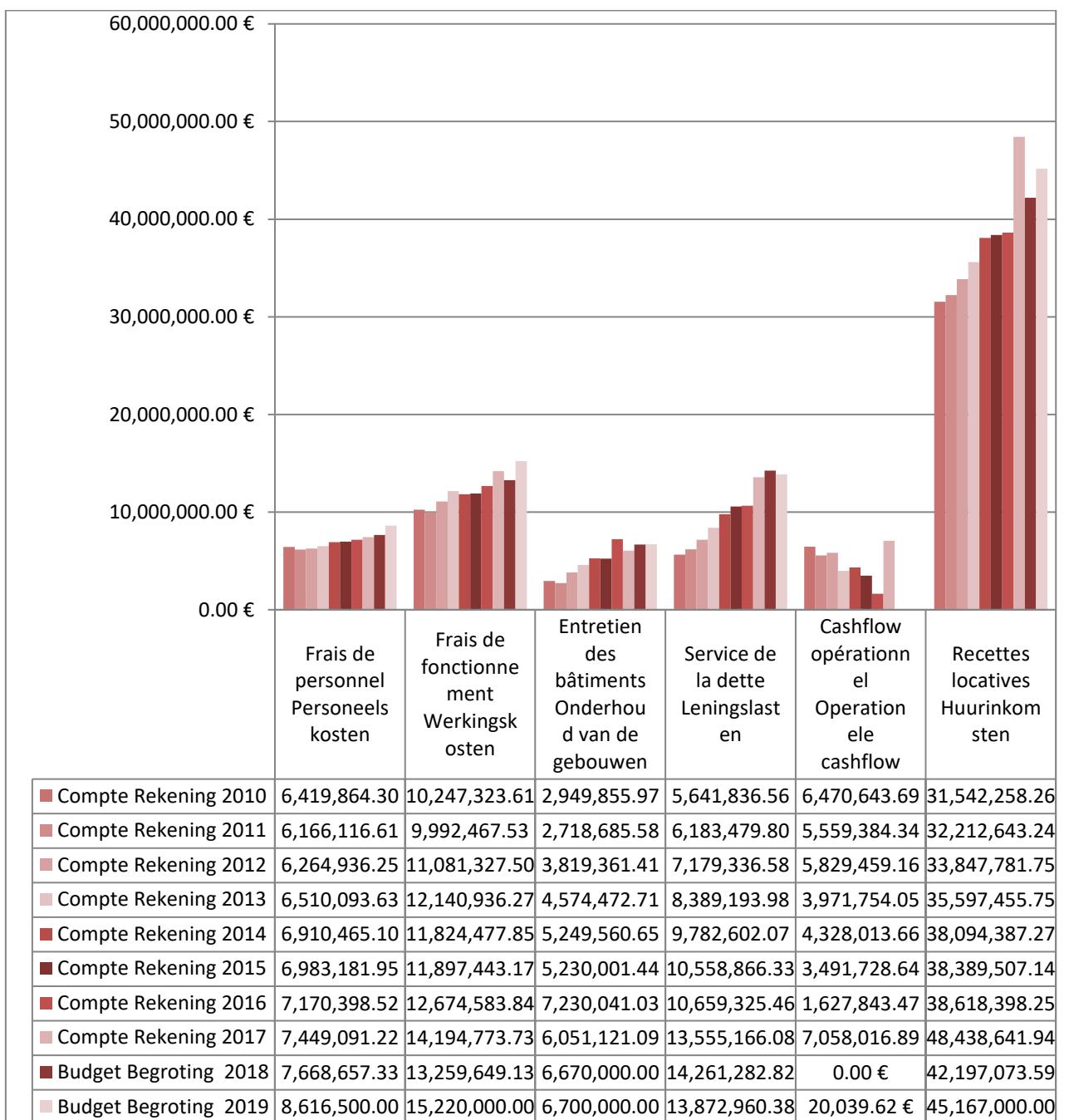


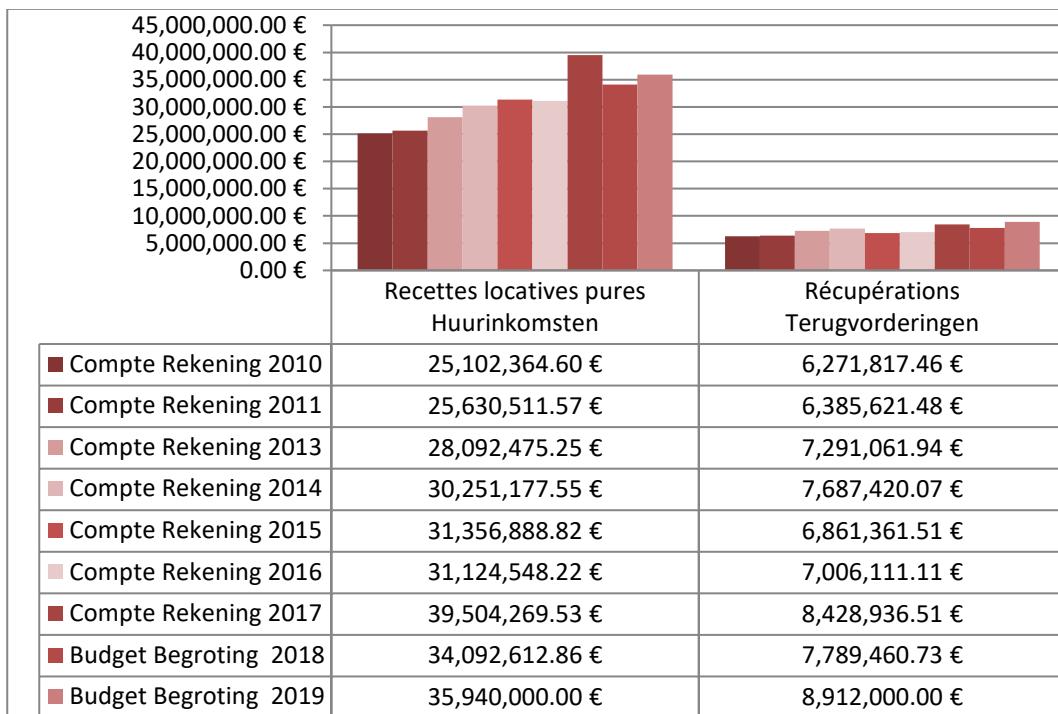
Fig.02\_ Evolution des frais et recettes

Evolutie kosten en opbrengsten



*fig.03 – Evolution des recettes locatives et redevances*

*Evolutie huurinkomsten en terugvorderingen*





**Partie 2      La Politique Foncière**  
**Deel 2      Het Grondbeleid**



## La pression démographique et la gestion des réserves

**L**a Régie Foncière poursuit ses objectifs de développement au regard de l'évolution démographique amorcée en 2000.

[*La population de la Région de Bruxelles-Capitale passe de 1,2 millions d'habitants en 2016 à 1,4 millions en 2040 et 1,5 million en 2060 ; soit environ 7000 habitants supplémentaires par an.*]

Les densités de population par quartier reflètent l'histoire de l'urbanisation de Bruxelles et sont de fait, très élevées dans le Centre-Ville et moindre dans les quartiers de seconde couronne, avec des dynamiques spatiales importantes en faveur de ces quartiers périphériques.

Cette réalité de croissance accrue dans les zones périphériques moins urbanisées, nécessite une attention particulière en vue d'opérer une densification équilibrée.

En vue de développer son patrimoine de manière durable, la Régie Foncière vise à adopter une politique de stratégie foncière cohérente et adaptée aux dichotomies territoriales (tenant compte des contraintes et réalités de quartiers différenciés) présentes sur le territoire étendu de la Ville de Bruxelles, tout en intégrant les évolutions des besoins futurs ; et ce, compte tenu des disponibilités foncières qui tendent, dans la logique de croissance, à s'amenuir.

La Régie Foncière vise à développer son patrimoine en respect avec le territoire en s'inscrivant prioritairement dans la continuité des développements urbains existants et en préservant l'aménité des sites paysagers.

## De demografische uitdagingen en het beheer van de reserves

**D**e Grondregie vervolgt haar objectieven met inachtneming van de demografische groei-evolutie die begon in 2000.

[*De bevolking van het Brussels Gewest zal evolueren van 1,2 miljoen in 2016 naar 1,4 miljoen in 2040 en 1,5 miljoen in 2060, wat neerkomt op ongeveer 7000 inwoners meer per jaar*]

De dichtheid van de bewoning per wijk geeft de geschiedenis weer van de stadsurbanisatie en is bijgevolg zeer hoog in de binnenstad en lager in de wijken van de tweede kroon met belangrijke ruimtelijk dynamieken ten voordele van de buitenwijken.

Deze realiteit van verhoogde groei in de minder verstedelijkte buitenwijken, vraagt om een bijzondere aandacht teneinde te komen tot een evenwichtige verdichting.

Teneinde haar patrimonium op een duurzame wijze te ontwikkelen, opteert de Grondregie voor een coherente grondstrategie, aangepast aan de bestaande territoriale dichotomieën (rekening houdende met de realiteit en de moeilijkheden van de gedifferentieerde wijken) op het uitgestrekte territorium van de Stad Brussel. Hierbij wordt de verwachte evolutie van de toekomstige noden geïntegreerd, rekening houdende met de steeds schaarsere (als gevolg van het permanente groeiproces) beschikbare grondreserves.

De Grondregie wenst haar patrimonium verder te ontwikkelen, met respect voor het territorium, door zich voornamelijk in te schrijven in de continuïteit van de bestaande stedelijke ontwikkelingen en met vrijwaring en de verzekering van de aantrekkelijkheid van de landschapssites.





Afin d'atteindre ces objectifs aux défis environnementaux ambitieux, la prospection active de biens se poursuivra avec une attention particulière sur les opportunités urbaines.

La majorité ambitionne, également, de développer les « grands projets » à travers une réflexion globale et intégrée visant l'équilibre financier, écologique, technologique et sociale telle que menée dans les ensembles de type Eco-quartier.

Ces constructions, dans la logique de densification des noyaux d'habitats existants soutenue par la Ville, peuvent être amorcées dans le cadre du développement de la Zir 4.

Ten einde de objectieven ten opzichte van de ambitieuze milieu-uitdaging te realiseren, zal de actieve prospectie zich verderzetten met een bijzondere aandacht voor de stedelijke opportuniteiten.

De meerderheid heeft eveneens als ambitie, “grote projecten”, te ontwikkelen, doorheen een globale en geïntegreerde reflectie.

Die reflectie streeft naar een financieel, ecologisch, technologisch en sociaal evenwicht zoals toegepast wordt in bouwgehelen van het type Eco-wijk.

Deze constructies, binnen de verdichtingslogica van de bestaande stadskernen, kunnen aangevat worden in het kader van de ontwikkeling van de Zir 4.

## Energie, ressources et confort

**L**es exigences appliquées aux nouvelles constructions sont affinées au gré des avancées technologiques et exigences légales, qui ne cessent d'évoluer.

La réflexion en matière de performances environnementales et énergétiques est intégrée dès la conception du projet en vue de limiter au maximum les besoins qui, une fois déterminés, sont compensés par l'apport en énergie renouvelable par des panneaux solaires thermiques, des panneaux photovoltaïques, des récupérateurs de chaleur sur les groupes de ventilation, des pompes à chaleur, des puits canadiens,...

Une attention particulière est, également, apportée à la gestion de l'eau et les réponses sont adaptées aux spécificités complexes inhérentes à chacun des projets en fonction, notamment, de l'échelle de la parcelle, du projet, des spécificités architecturales,...

Les solutions développées à travers leurs aspects environnementaux, techniques, économiques, sociaux et/ou culturels, se traduisent par la mise en œuvre de toitures vertes, de citermes, de bassins d'orage, de noues, wadi...

La **notion de confort** suit l'évolution des besoins contemporains. La qualité de vie des occupants est un élément essentiel et afin d'y répondre les unités d'habitations sont, notamment, développées de manière à générer des vues et un ensoleillement optimum, des espaces exploitables et proportionnels à l'occupation tant pour les espaces intérieurs qu'extérieurs (jardins, terrasses).

## Energie, grondstoffen en comfort

**D**e toegepaste normen bij nieuwe constructies worden verfijnd overeenkomstig de verdere ontwikkeling van de technologieën en de wettelijke vereisten, die onophoudelijk evolueren.

De reflectie betreffende milieu- en energie-performantie wordt geïntegreerd van zodra het concept van het project gestalte krijgt, teneinde de noden tot het strikte minimum te herleiden. Eens bepaald, worden deze noden zoveel mogelijk gecompenseerd door de aanbreng van hernieuwbare energie, thermische zonnepanelen, fotovoltaïsche panelen, warmteterugwinning op de ventilatiegroepen, warmtepompen, canadese putten,...

Een bijzondere aandacht wordt eveneens besteed aan het waterbeheer. De toepassing wordt bepaald en aangepast aan de specifieke complexiteit van elk project, voornamelijk de schaalgraad van het project, he project zelf, de architecturale specificiteit,...

De oplossingen worden ontwikkeld volgens hun milieuenmerken, technische-economische- sociale- en of culturele aspecten en vertalen zich door het toepassen van groene daken, citerne, stormbekkens, wadi's,..

De **notie van comfort** volgt de hedendaagse standaard. De levenskwaliteit van de huurders is een essentieel element en om hieraan tegemoet te komen, worden de woonentiteiten zodanig ontwikkeld om te voorzien in optimale zichten, een ruime lichtinval, of nog een maximale zonoriëntatie, waarbij tevens een bijzondere aandacht besteed wordt aan aangename ruimtes intern en extern (terrassen en stadstuinen).

### L'offre acquisitive

**E**n vue d'ouvrir l'offre en matière de logements différenciés, la Régie Foncière a, également, investi le marché acquisitif.

La première opération de ce type portait sur la vente de 6 maisons à Haren à des conditions spécifiques : les revenus de l'acquéreur ne peuvent dépasser un plafond bien précis et priorité est donnée aux familles avec enfants dont les parents ont moins de 35 ans.

En vue de réduire le coût, l'achat portait sur la brique, le terrain quant à lui, a été donné en emphytéose. Les ventes se sont déroulées entre 2016 et 2018. Il y a lieu d'indiquer que le démantèlement de la propriété a rendu les banques frileuses à accorder des prêts aux candidats acheteurs limitant, considérablement, les offres fermes.

**La Régie Foncière poursuit sa volonté de proposer des logements acquisitifs en adaptant les conditions au regard de l'expérience précédente.**

Tel que le prévoit l'accord de majorité, l'offre acquisitive se développera prioritairement dans les quartiers de logements sociaux. Dans cette logique, les maisons du projet Régional « Chemin Vert » et développées en vue de favoriser la mixité et la transition avec le tissu existant représentent une opportunité de répondre à cette exigence.

### het koopaanbod

**T**eneinde het woningaanbod te differentiëren, heeft de Grondregie de koopmarkt getest.

De eerste operatie van dit type had betrekking op de verkoop van 6 woningen in Haren tegen specifieke voorwaarden: de inkomsten van de koper mochten een specifiek plafond niet overschrijden en voorrang werd gegeven aan gezinnen met kinderen waarvan de ouders jonger waren dan 35 jaar.

Teneinde de kostprijs te beperken, betrof de aankoop enkel de bouwstenen; de grond werd in erfacht gegeven. De verkopen hadden plaats tussen 2016 en 2018.

Er dient evenveel opgemerkt dat deze opsplitsing van het eigendom, de banken terughoudend heeft gemaakt bij het toekennen van leningen, wat een groot aantal kandidaat-kopers heeft doen afhaken.

**De Grondregie zal de politiek van het aanbieden van koopwoningen verderzetten, mits aanpassing van de voorwaarden, gelet op de opgedane ervaring.**

Zoals het meerderheidsakkoord voorziet, zal het aanbod van koopwoningen zich prioritair ontwikkelen in de wijken met sociale woningen.

Binnen deze logica, zijn de woningen van het Gewestelijk project “Groenweg” een opportuniteit die beantwoordt aan deze doelstelling, aangezien deze woningen ontwikkeld worden om de mixiteit en de overgang met het bestaande weefsel, te bevorderen.

### La mixité sociale

**L**a Régie Foncière visera à étendre son offre locative en vue de développer la mixité sociale de ses projets.

Cette mixité pourra s'opérer, à l'échelle de la parcelle, par une programmation diversifiée et des typologies de logements variées.

### De sociale mix

**D**e Grondregie streeft ernaar om het huuraanbod uit te breiden om de sociale mixiteit verder te ontwikkelen.

Deze mixiteit kan gebeuren op de schaal van het perceel, via een gedifferentieerde programmatie en door een gevarieerde typologie van woningen.







# 1 Le développement du Patrimoine

## De ontwikkeling van het Patrimonium

---

**A**fin d'atteindre ses objectifs et influer sur le marché, la Régie Foncière se doit de développer l'offre de logements. Déjà, lors du 1er plan logement initié en 2006, la Régie Foncière a mis 579 logements sur le marché locatif.

La politique foncière poursuivra durablement son développement sur base de 4 axes fondamentaux:

- ☞ Le développement du patrimoine
- ☞ La valorisation du patrimoine existant
- ☞ Le Marketing
- ☞ La gestion opérationnelle structurelle

**T**eneinde haar doelstellingen te realiseren en op de markt in te spelen, dient de Grondregie het woningaanbod uit te breiden. Binnen het 1<sup>ste</sup> woningplan geïnitieerd in 2006, werden 579 woningen op de huurmarkt geplaatst.

Het grondbeleid wordt op duurzame wijze verder gezet op basis van de 4 basisassen/

- ☞ De ontwikkeling van het patrimonium
- ☞ De valorisatie van het bestaande patrimonium
- ☞ De marketing-aspecten
- ☞ De structurele operationele werking

	Proje(c)t	Loc.	Début/ Begin	Fin/Einde	WPL 13-18	WPL 13-18 Adapté	Autres/Andere
169	<b>Lombard 26</b>	1000	05/18	12/19	<b>10</b>	<b>10</b>	1 Com. Handelsr.
224	<b>Vierges Maagden</b>	1000	02/20	02/22	<b>9</b>	<b>12</b>	
255	<b>Simons-Anvers</b> <b>Simons Antwerpen</b>	1000	01/13	07/15	<b>51</b>	<b>51</b>	ONE+école K&G+School
259	<b>Terre Neuve Nieuwland</b>	1000	01/13	02/15	<b>6</b>	<b>6</b>	
265	<b>Harenberg - Pré aux Oies</b> <b>Harenberg - Ganzenweide</b>	1130	11/13	04/15	<b>18</b>	<b>18</b>	
269	<b>Flèche Faubourg</b> <b>Pijl Voorstad</b>	1000	04/15	04/17	<b>12</b>	<b>13</b>	
274	<b>Bouchers 25-27 Beenhouwers</b>	1000	/	/	<b>5</b>	<b>5</b>	1 Com. Handelsr.
276	<b>MAD</b>	1000	08/14	12/16	<b>4</b>	<b>4</b>	
280	<b>MaPA_Ransbeek</b>	1120	09/18	06/20	<b>42</b>	<b>43</b>	1 Polyval
293	<b>Maelbeek Maalbeek</b>	1000	03/18	01/20	<b>8</b>	<b>8</b>	1 Horeca
295	<b>CraK! - Craetveld - Kruisberg</b>	1120	01/16	06/17	<b>43</b>	<b>43</b>	1 Com. Handelsr.
296	<b>Capucins Kapucijnen</b>	1000	08/15	11/16	<b>39</b>	<b>39</b>	1 Com. Handelsr.
297	<b>St Pierre et Paul</b> <b>St Pieter&amp;Pauwel</b>	1120	11/15	12/17	<b>36</b>	<b>36</b>	
302	<b>Rouppé</b>	1000	04/13	01/15	<b>7</b>	<b>7</b>	1 Com. Handelsr.
305	<b>Harenberg, bis</b>	1130	03/19	06/20	<b>34</b>	<b>34</b>	
307	<b>Masui 116-118</b>	1000	11/18	10/20	<b>15</b>	<b>15</b>	
317	<b>Parlement 7 (Louvain 58)</b>	1000		06/13	<b>5</b>	<b>5</b>	
319	<b>Masui 96</b>	1000	05/15	05/17	<b>10</b>	<b>10</b>	
329	<b>Beyseghem 184</b>	1120	03/18	09/19	<b>8</b>	<b>9</b>	Local espace vert
334	<b>HoP!</b>	1020	02/19	01/21	<b>75</b>	<b>49</b>	Ecole+S. Sports
339	<b>Allée Verte Groendreef</b>	1000	02/15	05/17	<b>8</b>	<b>8</b>	1 Horeca
344	<b>Evere 114 (gar. voiries)</b>	1140			<b>22</b>	<b>22</b>	
347	<b>Reine 178 Koningin</b>	1000	03/17	04/19	<b>4</b>	<b>4</b>	Crèche Kinderdagv.
348	<b>Fontainas</b>	1000	03/17	05/19	<b>65</b>	<b>57</b>	Horeca+ Polyval. +Sport
370	<b>Cogge - Deram</b>	1000	08/17	02/19	<b>7</b>	<b>7</b>	
373	<b>Harenberg III</b>	1130	01/19	06/20	<b>25</b>	<b>41</b>	1 Polyval
406	<b>SFAR - Chemin Vert</b> <b>Groenweg</b>	1120	09/18	06/20	<b>39</b>	<b>61</b>	
					<b>607</b>	<b>617</b>	
	Proje(c)t	Loc	Début/Start	Réception provisoire	Hors Plan		
389	<b>Tour &amp; Taxis</b> <b>Thurn &amp; Taxis</b>	1000	2015	03/17	<b>31</b>		
					<b>31</b>		

## +544 Logements Woningen

### 1.1. PLAN LOGEMENT '13-'18

**L**e Plan Logement commun porté par le CPAS et la Ville de Bruxelles dans le cadre de cette législature, visait la création de 850 logements.

Le plan a permis de développer une offre diversifiée répondant, également, à des besoins spécifiques en faveur de certains groupes cibles, comme les familles nombreuses, les seniors et les étudiants.

Ces nouveaux immeubles augmentent l'offre de logements à Bruxelles tout en générant de nouvelles recettes, indispensables pour le maintien de l'équilibre financier.

Dans le cadre du plan logements 2013-2018, des plus de 650 nouveaux logements programmés pour la Régie, 544 ont déjà été réalisés.

Le solde de logements est toujours en attente des autorisations de construire et pourra, le cas-échéant, être intégré dans les objectifs du nouveau Plan Logement.

### WONINGPLAN '13-'18

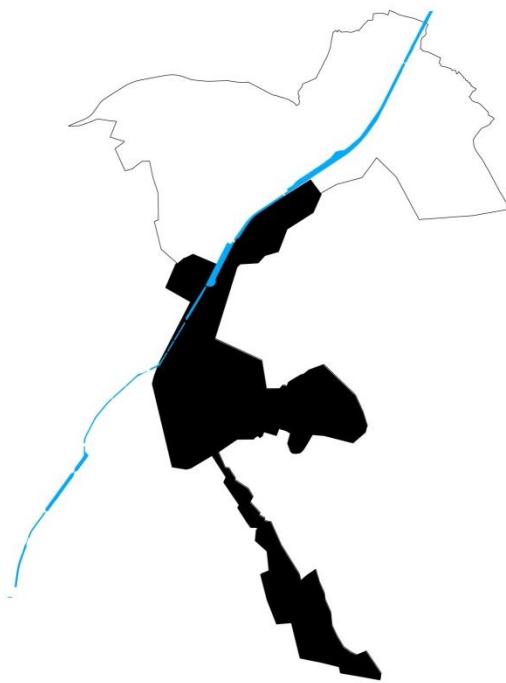
**H**et woningplan gedragen door zowel de Stad Brussel als het OCMW streefde, binnen deze legislatuur, naar het creëren van 850 woningen.

Het plan heeft toegelaten een gedifferentieerd aanbod te realiseren dat eveneens beantwoordde aan de specifieke behoeften van bepaalde doelgroepen, zoals kroostrijke gezinnen, senioren en studenten.

Deze nieuwe gebouwen verhogen het aanbod van woningen in Brussel en genereren nieuwe inkomsten, noodzakelijk voor het behoud van het financieel evenwicht.

In het kader van het woningplan 2013-2018 werden, reeds 544 woningen op de meer dan 650 voorzien, gerealiseerd.

Voor het saldo van de woningen ontbreken de bouwvergunningen. In voorkomend geval zullen ze geïntegreerd worden in het nieuwe woningenplan.



---

**1000**

## [5] Parlement 7

La Régie Foncière a acquis 5 logements en charge d'urbanisme dans le cadre du projet de développement de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 3.600 m<sup>2</sup> de résidentiel, sur l'ancien site occupé par le Moniteur Belge, formé par les rues du Parlement, de la Presse, de Louvain et Croix de Fer.

## [5] Parlement 7

De Grondregie heeft 5 woningen als stedenbouwkundige lasten gekocht in het kader van de ontwikkeling van 40.000m<sup>2</sup> van kantoren en 3.600m<sup>2</sup> residentiële panden, op de oude site van het Belgisch Staatsblad, gevormd door de Parlement-, Drukpers-, IJzerenkruisstraat en de Leuvenseweg.

## [10] Lombard 26

A travers ce projet, la Régie initie sa deuxième reconversion de bureaux en 10 logements. Le chantier de rénovation lourde a été entamé au premier semestre 2018.

## [10] Lombard 26

Met dit project heeft de Regie ook hier het initiatief genomen tot de herbestemming van kantoren tot 10 woningen en een handelspan. De werf is opgestart in het eerste semester van 2018.

## [4] MAD

En décembre 2016, la Régie a réceptionné le bâtiment du centre de la Mode et du Design. Ce bâtiment industriel acquis en 2009, a fait l'objet d'une réhabilitation développée par les architectes de V+ et les designers de ROTOR qui à travers un parti opportuniste, économique et ingénieux, ont proposé une exploitation maximale de l'existant. Les espaces aux typologies très diverses sont unifiés par l'habillage de l'ensemble des surfaces par des revêtements blancs. Le résultat est un bâtiment lumineux traversant l'ilot de bout en bout et offrant une vue dégagée entre les 2 places aux typologies différentes : la place du nouveau Marché aux grains et la rue Rempart des Moines.

Cette métamorphose a été opérée tout en maintenant 4 logements 2 chambres – développée rue Rempart des Moines. Ces logements basse énergie répondent aux standards et normes de confort de la charte.

## [4] MAD

In december 2016 heeft de Regie het gebouw van het Mode en Designcentrum opgeleverd.

Dit industrieel gebouw, aangekocht in 2009, werd grondig herbestemd door de architecten van V+ en de designers van ROTOR wiens voorstel erin bestond het bestaande maximaal te benutten en te versterken door ingenieuze, opportunistische en budgetvriendelijke ingrepen. De ruimten, die sterk van elkaar verschillen op vlak van typologie, versmelten tot een samenhangend geheel dankzij de afwerking van alle oppervlakken met witte materialen. Dit levert een lumineus gebouw op, dat het bouwblok helemaal doorkruist en een brug slaat tussen de Nieuwe Graanmarkt en de Papenvest, twee zeer verschillende plaatsen.

Bij de totstandkoming van deze metamorfose, werden ook 4 appartementen met 2 kamers gerealiseerd aan de kant van de Papenvest. Deze lage-energiewoningen beantwoorden aan de comfortnormen en -standaarden van het kwaliteitshandvest.

© Maxime Delvaux



## [38] Capucins

Début 2018, le bâtiment situé à l'angle de la rue des Capucins et de la rue Haute a pu accueillir ses premiers occupants : des seniors et des personnes en situation de handicap (« Huitième Jour »).

Ces 38 logements s'articulent autour d'espaces extérieurs généreux – passerelles d'accès élargies et terrasses communes – afin de favoriser les rencontres et les échanges entre les habitants.

Afin de consolider cette dynamique, un espace polyvalent a été créé au sein du complexe. Le bâtiment a été développé conformément aux standards passifs.

## [38] Kapucijnen

Begin 2018, werd het gebouw gelegen op de hoek van de Kapucijn- en Hoogstraat in gebruik genomen door haar eerste huurders: senioren en personen met een handicap (“Huitième Jour”).

Deze 38 woningen zijn georganiseerd rond ruim bemeten buitenruimten – brede gaanderijen en gemeenschappelijke terrassen – om ontmoetingen en uitwisselingen tussen de bewoners te bevorderen.

Om deze dynamiek verder te versterken werd een polyvalente zaal geïntegreerd in het complex.

Het gebouw werd volgens de passief normen ontwikkeld.

## [51] Simons-Anvers

Ce site développé dans la densité du quartier nord a permis la création de 51 logements, d'une école et d'un centre ONE.

## [12] Flèche-Faubourg

Ce bâtiment d'angle développe 12 logements disposés de manière très pragmatique et rationnelle permettant une optimalisation des unités d'habitations dans un volume se raccordant parfaitement au tissu existant. Le chantier a été amorcé en avril 2015 et les logements sont occupés depuis 2017.

## [11] Vierges 3-15

En 2017, la Régie Foncière a acquis la parcelle voisine du projet amorcé dans le cadre du programme de revitalisation du quartier « Van Artevelde – Notre-Damme au Rouge », permettant ainsi de relancer le projet staté par un litige avec le voisin.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur un projet augmenté de 3 unités d'habitation aux performances énergétiques bien plus ambitieuses, a été introduite en 2018.

## [51] Simons-Antwerpen

De site ontwikkeld in de verdichte zone van de Noordwijk heeft geleid tot 51 woningen, een school en een Kind & Gezin centrum.

## [12] Pijl - Voorstad

Dit hoekgebouw omvat 12 appartementen die dankzij hun rationele en pragmatische indeling geoptimaliseerd konden worden, binnen een bouwvolume dat perfect aansluit op het bestaande stadsweefsel. De werf is opgestart in april 2015, en de woningen zijn bezet sinds 2017.

## [11] Maagden 3-15

De Grondregie heeft in 2017 het perceel verworven grenzend aan het project dat geïnitieerde werd in het kader van het programma met betrekking tot de heropleving van de wijk “Van Artevelde – Notre Dame-Au-Rouge”.

Deze aankoop heeft ertoe geleid dat het project, dat lange tijd stilgelegd werd omwille van een geschil met de buur, kon heropstarten.

Een nieuwe stedenbouwkundige vergunning, die betrekking heeft op een nieuw project, met 3 bijkomende woningen waarbij de energetische performanties nog hoger liggen, werd ingediend in 2018.



## [06] Terre Neuve 120

A la limite de la fracture opérée par la jonction Nord-Midi Une ancienne dent creuse a été comblée en vue de créer 6 unités d'habitations dont les espaces de vie tous traversants profitent d'un ensoleillement maximum et une double échappée visuelle.

## [07] Rouppe 1-2

Cet immeuble d'angle inoccupé a été investi dans le cadre du contrat de quartier « Rouppe ». 7 appartements – 3 studios et 4 appartements 2 chambres –ainsi qu'un commerce, ont pu y être développés dans les limites de l'enveloppe existante.

## [08] Allée Verte

Le projet « Allée Verte » est né de la nécessaire « réparation » du liséré bâti en bordure du quartier Masui en vue de réaffirmer sa dimension urbaine. Outre la création d'un appel rendant l'espace public plus lisible – notamment par l'absorption d'une cabine de transformation électrique dans le bâtiment même – ce volume a permis la création de 8 logements et 1 commerce répondant aux standards passifs. Tous les appartements disposent d'un espace extérieur.

## [10] Masui 96

Le projet « Masui 96 », marque l'entrée du tronçon principal du parc de la Senne – élément fédérateur du contrat de quartier qui vise également à répondre au manque d'espace vert dans le quartier. Le bâtiment s'affirme comme un véritable signal urbain en marquant sa différence à travers sa volumétrie travaillée comme une rupture. Le bâtiment épouse les limites du parc afin de souligner l'entrée. Les 10 logements sont construits suivant le standard passif.

## [06] Nieuwland 120

Op de grens met de breuk, tengevolge van de Noord-Zuid verbinding, werd een onbebouwd perceel omgevormd tot een entiteit met 6 doorzon woningen met een maximale zoninval en een dubbele zichtontsluiting.

## [07] Rouppe

Het leegstaande hoekgebouw, aangekocht binnen het kader van het wijkcontract “Rouppe”, werd, binnen het bestaande bouwvolume, omgevormd tot 7 appartementen – 3 studio's en 4 flats met 2 kamers en een handelszaak.

## [08] Groendreef

Het project « Groendreef » is ontstaan uit de noodzaak om de onregelmatige hoekbebouwing op de rand van de wijk te « herstellen » waardoor haar stedelijke dimensie opnieuw wordt bekragtigd. Naast de kans om de publieke ruimte leesbaarder te maken – meer bepaald door een bovengrondse hoogspanningskabine in het gebouw te integreren – werden in dit hoekgebouw 8 nieuwe appartementen (met buitenruimte) en 1 handelszaak gerealiseerd die beantwoorden aan de passiefhuisstandaard.

## [10] Masui 96

Het project « Masui 96 » duidt en accentueert de toegang tot het belangrijkste gedeelte van het Zennepark – een wezenlijk onderdeel van het wijkcontract dat eveneens beoogt tegemoet te komen aan de behoefte aan groene ruimte in de wijk. Het gebouw geldt als een echt stedelijk signaal door zich te onderscheiden in zijn volumetrie die uitgewerkt is al zijnde een breuk. Het gebouw zoekt de grenzen van het park op om de ingang te benadrukken. De 10 woningen zijn gebouwd overeenkomst de passiefhuisstandaard.



Proje(c)t: Contrat de quartier « Masui » – Wijkcontract « Masui »



Proje(c)t: Fontainas



## [57] Fontainas

Dans le cadre du « **contrat de quartier durable Jardin aux fleurs** », la Régie Foncière poursuit le développement d'un projet mixte avec les départements des espaces verts, des sports et de la petite enfance. 57 logements (dont 35 destinés à un public étudiants), une salle de sport, un horeca, une salle polyvalente et 2 espaces co-accueillants répartis dans 4 volumes positionnés à des endroits stratégiques du parc et s'exprimant comme des repères urbains – Landmarks – avec comme visions et principes directeurs la maximisation du parc et sa liaison avec le tissu existant.

Les volumes compacts laissent place à un parc ouvert aux cheminements fluides connectés avec le quartier autours duquel s'articulent les différentes fonctions aux regards multiples garantissant le contrôle et la cohésion sociale.

## [57] Fontainas

In het kader van het « **duurzaam wijkcontract Bloemenhof** » ontwikkelt de Grondregie een gemengd project met 3 andere departementen: Groene zones, Sport en het Jonge Kind. 57 woningen (waarvan 32 bestemd voor studenten), een sportzaal, een horecapand, een polyvalente zaal en 2 co-kinderopvangruimten verdeeld over 4 bouwvolumes, ingeplant op strategische plekken in het park, die gelden als stedelijke referentiepunten – Landmarks – waarbij de maximalisatie van het park en zijn verwerving in het bestaande stedelijk weefsel de belangrijkste uitgangspunten vormen.

De compacte volumes laten ruimte voor een open park dat doorkruist wordt door paden die aansluiten op de omliggende wijk. In het park kunnen de verschillende functies onderscheiden worden en worden talrijke zichtlijnen gecreëerd, ten gunste van de sociale cohesie en controle.

## [15] Masui 116-118

La Régie Foncière a, dans le cadre de cette opération, exproprié le bâtiment en vue de le revendre afin qu'il soit réhabilité en logements – dans le cadre du volet 2 – par un tiers.

## [15] Masui 116-118

De Grondregie heeft in het kader van deze operatie het gebouw onteigend teneinde het te verkopen en als dusdoende te doen converteren en herwaarderen (luik 2 van het wijkcontract).

## [07] Eclusier Cogge

Le long de l'ancien tracé de la Senne, un ancien garage (« Gaston Deram ») laissera la place à un centre de jeunes et 7 logements. Cette opération vise à conforter le centre du quartier en y implantant des équipements et à favoriser l'animation ainsi que le contrôle social dans le futur parc de la Senne par la création d'une véritable façade ouverte sur un espace public élargi pour l'occasion.

## [07] Sluismeester Cogge

Langs het oude tracé van de Zenne, wordt een oude garage (Gaston Deram) omgebouwd tot een jeugdcentrum en 7 woningen.

Deze operatie tracht het centrum van deze wijk op te waarderen door er uitrusting te realiseren en de animatie te bevorderen. Er wordt ook betracht de sociale controle in het toekomstige Zennepark te bevorderen door een reële open gevel te creëren op een verruimde publieke ruimte.

## [04] Reine 178

Le projet prévoit la construction sur une parcelle libre, avenue de la Reine, d'une crèche de 36 lits avec jardin pour accueillir la crèche actuellement située rue de l'Eclusier Cogge. Elle est surmontée de 4 logements PMR. Le chantier sera réceptionné en 2019.

## [04] Koningin 178

Het ontwerp behelst de bouw op een vrijstaand perceel van een crèche met 36 bedden, een tuin en 4 woningen toegankelijk voor mindervaliden. De werf wordt opgeleverd in 2019.

## [31] Tour & Taxi

Les 31 logements acquis sur plan font partie d'un développement d'une centaine de logements qui sera amené, dans les années à venir, à être complété par d'autres logements, mais aussi d'autres fonctions: des bureaux, des logements pour personnes âgées,... Les 12 appartements acquis dans le cadre des charges d'urbanisme ont été construits suivant le standard passif, les 19 autres appartements respectent le standard basse énergie. Les appartements sont des 2 chambres à l'exception de 2 penthouses composés chacun de 3 chambres. Les bâtiments se développent le long d'une artère principale arborée donnant accès de part et d'autre à des placettes via lesquelles se fait l'accès aux différentes entrées de logements.

L'ensemble est érigé au cœur d'un grand parc.

## [08] Maelbeek

Le projet Maelbeek a pris forme dans le cadre du schéma directeur « Eggevoort » visant au développement global et cohérent du parc Léopold.

L'immeuble composé de 8 logements et d'un espace Horeca matérialisera un nouvel accès au parc. Cette articulation permettra d'opérer la couture entre l'alignement actuel – se terminant sur un pignon mitoyen – et son site.

Les premiers coups de pelles ont débuté en toute fin d'année 2017.

## [31] Thurn & Taxis

De 31 woningen, gekocht op plan, maken deel uit van de ontwikkeling van een honderdtal woningen die in de komende jaren zal aangevuld worden met de realisatie van bijkomende woningen, maar ook van andere functies: kantoren, woningen voor ouderen,... . De 12 appartementen verworven binnen het kader van de stedenbouwkundige lasten werden gebouwd volgens de passiefhuisstandaard, de 19 andere appartementen voldoen aan de lage-energiestandaard. Het betreft 2-slaapkamer appartementen met uitzondering van 2 penthouses die elk 3 slaapkamers tellen. De gebouwen zijn geschikt langsheel een boomrijke hoofdader die aan weerszijden toegang geeft tot kleine pleintjes waarlangs de verschillende toegangen tot de woningen bereikt kunnen worden.

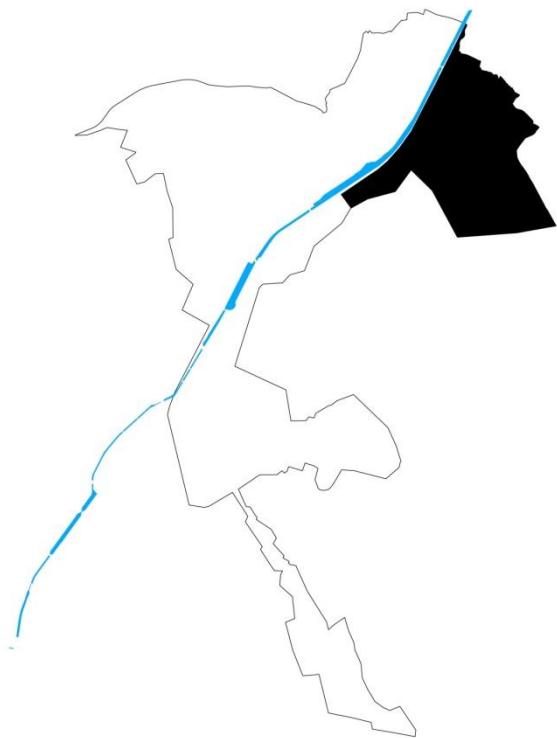
Het geheel is opgericht in het hart van een groot park.

## [08] Maalbeek

Het project Maalbeek werd ontwikkeld in het kader van het richtschema « Eggevoort » en beoogt de globale en coherente ontwikkeling van het Leopoldpark.

Het gebouw, dat bestaat uit 8 woningen en een pand bestemd voor Horeca activiteiten, zal een nieuwe toegang tot het park belichamen.

Deze wijze van inplanting zal toelaten om de verbinding te maken tussen de huidige rooilijn die aanleunt tegen een gemeenschappelijke muur – en de site. De werf werd opgestart eind 2017.



---

## 1130 [Haren]

### [18] Harenberg/ Pré-aux-Oies

Cet immeuble, situé à l'angle des rues Harenberg et pré-aux-oies, dans un quartier résidentiel constitué majoritairement de maisons individuelles, comporte 12 appartements (4 appartements 2 chambres et 8 appartements 2 chambres) et 6 maisons individuelles, ainsi que 18 emplacements de parking. Ce projet répond de par sa volumétrie et son esthétique à l'expression du tissu urbain existant. Toutes les unités répondent à des normes de confort et énergétiques strictes. Les unités de par leurs doubles orientations, bénéficient d'un ensoleillement maximum.

### [18] Harenberg/ Ganzenweide

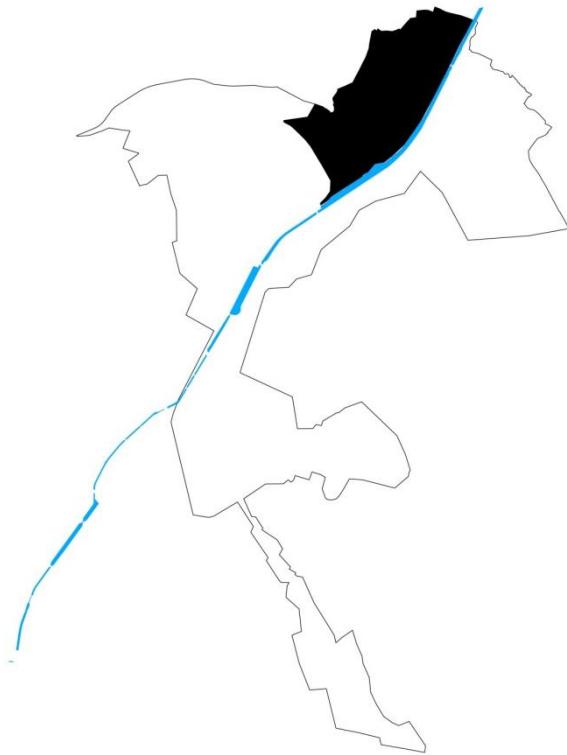
Dit nieuw gebouw, op de hoek van de Ganzenweidestraat en de Harenberg, in een residentiële buurt die voornamelijk individuele woningen kent, bevat 12 appartementen (4 appartementen met 2 kamers en 8 appartementen met 3 kamers) en 6 individuele woningen, alsook 18 parkingplaatsen. Dit project beantwoordt door haar volumetrie en haar esthetica aan de expressie van het bestaand stedelijk weefsel. Alle eenheden beantwoorden aan strikte comfort, en energie, - normen. De eenheden genieten van een maximale bezetting door hun dubbele oriëntatie.

## [41] Harenberg III

A travers leur proposition, les architectes d'Urban Platform exploitent les contraintes propres au site : le dénivelé important vers le chemin de fer, les gabarits et les différences de morphologies entre la rue du Klesper et Harenberg. Les volumes se déploient sur le site dont les qualités paysagères sont exaltées.

## [41] Harenberg III

Het voorstel van de architecten van Urban Platform is afgestemd op de site-gebonden randvoorwaarden: de aanzienlijke terreinhelling tussen de straat en de spoorweg, de gabarieten en de verschillen in morfologie tussen de Klesperstraat en Harenberg. De volumes ontvouwen zich op de site die een hoge landschappelijke kwaliteit heeft.



---

## 1120 [Neder-Over-Heembeek]

### [36] Sts Pierre & Paul

Ce projet de 36 logements passifs se développe comme un « hameau » urbain. Les volumes s'articulent autour d'une percée dans l'ilot – une place – à partir de laquelle se font les accès aux logements via des coursives exprimées comme des trottoirs suspendus.

Cet intérieur d'ilot est un espace de liberté et d'expression pour les futurs occupants où la cohésion sociale sera renforcée.

Depuis l'espace public, l'intérieur d'ilot appelle par son caractère verdoyant, souligné par les éléments de structures en bois portant, les passerelles qui s'expriment comme des arbres.

### [36] St Pieter & Pauwel

Dit project van 36 passieve appartementen is bedacht als een stedelijk “buurtschap”. De bouwvolumes zijn geschikt rond een open ruimte in het binnengebied – een plein – vanwaar de woningen toegankelijk zijn via gaanderijen die opgevat zijn als opgehangen voetpaden. Dit binnengebied is een ruimte waar de toekomstige bewoners zich vrij kunnen bewegen en uiten, een ruimte waar de sociale cohesie versterkt zal worden.

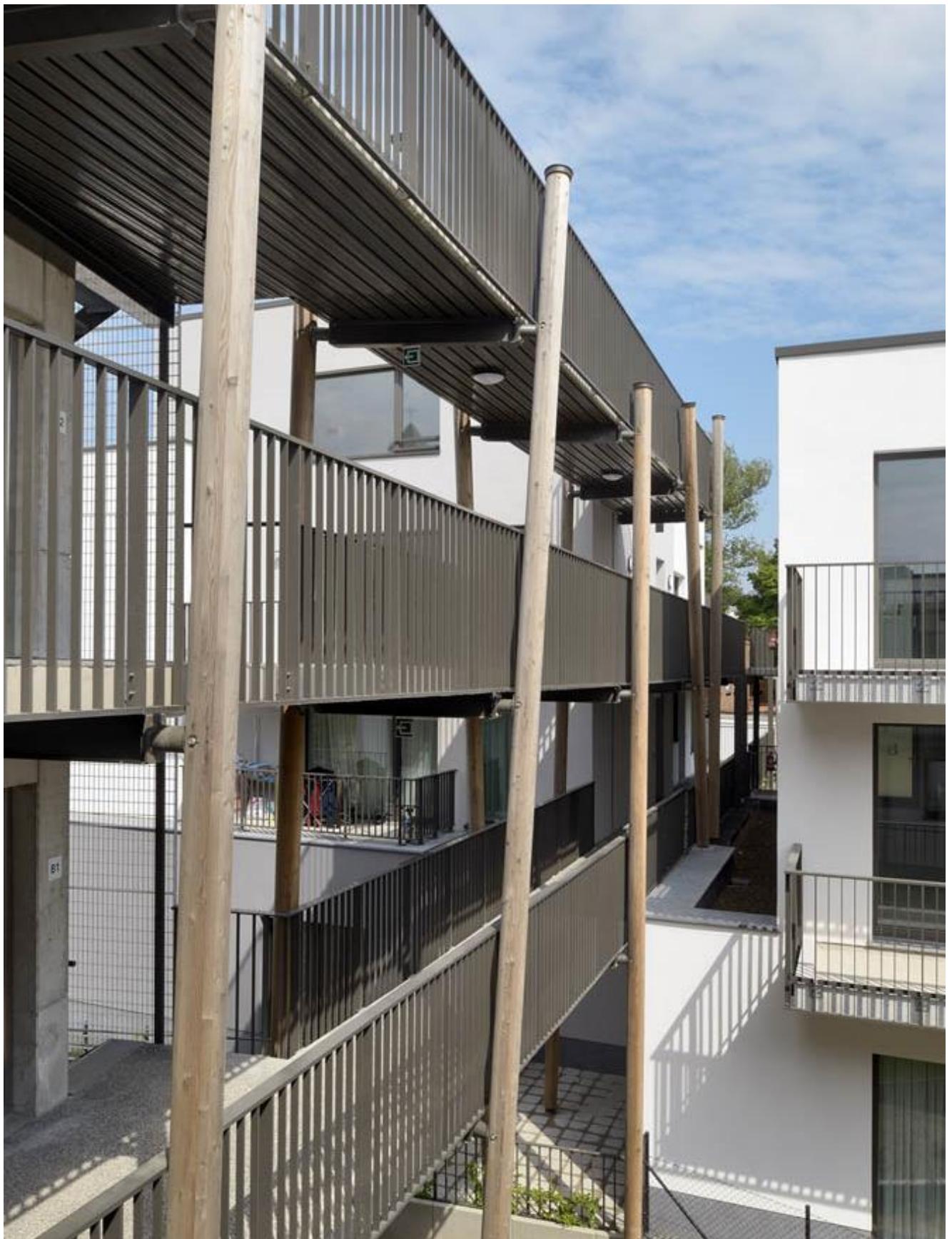
Vanaf de publieke ruimte oefent het binnengebied een aantrekkracht uit door zijn groen karakter dat benadrukt wordt door de houten structurele elementen die de gaanderijen dragen en refereren aan boomstammen.

## [43] CraK ! Craetveld-Kruisberg

La programmation prévoit une mixité en terme d'affectation : 33 logements « moyens », un habitat groupé labellisé sous le concept « Abbeyfield » comprenant 10 unités d'habitations et un espace commercial. Cette programmation variée permettra une occupation différenciée et complémentaire pouvant générer une dynamique sociale au sein du complexe. Le projet se développe sur les hauteurs de Neder-over-Heembeek offrant aux appartements des vues dégagées sur les potagers en intérieurs d'ilots et sur Bruxelles.

## [43] CraK ! Kraatveld-Kruisberg

Het programma voorziet een gemengde bestemming : 33 middenklasse woningen, een groepswoning voor ouderen volgens het woonconcept “Abbeyfield” met 10 wooneenheden en een commerciële ruimte. Dit gevarieerde programma zal leiden tot een gedifferentieerd en complementair gebruik, waardoor een sociale dynamiek op gang zal kunnen gebracht worden binnen het complex. Het project wordt gerealiseerd op een hooggelegen terrein in Neder-over-Heembeek. Dankzij deze ligging bieden de appartementen vergezichten op de moestuintjes in de binnengebieden en op Brussel.



© ADE architects \_ Projec(t): St Pierre & Paul – St Pieter & Pauwel

## [43] MaPA-Ransbeek-Meudon

Ce bâtiment de 43 logements destinés aux Seniors a démarré en 2018 et propose une implantation ambitieuse, traversant l'îlot de part en part ; il ouvre des vues vers le canal à hauteur du terminal des passagers.

Cette implantation – de par l'ouverture de l'îlot à la mobilité douce – permet d'étendre physiquement le maillage vert depuis le parc du Meudon. Les studios donnent sur un espace vert collectif paysager qui s'ouvre aux temps choisis au quartier, apportant à la dynamique du site. La cohésion est renforcée par la présence d'une salle polyvalente implantée dans cet écrin de verdure.

## [43] MaPA-Ransbeek-Meudon

Voor dit gebouw met 43 woningen bestemd voor senioren, werd de werf opgestart in 2018. Het project stelt een ambitieuze inplanting voor, dwars doorheen het bouwblok; er worden zichten gecreëerd op het kanaal ter hoogte van de passagiersterminal.

Deze inplanting – door het toegankelijk maken van het bouwblok voor zachte vormen van mobiliteit – zorgt voor een fysieke uitbreiding van het groene netwerk vanaf het Meudonpark. De studio's geven uit op een collectieve groene ruimte die op gekozen tijdstippen opengesteld zal worden voor de wijk, wat zal bijdragen tot de dynamiek op de site. De cohesie wordt versterkt door de aanwezigheid van een polyvalente zaal, ingeplant tussen welig groen.

## [61] Chemin Vert

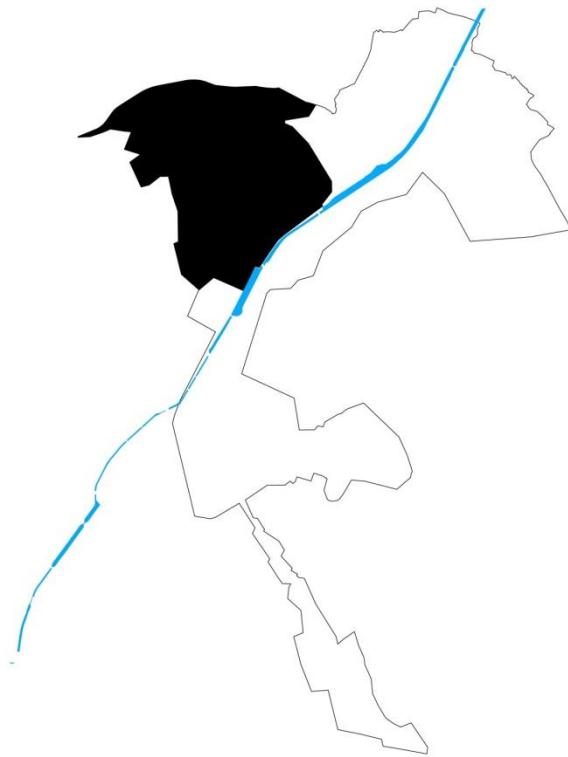
La SFAR développe au total 146 logements sociaux et moyens (61) composés d'immeubles de logements et de maisons unifamiliales.

L'implantation suivra le principe de l'îlot ouvert.

## [61] Groenweg

De SFAR ontwikkelt in totaal 146 sociale- en middenklasse woningen (61), bestaande uit appartementen en eengezinswoningen.

De inplanting gebeurt volgens het principe van een open bouwplek.



---

## 1120[La(e)ken]

### [9] Beyseghem 184

Avec ce projet, la Régie développe un autre projet mixte avec les espaces verts qui, au vu de la démographie grandissante, doit, également, développer la logistique nécessaire au bon entretien des espaces publics. A travers ce projet, c'est l'utilisateur qui est véritablement au centre de l'attention. Les 9 appartements et le local destiné au personnel des espaces verts, sont spatialement généreux afin, notamment, de capter un maximum de lumière. Esthétiquement, le bâtiment s'intègre par sa volumétrie et ses matériaux dans le tissu environnant. Le chantier a pris cours en 2018.

### [9] Beyseghem 184

Met dit project ontwikkelt de Regie een ander gemengd project tezamen met het departement Groene zones, dat in het licht van de demografische groei eveneens een beleid moet ontwikkelen voor het goede onderhoud van de openbare ruimte. In dit project staat de gebruiker centraal. De 9 appartementen en het lokaal bestemd voor het personeel van de Groene zones, zijn ruim bemeten om, in het bijzonder, zoveel mogelijk licht binnen te brengen. Op esthetisch vlak integreert het gebouw zich in het omliggende weefsel door zijn volumetrie en materialen. De werf werd opgestart in 2018.

## [49] HoP !

De l'explosion démographique naît un besoin croissant en logement et les nécessaires équipements urbains y liés.

C'est dans ce processus, de proposition élargie que la Régie et l'instruction publique ont réitéré un projet commun mixte alliant logements et école.

En septembre 2017, suite à des demandes d'adaptations de la Région, un nouveau PU a été introduit.

Le projet développe sur un site de 3ha, 49 logements, une école de 672 élèves et une salle de sports.

Des volumes aux gabarits correspondant aux bâtis avoisinants se développent sur un site dont les qualités paysagères ont été étudiées en lien avec le jardin des fleuristes situé au nord du site.

## [49] HoP !

Ten gevolge van de demografische explosie ontstaat een groeiende nood aan woningen en de hiermee verbonden stedelijke uitrusting. In het kader van dit proces, van een verruimd voorstel, hebben de Regie en het Openbaar onderwijs opnieuw een gemeenschappelijk gemengd project geïnitieerd dat voorziet in de bouw van een school en woningen.

In september 2017 werd een nieuwe bouwvergunningsaanvraag ingediend, naar aanleiding van vragen van het Gewest om het project aan te passen.

Het project omvat 49 woningen, een school voor 672 leerlingen en een sportzaal, op een site van 3ha.

De gabarieten van de volumes zijn afgestemd op de naburige bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten van de site werden verwerkt in het project, met inachtneming van de link met de "Tuinen van de Bloemisten" gelegen in het noorden van de site.

### 1.1.1 LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS

Dans le cadre du Plan Logements '13-'18, les logements suivants ont été réceptionnés :

PARLEMENT 7	5
TERRE-NEUVE 120	6
ROUPPE 1-2	7
HARENBERG PRÉ-AUX-OIES	18
SIMONS ANVERS	51
MAD (REMPART DES MOINES)	4
CAPUCINS	39
FLÈCHE FAUBOURG	12
ALLÉE VERTE 112	8
REINE 178	4
MASUI 96	10
STS PIERRE & PAUL	36
CRAETVELD KRUISBERG	43
TOUR & TAXIS	31
MASUI 116-118	5

### OPGELEVERDE WONINGEN

In het kader van het Woningplan '13-'18, werden volgende woningen opgeleverd:

PARLEMENT 7	
NIEUWLAND 120	
ROUPPE 1-2	
HARENBERG GANZENWEIDE	
SIMONS ANTWERPEN	
MAD (PAPENVEST)	
KAPUCIJNEN	
PIJL – VOORSTAD	
GROENDREEF 112	
KONINGIN 178	
MASUI 96	
ST PIETER & PAUWEL	
KRAATVELD KRUISBERG	
THURN & TAXIS	
MASUI 116-118	

### 1.1.1 CHANTIERS ACTIFS

Dans le courant de l'année 2019, 9 chantiers seront opérationnels dont un concernant une acquisition d'immeuble de 9 logements.

### ACTIEVE WERVEN

In de loop van 2019, zullen 9 werven operationeel zijn waarvan 1 betrekking heeft tot de aankoop van 9 woningen.

ECLUSIER COGGE (DERAM)	7
FONTAINAS	57
BEYSEGHEM 184	9
LOMBARD 26	10
MAPA_RANSBEEK – MEUDON (RAMIER)	43
HARENBERG II	
HARENBERG III	41
MAELBEEK	8
<b>CHEMIN VERT</b>	(61)
APPARTEMENTS	40
MAISONS	21

SLUISWACHTER COGGE (DERAM)	
FONTAINAS	
BEIZEGEM 184	
LOMBARD 26	
MAPA_RANSBEEK (BOSDUIF)	
HARENBERG II	
HARENBERG III	
MAALBEEK	
<b>GROENWEG</b>	
APPARTEMENTEN	
HUIZEN	



	Proje(c)t	Loc	Début Begin	Fin Eind	WPL19- 24	
178	<b>Ransbeek 16</b>	1120	2022	2024	44	Centre de Jour <a href="#">Dagcentrum</a>
277	<b>Horticulteurs 37-43 Tuinbouwers</b>	1020	2019	2020	14	
386	<b>La Senne/De Zenne</b>	1000	2020	2021	<b>15</b>	Ecole - School
387	<b>Harmonie</b>	1000	2018	2020	<b>9</b>	Centre de Jour <a href="#">Dagcentrum</a>
391	<b>Néo</b>	1020	2020*	2022*	<b>90</b>	
393	<b>Rempart des Moines Papenvest</b>	1020	2021*	2027*	<b>140</b>	
394	<b>ZIR 4 GGB</b>	1120	2022*	2024*	<b>50</b>	
403	<b>rue des Fripiers 33 Kleerkopersstraat 33</b>	1000	2018	2019	<b>4</b>	
429	<b>Verdun 646</b>	1130	2019	2021	<b>3</b>	
445	<b>Népomucène 10-20 Nepomucenus 10-20</b>	1000	2018	2019	<b>10</b>	Commerces <a href="#">Handelsruimte</a>
995	<b>Simons Héliport</b>	1000	2023	2025	<b>65</b>	
999	<b>Foulons Voldersstraat</b>	1000	2022*	2023*	<b>4</b>	
999	<b>Rue Blaes 66 Blaesstraat</b>	1000	2022*	2023*	<b>10</b>	Commerces <a href="#">Handelsruimte</a>
999	<b>Reine POP Koningin POB</b>	1000	2022	2023	<b>5</b>	
						<b>463</b>

\*hors maîtrise Régie ou influences externes non maîtrisables

## 1.2. UN NOUVEAU PLAN '19-'24

L'année 2018 a été marquée par les élections communales. Dans le cadre de l'accord de majorité, les objectifs quantitatifs de développement de l'offre résidentiel ont d'ores et déjà été fixés.

La Régie Foncière et le CPAS auront à développer 750 unités.

La Régie Foncière opèrera ce développement en accord avec sa politique foncière.

En vue de répondre à ces objectifs, une proposition de nouveau plan logements a été étudiée.

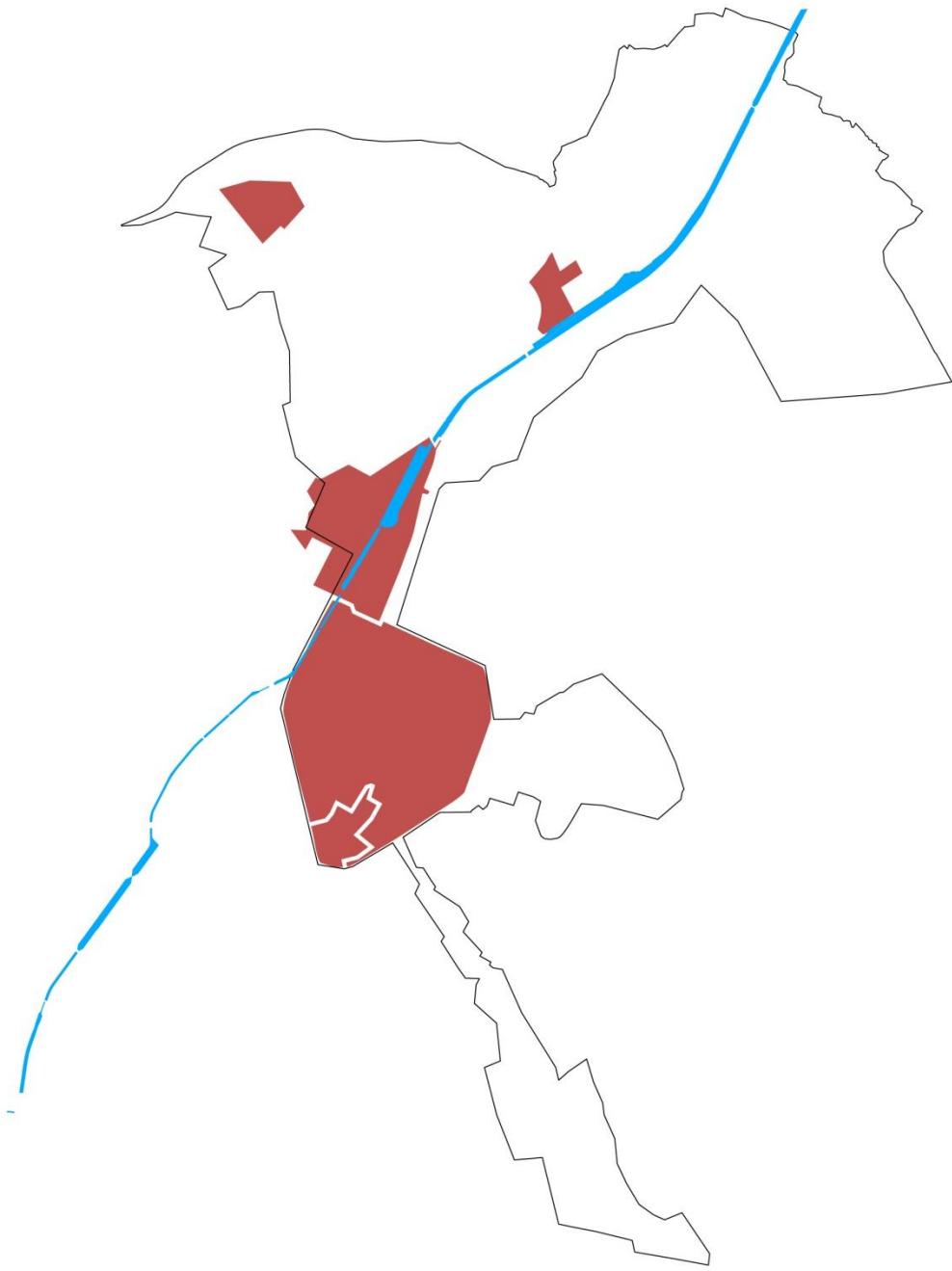
## EEN NIEUW PLAN '19-'24

Het jaar 2018 werd gekenmerkt door de gemeenteraadverkiezingen. In het kader van het meerderheidsakkoord werden de kwalitatieve ontwikkelingsobjectieven van het residentieel aanbod reeds vastgelegd.

De Grondregie en het OCMW zullen 750 eenheden ontwikkelen.

De Grondregie zal deze ontwikkeling uitvoeren in overeenstemming met haar grondbeleid.

Teneinde te beantwoorden aan deze doelstellingen, werd een voorstel van nieuw woningenplan uitgewerkt.



Dans le cadre de ce nouveau plan, la Régie Foncière s'inscrira dans les enjeux liés:

- à l'urbanisation de la **ZiR 4** qui devra permettre de valoriser le site en développant durablement les connexions des affectations diverses ;
- au développement du plateau du **Heyzel - Néo** ;
- à la **rénovation urbaine** - et, ce notamment, par une implication dans les contrats de quartiers durables, le contrat de rénovation urbaine (CRU) et une attention particulière sur les opportunités foncières.

Le Plan Logement sert les objectifs visés par la politique foncière. Il pourra s'adapter au gré des opportunités et urgences évolutives imposées par les dynamiques urbaines.

In het kader van dit nieuwe plan zal de Grondregie zich inschrijven in de doelstellingen die gelinkt zijn aan:

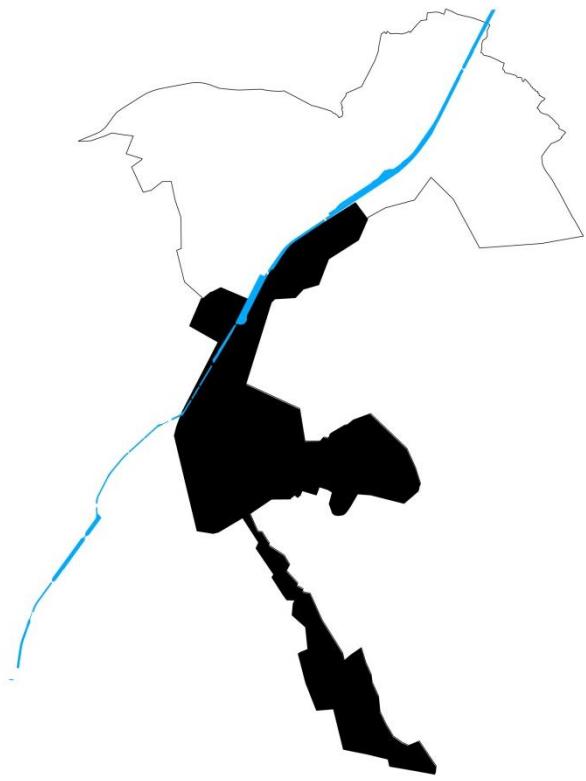
- de urbanisatie van de **GGB 4**, die dient toe te laten de site op te waarderen door de duurzame ontwikkeling van de diverse bestemmingen.
- de ontwikkeling van het **Heizel** plateau "**Neo**".
- de **stadsherhernieuwing** en dit voornamelijk door te participeren in de duurzame wijkcontracten, de stadsvernieuwingsprojecten (CRU) en door een bijzondere aandacht voor opportuniteiten.

Het woningenplan dient de objectieven die door de grondpolitiek bepaald werden. Deze kan aangepast worden in functie van de opportuniteiten die zich voordoen volgens dringende evoluties die voortvloeien uit de stedelijke dynamiek.

“... management that builds resilience can sustain social-ecological systems in the face of surprise, unpredictability, and complexity. It attends to slowly-changing, fundamental variables that create memory, legacy, diversity, and the capacity to innovate in both social and ecological components of the system. It also conserves and nurtures the diverse elements that are necessary to reorganize and adapt to novel, unexpected, and transformative circumstances. Thus, it increases the range of surprises with which a socio-economic system can cope.”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Folke C, 2002, “Resilience and sustainable development : building adaptive capacity in a world of transformations”,



# 1000

## [09] Harmonie

Neuf unités de logements destinés aux personnes âgées ainsi qu'un centre de jour sont en cours de construction à l'angle de la rue de l'Harmonie et de la chaussée d'Anvers. Ce bâtiment, à l'expression résolument contemporaine, comblera une dent creuse.

Dans le cadre du plan logement '13-'18, la Régie Foncière s'est inscrite dans les dynamiques de revitalisation urbaine de plusieurs contrats de quartier.

## [09] Harmonie

Negen wooneenheden bestemd voor oudere bewoners evenals een dagcentrum, zijn in opbouw op de hoek van de Harmoniestraat en de Antwerpsesteenweg. Dit gebouw met een zuiver hedendaagse uitstraling, zal een open bouwhoek verdichten.

In het kader van het Woningplan '13-'18, heeft de Grondregie zich ingeschreven in de stedelijke revitaliseringsdynamiek van meerdere wijkcontracten.

## [15] La Senne

En décembre 2016, 4 bureaux d'études ont été sélectionnés en vue de proposer un projet mixte : école et logements dans un tissu urbain particulièrement dense. Le projet retenu articule au mieux les dichotomies du programme complexe d'une école fondamentale de 216 élèves et de 15 logements. La qualité de ce projet réside dans l'implantation et la volumétrie proposées en intérieur d'ilot dégageant au maximum les vide nécessaires à la création d'espaces extérieurs.

Les logements sont configurés de manière à offrir des séjours traversants, offrant ainsi une luminosité maximale de l'espace de vie principale.

## [15] De Zenne

In december 2016 werden 4 studiebureaus geselecteerd om een gemengd project voor te stellen: een school en woningbouw in een zeer dichtbebouwd stedelijk weefsel.

Het behouden project legt op de meest pertinente wijze de nadruk op het dualisme van het complexe programma voor de ontwikkeling van een basisschool voor 216 leerlingen en 15 woningen. De kwaliteit van dit project uit zich door middel van de voorgestelde inplanting en volumetrie van het binnengebied waardoor er zo veel mogelijk ruimte vrijgemaakt wordt om er externe zones van te maken.

De woningen zijn dusdanig ontwikkeld om er doorzon verblijven van te maken die een maximale verlichting van de voornaamste leefruimten bieden.

## [10] Népomucène

En juin 2017, la Régie a acquis dans un quartier fragilisé pour cause d'utilité publique 3 immeubles de rapport composés au total de 10 appartements et de 3 unités commerciales.

Ces bâtiments situés à l'entrée du pentagone sur une place dégagée, sont stratégiques de par leurs localisations et leur visibilité. Cette acquisition est l'opportunité de réhabiliter des logements dont le confort actuel est totalement désuet et d'insuffler une nouvelle dynamique dans le quartier.

## [10] Nepomucenus

In juni 2017, heeft de Grondregie, in een kwetsbare wijk, 3 opbrengstpanden, die samen 10 appartementen en 3 handelsruimten omvatten, verworven ten algemeen nut.

Deze gebouwen, gelegen aan een van de belangrijke toegangen tot de vijfhoek en aan een open plein, hebben een strategische ligging en zichtbaarheid. Deze verwerving biedt de mogelijkheid om woningen te moderniseren waarvan het huidige comfort te wensen overlaat en om een nieuwe dynamiek aan de wijk te geven.



© BOB361 \_ Proje(c)t: La Senne - De Zenne



---

## 1130

### [03] Verdun 646

La Régie poursuit la commercialisation amorcée avec un premier projet pilote de 6 maisons afin de donner accès aux ménages bruxellois à leur propre habitation, à travers le développement d'un nouveau projet de construction de 3 maisons individuelles situées rue de Verdun à Haren.

La reconfiguration de cette parcelle permet la création de 2 unités d'habitation supplémentaires. Outre l'augmentation de l'offre en logement, la nouvelle compacté proposée optimise considérablement l'efficience énergétique de ces habitations.

L'équipe pluridisciplinaire désignée en septembre 2016, propose une volumétrie et des matériaux d'esthétique contemporaine qui répondent à l'expression du bâti existant. Le permis d'urbanisme a été introduit en 2017.

### [03] Verdun 646

De Regie gaat door met de commercialisering van woningen om Brusselse gezinnen de mogelijkheid te bieden een eigen woning te verwerven. Een eerste pilootproject betrof 6 woningen in de Harenberg. Een nieuw bouwproject wordt nu ontwikkeld: 3 individuele huizen gelegen in de Verdunstraat te Haren.

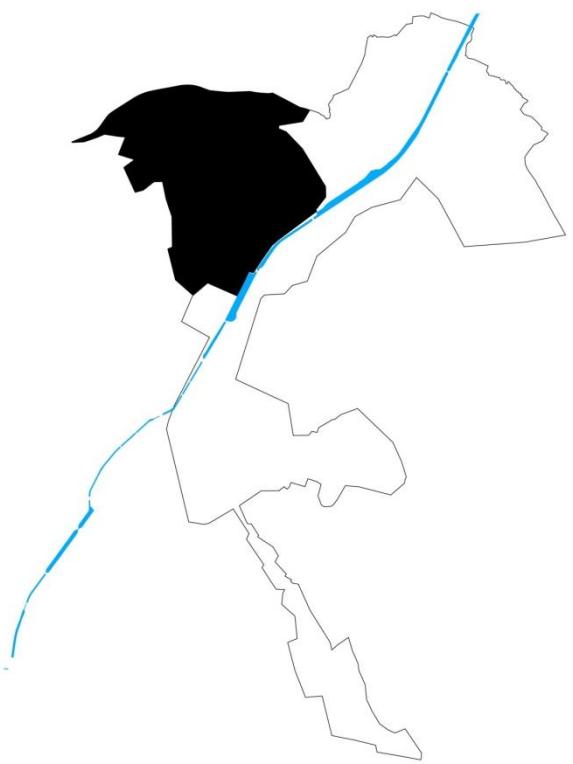
Dankzij de her-configuratie van dit perceel kunnen 2 bijkomende wooneenheden gecreëerd worden. Naast de uitbreiding van het woningaanbod, zorgt de nieuwe voorgestelde compactheid voor een aanzienlijke verbetering van de energetische efficiëntie van deze woningen.

Het ontwerpteam, aan wie de opdracht in september 2016 werd gegund, stelt een hedendaagse volumetrie en materiaalkeuze voor die in harmonie zijn met de bestaande bebouwing.

De stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in 2017.



© AUXAU \_ Proje(c)t: Verdun 646



---

## 1120 [La(e)ken]

### [14] Horticulteurs 37-43

Le projet prévoit le développement de 14 logements aux typologies diverses (maisons et appartements) dans une volumétrie s'intégrant au site.

### [14] Tuinbouwers 37-43

Het project voorziet de ontwikkeling van 14 woningen met verschillende typologieën (appartementen en huizen) binnen een bouwvolume dat perfect aansluit op het bestaande stadsweefsel.

### 1.3. ACQUISITION

Dans le cadre de sa politique active de développement de son patrimoine immobilier, la Régie évalue les potentiels du marché et en étudie la faisabilité financière au regard des priorités ciblées dans le cadre de sa politique foncière.

Pour l'exercice 2019, les crédits nécessaires sont prévus afin de pouvoir saisir ces éventuelles opportunités.

### AANKOOP

In het kader van haar actieve politiek met betrekking tot de ontwikkeling van haar onroerend patrimonium, evalueert de Grondregie het marktpotentieel en bestudeert de haalbaarheid ervan in het licht van de gerichte prioriteiten in het kader van het grondbeleid.

Voor 2019 zijn de nodige kredieten voorzien om mogelijke opportuniteiten te concretiseren.





© CHOUETTES ARCHITECTES

## 1.4. IMMEUBLES INNOCUPÉS/ DROIT DE GESTION PUBLIQUE

En lien avec ses compétences d'opérateur immobilier, la Régie est également sollicitée par la Cellule Stratégies de Développement du département de l'urbanisme dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Sur base du registre des logements inoccupés sur le territoire de la Ville établi par la CSD, la Régie sélectionne chaque année plusieurs immeubles susceptibles de faire l'objet – en fonction de l'échelle du projet et des travaux à réaliser – d'acquisition ou d'une prise en gestion publique.

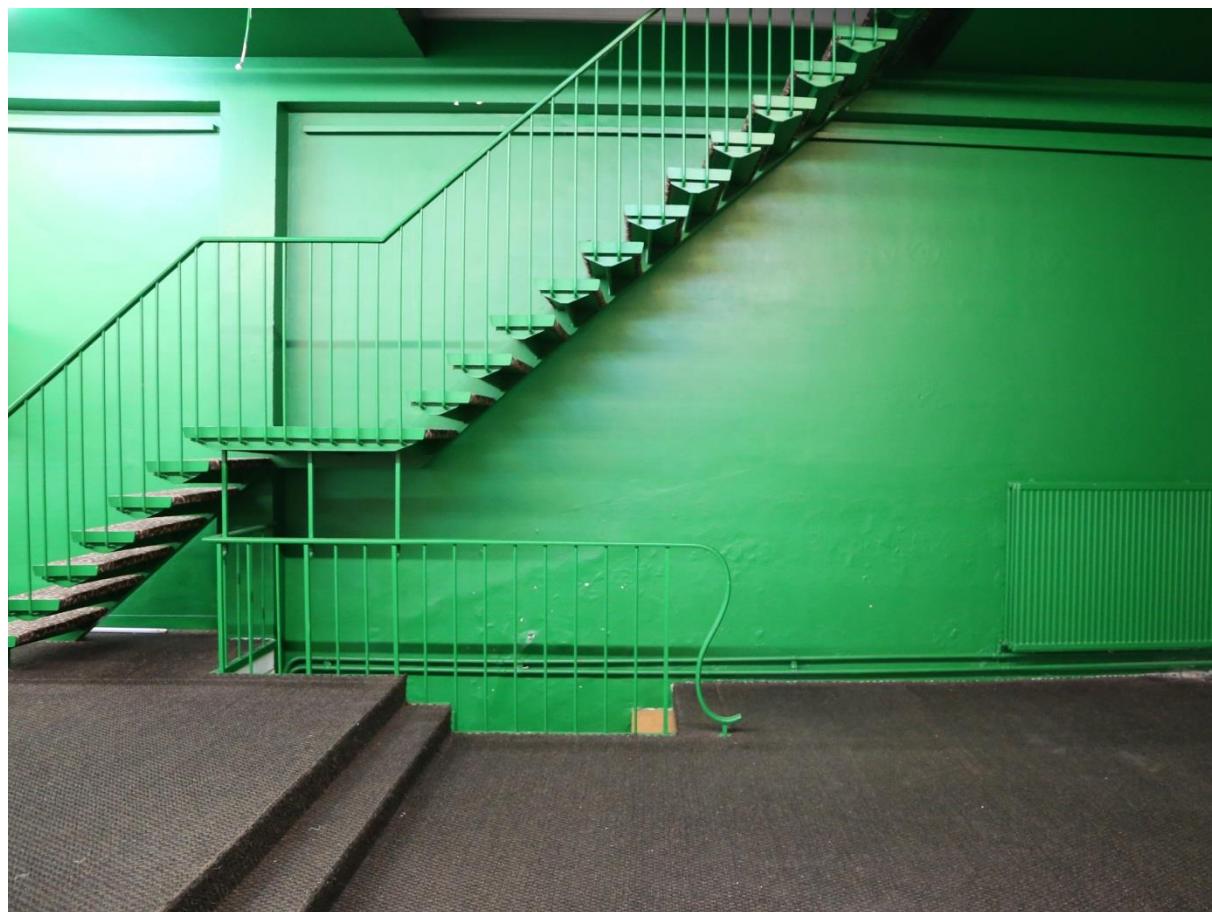
Dans le contexte de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2010 (modifiant celle de juillet 2003) portant sur le Code bruxellois du Logement relatif à la prise en gestion publique, la Régie Foncière – en tant qu'opérateur immobilier public – a usé de son droit de gérer temporairement un immeuble inoccupé situé à l'angle de la rue Grétry et de la rue des Fripiers.

## LEEGSTAANDE WONINGEN PUBLIEK BEHEERSRECHT

Binnen het kader van haar toevertrouwde missies, werkt de Grondregie nauw samen met de cel Ontwikkelingsstrategieën van het departement Stedenbouw in het kader van de strijd tegen leegstaande en verlaten woningen op het grondgebied van de Stad Brussel.

Op basis van een register van leegstaande panden op het Grondgebied van de Stad opgesteld door de cel Ontwikkelingsstrategieën, kiest de Grondregie op regelmatige basis meerdere gebouwen uit waarop het openbaar beheerrech kan worden uitgeoefend.

In het kader van de ordonnantie van 1 april 2010 (die deze van juli 2003 wijzigde) “de Brusselse wooncode”, met betrekking tot het publiek beheersrecht van privé woningen heeft de Grondregie – als openbare vastgoedoperator – gebruik gemaakt van haar recht om tijdelijk een leegstaand gebouw in beheer te nemen, gelegen op de hoek van de Grétrystraat en de Kleerkopersstraat).



Cette opération - engagée dans une perspective de rénovation urbaine et de réhabilitation de logements de qualité – peut être réalisée sur base d'un modèle budgétaire en équilibre grâce à la durée de prise en gestion qui a pu être définie par la régie Foncière sur base du rendement locatif équilibré.

Les démarches initiées en 2014 ont pu être poursuivies et le chantier pourra débuter début 2019 en vue de réhabiliter 4 studios.

En collaboration avec les partenaires publics concernés et sur base de l'analyse de l'évolution des occupations des logements inoccupés ou insalubres du service compétent, la Régie Foncière évalue les nouveaux potentiels de prise en gestion publique.

Deze operatie – die aangegaan werd binnen een perspectief van stadsrenovatie van kwaliteitswoningen – kan verwezenlijkt worden op basis van een evenwichtig huurrendement.

De procedure geïnitieerd in 2014 kon voortgezet worden en de werf, tot rehabilitatie van 4 studio's, kan begin 2019 opgestart worden.

In samenwerking met de betrokken publieke partners en volgens de analyse van de bezettingsevolutie van leegstaande of ongezonde woningen, evalueert de Grondregie nieuwe potentiële panden voor een publiek beheer.

## 2 Valorisation du Patri-moine

### Valorisatie van het Patrimonium

---

La Régie foncière participe activement à la valorisation de son patrimoine existant par une attention accrue de son évolution et une analyse continue visant à anticiper les interventions nécessaires aux échelles diverses ; qu'il s'agisse :

- de rénovations lourdes (1)
- de maintenance périodique (2)
- de maintenance journalière (3)

Ces aspects sont des éléments essentiels au maintien de l'équilibre d'exploitation de son parc locatif.

Le vieillissement du patrimoine pourrait agir directement sur les charges financières par une diminution du taux d'occupation, une augmentation démesurée des coûts de maintenance, une variation négative de la valeur de l'immeuble.

Les choix sont opérés au regard des contraintes environnementales et ce, en lien, avec les caractéristiques physiques mêmes du bâtiment.

De Grondregie participeert op een actieve wijze in de valorisatie van haar patrimonium. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de evolutie van de panden, teneinde de noodzakelijke interventies te anticiperen op verschillende schalen:

- zware renovaties (1)
- periodiek onderhoud (2)
- dagelijks onderhoud (3)

Deze aspecten zijn essentieel tot het behoud van de evenwichtige exploitatie van het huurpark.

De veroudering van de patrimonium kan rechtstreeks wegen op de financiële kosten door een verlaging van de bezettingsgraad en de grote kostprijs van het onderhoud en de negatieve waarde-variatie van het gebouw.

De keuzes worden prioritair gemaakt rekening houdende met de milieu beperkingen en vereisten en dit, rekening houdende met de fysieke karakteristieken van het gebouw.



© Atelier De Visscher & Vincentelli + MangerNielsen Architects – Proje(c)t : Renards Vossen

## 2.1. RÉNOVATIONS

Dans le contexte de la valorisation du patrimoine, la Régie Foncière effectue des importants travaux de rénovation de plusieurs complexes de logements de + de 30 ans.

Le manque d'isolation, la présence de ponts thermiques, l'absence de ventilation mécanique,... dévoilent des problématiques et des désordres grandissants.

En 2017, 3 chantiers de rénovation énergétique majeure ont été amorcés : rue du Midi 133, rue Van Artevelde et rue Comtesse de Flandre. Ces 3 constructions héritées du brutalisme des années 60-70 et qui, en vertu de l'expression de la matérialité, sont de par leurs détails d'exécution, depuis l'émergence d'une sensibilité plus accrue en terme d'isolation, en totale opposition avec les principes constructifs contemporains.

Ces rénovations lourdes portant, notamment, sur l'isolation de l'enveloppe, deviennent l'opportunité de travailler l'esthétique du bâtiment et de lui offrir une expression contemporaine.

Les travaux des immeubles sis Comtesse de Flandre (16 logements), et Van Artevelde 77-95 (64 logements) seront en principe réceptionnés en 2019.

La Régie Foncière entreprend, également, la valorisation de son patrimoine historique. Des études sont en cours sur les bâtiments situés petite rue des bouchers (2) et Grand-Place. Leurs enjeux patrimoniaux nécessitent des procédures plus complexes par l'introduction de permis de principe.

## RENOVATIES

In de context van de valorisering van haar patrimonium, onderneemt de Grondregie belangrijke renovatiewerken in meerdere woningcomplexen die ouder zijn dan 30jaar.

Het gebrek aan isolatie, de thermische bruggen, de afwezigheid van mechanische ventilatie genereren meer en meer problemen en verstoren het huurgenot.

In 2017, werden 3 energetische renovaties opgestart – Zuidstraat 133, Van Artevelde en Gravin van Vlaanderen. Deze 3 constructies zijn het resultaat van de rauwe jaren '60, door hun expressie in materialen, en zijn in totale tegenspraak met de bouw- en isolatieprincipes van heden.

Deze zware renovaties die voornamelijk de bouwschil viseren, bieden de opportunitet om de esthetiek van het gebouw te bewerken en er een hedendaagse expressie aan te geven.

De werken in de gebouwen gelegen Gravin Van Vlaanderen (16 woningen), en Van Artevelde 77-95 (64 woningen) zullen opgeleverd worden in 2019.

De Grondregie onderneemt tevens de opwaardering van haar historisch patrimonium. Studies zijn lopende in de gebouwen gelegen Klein Beenhouwersstraat (2) en Grote Markt. Hun patrimoniale impact noodzaakt complexe procedures (Unieke Vergunning).

	Proje(c)t	Loc	Début Begin	Fin Eind	Unités Eenheden	Type
184	<a href="#"><b>Grand Place 13-14</b></a> <a href="#"><b>Grote Markt 13-14</b></a>	1000	2022	2024	2	Restauration Restauratie
272	<a href="#"><b>Artevelde 77-95</b></a> <a href="#"><b>Artevelde 77-95</b></a>	1000	2019	2020	65	Rénovation façades Renovatie gevels
275	<a href="#"><b>Comtesse de Flandre</b></a> <a href="#"><b>Gravin Van Vlaanderen</b></a>	1020	2020	2021	8	Rénovation Lourde Zware Renovatie
283	<a href="#"><b>Rue du Midi 133 (56)</b></a> <a href="#"><b>Zuidstraat 133 (56)</b></a>	1000	2018	2020	56	Rénovation façades Renovatie gevels
335	<a href="#"><b>Flèche Pijl</b></a>	1000	2020	2020	153	Rénovation façades Renovatie gevels
408	<a href="#"><b>Pte rue des Bouchers 21</b></a> <a href="#"><b>Korte Beenhouwersstraat 21</b></a>	1000	2020	2021	2	Rénovation Renovatie
440	<a href="#"><b>Renards 15</b></a> <a href="#"><b>Vossen 15</b></a>	1020	2020	2020	4	Rénovation Lourde Zware Renovatie

## **2.2. MAINTENANCE PROGRAMMÉE**

L'ambition de la cellule en charge de la maintenance programmée consiste à structurer l'entretien périodique afin d'aboutir à une optimisation continue et structurelle du patrimoine opérationnel.

Cet entretien porte sur tous les aspects du bâtiment :

### **2.2.1. CHAUDIÈRES COLLECTIVES**

Le programme pour le remplacement des chaudières collectives et le placement de vannes thermostatiques continue en 2019 dans les immeubles suivants :

GRÉTRY	(104)
HARMONIE 3-5	(12)
MARCHÉ-AUX-CHARBONS 34	(5)
ENSEIGNEMENT 112	(22)
VAN ARTEVELDE 100-102	(50)

## **GEPROGRAMMEERD ONDERHOUD**

De ambitie van de cel belast met het geprogrammeerd onderhoud bestaat erin om het periodiek onderhoud te structureren om te komen tot een permanente optimalisering van het operationele patrimonium. Dit onderhoud heeft betrekking op alle aspecten van het gebouw.

### **COLLECTIEVE VERWARMING**

Het programma voor de vervanging van de collectieve verwarmingsinstallaties en de plaatsing van thermostatische kranen, wordt in 2019 voortgezet in o.a. de volgende gebouwen:

GRÉTRY	(104)
HARMONIE 3-5	(12)
KOLENMARKT 34	(5)
ONDERRICHT 112	(22)
ARTEVELDESTRAAT 100-102	(50)

**Budget : 600.000,00€**

## **2.2.2. COMMUNS** (TRAVAUX DE PEINTURE)

Tous les dix ans (ou éventuellement plus tôt, selon le besoin local) les parties communes des immeubles sont remises en peinture. Des travaux de peinture dans les communs sont prévus pour les immeubles suivants :

LAINES 49  
CHAPELIERS 25 /VIOLETTE 10-20  
VANDERHAEGEN 22  
FLEURISTES 18/22  
LAVOIR 30  
MÉNAGES 2-4/PIEREMANS  
POINÇON 25  
POINÇON 29  
NAVETS 19  
BÉGUINAGE 8A  
FLÈCHE 5  
FLÈCHE 7  
LÉOPOLD IER 62-74  
PALAIS OUTRE-PONTS 458  
REINE 325

## **GEMEENSCHAPELIJKE DELEN** (SCHILDERWERKEN)

Om de tien jaar (of eventueel vroeger volgens lokale noodzaak) worden de gemeenschappelijke delen van de gebouwen geschilderd. De Grondregie voorziet schilderwerken in de volgende gebouwen :

WOLSTRAAT 49  
HOEDENMAKER 25/VIOLET 10-20  
VANDERHAEGEN 22  
BLOEMISTEN 18/22  
WASSERIJ 30  
HUISHOUDEN 2-4/ PIEREMANS  
PRIEM 25  
PRIEM 29  
RAPEN 19  
BEGIJNHOF 8A  
Pijl 5  
Pijl 7  
LEOPOLD I 62-74  
PALEIZEN OVER DE BRUGGEN 458  
KONINGIN 325

**Budget : 100.000,00€**

## **2.2.3. CHÂSSIS ET PORTES EXTÉRIEURS**

Les châssis et portes extérieures des immeubles suivants seront remis en état.

GALERIE BORTIER 4-9  
ADOLPE MAX 95-97  
ANNEESSENS 5  
VERDURE 10  
NAVETS 19  
MASUI 71  
MASUI 77  
LÉOPOLD IER 62-74  
REINE 325  
BÉGUINAGE 8A  
RAVENSTEIN 1-3  
PONT-NEUF 20  
MARCHÉ AUX CHARBONS 38

## **BUITENRAMEN EN DEUREN**

De buitenramen en -deuren van de volgende gebouwen zullen worden opgefrist:

BORTIERGALERIJ 4-9  
ADOLPHE MAX 95-97  
ANNEESSENS 5  
LOOF 10  
RAPEN 19  
MASUI 71  
MASUI 77  
LEOPOLD I 62-74  
KONINGIN 325  
BEGIJNHOF 8A  
RAVENSTEIN 1-3  
NIEUWBRUG 20  
KOENLARKT 38

**Budget : 500.000,00€**

#### **2.2.4. FAÇADES**

Des travaux d'entretien et de rénovation des façades, châssis et balcons des immeubles suivants sont prévus en 2019 :

JACQMAIN 50 – 64	JACQMAIN 50-64
ADOLPE MAX 81-89	ADOLPHE MAX 81 – 89
POINCON 25-29	PRIEM 25-29
POINCON 41-47	PRIEM 41-47
ANSPACH 140-158 (AVANT)	ANSPACH 140-158 (VOORGEVEL)
VANDERHAEGEN 22	VANDERHAEGEN 22
PLETINCKX 30-38	PLETINCKX 30-38
ANSPACH 48 (AUVENT)	ANSPACH 48 (LUIFEL)
RICHES CLAIRES 43	RIJKENKLARE 43
VAN ARTEVELDE 59-69	VAN ARTEVELDE 59-69
VILLERS 41 -43	VILLERS 41-43
LAINES 154	WOLSTRAAT 154
ANSPACH 125-139	ANSPACH 125-139
ADOLPHE MAX 108 – 116	ADOLPHE MAX 108 – 116

**Budget : 1.000.000,00€**

#### **2.2.5. TOITURES**

La rénovation des toitures des bâtiments suivants est prévue en 2019 :

GALERIE BORTIER 4-9	BORTIERGALERIJ 4-9
GOUVERNEMENT PROVISOIRE 24	VOORLOPIG BEWIND 24
PRESSE 12-16	DRUKPERS 12-16
SAMARITAINE 32	SAMARITANESSE 32
JACQMAIN 50-64	JACQMAIN 50-64
ADOLPHE MAX 81-89	ADOLPHE MAX 81-89
POINCON 25-29	PRIEM 25-29
POINCON 41-47	PRIEM 41 – 47
ANSPACH 9-17	ANSPACH 9-17
SIX-JETONS 45	ZESPENNING 45

#### **DAKEN**

De herstelling van de daken van de volgende gebouwen is voorzien in 2019:

**Budget : 1.000.000,00€**

## 2.2.6. ASCENSEURS

## LIFTEN

Les ascenseurs des immeubles suivants seront modernisés:

RUE DE LA FLÈCHE 5
RUE DE LA FLÈCHE 7
RUE DES CULTES 7
GALERIE DU PARLEMENT 20
GALERIE DU PARLEMENT 25
GALERIE DU PARLEMENT 26

Volgende liftinstallaties worden gemoderniseerd:

PIJLSTRAAT 5
PIJLSTRAAT 7
EREDIENST 7
PARLEMENTGALERIJ 20
PARLEMENTGALERIJ 25
PARLEMENTGALERIJ 26

Budget : 360.000,00€

## 2.2.7. SÉCURISATION DES ACCÈS

## TOEGANGSBEVEILIGING

La sécurité et le sentiment de sécurité des locataires reste un souci prioritaire. Là où techniquement possible, les portes d'entrée sont sécurisées par un système de badges ou, si nécessaire, renforcées. Dans les grands complexes, les portes donnant accès aux parties communes sont équipées d'un système de badges.

Ci-dessous la programmation 2019

De veiligheid en het veiligheidsgevoel van de huurders blijven een prioritaire bekommernis. Overal waar het technisch mogelijk is, worden de toegangsdeuren beveiligd met een badgesysteem of indien nodig, bijkomend verstevigd. In de grotere complexen worden ook de deuren die toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke delen voorzien van een badgesysteem.

Hieronder vindt u het programma 2019

RUE DU PONT NEUF 20
RUE DE L'ÉPARGNE 3
RUE DES NAVETS 3 ♂ 15
RUE DES NAVETS 18 ♂ 28
RUE D'ANDERLECHT 73-75-77

NIEUWBURGSTRAAT 20
SPAARSTRAAT 3
(5) RAPENSTRAAT 3 ♂ 15
(6) RAPENSTRAAT 18 ♂ 28
ANDERLECHTSTRAAT 73-75-77

Budget : 80.000,00€

## **2.2.8. MISE EN CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES HAUTE ET BASSE TENSION**

### **C ONFORM MAKEN VAN DE ELEKTRISCHE HOOGSPANNINGS- EN LAAGSPANNINGSIINSTALLATIES**

La mise en conformité des installations électriques de haute et basse tension des immeubles suivants est prévue :

Het in conformiteit stellen van onderstaande hoogspannings- en laagspanningsinstallaties is voorzien:

#### **HAUTE TENSION**

CONTINENTAL

#### **BASSE TENSION**

QUARTIER VAN ARTEVELDE

QUARTIER GRÉTRY

#### **HOOGSPANNING**

CONTINENTAL

#### **LAAGSPANNING**

VAN ARTEVELDE WIJK

GRÉTRYWIJK

**Budget : 310.000,00€**



# 3 Marketing & Gestion opérationnelle

## Marketing & Operationeel beheer

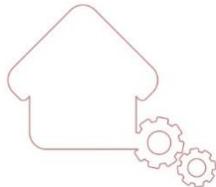
Afin de soutenir sa stratégie foncière, la Régie Foncière doit développer un marketing et une gestion opérationnelle évolutive et différenciée en fonction de ses secteurs d'activité.

### 3.1. RÉSIDENTIEL

**Au regard des ~3600 unités locatives résidentielles, ce secteur d'activité représente quantitativement la part la plus importante de sa gestion.**

Via son agence de location, la régie Foncière veille aux différents aspects de la gestion commerciale et contractuelle relatifs aux logements, la maintenance locative veille à intervenir sur la résolution des éventuelles problématiques techniques diverses.

Le rôle de ces cellules est primordial, en ce sens, qu'elles sont le lien entre le locataire et le reste de la Régie Foncière dans son ensemble et, donc, l'observatoire des résultats et des tendances.



Teneinde haar strategisch grondbeleid te ondersteunen dient de Grondregie een evolutief en gedifferentieerd marketing en operationeel beheer te realiseren in functie van haar sectoren en hun activiteit.

### RÉSIDENTIEEL

**Gelet op de ~3600 huurentiteiten vertegenwoordigt de residentiële activiteiten sector kwantitatief het belangrijkste deel van het beheer.**

Via haar verhuuragentschap waakt de Grondregie over de diverse aspecten van het commercieel en contractueel beheer met betrekking tot de woningen.

Het huuronderhoud verzorgt de interventies om de diverse technische problemen die zich zouden kunnen stellen, op te lossen.

De rol van deze cellen is primordiaal, vermits ze de rechtstreekse schakel zijn tussen de huurder en de Grondregie in haar geheel en dus het observatorium van de resultaten en de tendensen zijn.



### 3.1.1 MARKETING

#### OPERATIONNEL [ORIENTATION CLIENT]

Afin de consolider ce statut de contact privilégié avec le client/ l'usager final, les processus, actions et les outils de gestion sont en perpétuel développement en vue de répondre aux demandes des candidats et des locataires en lien avec l'évolution des modes de communication et des usages.

##### ☞ PUBLICATION DES BIENS EN LIGNE

Les biens disponibles sont publiés de manière permanente sur le site internet de la Régie Foncière. Afin de s'ouvrir au marché, une agence immobilière privé sert de support complémentaire à la publication des biens.

##### ☞ EBOX - PLATEFORME « LOCATAIRE »

Dans le cadre du développement de l'interactivité et en continuité avec les éléments déjà mis en œuvre quant à la création d'un dispatching accessible 24h/24 et l'inscription en ligne des candidats, la Régie Foncière développe une plateforme de services « locataires » permettant le partage de documents de manière sécurisée et centralisée (pour les candidats et les locataires); ainsi que la consultation du suivi technique des demandes et le partage d'information spontané qui viserait à informer le locataire tout au long de sa location au sein de la Régie Foncière.

##### ☞ LE MARCHÉ LOCATIF BRUXELLOIS

Une analyse permanente du marché et des évolutions des quartiers doit être opérée afin de garantir l'attrait de l'offre locative. Un bureau d'étude externe a, à cet effet, été désigné afin d'établir une étude comparative entre les loyers pratiqués dans le secteur privé et le secteur public.

### OPERATIONELE

#### MARKETING [KLANTGERICHT]

Teneinde het statuut van geprivilegieerd contact met de klant/ eindgebruik te consolideren, zijn de processen, acties en beheersinstrumenten in voortdurende evolutie. Dit is nodig om te beantwoorden aan de vragen van de kandidaten en de huurders in lijn met de communicatie en gebruiksevolutie.

##### ☞ ONLINE PUBLICATIE VAN DE PANDEN

De panden zijn op een permanente wijze gepubliceerd op de website van de Grondregie. Teneinde de volledige markt te bereiken ondersteunt een privé-kantoor de publicaties van de panden.

##### ☞ EBOX – PLATFORM « HUURDER »

In het kader van de interactieve ontwikkeling werden reeds meerdere elementen gerealiseerd zoals bijvoorbeeld een dispatching die 24u/24 toegankelijk is en de online inschrijving van kandidaten. In continuïteit hiermee, ontwikkelt de Grondregie een platform diensten “huurder” wat moet toelaten een document te delen op een beveiligde en gecentraliseerde wijze (voor de kandidaten en de huurders) evenals de raadpleging van de technische opvolging van de aanvragen en het delen van spontane informatie, bedoeld om de huurder te informeren doorheen zijn hele huurperiode bij de Grondregie.

##### ☞ DE BRUSSELSE HUURMARKT

Een permanente analyse van de markt en de evaluaties van de wijken dient te gebeuren teneinde de aantrekkelijkheid van het huuraanbod te bestendigen. Een extern studiebureau werd aangeduid om een vergelijkende studie op te maken betreffende de huren in de privésector en de huren in de publieke sector.

### 3.1.2 GESTION OPÉRATIONNELLE OPERATIONEEL BEHEER



Au regard du nombre d'unités à traiter, le « reporting » est un élément essentiel à la prise de décision qui doit être organisé autour d'un outil à la base de données consolidées afin d'assurer un partage et échange d'informations optimisés par une communication automatique d'« évènements » clés.

A cette fin, la Régie Foncière « upgrade » ses outils de gestion, en vue de les développer en lien avec l'évolution de son patrimoine.

A relativement brève échéance, il est prévu que le programme de gestion immobilière actuel « Immowin » soit remplacé afin de renforcer la transversalité des métiers aux aspects divers mais complémentaires pratiqués au sein de la Régie.

Cette transversalité permettra d'augmenter l'efficience du « reporting » nécessaire à mettre en place les actions visant à soutenir la stratégie opérationnelle.

Ce programme (ou module intégré d'un ensemble plus vaste et central, générant les données transversales de la Ville) servira les 3 pôles structurels de la Régie Foncière :

- technique
- commercial
- comptable

Gelet op het grote aantal entiteiten dat behandeld dient te worden, is de « reporting » een essentieel element tot het nemen van beslissingen. Deze dient georganiseerd te worden rond een geconsolideerde gegevensbank, teneinde een geoptimiseerde uitwisseling en deling te bekomen via een automatische communicatie van kern-gegevens.

Hiervoor wenst de Grondregie een “Upgrade” van haar beheertools, teneinde deze te ontwikkelen in overeenstemming met de evolutie van het patrimonium.

Op relatief korte termijn wordt er voorzien het huidige “immowin” programma te vervangen, dit om de transversaliteit van de interne beroepen (met diverse complementaire aspecten) te versterken.

- Deze transversaliteit zal de efficiëntie van de reporting, nodig om de acties te ondersteunen, van de operationele strategie verder versterken.

Dit programma (of module deel uitmakend van een centraal programma, dat de transversale gegevens van de stad genereert) zal de 3 structurele polen van de Grondregie ondersteunen:

- technisch
- commercieel
- boekhouding.

## 3.2. SECTEUR COMMERCIAL

### COMMERCIELE SECTOR

**La Régie Foncière en tant que propriétaire de 455 locaux commerciaux soit plus de 72.000 m<sup>2</sup>, est très présente au niveau des quartiers par leur développement économique local. Cette présence permet d'opérer un réelle influence sur la redynamisation des quartiers dans lesquels ils s'implantent.**

Cette redynamisation induit, au-delà du développement économique, des incidences positives sur l'expression des Villes.

La Régie foncière s'efforce d'utiliser les leviers de cette partie de son patrimoine en vue de participer à cette évolution, en développant une stratégie commerciale efficiente et spécifique au secteur en continuité avec le schéma de développement commercial de la Ville de Bruxelles (SDC) et le diagnostic réalisé par Devimo/Citytools sur les biens commerciaux de la Régie Foncière.

Une mise à jour régulière de ces études devra être évaluée au regard de l'évolution des tendances du marché (offre/demande) ; notamment, par le référencement des enseignes potentielles et existantes dans l'hypercentre et en périphérie en terme de surfaces requises.

*Afin de faire évoluer de manière plus efficiente la gestion spécifique de ces commerces, un module pouvant être intégré dans la structure informatique centrale, dont question au point précédent, sera mis en œuvre.*

**De Grondregie, als eigenaar van 455 commerciële panden, of meer dan 72 000m<sup>2</sup>, is erg aanwezig in de wijken door hun lokale economische ontwikkeling. Deze aanwezigheid zou het mogelijk moeten maken om een reële invloed uit te oefenen op de redynamisering van de wijken waar ze zijn ingeplant.**

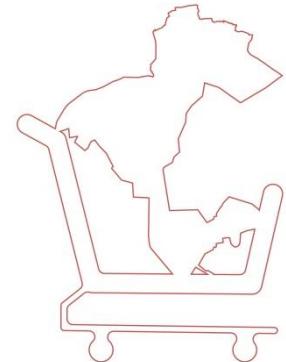
Deze herdynamisering creëert bovenop de economische ontwikkeling, positieve aspecten op de stadsexpressie.

De Grondregie poogt aldus de hefbomen van dit deel van haar patrimonium te gebruiken om te participeren in deze evolutie door een efficiënte commerciële strategie, specifiek aan de sector en in continuïteit met:

- het commercieel ontwikkelingsschema van de stad (SDC)
- met de diagnostiek gerealiseerd door Devimo/Citytools op de commerciële panden van de Grondregie.

Een regelmatige update van deze studies zal geëvalueerd worden in functie van de actualisering van de evolutie van de tendensen van de markt (aanbod/vraag); voornamelijk door de referencering van potentiële en bestaande merken en retailers, zowel in de binnenstad als in de buitenwijken.

*Teneinde het specifiek beheer van de handelszaken op een meer efficiënte wijze te doen evolueren, zal een specifieke beheersmodule (module integreerbaar in de centrale informaticadrager van de Stad waarvan sprake in het vorige hoofdstuk) nodig zijn.*



### 3.2.1 MARKETING OPÉRATIONNEL

La Régie Foncière tend à développer une approche spécifique par rapport aux biens commerciaux, par une gestion différenciée et appropriée au public visé et aux évolutions du marché.

Les outils et supports de communication sont en cours de développement afin de permettre une prospection proactive du marché dans le réseau.

### 3.2.2 GESTION OPÉRATIONNELLE

- ☞ **PLAN DE COMMERCIALISATION** La poursuite du développement d'un plan de commercialisation allant de la place Rogier à la place Fontainas (tout en tenant compte de la réalité des baux commerciaux existants), précisant pour chaque unité les affectations potentielles, est essentiel à une gestion globale et cohérente. Ce plan de commercialisation intégré au module de gestion immobilière, développera, également, une grille locative de référence.
- ☞ **UN PROCESSUS D'ATTRIBUTION** tient compte notamment du mix commercial souhaité, la qualité de l'enseigne, le loyer potentiel, etc.

## OPERATIONELE MARKETING

De Grondregie streeft naar een bijzondere aanpak met betrekking tot de handelspanden, dit door een gedifferentieerd beheer aangepast aan het geviserde publiek en de marktvoluties.

De logistieke en communicatieve tools, worden ontwikkeld teneinde een proactieve prospectie te doen binnen het netwerk.

## OPERATIONEEL BEHEER

- ☞ **COMMERCIALISATIEPLAN** De voortzetting van de ontwikkeling van een commercialisatieplan gaande van het Rogierplein tot het Fontainasplein (rekening houdende met de realiteit van de bestaande contracten), waarbij van elk pand de potentiële bestemmingen gepreciseerd worden, wat essentieel is voor het lokaal en coherent beheer. Dit commercialiseringsplan, geïntegreerd in de commerciële beheermodule, zal eveneens een referentieel huurraster vastleggen.
- ☞ **DE GUNNINGSWIJZE HOUDT REKENING MET** voornamelijk de gewenste commerciële mix, de kwaliteit van het merk, de uitbater, de potentiële huur, enz.

### 3.2.4 BIENS SPÉCIFIQUES

#### DROITS RÉELS ET BAUX DE LONGUES DURÉES

Le patrimoine privé étendue de la Ville de Bruxelles est vaste et varié.

Afin d'activer efficacement ce patrimoine sans épuiser ses ressources et ses opportunités d'investissements, la Régie Foncière doit adopter des gestions différencierées.

Via la cession temporaire de droits réels, la Régie Foncière peut, sans apport, valoriser ses biens, en permettant au titulaire de ces droits d'y réaliser divers investissements avec comme seule restriction, éviter de diminuer la valeur du bien.

Les droits cédés peuvent prendre des formes multiples en fonction de la nature même du bien.

Pour autant qu'il s'agisse d'un bâtiment public, l'octroi d'une concession permet – outre le transfert du risque – de fixer des conditions à l'exploitation et influer de par l'occupation, sur le contexte urbain immédiat. Il en est, notamment, fait usage sur les biens présentant un caractère spécifique en lien avec leur implantation, leur caractère patrimoniale ou leurs destinations ; tels les pavillons situés dans le bois de la Cambre, les édifices emblématiques de l'expo 58,...

Ces droits peuvent offrir une certaine dynamique dans le développement de la Ville.

Les nouveaux contrats de location de longue durée sont, quant à eux, soumis à des révisions périodiques afin de pourvoir aux variations du marché.

### SPECIFIEKE GOEDEREN

#### ZAKELIJKE RECHTEN EN CONTRACTEN VAN LANGE DUUR

Het privé patrimonium van de Stad Brussel is uitgebreid en gevarieerd.

Om dit patrimonium op een efficiënte wijze te activeren (zonder de reserves en de investeringsopportuniteten uit te putten), dient de Grondregie het beheer ervan op een gedifferentieerde wijze uit te voeren.

Via het tijdelijk afstand doen van zakelijke rechten, kan de Grondregie zonder inbreng, haar goederen valoriseren, door de titularis van de rechten toe te laten diverse investeringen te doen, met als enige beperking de vermindering van de waarde van de goed te vermijden.

Het afstand van rechten kan verschillende vormen aannemen in functie van de aard van het goed.

Voor zover het om een publiek goed gaat, laat een concessie toe – bovenop de overdracht van het risico – uitbatingsvoorwaarden op te leggen en in te spelen op de lokale stedenbouwkundige context.

Hier wordt voornamelijk gebruik van gemaakt voor specifieke panden, volgens hun inplanting, hun patrimoniale aard of hun bestemming; zoals de paviljoenen in het Terkamerenbos, de emblematische realisaties van de expo 58.

Deze rechten kunnen een zekere dynamiek ondersteunen in de ontwikkeling van de stad.

De nieuwe huurcontracten van lange duur zijn onderworpen aan periodische herzieningen om te voorzien in de variaties van de markt.



**Partie 3 Conclusion  
Deel 3 Besluit**

# 1 Conclusion des mouvements opérationnels

## Besluit van de operationele bewegingen

---

Pour le financement de nouveaux projets, la Régie Foncière a, de façon contrôlée, fait recours au marché d'emprunts. Ces emprunts conclus, après une mise en concurrence, sont les leviers nécessaires à la réalisation des objectifs fixés.

Fin décembre 2019, la dette de la Régie Foncière atteindra € 183 224 885, ramenant, ainsi le taux d'endettement à 19,57%.

Ce taux d'endettement est maîtrisé par la capacité réelle de remboursement qui découle des résultats opérationnels. A titre comparatif, les sociétés immobilières réglementées (SIR) disposent légalement d'un plafond d'endettement de 65%.

Le schéma financier opérationnel arrêté ce 31/12/2018, permettra en principe de réaliser plus ou moins 400 logements d'ici 2024. (La ligne de temps des investissements peut évidemment être adaptée à tout moment en fonction d'imprévus impactant l'évolution de la situation financière).

Tout développement d'un projet est soumis tout au long de son processus long et complexe à différents aléas que la Régie Foncière tente d'anticiper au mieux.

Voor de financiering van nieuwe projecten doet de Grondregie op een gecontroleerde wijze beroep op de lenenmarkt. Deze leningen, afgesloten na in concurrentiestelling, zijn de noodzakelijke hefbomen 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 geregelmenterende vastgoedvennootschappen (SIR) beschikken over een wettelijk schuldpfand 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.

## Cette anticipation est opérée tout au long du projet :

### 1. Etudes :

- ☞ Les études de faisabilités sont réalisées en collaboration avec les instances qui seront amenées à se positionner sur le projet.

### 2. Autorisations :

*Le contexte légal poursuit son évolution rendant les réglementations urbanistiques et environnementales parfois restrictives et contraignantes avec des impacts certains sur les délais de procédure et les coûts de construction.*

- ☞ La Régie travaille néanmoins en étroite collaboration avec les instances concernées au niveau communal et régional avant d'optimiser les procédures et d'intégrer au mieux la réglementation dans le cadre de ses projets.

### 3. Exécution:

*La mise en œuvre du projet nécessite l'intervention de nombreux acteurs qu'il y a lieu de coordonner au mieux.*

**La Régie Foncière se doit de considérer chaque projet comme une entité structurale et financière qui doit récupérer ses frais d'investissement par les loyers futurs.**

En scénario optimal, les loyers annuels de chaque immeuble génèrent un résultat courant de l'ordre de 3 % sur investissement.

L'endettement et la charge financière qui en résultent sont progressivement neutralisés par les nouvelles recettes locatives et par les cash-flows opérationnels du patrimoine existant.

Deze anticipering gebeurt tijdens de hele duur van het project:

### 1. Studies:

- ☞ De haalbaarheidstudies 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 optimiseren 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.



## 2 Conclusion générale

### Algemeen Besluit

---

**E**n 2019 une augmentation des recettes courantes de 9,2% est prévue par rapport aux comptes 2017.

L'action permanente (financière et technique) visant le maintien et l'augmentation de la qualité du parc immobilier, permettra de continuer à garantir les loyers du parc existant à des niveaux compétitifs.

La structure financière du Plan Logement de la législature 2013-2018 ainsi que les futurs projets potentiels, ont été actualisés.

Ce plan financier préserve l'équilibre opérationnel tout au long de la nouvelle législature.

**I**n 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 immobiliënpark 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 2013-2018 evenals de toekomstige potentiële projecten werden geactualiseerd.

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

**Partie 4 Tableaux Financiers**  
**Deel 4 Financiële Tabellen**

# 1 Synthèse

## Synthese

---

Exploitation liée au résultat - Verrichtingen gebonden aan het resultaat			
BUDGET D'EXPLOITATION BEDRIJFSBEGROTING	Dépenses - Uitgaven	Recettes - Ontvangsten	SERVICE ORDINAIR GIAWONE DIENST
Dépenses courantes - Lopende Uitgaven	35 913 313 €	Recettes courantes - Lopende ontvangst	45 167 000 €
Prélèvement du budget d'exploitation pour le compte patrimonial Overboeking van de exploitatiebegroting naar de vermogensrekening	20 040 €	Utilisation et reprise des provisions Gebruik en opname van provisies	0 €
Transfert au patrimoine pour amortissements emprunts - Overboeking naar vermogensrekening voor afbetaling leningen	8 533 647 €	Produits exceptionnels - Buitengewone opbrengsten	0 €
Charges exceptionnelles - Buitengewone lasten	700 000 €		
<b>TOTAUX - TOTALEN</b>	<b>45 167 000 €</b>		<b>45 167 000 €</b>
Mouvements liés au bilan Verrichtingen gebonden aan de balans			
BUDGET PATRIMONIAL VERMOGENSBEGROTING	Dépenses - Uitgaven	Recettes - Ontvangsten	SERVICE ORDINAIR GIAWONE DIENST
Acquisition de biens mobiliers - Aankoop roerende goederen		Financement des actifs mobilisés Financiering van de roerende goederen	
Mobilier - Meubilair	20 000 €	Emprunts - Leningen	0 €
Matériel - Materieel	35 500 €	Subsides d'investissement Investeringssubsidies	0 €
Matériel roulant - transportmaterieel	50 000 €	Produits de cessions d'actifs mobiliers Opbrengst uit verkoop van roerende activa	0 €
Installations, machines et outillage - Installaties, machines en uitrusting	30 000 €		
Travaux de maintenance extraordinaire Buitengewone onderhoudswerken	7 740 000 €		
Acquisition de biens immobiliers Aankoop onroerende goederen		Financement des actifs immobilisés Financiering van de vaste activa	
Achat de terrains - Aankoop terreinen	0 €	Emprunts - Leningen	47 069 860 €
Achat de bâtiments - Aankoop gebouwen	6 800 000 €	Subsides d'investissement Investeringssubsidies	1 347 667 €
Droits réels sur biens immobilisés - Zakelijke rechten op onroerende goederen	0 €	Vente de terrains - Verkoop van terreinen	145 000 €
Travaux de construction et d'aménagement Bouw- en inrichtingswerken		Vente de bâtiments Verkoop van gebouwen	0 €
Plans et études - Plannen en studies	2 052 352 €		
Travaux de construction - Bouwwerken	24 026 273 €		
Travaux d'aménagement - Inrichtingswerken	7 828 442 €		
Divers			
Participations dans des entreprises publiques Participaties in overheidsondernehmen	0 €		
Reprise de subsides Terugname subsidies	0 €	Solde du compte d'exploitation transféré pour les besoins du compte patrimonial - Overboeking van de exploitatiebegroting naar de vermogensrekening	20 040 €
<b>TOTAL - TOTAAL</b>	<b>48 582 567 €</b>	<b>TOTAL - TOTAAL</b>	<b>48 582 567 €</b>
Remboursement de la dette Terugbetaling van de schuld			
Remboursement de la dette - Terugbetaling van de schuld	8 533 647 €	Prélèvement du budget d'exploitation pour le remboursement d'emprunts - Overboeking van de exploitatiebegroting voor het aflossen van leningen	8 533 647 €
<b>Total Général - Algemeen totaal</b>	<b>57 116 214 €</b>	<b>Total des moyens d'investissements patrimoniaux - Totaal investeringsmiddelen patrimonium</b>	<b>57 116 214 €</b>

## **2 Recettes Patrimoniales**

### **Vermogensinkomsten**

---

			2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
<b>Classe 1 : Financement - Kasse 1 : Financiering</b>					
<b>15</b>	<b>SUBSIDES D'INVESTISSEMENT INVESTERINGSSUBSIDIES</b>				
151-11	Subsides de l'Autorité supérieure Subsidies van de hogere overheid		415 089,63 €	1 067 667 €	1 347 667 €
152-11	Subsides des communes Subsidies van de gemeenten		0,00 €	0 €	0 €
153-11	Subsides des autres pouvoirs publics Subsidies van andere overheden		0,00 €	0 €	0 €
154-11	Subsides du secteur privé (charges d'urbanisme) Subsidies van de privésector (stedenbouwkundige lasten)		0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal 15</b>	<b>415 089,63 €</b>	<b>1 067 667 €</b>	<b>1 347 667 €</b>	
<b>17</b>	<b>EMPRUNTS LENINGEN</b>				
171-01	Emprunts à contracter à charge de la Régie Leningen ten laste van de Regie		43 975 716,84 €	51 990 135 €	47 069 860 €
171-11	Emprunts à contracter à charge de la Ville Leningen ten laste van de Stad		0,00 €	0 €	0 €
171-21	Emprunts à contracter à charge de l'Autorité supérieure Leningen ten laste van de Hogere Overheid		0,00 €	0 €	0 €
171-31	Emprunts à contracter pour compte de tiers Leningen ten laste van derden		0,00 €	0 €	0 €
174-01	Emprunts de locations-financement Leasingovereenkomsten		0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal 17</b>	<b>43 975 716,84 €</b>	<b>51 990 135 €</b>	<b>47 069 860 €</b>	
<b>Classe 2 : Investissements - Kasse 2 : Investeringen</b>					
<b>22</b>	<b>VENTES PATRIMOINE IMMOBILIER VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN</b>				
220-21	Ventes de terrains à bâtir non bâti et vente de terrains de constructions Verkoop van niet bebouwde gronden en verkoop van bouwgronden		116 515,50 €	0 €	145 000 €
221-41	Vente de bâtiments Verkoop van gebouwen		683 849,04 €	252 310 €	0 €
	Indemnité unique de droit d'emphytéose Eenmalige vergoeding erfacht		0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal 22</b>	<b>800 364,54 €</b>	<b>252 310 €</b>	<b>145 000 €</b>	
<b>23</b>	<b>VENTE MOBILIER - MATERIEL - OUTILLAGE VERKOOP MEUBILAIR - MATERIEEL - UITRUSTING</b>				
230-51	Vente mobilier Verkoop van meubilair		0,00 €	0 €	0 €
232-51	Vente matériel Verkoop van materiel		0,00 €	0 €	0 €
233-51	Vente matériel roulant Verkoop van transportmateriel		0,00 €	0 €	0 €
234-51	Vente installations, machines et outillage Verkoop van installaties, machines en uitrusting		0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal 23</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>76</b>	<b>Prélèvement du compte d'exploitation Overboeking van de exploitatierekening</b>				
766-22	Utilisation des provisions pour risques et charges Aanwending van provisies voor risico's en lasten		0,00 €	0 €	0 €
766-90	Solde du compte d'exploitation transféré pour les besoins du compte patrimonial Overboeking van de exploitatierekening naar de vermogensrekening		7 103 228,71 €	0 €	20 040 €
766-99	Prélèvement du compte d'exploitation pour le remboursement d'emprunts Overboeking van de exploitatierekening voor het aflossen van leningen		9 121 571,69 €	9 485 124 €	8 533 647 €
	<b>Total du financement et ventes Totaal van financiering en verkopen</b>	<b>16 224 800,40 €</b>	<b>9 485 124 €</b>	<b>8 553 687 €</b>	
<b>Classe 4 : Emprunts - Klasse 4 : Leningen</b>					
<b>4251</b>	<b>CREANCES ECHEANT DANS L'ANNEE VORDERINGEN DIE VERVALLEN TIJDENS HET DIENSTJAAR</b>				
425-16	Récupération des charges d'emprunts Terugvordering van leninglasten		0,00 €	0 €	0 €
4253	Récupération des remboursements anticipés Terugvordering van vervroegde aflossingen		0,00 €	0 €	0 €
425-30	Récupération des remboursements anticipés d'emprunts Terugvordering van vervroegde aflossingen van leningen		0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
	<b>Total du compte patrimonial - Totaal vermogensrekening</b>	<b>61 415 971,41 €</b>	<b>62 795 235 €</b>	<b>57 116 214 €</b>	

### **3 Dépenses Patrimoniales**

### **Vermogensuitgaven**

---

	Classe 2 : Investissements Klasse 2 : Investeringen	2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
20	Frais d'établissement Oprichtingskosten			
23	Mobilier - Matériel - Outilage Meubilair - Materieel - Uitrusting			
230-11	Mobilier Meubilair	9 793 €	20 000 €	20 000 €
232-11	Matériel Materieel	32 052,34 €	40 500 €	35 500 €
233-11	Matériel roulant Transportmaterieel		20 000 €	50 000 €
234-01	Installations, machines et outillage Installaties, machines en uitrusting	0 €	35 000 €	30 000 €
	Total - Totaal 23	41 844,87 €	115 500 €	135 500 €
24	Acquisitions et travaux Aankopen en werken			
240-01	Plans et études Plannen en studies	925 069,46 €	4 948 757 €	2 052 352 €
241-01	Achat de terrains non batis Aankoop van onbebouwde terreinen		1 000 000 €	0 €
	Achat de terrains de construction Aankoop van bouwgronden	2 075 000,00 €	1 400 000 €	0 €
241-02	Achat de bâtiments Aankoop van gebouwen	11 592 964,61 €	8 000 000 €	6 800 000 €
242-01	Travaux de construction Bouwwerken	25 703 548,91 €	18 829 891 €	24 026 273 €
	Travaux d'aménagement Inrichtingswerken	3 770 693,12 €	11 915 963 €	7 828 442 €
243-01	Travaux de maintenance extraordinaire Buitengewone onderhoudswerken	8 185 278,75 €	7 100 000 €	7 740 000 €
	Total - Totaal 24	52 252 554,85 €	53 194 611 €	48 447 067 €
26	Emphytoses et locations-financement Erfpachten en leasing			
261-11	Biens immeubles détenus en location - financement Onroerende goederen in leasing	0,00 €	0 €	0 €
262-21	Droits réels sur biens immobilisés en emphytéose ou superficie Zakelijke rechten op onroerende goederen in erfpacht of opstal	0,00 €	0 €	0 €
263-01	Biens mobiliers détenus en location-financement Roerende goederen in leasing	0,00 €	0 €	0 €
	Total - Totaal 26	0,00 €	0 €	0 €
27	Autres immobilisations corporelles Andere materiële vaste activa			
270-01	Autres immobilisations corporelles Andere materiële vaste activa	0 €	0 €	0 €
28	Immobilisations financières Financiële vaste activa			
282-11	Participations dans des entreprises publiques Deelnemingen in overheidsondernemingen	0 €	0 €	0 €
29	Reprise de subsides Terugneming leningen			
29028	Reprise de subsides Terugneming subsidies	0 €	0 €	0 €
	Total des investissements Totaal van de investeringen	52 294 399,72 €	53 310 111 €	48 582 567 €

Classe 4 : Emprunts Klasse 4 : Leningen				
<b>4351</b>	<b>Remboursement périodique d'emprunts Periodieke aflossing van leningen</b>			
435-13	Remboursement périodique d'emprunts Periodieke aflossing van leningen	9 121 572 €	9 485 124 €	8 533 647 €
	<b>Total - Totaal 4351</b>	<b>9 121 572 €</b>	<b>9 485 124 €</b>	<b>8 533 647 €</b>
435-21	Remboursement anticipé d'emprunts Vervroegde aflossing van leningen	0 €	0 €	0 €
	<b>Total du compte patrimonial Totaal vermogensrekening</b>	<b>61 415 971,41 €</b>	<b>62 795 235 €</b>	<b>57 116 214 €</b>



## **4 Budget d'exploitation:**

Dépenses

**Bedrijfsbegroting:**

**Uitgaven**

---

		2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
<b>60</b>	<b>ACHATS DE FOURNITURES AANKOOP VAN BENODIGDHEDEN</b>			
601-11	Fournitures de bureau en stocks	33 858,38 €	30 000 €	30 000 €
601-12	Kantoorbenodigdheden in voorraad			
601-13	Fournitures techniques en stocks	1 931,78 €	10 000 €	10 000 €
601-14	Technische benodigdheden in voorraad			
601-15	Fournitures pour bâtiments en stocks		5 000 €	5 000 €
601-16	Benodigdheden voor gebouwen in voorraad			
601-17	Fournitures pour véhicules en stocks		3 000 €	3 000 €
601-18	Benodigdheden voor voertuigen in voorraad			
607-11	Achat pour consommation directe dans les bâtiments affectés à l'exploitation	20 906,08 €	25 000 €	40 000 €
607-21	Aankopen voor rechtstreeks verbruik in gebouwen bestemd voor de exploitatie			
607-22	Achat pour consommation directe dans les bâtiments de location	56 292,56 €	150 000 €	135 000 €
	Aankopen voor rechtstreeks verbruik in gebouwen bestemd voor verhuur			
	<b>Total - Totaal 60</b>	<b>112 988,80 €</b>	<b>223 000 €</b>	<b>223 000 €</b>
<b>61</b>	<b>ACHATS DE SERVICES ET BIENS DIVERS AANKOOP ALLERLEI GOEDEREN EN DIENSTEN</b>			
610-01	Loyers et charges locatives à payer	350 877,84 €	240 000 €	236 000 €
	Te betalen huur en huurlasten			
611-01	Frais de déplacement	4 632,05 €	5 000 €	11 500 €
	Verplaatsingskosten			
611-09	Autres frais	599,00 €	1 000 €	1 000 €
	Andere kosten			
612-01	Honoraires	1 067 686,07 €	660 000 €	1 200 000 €
	Erelonen			
612-09	Autres indemnités	312 198,04 €	367 000 €	367 000 €
	Overige vergoedingen			
613-01	Frais administratifs	592 116,29 €	530 000 €	972 000 €
	Administratieve kosten			
613-02	Frais techniques	17 173,90 €	20 000 €	20 000 €
	Technische kosten			
613-03	Frais de véhicules	15 135,02 €	17 500 €	20 000 €
	Kosten voor voertuigen			
614-01	Frais des bâtiments	6 051 121,09 €	6 670 000 €	6 700 000 €
	Kosten voor gebouwen			
614-02	Eau et énergie	3 326 937,60 €	3 600 000 €	3 400 000 €
	Water en energieverbruik			
615-01	Assurances	395 742,41 €	372 500 €	457 500 €
	Verzekeringen			
616-01	Impôts, taxes et redevances sur l'immobilier	8 111 675,51 €	7 220 649 €	8 309 000 €
	Belastingen, heffingen en retributies op onroerende goederen			
616-02	Précompte mobilier	0,00 €	3 000 €	3 000 €
	Roerende voorheffing			
616-09	Autes taxes, impôts et redevances	0,00 €	0 €	0 €
	Andere belastingen, taksen en retributies			
	<b>Total frais de fonctionnement 61</b>	<b>20 245 894,82 €</b>	<b>19 706 649 €</b>	<b>21 697 000 €</b>
	<b>Totaal werkingskosten 61</b>			
<b>62</b>	<b>DEPENSES DE PERSONNEL PERSONNEELSUITGAVEN</b>			
620-01	Traitements du personnel et cotisations patronales	4 827 940,51 €	4 960 899 €	5 354 000 €
	Wedden van het personeel en patronale bijdragen			
625-01	Frais de déplacement et autres interventions	18 336,02 €	24 400 €	26 000 €
	Vergoedingen voor verplaatsingen en andere tussenkomsten			
626-01	Pensions et charges patronales de pensions	2 600 588,09 €	2 672 207 €	3 225 000 €
	Pensioenen en patronale bijdragen voor pensioenen			
627-01	Assurances et cotisations aux organismes divers	2 226,60 €	11 151 €	11 500 €
	Verzekeringen en bijdragen aan diverse organismen			
	<b>Total - Totaal 62</b>	<b>7 449 091,22 €</b>	<b>7 668 657 €</b>	<b>8 616 500 €</b>
<b>63</b>	<b>SUBSIDES SUBSIDIES</b>			
631-10	Subsides et primes accordés	17 484,13 €	17 484 €	37 500 €
	Toegestane subsidies en premies			
	<b>Total - Totaal 63</b>	<b>17 484,13 €</b>	<b>17 484 €</b>	<b>37 500 €</b>
<b>65</b>	<b>CHARGES FINANCIERIES FINANCIËLE KOSTEN</b>			
651-04	Charges financières des emprunts à charge de la Régie	4 116 738,49 €	4 751 159 €	4 084 313 €
	Financiële kosten van leningen ten laste van de Regie			
	Charge d'emprunt à court terme	6 458,33 €	20 000 €	1 250 000 €
	Leningslasten op korte termijn			
657-21	Charges financières	310 397,57 €	5 000 €	5 000 €
	Financiële kosten			
657-22	Rentes viagères			
	Levenslange renten			
	<b>Total - Totaal 65</b>	<b>4 433 594,39 €</b>	<b>4 776 159 €</b>	<b>5 339 313 €</b>
60-65	Total des charges courantes (sans les provisions et charges except.)	32.259.053,36 €	32.391.950 €	35.913.313 €
	Totaal lopende uitgaven (zonder provisies en uitzonderlijke kosten)			

		2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
<b>66</b>	<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS TOEVOEGING AAN VOORZIENINGEN</b>			
666-21	Dotations aux provisions pour risques et charges Dotaties aan voorzieningen voor risico's en lasten			
666-90	Prélèvement du compte d'exploitation pour le compte patrimonial Overboeking van de exploitatierekening naar de vermogensrekening	7 103 228,71 €	0 €	20 040 €
666-99	Prélèvement du compte d'exploitation pour le remboursement d'emprunts Overboeking van de exploitatierekening voor aflossing van leningen	9 121 571,69 €	9 485 124 €	8 533 647 €
	<b>Total - Totaal 66</b>	<b>16 224 800,40 €</b>	<b>9 485 124 €</b>	<b>8 553 687 €</b>
<b>67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES BUITENGEWONE KOSTEN</b>			
671-01	Charges exceptionnelles du service ordinaire Uitzonderlijke kosten van de gewone dienst	1 854 387,28 €	20 000 €	400 000 €
671-11	Non valeurs de créances du service ordinaire Onwaarden van schuldborderingen van de gewone dienst	115 892,64 €	200 000 €	200 000 €
671-51	Petits dédommages et autres charges exceptionnelles Kleine schadeloosstellingen en andere uitzonderlijke kosten	7 240,22 €	100 000 €	100 000 €
672-02	Charges exceptionnelles du service extraordinaire Uitzonderlijke kosten van de buitengewone dienst	0,00 €	0 €	0 €
	<b>Total - Totaal 67</b>	<b>1 977 520,14 €</b>	<b>320 000 €</b>	<b>700 000 €</b>
60-67	<b>Total du compte d'exploitation Totaal van de bedrijfsuitgaven</b>	<b>50.461.373,90 €</b>	<b>42.197.073 €</b>	<b>45.167.000 €</b>



## **5 Budget d'exploitation:**

Recettes

**Bedrijfsbegroting:**

**Inkomsten**

---

		2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
<b>70</b>	<b>VENTES ET PRESTATIONS DE SERVICES VERKOPEN EN DIENSTPRESTATIES</b>			
703-01	Produits de location Huuropbrengsten Locations à la Ville Verhuringen aan de Stad	27 883 053,85 € 1 300 271,40 € 8 132 045,24 € 2 146 259,79 €	29 066 411 € 1 308 082 € 1 535 414 € 2 162 706 €	29 935 000 € 1 162 996 € 1 565 000 € 2 377 004 €
703-09	Autres recettes Andere ontvangsten	42 639,25 €	20 000 €	900 000 €
	<b>Total - Totaal 70</b>	<b>39 504 269,53 €</b>	<b>34 092 613 €</b>	<b>35 940 000 €</b>
<b>71</b>	<b>RECUPERATIONS TERUGVORDERINGEN</b>			
713-01	Décomptes charges et autres récupérations Afrekening lasten en andere terugvorderingen	4 536 390,01 €	5 200 000 €	5 010 000 €
713-04	Décompte de précompte immobilier (Commerces + Ville) Rekening van onroerende voorheffing (Handelspanden + Stad)	3 019 084,87 €	2 000 000 €	3 220 000 €
713-09	Produits divers de récupération des charges Andere inkomsten van terugvordering lasten	730 062,40 €	470 000 €	560 000 €
	<b>Total - Totaal 71</b>	<b>8 285 537,28 €</b>	<b>7 670 000 €</b>	<b>8 790 000 €</b>
<b>72</b>	<b>RECUPERATION DES CHARGES DE PERSONNEL TERUGVODERING VAN PERSONEELSKOSTEN</b>			
721-01	Contributions dans les charges de traitement du personnel de la Régie Bijdragen in de lasten betreffende de personeelswedden van de Regie	143 399,23 €	119 461 €	122 000 €
	<b>Total - Totaal 72</b>	<b>143 399,23 €</b>	<b>119 461 €</b>	<b>122 000 €</b>
<b>73</b>	<b>SUBSIDES D'EXPLOITATION WERKINGSSUBSIDIES</b>			
734-01	Subsides d'exploitation de la commune Werkingssubsiden van de gemeente			
735-01	Autres subsides d'exploitation (primes énergies) Andere werkingssubsidies (energiepremies)	403 354,27 €	210 000 €	210 000 €
	<b>Total - Totaal 73</b>	<b>403 354,27 €</b>	<b>210 000 €</b>	<b>210 000 €</b>
<b>75</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS FINANCIELE OPBRENGSTEN</b>			
754-04	Intérêts de retard sur créances Nalatigheidsintresten	102 081,63 €	100 000 €	100 000 €
	Produits financiers Financiële opbrengsten		5 000 €	5 000 €
	<b>Total - Totaal 75</b>	<b>102 081,63 €</b>	<b>105 000 €</b>	<b>105 000 €</b>
<b>70-75</b>	<b>Total des recettes courantes Totaal lopende ontvangsten</b>	<b>48.438.641,94 €</b>	<b>42.197.074 €</b>	<b>45.167.000 €</b>

		2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting
76	<b>UTILISATION DES PROVISIONS AANWENDING VAN DE VOORZIENINGEN</b>			
766-22	Utilisation des provisions pour investissements Gebruik van voorzieningen voor investeringen			
766-90	Prélèvement du compte d'exploitation pour le compte patrimonial Overboeking van de exploitatierekening naar de vermogensrekening			
	<b>Total - Totaal 76</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
77	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN</b>			
771-01	Reprise des provisions et autres produits exceptionnels Terugname van voorzieningen en andere uitzonderlijk opbrengsten	2 022 731,96 €	0 €	0 €
771-01b	Plus-value des ventes de terrains non construits Meerwaarde verkoop van onbebouwde gronden			
771-01c	Plus-value des vente de bâtiments Meerwaarde verkoop van gebouwen			
	<b>Total - Totaal 77</b>	<b>2 022 731,96 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
70-77	Total du compte d'exploitation Totaal van de exploitatierekening	50.461.373,90 €	42.197.074 €	45.167.000 €



# **6 Justifications**

## **Toelichtingen**

---

Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
1 151-11	<b>Subsides de l'Autorité supérieure</b> <b>Subsidies van de hogere overheid</b>	
S319	Rue Masui 96 (contrat de quartier) : 10 logements + 1 commerce	283 094 €
S339	Masuistraat 96 (wijkcontract): 10 woningen + 1 handelspand	
S433	Allée Verte 112 - Ch. d'Anvers (contrat de quartier) : 8 logements et 1 commerce	784 573 €
	Groendreef 112 - Antwerpsesteenweg (Wijkcontract): 8 woningen en 1 handelspand	
	Tête d'Or 1 et 5 : façades + toiture	280 000 €
	Guldenhoofdstraat 1 en 5 : gevels + dakwerken	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>1 347 667 €</b>
2 152-11	<b>Subsides des communes</b> <b>Subsidies van gemeenten</b>	
	<i>Subside pour investissements pour le compte de la commune</i>	0 €
	<i>Subsidies voor investeringen ten bate van de gemeente</i>	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0 €</b>
3 153-11	<b>Subsides des autres pouvoirs publics</b> <b>Subsidies van andere overheden</b>	
	Subsides des autres pouvoirs publics	0 €
	Subsidies van andere overheden	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0 €</b>
4 171-01	<b>Emprunts à contracter à charge de la Régie</b> <b>Af te sluiten leningen ten laste van de Regie</b>	
	Emprunts à contracter à charge de la Régie	47 069 860 €
	Af te sluiten leningen ten laste van de Regie	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>47 069 860 €</b>
5 220-21	<b>Vente de terrains non bâties et des constructions</b> <b>Verkoop van niet-bebouwde en bebouwde gronden</b>	
V265	Harenberg - Rue du Pré aux Oies	145 000 €
	Harenberg - Ganzenweidestraat	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>145 000 €</b>
6 221-41	<b>Vente de bâtiments</b> <b>Verkoop van gebouwen</b>	
	Aucune vente prévue	0 €
	Geen verkoop voorzien	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0 €</b>
7 766-90	<b>Prélèvement du budget d'exploitation pour le budget patrimonial</b> <b>Overboeking van de exploitatiebegroting naar de vermogensbegroting</b>	
	Voir ci-après article 666-90	20 040 €
	Zie hieronder artikel 662-90	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>20 040 €</b>
8 230-11	<b>Mobilier</b> <b>Meubilair</b>	
	Mobilier	20 000 €
	Meubilair	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>20 000 €</b>

		Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
9	232-11	Achats de matériel + matériel informatique <b>Aankoop van materieel + informaticamateriaal</b>	Remplacement du leasing par l'acquisition du matériel (voir article 613-14) Vervanging van leasing door de aankoop van materiaal (zie artikel 613-14).	
		Achat de PC, serveur, imprimantes Aankoop van PC's, server, printers		20 000 €
		Remplacement des écrans vétustes Vervanging van oude beeldschermen		7 000 €
		Remplacement des imprimantes vétustes Vervanging van oude printers		8 500 €
		<b>Total - Totaal</b>		<b>35 500 €</b>
10	233-11	<b>Matériel roulant Transportmaterieel</b>		
		Achats de véhicules pour l'équipe d'intervention interne Aankoop van voertuigen voor interne interventieploeg		50 000 €
		<b>Total - Totaal</b>		<b>50 000 €</b>
11	234-01	<b>Installations, machines et outillage Installaties, machines en uitrusting</b>		
		Installations, machines et outillage Installaties, machines en uitrusting		30 000 €
		<b>Total - Totaal</b>		<b>30 000 €</b>
12	240-01	<b>Plans et études - Honoraires Plannen en studies - Erelonen</b>		
	R178	Rue de Ransbeek 16 : 60 logements Ransbeckstraat 16: 60 woningen		275 060 €
	R224	Rue des Vierges 3 à 15 - Impasse des Lunettes : 9 logements Maagdenstraat 3 tot 5 - Brillengang: 9 woningen		166 232 €
	R280	Ransbeek - Meudon : 43 logements Ransbeek - Meudon: 43 woningen		152 804 €
	R329	Rue de Beyseghem 184 : 9 logements + espaces verts Beizegemstraat 184: 9 woningen + groene ruimten		126 001 €
	R348	Parc Fontainas : 57 logements + Horeca + Salle polyvalente Fontainaspark : 57 woningen + Horeca + Polyvalente zaal		39 530 €
	R373	Harenberg ter : 41 logements Harenberg ter: 41 woningen		217 503 €
	R386	Rue de la Sennic 80-88 et 96 : 15 logements Zennestraat 80-88 en 96: 15 woningen		126 967 €
	R393	Rue Rempart des Moines (Logement Bruxellois) : 168 logements Papenvest (Brusselse Woning): 168 woningen		117 000 €
	R395	Place du Jeu de Balle 50 : Horeca Vossenplein 50: Horeca		25 218 €
	R403	Rue Grétry 34-36 - Rue des Fripiers : 4 entités (Gestion publique) Grétrystraat 34-36 - Kleerkopersstraat: 4 entiteiten (Openbaar beheer)		12 000 €
	R429	Verdun 646		7 752 €
	R437	Avenue du Fusain 67 - 11 logements Papenhoutlaan 67 - 11 woningen		51 000 €
	R169	Rue du Lombard 26 : 10 logements et 1 commerce Lombardstraat 26: 10 woningen en 1 handelspand		69 400 €
	R272	Rue van Artevelde 77-95 - Rue des Six Jetons 49-53 : réfection façades Arteveldestraat 77-95 - Zespenningstraat 49-53: herstelling van de gevels		236 447 €
	R275	Rue de la Comtesse de Flandre 71-73 : 16 logements Gravin van Vlaanderenstraat 71-73: 16 woningen		256 875 €
	R335	Flèche 1-3-9 - Frontispice 29-39 Pijlstraat 1-3-9 - Frontispiesstraat 29-39		42 048 €
	R408	Petite rue des Bouchers 21 Kleine Beenhouwersstraat 21		48 000 €
	R440	Rue des Renards 15 - 4 logements Vossenstraat 15 - 4 woningen		38 400 €
	R444	Rue de l'association 14-16 - 8 logements Verenigingstrat 14-16 - 8 woningen		44 115 €
		<b>Total - Totaal</b>		<b>2 052 352 €</b>

Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
13 241-01	<b>Achat de terrains non bâtis Aankoop van onbebouwde gronden</b>	
X436	Rue des Faines 69 Beukenoootjesstraat 69	0 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0 €</b>
14 241-01b	<b>Achat de terrains des constructions Aankoop van bebouwde gronden</b>	
	<b>Total - Totaal</b>	<b>0 €</b>
15 241-02	<b>Achat de bâtiments Aankoop van gebouwen</b>	
X375	Opportunités d'acquisitions : préemption "UNESCO" - zone de préemption Zir 4- remembrement pour les commerces des boulevards centraux - Kruisberg - remembrement Haren - Contrat de quartier des Marolles - Alliance habitat (acq. bureaux pour réaffectation en logements) - Autres Aankoopgelegenheid : Voorkoop "UNESCO" - ruilverkaveling voor de handelspanden van de centrale lanen - Kruisberg - ruilverkaveling Haren - Wijkcontract Marolles - Alliantie wonen (aankoop van kantoren om tot woningen om te bouwen) - Andere	4 400 000 €
X387	Rue de l'Harmonie 1 : 9 logements - Acquisition bâtiment Harmoniestraat 1: 9 woningen - Aankoop gebouw	2 400 000 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>6 800 000 €</b>
16 242-01	<b>Travaux de construction Bouwwerken</b>	
R224	Rue des Vierges 3 à 15 - Impasse des Lunettes : 9 logements Maagdenstraat 3 tot 5 - Brillengang: 9 woningen	0 €
R280	Ransbeek - Meudon : 43 logements	6 302 050 €
R293	Rue de Maelbeek 21 : 8 logements + 1 commerce	3 497 882 €
R329	Maalbeekstraat 21: 8 woningen + 1 handelszaak Rue de Beyseghem 184 : 9 logements + espaces verts	2 307 269 €
R348	Beizegemstraat 184: 9 woningen + groene ruimten Parc Fontainas : 57 logements + Horeca + Salle polyvalente	4 852 642 €
R372	Fontainaspark : 57 woningen + Horeca + Polyvalente zaal Factures chantiers de construction réceptionnés	200 000 €
R373	Facturen opgeleverde bouwwerken Harenberg ter : 41 logements	5 306 719 €
R395	Harenberg ter: 41 woningen Place du Jeu de Balle 50 : Horeca	772 860 €
R403	Vossenplein 50: Horeca Rue Grétry 34-36 - Rue des Fripiers : 4 entités (Gestion publique)	472 450 €
R429	Grétrystraat 34-36 - Kleerkopersstraat: 4 entiteiten (Openbaar beheer)	
	Verdun 646	314 402 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>24 026 273 €</b>
17 242-01b	<b>Travaux d'aménagement Inrichtingswerken</b>	
R169	Rue du Lombard 26 : 10 logements et 1 commerce Lombardstraat 26: 10 woningen en 1 handelspand	1 614 706 €
R272	Rue van Artevelde 77-95 - Rue des Six Jetons 49-53 : réfection façades Arteveldestraat 77-95 - Zespenningstraat 49-53: herstelling van de gevels	4 597 096 €
R275	Rue de la Comtesse de Flandre 71-73 : 16 logements Gravin van Vlaanderenstraat 71-73: 16 woningen	1 349 534 €
R335	Flèche 1-3-9 - Frontispice 29-39 Pijlstraat 1-3-9 - Frontispiesstraat 29-39	267 106 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>7 828 442 €</b>

		Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
18	243-01	<b>Travaux de maintenance extraordinaire</b> <b>Buitengewone onderhoudswerken</b>		
	R381	Remplacement de chaudières collectives + vannes thermostatiques (ex R236)	600 000 €	
	R285	Vervanging collectieve verwarmingsinstallaties + thermostatische kranen (ex R236)		100 000 €
	R447	Chaudières individuelles		
	R441	Individuelle verwarmingsketels		
	R446	Travaux de rénovat® et remise en état locatif des app. (ex R331 + R332 + R416)	1 600 000 €	
	R441	Renovatie en opknapwerken van app. voor verhuur (ex R331 + R332 + R416)		
	R441	Toitures diverses (ex R234, R362)	1 000 000 €	
	R446	Diverse dakwerken (ex R234, R362)		
	R446	Modernisation et mise en conformité des ascenseurs (ex R195 + R220 + R221 + R363)	360 000 €	
	R368	Modernisering en het conform maken van de liften (ex R195 + R220 + R221 + R363)		
	R430	Façades et châssis	1 000 000 €	
	R990	Gevels en ramen		
	R430	Grétry : panneaux photovoltaïques	150 000 €	
	R430	Grétry : zonnepanelen		
	R433	Electricité basse tension	150 000 €	
	R433	Elektriciteit lage spanning		
	R433	Tête d'Or 1 et 5 : façades + toiture	1 200 000 €	
	R433	Guldenhoofdstraat 1 en 5 : gevels + dakwerken		
	R434	Communs	100 000 €	
	R434	Gemeenschappelijke delen		
	R438	Auvents Léonidas	80 000 €	
	R438	Luifels bij Léonidas		
	R451	Flèche 5-7 : réfection des balcons	1 300 000 €	
	R451	Pijlstraat 5-7 : herstelling van balkonnen		
	R999	Autres travaux de maintenance extraordinaire	100 000 €	
	R999	Andere buitengewone onderhoudswerken		
		<b>Total - Totaal</b>	<b>7 740 000 €</b>	
19	435-13	<b>Remboursement périodique d'emprunts</b> <b>Periodieke aflossing van leningen</b>		
		Amortissement capital des emprunts	8 533 647 €	
		Kapitaalaflassing		
		<b>Total - Totaal</b>	<b>8 533 647 €</b>	
20	610-01	<b>Loyers et charges locatives des immeubles loués</b> <b>Huur en huurlasten van gehuurde woningen</b>		
		Parking souterrain Porte de Hal (part due à la Région)	102 000 €	
		Ondergrondse parking Hallepoort (deel te betalen aan het Gewest)		
		Rue de la Briqueuterie 20-22 - Canon annuel	59 000 €	
		Steenbakkerijstraat 20-22 - Jaarlijkse canon		
		Rue de la Briqueuterie - Maintenance servitude	3 000 €	
		Steenbakkerijstraat - Onderhoud erfdienvaarheid		
		Complexe Avenue de Madrid 130 "Ommegang-Douane"	40 000 €	
		Complex Madridlaan 130 "Ommegang-Douane"		
		Rue des Horticulteurs 39 - Location de containers	13 000 €	
		Tuinbouwersstraat 39 - Huur containers		
		Service de gérance (syndic) - Rue du commerce 73-75 - Copropriété	14 000 €	
		Diensten syndicus - Handelsstraat 73-75 - mede-eigendom		
		Copropriété Croix de Fer - Parment 7 - Hominis	3 000 €	
		Mede-eigendom IJzerenkruisstraat - Hominis		
		Divers - Allerlei	2 000 €	
		<b>Total - Totaal</b>	<b>236 000 €</b>	

20

	Art.-ref.	Libellé	2019
	chantier	Beschrijving	Budget
	werven		Begroting
21	612-01	<b>Honoraires Erelonen</b>	
		Externalisation des états des lieux (50% répercutés aux locataires), mesurages et contrats de quartier, expertises par le Receveur de l'Enregistrement, avis juridiques	
		Outsourcing van Plaatsbeschrijvingen (50 % ten laste van de huurders) , opmetingen, wijkcontracten, schattingen door de Ontvanger der Registratie, juridische adviezen	720 000 €
		Frais de notaire, actes de division, demandes de permis de lotir	130 000 €
		Notariskosten, verdelingsakten, aanvragen van verkavelingsvergunningen	
		Prestations des avocats dans le cadre des contentieux concernant les propriétés de la Régie	
		Prestaties van de advocaten in het kader van juridische geschillen betreffende eigendommen van de Grondregie	350 000 €
21		<b>Total - Totaal</b>	1 200 000 €
22	612-09	<b>Autres indemnités Overige vergoedingen</b>	
		Prestations du secrétariat social de la Ville pour compte de la Régie	330 000 €
		Prestaties sociaal secretariaat van de Stad voor rekening van de Regie	
		Frais de justice (frais de mise au rôle, frais de déplacement, de désignation de curateurs, etc.)	7 000 €
		Gerechtskosten (roltoewijzing, verplaatsingskosten, aanwijzing van de curatoren enz.)	
		Projets participatifs pour les locataires	30 000 €
		Participatieve projecten voor de huurders	
22		<b>Total - Totaal</b>	367 000 €
23	613-01	<b>Frais administratifs Administratiekosten</b>	
	613-11	Prestations administratives de tiers : traductions, extension du traitement des données analytiques, rapports & recommandations experts comptables	45 000 €
	613-12	Administratieve prestaties van derden: vertalingen, verdere behandeling van analytische gegevens	
	613-13	Frais administratifs des postes : appels de loyer, rappels et courriers	35 000 €
	613-14	Administratiekosten briefwisseling : huuropvragnet, huurachterstanden en briefwisseling	
		Frais de fonctionnement du Call-center + téléphonie mobile (cartes GSM et OS 6167)	66 000 €
		Werkingskosten van het Callcenter + mobiele telefonie (GSM-kaarten en DO 6167)	
		<i>Location, entretien et gestion du mobilier et du matériel de bureau ou informatique : remplacement du leasing par l'acquisition du matériel (voir article 232-11)</i>	
		<i>Huur, onderhoud en beheer van het meubilair, het bureau- en informaticamaterieel: vervanging van leasing door aankoop van materieel (zie artikel 232-11).</i>	
		Maintenance des PC et des imprimantes - Onderhoud van PC's en printers	10 000 €
		Installations de téléphone fixe - Installatie van vaste telefoons	38 000 €
		Serveur et licences - Server en licenties	80 000 €
		Assistance technique et informatique - Technische bijstand en informaticaondersteuning	76 000 €
		Mise à jour software et dématérialisation des dépôts de candidatures	90 000 €
		Update software en dematerialisering indiening kandidaturen	
		Remplacement Immowin - Vervanging Immowin	270 000 €
		Fax et photocopieuses - Fax en fotokopieermachines	10 000 €
		Bobdemat - sharepoint: développement	100 000 €
	613-15	Frais de réception et de représentation	35 000 €
		Receptie- en representatiekosten	
	613-16	Frais de documentation et d'abonnement	10 000 €
		Kosten voor documentatie en abonnementen	
	613-17	Frais de reproduction	30 000 €
		Reproductiekosten	
	613-18	Frais de publicité	5 000 €
		Publiciteitskosten	
	613-19	Autres frais de fonctionnement administratif (dont Gestion du Cirque Royal)	72 000 €
		Andere administratiekosten (waarvan beheer van Koninklijk Circus)	
23		<b>Total - Totaal</b>	972 000 €
24	613-02	<b>Frais techniques Technische kosten</b>	
		Vêtements de travail et autres frais techniques inhérents au fonctionnement opérationnel	20 000 €
		Werkkledij en andere technische kosten die eigen zijn aan de operationele werking	
24		<b>Total - Totaal</b>	20 000 €

Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
<b>25 614-01 Frais des bâtiments Kosten voor gebouwen</b>		
614-11 Travaux de toiture Dakwerken	350 000 €	
614-12 Travaux de plomberie Loodgieterij	800 000 €	
614-13 Travaux de chauffage Werken aan de verwarmingsinstallaties	1 100 000 €	
614-14 Travaux d'électricité - Electricité basse et haute tension Elektriciteitswerken - Electriciteit lage en hoge spanning	700 000 €	
614-15 Travaux de menuiserie Schrijnwerkerij	550 000 €	
614-16 Travaux de peinture Schilderwerken	750 000 €	
614-17 Entretien de bâtiments et jardins Onderhoud van gebouwen en tuinen	350 000 €	
614-18 Entretien et contrôle des ascenseurs Onderhoud en controle van de liften	340 000 €	
614-19 Thermographie des bâtiments - certificats PEB (plan énergétique des bâtiments) - contrôle ventilation Thermografie van de gebouwen + EPB-certificatie (energieplan van de gebouwen) - controle van de ventilatie	25 000 €	
Maintenance extraordinaire des parties communes d'immeubles Buitengewoon onderhoud van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen	75 000 €	
Lutte incendie Brandbestrijding	300 000 €	
Contrôle des accès et sécurisation des immeubles Toegangscontrole en beveiliging van de gebouwen	80 000 €	
Réfection de chassis Herstelling van de ramen	500 000 €	
Désamiantage Asbestverwijdering	13 000 €	
Autres prestations de tiers : revêtement de sol (lino, parquets), mural/carrelage, plafonnage, faux-plafonds, vitrerie, boîtes aux lettres, stores, réparation hottes, injections, démolitions, nettoyage bureaux Régie, frais divers chantiers Andere prestaties van derden: vloerbedekking (linoleum, parket), tegelwerken, plafonnering, valse plafonds, glaswerk, brievenbussen, zonnegordijnen, reparatie dampkappen, injecties, sloopwerken, schoonmaak kantoren Regie, diverse kosten werven	200 000 €	
Prestations pour le Cirque Royal (Sécurité, accueil, régisseur )	266 000 €	
Prestations pour le Cirque Royal (nettoyage )	91 000 €	
Prestations pour le Cirque Royal (toiture )	35 000 €	
Autres frais liés à la gestion des bâtiments Anderen kosten verbonden aan het beheer van de gebouwen	175 000 €	
<b>25 Total - Totaal</b>	<b>6 700 000 €</b>	
<b>26 614-02 Eau et énergie Water en energie</b>		
Gaz. Source : Centrale de marché Interfin (1 130 072,89 €) + extension du patrimoine + avances aux locataires à récupérer sur compteurs privé en cas de défaut de paiement + compteurs temporaires des chantiers de rénovation à charge de la Régie.		
Gas. Bron: Marktcentrale Interfin (1 130 072,89 €) + uitbreiding van het patrimonium + terug te vorderen voorschotten aan de huurders op privé tellers in geval van betalingsgebrek + voorlopige tellers van inrichtingswerken ten laste van de Grondregie.	1 300 000 €	
Electricité. Source : Centrale de marché Interfin 644 982,51 €) + extension du patrimoine + avances locataires à récupérer en cas de défaut de paiement + compteurs temporaires des chantiers de rénovation à charge de la Régie.		
Electriciteit. Bron : Marktcentrale Interfin (644 982,51 €) + uitbreiding van het patrimonium + terug te vorderen voorschotten aan de huurders op privé tellers in geval van betalingsgebrek + voorlopige tellers van inrichtingswerken ten laste van de Grondregie.	800 000 €	
Eau - Water	1 200 000 €	
Marge pour la prise en compte de la révision possible du prix du marché, des aléas climatiques, de l'évolution des coûts unitaires de distribution, du transport et des taxes.		
Marge om rekening te houden met de mogelijke herziening van de marktprijzen, van de weeromstandigheden, van de evolutie van de eenheidskosten van de distributie, het vervoer en taksen.	100 000 €	
<b>26 Total - Totaal</b>	<b>3 400 000 €</b>	

	Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
27	615-01	<b>Assurances Verzekering</b>  Evolution en fonction de l'index et de l'extension du parc immobilier. Evolutie in functie van de index en de uitbreiding van het patrimonium. Assurance des véhicules Verzekeringen van voertuigen	455 000 € 2 500 €  <b>Total - Totaal</b> 457 500 €
28	616-01	<b>Impôts, taxes et redevances sur l'immobilier Belastingen, heffingen en retributies op onroerende goederen</b>  Précompte immobilier à charge des propriétaires et des titulaires de droits réels sur les immeubles du domaine privé de la Ville. Onroerende voorheffing ten laste van de eigenaars en houders van zakelijke rechten en op gebouwen van het privé patrimonium van de Stad  <i>Augmentation de l'index et extension du parc de logements de la Régie foncière Verhoging van de index en uitbreiding van het patrimonium van de Grondregie Un changement imposé d'affectation de parcelles peut entraîner une majoration de précompte. Een opgelegde bestemmingswijziging van percelen kan een verhoging van de roerende voorheffing veroorzaken.</i>	7 610 000 €
		Taxe régionale sur les immeubles du domaine privé de la Ville. Gewestelijke heffing op gebouwen van het privé patrimonium van de Stad	615 000 €
		Taxe sur les surfaces non résidentielles à charge des propriétaires et des titulaires de droits réels sur les immeubles du domaine privé de la Ville. Belasting op niet-residentiële oppervlakte ten laste van de eigenaars en houders van zakelijke rechten en op gebouwen van het privé patrimonium van de Stad	70 000 €
		Taxe annuelle sur les installations soumises à un permis d'environnement classe 1 ou 2 pour (immeubles dangereux, incommodes ou insalubres, certains parkings, etc.). Gewestelijke belasting op installaties waarvoor een milieuvvergunning van klasse 1 of 2 nodig is (gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke gebouwen, bepaalde parkingen, enz.)	14 000 €
		<b>Total - Totaal</b>	8 309 000 €
29	616-02	<b>Précompte mobilier Roerende voorheffing</b>  Impôts sur intérêts des placements à court terme. Belastingen op intresten van beleggingen op korte termijn .	3 000 €
		<b>Total - Totaal</b>	3 000 €
30	62	<b>Dépenses de personnel Personneelskosten</b>  Dépenses de personnel : nouveaux engagements (Cirque Royal) + augmentations barémiques + index + chèques repas + pensions et charges patronales (500.000,00€) Personneelskosten: nieuwe aanwervingen (Koninklijke Circus) + baremieke verhogingen + indexering + maaltijdscheques + pensioenen + patronale lasten (500.000,00€)	8 616 500 €
		<b>Total - Totaal</b>	8 616 500 €
31	631-10	<b>Subsides et primes accordés Toegestane subsidies en premies</b>  Subside pour les Beaux-Arts  Quartier des Marolles : 35e annuité fixe sur 65 (dernière annuité en 2045) en remboursement de l'intervention de la Régie dans le coût de construction (à raison d'1/3) des logements sociaux du Logement Bruxellois).	20 000 €  Marollen: 35ste vaste annuiteit op 65 (laatste annuiteit in 2045) voor de terugbetaling van de tegemoetkoming van de Regie in de bouwkosten (ten belope van 1/3) van de sociale woningen van de Brusselse Woning.
		<b>Total - Totaal</b>	17 500 €  <b>Total - Totaal</b> 37 500 €

Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
<b>32 65 Charges financières</b> <b>Financiële kosten</b>		
651-04 Intérêts sur la dette Intresten op de schuld	4 084 313 €	
Intérêts sur les emprunts à court terme ("straight loans"), qui seront consolidés par emprunts de longue durée Intresten op kortlopende leningen ("straight loans") die geconsolideerd worden door langetermijnenleningen	1 250 000 €	
657-21 Intérêts de retard Nalatigheidsintresten	5 000 €	
<b>32 Total - Totaal</b>	<b>5 339 313 €</b>	
<b>33 666-90 Prélèvement du compte d'exploitation pour le compte patrimonial</b> <b>Overboeking van de exploitatierekening naar de vermogensrekening</b>		
Prélèvement du solde positif du compte d'exploitation pour le compte patrimonial Overboeking van het positief saldo van de exploitatierekening naar de vermogensrekening	20 040 €	
<b>33 Total - Totaal</b>	<b>20 040 €</b>	
<b>67 Charges exceptionnelles</b> <b>Buitengewone kosten</b>		
34 671-01 Charges exceptionnelles du service ordinaire Uitzonderlijke kosten van de gewone dienst	400 000 €	
35 671-11 Non Valeurs pour créances locatives devenues définitivement irrécouvrables Onwaarden voor definitief oninbare schuldvorderingen	200 000 €	
36 671-51 Remboursements pour petits travaux exécutés par les locataires Terugbetaling van kleine herstellingswerken uitgevoerd door de huurder	100 000 €	
37 672-02 Charges exceptionnelles du service extraordinaire (voir article 771-01) Uitzonderlijke kosten van de buitengewone dienst (zie artikel 771-01)	0 €	
<b>37 Total - Totaal</b>	<b>700 000 €</b>	
<b>70 Produits des prestations</b> <b>Opbrengsten uit prestaties</b>		
38 703-01 Produits des locations immobilières aux entreprises et aux ménages, en augmentation suite à l'accroissement du parc immobilier de la Régie de 170 logements (fin 2017 et au cours de l'année 2018) et la croissance de l'économie belge qui s'établirait à 1,6 % tant en 2017 qu'en 2018 selon le Bureau Fédéral du Plan (prévision au 21/6/2017) stijging van de opbrengsten van verhuringen van de Grondregie aan particulieren, ten gevolge van de uitbreiding van het patrimonium van de Regie met 170 woonseenheden (opgeleverd in 2017 en in de loop van 2018) en de groei (volgens het Federaal Planbureau op 21/06/2017) van de Belgische economie met 1,6% in 2017 en 2018.	29 935 000 €	
39 703-01 Produits des locations immobilières de la Régie aux autres départements de la Ville : Opbrengsten van verhuringen van gebouwen van de Grondregie aan andere departementen van de Stad	1 162 996 €	
40 703-01 Produits de concessions de droits - Opbrengsten uit concessions van rechten + 3% indexation par rapport à 2016 - indexering t.o.v. 2016	1 565 000 €	
41 703-01 Produits des baux emphytéotiques - Opbrengsten van erfparchten + 3% indexation par rapport à 2016 - indexering t.o.v. 2016	2 377 004 €	
42 703-09 Autres recettes : produits des prestations aux autres départements de la Ville Andere ontvangsten: opbrengsten van prestaties aan andere departementen van de Stad		
Prestations administratives pour le Cirque Royal Administratieve prestaties voor de Koninklijk Circus	880 000 €	
Autres recettes d'exploitation Andere opbrengsten uit prestaties	20 000 €	
<b>42 Total - Totaal</b>	<b>35 940 000 €</b>	

Art.-ref. chantier werven	Libellé Beschrijving	2019 Budget Begroting
<b>71</b>	<b>Récupérations Terugvorderingen</b>	
43	713-01 Décompte charges locataires : augmentation du nombre des décomptes et charges adaptées aux évolutions des consommations réelles Afrekening lasten huurders: stijging van het aantal afrekeningen en de lasten werden aangepast aan het reële verbruik	5 010 000 €
44	713-04 Produit et récupération précompte immobilier payé pour les autres départements et le PEB Terugvordering van onroerende voorheffing betaald voor andere departementen en het TPB	3 220 000 €
45	713-09 <i>Produits divers de récupérations de charges</i> <i>Diverse opbrengsten uit terugvoering van kosten</i> Indemnités d'assurance - Schadevergoedingen Sommes réclamées en dehors du décompte (clés, badges, dégâts locatifs, service hygiène, travaux à charge du locataire) Aangerekende bedragen buiten de afrekeningen (sleutels, badges, huurschade, dienst hygiëne, werken ten laste van de huurder) Remboursements de petits sinistres Verzekeringsuitkeringen voor kleine schadegevallen Primes perçues pour énergie verte Ontvangen groene energiepremies Indemnité de procédure payée par l'entrepreneur Procedurevergoeding betaald door de aannemer Participation aux frais, rue du Commerce 73 Deename in de kosten, Handelsstraat 73 Quote-part Ville liéée aux charges de l'acquisition du bâtiment sis rue de la Senne 80-88 et 96 Aandeel Stad in de kosten voor de aankoop van het gebouw in de Zennestraat 80-88 en 96 Achat par les soumissionnaires des cahiers de charges Aankoop van de lastenboeken door de inschrijvers Autres dégrèvements fiscaux Andere belastingsverminderingen Divers régularisations - Diverse regulariseringen	140 000 € 300 000 € 75 000,00 € 18 000,00 € 5 000,00 € 5 000,00 € 8 000,00 € 2 000,00 € 1 000,00 € 6 000,00 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>8 790 000 €</b>
46	<i>Contributions dans les charges de traitement du personnel de la Régie</i> <i>Bijdragen in de administratiekosten voor het personeel van de Regie</i> Intervention de la Région dans les frais de personnel en fonction de leur niveau (accord Comité C). Tussenkomst van het Gewest in de personeelskosten naargelang hun niveau (overeenkomst Comité C).	122 000 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>122 000 €</b>
47	<i>Autres subsides d'exploitation</i> <i>Andere werkingssubsiden</i> IBGE : Primes Energie PEB BIM: Energiepremies EPB RBC : Primes énergies BHG: Energiepremies	200 000 € 10 000 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>210 000 €</b>
48	<i>Produits financiers</i> <i>Financiële opbrengsten</i> Intérêts de retard sur créances locataires Nalatigheidsintresten op te innen schuldvorderingen huurders Intérêts créditeurs sur comptes bancaires renteopbrengsten van bankrekeningen	100 000 € 5 000 €
	<b>Total - Totaal</b>	<b>105 000 €</b>

## 7 Prestations et locations de la Régie aux autres départements de la Ville

**Prestaties en  
verhuring aan andere  
departementen**

---

Départements / Adresse location Departementen / Adres van de lokalen	Locataire / Occupant Huurder / Gebruiker	Loyer + PI + Charges Huur + VH + Lasten
<b>01 Organisatie - Organisation</b>		
3729 - 0 Bd. E. Jacqmain 19 - Rue St-Michel 1 E. Jacqmainlaan 19 - Sint-Michielsstraat 1	Bruxelles Participation (Maison de la participation ASBL) Brussel Participatie (Huis van de Participatie vzw)	71 941,98 €
3729 - 0 Bd. Emile Jacqmain 19 Emile Jacqmainlaan 19	Bruxelles Participation (compteur élect.privé 56205625) Brussel Participatie (private elektrictetsteller 56205625)	685,50 €
3729 - 0 Bd. Emile Jacqmain 19 Emile Jacqmainlaan 19	Bruxelles Participation (compteur privé élect. 66671112) Brussel Participatie (private elektriciteitsteller 66671112)	802,63 €
61519 - 0 Rue de la Chaufferette 5 Lollepotstraat 5	Cellule pour l'égalité des chances Cel voor de gelijkheid van kansen	10 349,88 €
		<b>Total - Totaal 1</b> <b>83 779,99 €</b>
<b>02 Personnel - Personnel</b>		
17734 - 0 Bd. Emile Jacqmain 1 - 4ième Emile Jacqmainlaan 1 - 4de	Medecine du Travail Arbeidsgeneeskunde	160 268,63 €
17734 - 0 Bd. Emile Jacqmain 1 - 5ième Emile Jacqmainlaan 1 - 5de	Medecine du Travail Arbeidsgeneeskunde	160 268,63 €
Bd. Emile Jacqmain 50 Emile Jacqmainlaan 50 Rue aux Fleurs 27 Bloemenstraat 27	Medecine du Travail Arbeidsgeneeskunde	129 785,33 €
		<b>Total - Totaal 2</b> <b>450 322,59 €</b>
<b>04 Centrale d'Achats - Aankoopcentrale</b>		
17771 - 1 Bd. de Dixmude 12-20 Diksmuidelaan 12-20	Centrale d'achats Aankoopcentrale	20 063,34 €
17771 - 0 Bd. d'Ypres 74 -76 -78 Ieperlaan 74 - 76 - 78	Centrale d'achats - garages Aankoopcentrale - garages	7 049,76 €
Bd. d'Ypres 68 Ieperlaan 68	parkings	2 332,74 €
		<b>Total - Totaal 4</b> <b>29 445,84 €</b>
<b>05 Voirie - Wegenwerken</b>		
17768 - 0 Rue de l'Epargne 6 Spaarstraat 6	Zones Vertes Groene Zones	141 431,36 €
17768 - 0 Rue du Pont Neuf 6 Nieuwbrug 6	Zones Vertes (garages) Groene Zones (garages)	24 868,38 €
Rue du Pont Neuf 6 Nieuwbrug 6	Zones Vertes (compteur privé d'électricité n° 32002807) Groene Zones (private elektriciteitsteller nr 32002807)	8 301,84 €
17768 - 0 Rue du Pont Neuf 10 Nieuwbrug 10	Zones Vertes Groene Zones	18 341,35 €
17774 - 0 Rue Haute 137 Hoogstraat 137	Travaux de Voirie (location) Wegenwerken (huur)	11 949,67 €
17774 - 0 Rue Belliard 137B Belliardstraat 137B	Zones Vertes Tour d'Eggevoort Groene Zones Toren van Eggevoorde	12 111,24 €
7418 - 0 Rue Yvonne Jospa 1 Yvonne Jospastraat 1	Dépôt Opslagplaats	612,28 €
37450 - 0 Rue Van Artevelde 137 Arteveldestraat 137	Locaux, réfectoire et sanitaire pour le personnel de la Voirie Lokalen, refectoir en sanitaire installaties voor de personeelsleden van de Wegenwerken	17 528,33 €
52319 - 0 Chaussée d'Anvers 150A Antwerpsesteenweg 150A	Parkings	44 776,25 €
		<b>Total - Totaal 5</b> <b>279 920,69 €</b>
<b>06* Patrimoine Public - Publiek Patrimonium</b>		
70265 - 0 Rue Nicolay 10	Atelier Centrale de l'Urbanisme Centrale Werkplaats Dienst Stedenbouw	9 111,97 €
		<b>Total - Totaal 6</b> <b>9 111,97 €</b>

Départements / Adresse location Departementen / Adres van de lokalen		Locataire / Occupant Huurder / Gebruiker	Loyer + PI + Charges Huur + VH + Lasten
<b>07 Démographie - Demografie</b>			
17735 - 0	Bd. Anspach 41 Anspachlaan 41	Office de Réadaptation et démographie Dienst voor Wederaanpassing en demografie	53 862,99 €
17737 - 0	Rue de la Buanderie 1 Washuisstraat 1	Centre de contact et Affaires sociales Contactcentrum en Sociale Zaken	43 390,95 €
17737 - 0	Rue de la Samaritaine 32 Samaritanesestraat 32	Service Social Sociale Dienst	416,05 €
17737 - 1	Place de la Maison Rouge 5 Roodhuisplein 5	Centre de contact / Aide aux Seniors Contactcentrum / Hulp aan Seniors	1 777,19 €
52319 - 0	Rue du Lavoir 32 Wasserijstraat 32	Centre de contact Contactcentrum	2 190,75 €
64644 - 0	Rue Van Artevelde 129-135	Service Seniors Senioren dienst	28 575,51 €
			<b>Total - Totaal 7</b> <b>130 213,43 €</b>
<b>08 Instruction Publique - Openbaar Onderwijs</b>			
17748 - 0	Rue de l'Enseignement 90 Onderrichtsstraat 90	M Legrand, concierge (+ garage) Dhr Legrand, huisbewaarder (+ garage)	21 278,76 €
17752 - 1	Rue de la Buanderie 3 Washuisstraat 3	2 emplacements de parkings 2 parkeerplaatsen	3 139,17 €
17741 - 0	Boulevard Emile Jacqmain 62 Emile Jacqmainlaan 62	Bibliothèque de la Ville (charges) Stadsbibliotheek (lasten)	2 007,93 €
8176 - 0	Rue Masui 69A Masuistraat 69A	Concierge de l'école de l'Allée Verte Concierge van de school van de Groendreef	24 020,39 €
57036 - 0	Rue Grétry 11/31 Grétrystraat 11/31	Concierge de l'Académie Royale des Beaux-Arts (ARBA), rue du Midi Concierge van de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten,	13 574,11 €
57109 - 0	Rue E. Wauters 148/3 E. Wautersstraat 148/3	Concierge de l'école de la place E. Bockstaal Concierge van de school van E. Bockstaelplein	12 108,13 €
62874	Thys Vanham 15 Thys-Vanhamstraat 15	Ecole primaire Steyls (compteur de gaz 25025614) (+ charges) Basischool steyls (gasteller 25025614) + (+ lasten)	307,33 €
71818 - 0	Rue Simons 10 Simonsstraat 10	Concierge de l'école rue Simons 10 Concierge van de school van Simonsstraat 10	1 648,63 €
	17750 Boulevard Poincaré 77		<b>Total - Totaal 8</b> <b>133 164,45 €</b>
<b>09 Affaires économiques - Economische zaken</b>			
	Pl. du Jeu de Balle 78 Vossenplein78	Commerce Handel	3 025,48 €
	Bd. d'Ypres 72 Ieperlaan 72	Affichage Aanplakdienst	2 332,74 €
			<b>Total - Totaal 9</b> <b>5 358,22 €</b>
<b>010 Culture, jeunesse, loisirs et sports - 10 Cultuur, jeugd, ontspanning en sport</b>			
17767 - 0	Bd. Maurice Lemonnier 132 Maurice Lemonnierlaan 132	Centre de documentation et de formation pour animateurs Documentatie- en vormingscentrum voor animatoren	16 780,42 €
17767 - 0	Bd. Maurice Lemonnier 134-136 Maurice Lemonnierlaan 134-136	Cafétaria Palais du Midi Cafeteria Zuidpaleis	2 189,10 €
17767 - 0	Rue Rogier van der Weyden 2-4 Rogier van der Weydenstraat 2-4	Service des sports (Bureau / concierge) Sportdienst (Kantoor / concierge)	1 767,28 €
14101 - 0	Rue des Chapeliers 25 - Violette 8 Hoedenmakersstraat 25 - Violetstraat 8	Musée du costume et de la dentelle (décompte des communs) Museum voor het kostuum en de kant (afrekening gemeensch. delen)	2 524,10 €
	Rue des Chapeliers 25 - rue de la Violette 8 Hoedenmakersstr.25 - Violetstraat 8	Musée du costume et de la dentelle (compteur gaz n° 4064885) Museum voor het kostuum en de kant (gasteller nr 4064885)	11 150,76 €
17747 - 0	Avenue de l'Héliport 33-35 Helihavenlaan 33-35	Département Culture Departement Cultuur	6 531,14 €
	Rue de l'Epagne 7 et 9 Spaarstraat 7 en 9	Département Culture - Jeunesse - Loisirs - Sports Departement Cultuur - Jeugd - Ontspanning - Sport	167,33 €
17747 - 0	Rue de l'Epagne 7 et 9 Spaarstraat 7 en 9	Maison des jeunes, culture et sport (compteur gaz n° 93206456) Huis van jeugd, cultuur en sport (gasteller nr 933206456)	349,75 €
	Rue de l'Epagne 7 et 9 Spaarstraat 7 en 9	Maison des jeunes, culture et sport (compteur élec n° 34744314) Huis van jeugd, cultuur en sport (elektriciteitsteller nr 34744314)	219,28 €
			<b>Total - Totaal 10</b> <b>41 679,17 €</b>
			<b>Total général - Algemeen totaal</b> <b>1 162 996,34 €</b>

**Partie 5 Plan des projets  
& Plan Financier**

**Deel 5 Meerjarenplan van de  
projecten  
& Financieel Plan**

# **1 Plan pluriannuel Projets 2019- 2026**

## **Meerjarenplan van de projecten 2019-2026**

---

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier Nr. Benoeming van de werf	2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	Actualisatie Chan- ters d'atelier Actualisering Afdelinge werken	2019 Budget Begroting	2020 Projection Projectie	2021 Projection Projectie	2022 Projection Projectie	2023 Projection Projectie	2024 Projection Projectie	2025 Projection Projectie	2026 Projection Projectie	
S	--	--	S023	Subside Grand place 39 - Subsidie Grote Markt 39			Actualisatie Chan- ters d'atelier Actualisering Afdelinge werken	385.511 €								
C	3		R777	Foulons			Actualisatie Chan- ters d'atelier Actualisering Afdelinge werken	1.000.000 €	12.000 €	494.000 €	494.000 €					
C	3	cq	R778	Rue Blaes 66				3.800.000 €	45.600 €	1.877.200 €	1.877.200 €					
C	3		R779	Reine POP				1.250.000 €	15.000 €	617.500 €	617.500 €					
C	1	cq	R134	Rue Pieremans - Rue du Ménage : 12 logements				1.504.498 €								
X	1	cq	X134	Acquisition - Aankoop				441.910 €								
C	1	cq	R163	Rue Léopold I: 54 logements				6.533.471 €								
C	3		R178	Rue de Ransbeek 16 : 60 logements				226.406 €	8.591.210 €	275.060 €	275.060 €	3.298.171 €	3.957.805 €	751.321 €		
C	1	cq	R182	Rue du Dam 11-17 - Rue de la Verdure 10-14: 10 logements				1.961.982 €								
C	1	cq	R183	Rue d'Andenlech - Rue des Navets : 5 logements				1.431.281 €								
X	1	cq	X183	Andelenchsteenweg - Rapenstraat: 5 woningen				29.464 €								
C	1		R185	Projet rue Emile Wauters 148 : construction de 4 logements				1.315.340 €								
				Project Emile Wauters 148: bouw van 4 woningen												
C	1	cq	R193	Rénovation de 20 logements Locquenghienstraat 20-26-28 (contrat De Kaaie): Renovatie van 20 woningen				6.206.080 €								
S	--	--	S193	Subside - Subsidie				3.021.925 €								
C	1	cq	R196	Place Anneessens 3-3a/5 : 16 logements Anneessensplein 3-3a/5: 16 woningen				4.312.790 €								
X	1		X196	Acquisition - Aankoop				1.065.000 €								
C	3		R224	Rue des Verges 3 à 15 - Impasse des Lunettes : 9 logements				38.100 €	612.720 €	2.654.448 €	2.654.448 €	1.958.400 €	2.551.58 €			
X	3		X224	Magdenstraat 3 tot 5 - Brillengang: 5 woningen				247.704 €								
				Acquisition terrain et bâtiment (supplément) - Aankoop terrein en gebouw (supplement)												
C	1		R225	Rue de l'Hépiont - Chaussee d'Anvers : 15 logements						765.970 €						
C	1		R230	Heilhaventaan - Antwerpsesteenweg : 15 woningen							3.448.059 €					
				Cræveld-Versailles : démolition + construction de 17 logements								4.640.749 €				
C	1		R232	Kraeveld - Wimberg : 75 logements								17.116.838 €				
C	1		R233	Rue de Vrière 29 : 10 logements									318.717 €			
C	1		R234	Chaussee de Vilvorde : 35 logements									9.123.376 €			
X	1		X251	Vilvoordsesteenweg: 35 woningen									920.808 €			
C	1		R252	Rue Simons 4 à 10 - Boulevard d'Anvers 80 : 51 logements									11.200.000 €			
C	1		R255	Harenberg : 30 logements									5.531.853 €			
C	1		R256	Bravelpolderstraat : 44 logements									9.262.134 €			
C	1		R258	Rue des Bons Enfants - Heembeek : 44 logements									1.541.730 €			
C	1	cq	R259	Rue Tervelde 118-124 (Wijkcontract Rouppe) : 6 logements									839.534 €			
S	--	--	S259	Subside - Subsidie									227.706 €			
C	1		R263	Simons-Insula I									15.189.391 €			
X	1		X263	Acquisition - Aankoop												

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier		2017	2018	Actualisation*cham ters clôturés	Actualisation*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
			Nr	Benoeming van de werf		Compte Rekening	Budget Begroting	Actualisering weven	Budget Begroting	Projection Projectie							
C	1	R264		Beysghem (NOH3) : Marché conception exécution : 30 logements Berzegem (NOH3) : Ontwerp/podachft uitbreiding : 30 woningen					6.587.255 €								
C	2	R265		Harenberg - Rue du Pré aux Oies : 18 logements Harenberg - Ganzeweidestraat: 18 woningen					4.072.211 €								
X	2	X265		Acquisition - Aankoop					158.056 €								
V	2	V265		Lottissement (échange) - Verkaveling (ruiling)					-116.516 €								
V	2	V265		Vente de 6 logements - Verkoop van 6 woningen					-503.849 €	-252.310 €							
C	2	R269		Rue de la Flèche - Rue du Faubourg : 12 logements Pijlstraat - Voorstadstraat: 12 woningen					622.132 €	2.489.311 €							
C	2	R280		Ransbeek - Meudon : 43 logements Ransbeek - Meudon: 43 woningen					196.939 €	2.885.000 €							
X	2	X280		Acquisition - Aankoop							74.250 €						
C	2	R293		Rue de Maalbeek: 21 : 8 logements + 1 commerce Maalbeekstraat: 21: 8 woningen + 1 handelszaak							3.502.649 €	3.497.882 €					
C	2	R295		Craeyveld - Kruisberg : Complexe immobilier de 43 logements + 1 commerce Kraayveld - Kruisberg Vastgoedcomplex met 43 woningen + 1 handelszaak					9.852.806 €								
C	2	R296		Rue des Capucins - Rue Haute : complexe immobilier de 39 logements et 1 Rue des Capucins - Rue Haute : complexe immobilier de 39 logements et 1 com						5.375.477 €							
X	2	X296		Acquisition - Aankoop						490.000 €							
C	2	R297		Rue Saint-Pierre et Paul : 36 logements Sint-Pieters en Paulusstraat: 36 woningen					7.872.042 €								
C	3	R305		Harenberg bis : 33 logements Harenberg bis: 33 woningen							6.945.707 €						
X	3	X305		Acquisition - Aankoop							1.250.000 €						
X	2	X317		Rue du Parlement: 7,5 logements - Acquisition (1) + Charges Urbanisme (4) Parlementstraat: 7,5 woningen - Aankoop (1) + Stedelijke lasten (4)						291.005 €							
C	2	cq R319		Rue Masui 96 (coûts de quartier) : 10 logements + 1 commerce Nasustraat 96 (wilkcontract): 10 woningen + 1 handelszaard					1.258.471 €								
X	2	cq X319		Acquisition - Aankoop							400.000 €						
S	...	S319		Subside - Subsidié						283.094 €	1.208.661 €						
C	...	R322		Nouvelles études de construction Nieuwe studies van bouwwerken							3.055.988 €						
C	2	R329		Rue de Beysghem 184 : 9 logements + espaces verts Rue de Beysghem 184 : 9 logements + groene ruimten							637.087 €						
C	3	R334		Rue des Horticulteurs : 49 logements Tuinbouwstraat: 49 woningen a/wel vertr. 112 : Cn. J. Anvers (combiereenheid) : 8 logements et 1 commerce								14.313.402 €					
C	2	cq R339		Grondteel 112 - Anverpesteenweg (Wkcontract): 8 woningen en 1 handelszaard					1.125.591 €								
X	2	cq X339		Acquisition - Aankoop							3.045.005 €						
S	...	S339		Subside - Subsidié							187.357 €						
C	1	R345		Rue de Vrière bis: 10 logements Rue de Vrièrestraat bis: 10 woningen							1.570.718 €						
X	1	X345		Acquisition - Aankoop								784.573 €					
S	...	S345		Avenue de la Reine 180 : 4 logements Koningslaan 180: 4 woningen													
C	2	cq R347		Acquisition - Aankoop								2.974.203 €					
X	2	cq X347		Parc Fontainas : 57 logements + Horcea + Polyvalente zaal Fontainaspark : 57 woningen + Horcea + Polyvalente zaal								596.407 €					
C	2	cq R348		Acquisition - Aankoop								4.437.088 €					
S	...	S348		Subside - Subsidié								9.000.000 €					
C	...	cq R348b		Parc Fontainas (préfinancement)													P.M.3841532/P.M.3843849

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier Nr Benoeming van de werf	2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	2019 Budget Begroting	2020 Projection Projectie	2021 Projection Projectie	2022 Projection Projectie	2023 Projection Projectie	2024 Projection Projectie	2025 Projection Projectie	2026 Projection Projectie
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
C	2	cq	R370	Rue de l'Éclusier Cogge 29 - 7 logements	91.289 €	1678.000 €	1.776.341 €	0 €						
X	2	cq	X370	Sluismeester Coggesstraat 29: 7 woningen			1.838.604 €	0 €						
S	...	...	S370	Acquisition logements - Aankoop woningen			P.M.650.000	0 €						
C	2	R370b	Ajelier d'animation urbain acquisition - Aankoop stedelijke animatiewerkplaats											
C	3	R372	Factures chantiers de construction réceptionnés											
C	2	R373	Harenberg ter: 41 logements											
X	2	X373	Harenberg ter: 41 woningen											
X	2	X373	Acquisition - Aankoop											
C	3	R386	Rue de la Sambre 80-88 et 96 : 15 logements											
C	3	X386	Zennestraat 80-88 en 96: 15 woningen											
X	3	X386	Acquisition - Aankoop											
X	3	X386b	Acquisition - Aankoop											
X	2	X387	Rue de l'Harmonie 1 - 9 logements - Acquisition bâtiment											
X	2	X387	Harmoniestraat 1 - 9 woningen - Aankoop gebouw											
C	3	R388	Wimpelberg 70/3 : 100 logements											
X	2	X389	Tour & Taxis (charge d'urbanisme) : 31 logements - Acquisition Thurn & Taxis (stedenbouwkundige last): 31 woningen - Aankoop											
X	3	X391	Neo Plateau du Heysel ou Cité Administrative ou Tours & Taxis Neo Heizelvakte: 50 woningen - Aankoop											
C	5	R392	Bruin Creatveld: 20 logements											
X	5	X392	Acquisition de terrain à bâtrir - Aankoop bouwgrond											
C	3	R393	Rue Rempart des Moines (Logement Bruxellois) : 168 logements Papenvest (Brusselse Woning): 168 woningen											
V	3	V393	Vente - Verkoop											
C	5	R394	Zt 4 : 50 logements GGB 4: 50 woningen											
C	4	R395	Place du Jeu de Balle 50 : Horeca Vossenplein 50: Horeca											
C	5	cq	R397	Contrat de quartier "Junction" - Bd du Midi : 4 logements Wilkcontract "Junction" - Ix-woningen										
C	5	R398	Rue de Pascale 62-68 - Bvd d'Anvers 37 - Monserrat (immeubles à l'abandon)											
S	...	...	S398	Subside - Subsidie										
C	5	R401	Haren : nouveaux projets - remembrements - 17 logements Haren : nieuwe projecten - remembrements - 17 woningen											
C	3	R403	Rue Grétry 44-46 - Rue des Fripes - 4 entités (Gestion publique) Grétrystraat 34-36 - Rue des Fripes - 4 entiteiten (Openbaar beheer)											
C	2	R406	Chemin Vert : 141 logements - SFAR emphytéose Groenweg 61 woningen											
V	2	V406	Vente - Verkoop											
C	2	R406b	Chemin Vert : SLRB Groenweg: BGHM											
C	3	R429	Verdun 646											
V	3	V429	Vente - Verkoop											
C	2	R407	Chaussée d'Anvers 413-417 (Bloemenkrans)											
X	2	X407	Antwerpsesteenweg 413-417 (Bloemenkrans)											
V	2	V407	Acquisition - Aankoop											
S	...	...	S407	Subside - Subsidie										

(a)	(b)	N°	Désignation du chantier Benoeming van de werf			2017	Compte Rekening	2018	Budget Begroting		Actualisat'chanciers clôturés Actualisering Afgeloste werken	2019	Budget Begroting		Actualisat'projets en cours Actualisering Lopende projecten	2020	Projection Projecie	2021	Projection Projecie	2022	Projection Projecie	2023	Projection Projecie	2024	Projection Projecie	2025	Projection Projecie	2026	Projection Projecie
C	5	R436	Rue des Faines 69 - 15 logements						0 €			500.000 €																	
X	5	X436	Bauknotestraat 69 - 15 woningen						400.000 €			0 €																	
C	3	R437	Avenue du Fusain 67 - 11 logements						0 €			1.640.200 €																	
X	3	X437	Papenhoutlaan 67 - 11 woningen						1.600.000 €			1.600.000 €																	
C	5	R995	Projet Heliport Simons (CRU Partenariat)									18.000.000 €																	
C	5	R996	Projet Yser sur metro (CRU Partenariat)										6.700.000 €																
C	5	R993	Projet Bolívar (CRU Partenariat)										63.627.000 €																
C	5	R994	Projet Bolívar (Stadsvernieuwingsscontract Partnerschap)										30.834.000 €																
A	1	R139	Rue du Peuplier 10-12 - Rue du Roubeau 2a : 28 logements										9.376.762 €																
A	1	cq	R158	Rue des Paulus Oute-Ponts 458-460 : 18 logements									5.833.775 €																
S	---	S158	Paliezenstraat over de Bruggen 458-460 : 18 woningen										2.732.338 €																
A	1	R162	Rue Stéphanie 87 : 9 logements										2.195.329 €																
X	1	X162	Acquisition - Aankoop										166.600 €																
S	---	S162	Subside - Subsidie										0 €																
A	2	R169	Rue du Lombard 26 : 10 logements en 1 commerce										1.988.667 €																
A	4	R176	Lombardstraat 26 : 10 logements en 1 commerce										3.486.887 €																
A	4	R181	Rue du Lombardstraat 26 : 10 logements en 1 commerce										1.684.106 €																
X	4	cq	X181	Avenue de la Reine 325-327 : 9 logements																									
X	4	cq	X184	Koningsmelaan 325-327 : 9 woningen																									
A	4	R184	Projet Grand Place 13-14 : rénovation de l'immeuble										27.590 €																
X	4	X184	Project Grote Markt 13-14 : renovatie van het gebouw										43.950 €																
S	---	S184	Acquisition - Aankoop																										
A	1	cq	R240	Thys - Vanham 15-17-19 : 5 logements (contrat de quartier Léopold)																									
S	---	S240	Subside - Subsidie																										
A	1	R274	Le Cercle Royal Gaulois : montecharge																										
X	1	X274	Cercle Royal Gaulois : goederentit																										
S	---	S274	Rue van Arbeid 77-95 : Rue des Six Jelons 49-53 : réfection façades																										
V	1	V274	Arveldestraat 77-95 : Zespanningsstraat 49-53 : herstelling van de gevels																										
A	1	R274	Rue des Touchers 25-27 : 5 logements + 1 commerce																										
X	1	X274	Benhouwersstraat 25-27 : 5 woningen + 1 handelspand																										
S	---	S274	Subside - Subsidie																										
V	1	V274	Vente-Verkoop																										
A	4	R272	Rue de la Comtesse de Flandre 71-73 : 16 logements																										
A	4	R275	Gravin van Vlaanderenstraat 71-73 : 16 woningen																										
A	2	R276	Nieuw Markt aux Draps 10 : Remparts de Mons 48-52 : 4 logements																										
X	2	X276	Acquisition - Aankoop																										

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier Benoeming van de werk	2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	Actualisat*chan- ters clôtures Actualisering Afgeleverde werken	2019 Budget Begroting	2020 Projection Projectie	2021 Projection Projectie	2022 Projection Projectie	2023 Projection Projectie	2024 Projection Projectie	2025 Projection Projectie	2026 Projection Projectie	2026 Projection Projectie
A 5	R276b	MAD Centrum	Centre MAD		P.M. 150.000		P.M. 5.919.811 P.M. 3.500.000									
S ...	S276b	Subside - Subsidie	Rue des Horticulteurs 37-43 : 14 logements					5.000.000 €								
A 2	R277	Tuinbouwstraat 37-43 : 14 woningen					875.000 €									
X 2	X277	Acquisition - Aankoop	Rue du Midi 133 : Renouvellement des façades rideaux					3.780.773 €	0 €							
A 4	R283	Zuidstraat 133 : Vernieuwing van de gordijnveils				1.962.011 €	1.610.027 €									
A 3	R290	Kruisberg padger	Rue du Chevaull : Place de la Balle : 15 logements + commerces													
A 2	R292	Rebosstraat - Vosserpiet : 15 logements + bandedspannen	Place Roque (contract de quartier) : 7 logements													
A 2 cq	R302	Rouppelpien (Wijkcontract) : 7 woningen				8.100 €										
X 2 cq	X302	Acquisition - Aankoop														
S ...	S302	Subside - Subsidie	Nouvelles études d'aménagement													
A 3	R304	Nieuwe studies van inrichtingswerken														
A 1 cq	R307	Rue Nasui 1/6-1/8 (contrat de quartier - project CLT) : 15 logements														
X 1 cq	X307	Acquisition - Aankoop	Musustraat 116-118 (wijkcontract - project CLT) : 15 woningen													
S ...	S307	Vente - Verkoop														
X 5	X323	Subside - Subsidie	Rue des Riches Claires : couvent - acquisition													
A 3	R327	Rijkeklaerstraat : klooster - aankoop	Factures chantiers d'aménagement réceptionnées			74.689 €										
S ...	S327	Facturen opgeleverde werken van inrichtingswerken														
X 5	X323	Subside - Subsidie	Facades Palais du Midi													
A 4 cq	R330	Cevies Zuidpaleis														
S ...	S330	Subside - Subsidie														
A 4	R335	Fleche 1-39 - Frontispice 29-39				506.000 €										
A 5	R344	Pijlstraat 1-39 - Frontispiece 29-39	Avenue du Cimetiére de Bruxelles : 22 logements													
V 5	V344	Keukhof van Brusselstraat : 22 woningen														
A 5	R351	Vente de terrain et bâtiment - Verkoop van terrein en gebouw														
A 4	R408	Bourse : Belgian Beer Temple														
A 5	R378	Rue de la route : 20 logements														
X 5	X378	Acquisition terrain rue de la Rue 24														
A 4	R408	Acquisition terrain Radstraat 21														
A 3	R439	Grétry Pôle commercial														
A 4	R440	Rue des Renards : 15 - 4 logements														
A 3	R444	Vossenstraat 15 - 4 logements														
A 2	R445	Rue Sint-Jean Nepomucenusstraat 10-20 (10 logements)														
X 2	X445	Sint-Jan Nepomucenusstraat 10-20 (10 woningen)														

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier		2017	Compte Rendement	2018 Budget Begroting	Actualisat° chantiers clôtures	Actualisat° chantiers clôtures	2019 Budget Begroting	Actualisation Projets en cours Lopende projecten	2020 Projectie	2021 Projectie	2022 Projectie	2023 Projectie	2024 Projectie	2025 Projectie	2026 Projectie	2026 Projection Projectie
A	3	R997	Rue de l'Etuver 50 (50 logements)																	468.000 €
M	4	R326	Schildwachstraat 50 (50 woningen) Place de la Liberté 7-9 ; châssis			501.829 €			583.168 €	86.332 €	0 €									468.000 €
S	---	S326	Vrijheidslaan 7-9 ; ramen			351.535 €			351.535 €	351.535 €										
S	---	S078	Subside - Ondersteuning Subside Ravenstein - Ravenstein subsidie			19.605 €			19.605 €											
M	4	R381	REMPLACEMENT DE CHAUDIÈRES COLLECTIVES + KAMES THERMOSTATIQUES (ex R226)			400.000 €			1.897.436 €	3.400.000 €	600.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	
M	4	R253	Vervanging collectieve verwarmingseinrichtingen + thermostatische kranen (ex R227, R314)			49.210 €			655.797 €	1.400.000 €	0 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	
M	4	R285	Bewerking gebouwen en brandbestrijding (+ R270, R314)			50.000 €			3.450.636 €	450.000 €	100.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	
M	4	R447	'Vervanging individuele verwarmingsketels			249.777 €														
M	4	R447	Travaux de rénovation et remise en état locatif des app. (ex R331 + R332 + R416)			4.756.228 €			9.919.884 €	10.700.000 €	1.600.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	
M	4	R441	Toitures diverses (ex R234, R362)			700.000 €			3.273.304 €	5.900.000 €	1.000.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	700.000 €	
M	4	R446	Diverses travaux (ex R234, R362)			250.000 €			152.515 €	2.110.000 €	360.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	
M	4	R368	Modernisering en net conform maken van de liften (ex R195 + R221 + R363)			35.311 €			63.028 €	8.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	
M	4	R930	Façades - chassis - balcons (+ R226, R352, R435))																	
M	4	R931	Gevens - ramen - balkons (+ R226, R352, R435)																	
M	4	R931	Grétry - panneaux photovoltaïques																	
M	4	R931	Rue Royal 11																	
M	4	R412	Koningstraat 11																	
M	4	R412	Rue Ph. De Champagne 2-4 - Bd Lemmonier 30 -Rénovation des façades																	
M	4	R423	Rue Ph. De Champagnestraat 2-4 - Lemmonierlaan 30 - Renovatie van de gevels																	
M	4	R423	Travaux de désamiantage																	
M	4	R420	Asbestverwijdering																	
M	4	R420	Façades Continentaal																	
M	4	R430	Gevens Continentaal																	
M	4	R430	Électricité basse tension																	
M	4	R431	Électricité haute tension																	
M	4	R431	Boulevard Anspach 140-158 : isolation thermique et protection des façades arrières																	
M	4	R431	Anspachlaan 140-158 : thermische isolatie en bescherming van achtergevels																	
M	4	R433	Fête d'Or 1 et 5 : façades + toiture																	
S	---	S433	Subside - Subsidie																	
M	4	R450	Cirque Royal																	
M	4	R450	Koninklijk Circus																	
M	4	R434	Communs																	
M	4	R434	Gemeenschappelijke delen																	
M	4	R438	Avants Léonidas																	
M	4	R451	Lufelis bij Léonidas																	
M	4	R451	Féline 5-7 : réfection des balcons																	
M	4	R451	Pilstraat 5-7 : herstellung van balkonnen																	
M	4	R999	Autres travaux de maintenance extraordinaire																	
X	4	X003	Andere buitenwerkzaamheden onderhoudswerken																	
X	5	X005	Rue du Molentiek à NOH (Complexe SFAR)																	
X	3	X006	Rue d'Andreflecht 91 - acc. temporaire																	
			Rue d'Andreflechtstraat 18																	

(a)	(b)	(c)	N°	Désignation du chantier Nr.	Eenoeming van de werk	2017 Compte Rekening	2018 Budget Begroting	Actualisat. chanciers dûtors Actualisering Aanklevening	2018 Report Overdragen	2019 Budget Begroting	2020 Projection Projectie	2021 Projection Projectie	2022 Projection Projectie	2023 Projection Projectie	2024 Projection Projectie	2025 Projection Projectie	2026 Projection Projectie
X	5	X09	Cité administrative (75 logements)					0 €		0 €		0 €		0 €			
X	5	Administratief Gebouw (75 woningen)															
X	3	X375	Oportunités d'acquisitions : préemption "UNESCO" - zone de préemption Zn 4, remembrement pour les commerces des boulevards centraux - Kruisberg - remembrement Haan - Contrat de qualité des Marolles - Alliante habitat (etc), bureaux pour l'affection en logements) - Autres			6.000.000 €	14.226.022 €	8.600.000 €	6.000.000 €	4.600.000 €	2.000.000 €	1.000.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
X	3	X452	Ancopologieghedienst - Vakkoop Lombardijestraat 59/71 - Vakkoop Lombardijestraat 59/71					0 €									
V	3	V005	Vente rue d'Andenlech 91			-180.000 €											
V	5	V006	Vente Rue Sainte Ursule (Mérasin) - Vakkoop Sint Ursulagang (winkel)														
V	3	V007	Vente Rue du Lombardijestraat 59/71 - Vakkoop Lombardijestraat 59/71														
V	3	V010	Vente rue du Warandeveeld			-169.140 €											
V	3	V011	Vente Boulevard Albert II - Chaussee d'Anvers			-500.000 €											
V	3	V012	Rue Lombardsdie			-32.933 €											
V	5	V014	Vente Allée Jette (partie terrain Hélyport)			0 €											
V	3	V998	Vakkoop Groenhoek 1 (deel terren Hélyport)			-1.772.079 €											
S	---	S999	Ventes non stratégiques de terrains et bâtiments - Autres subsides			11.286 €	14.527.798 €	3.354.017 €	1.067.667 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
S	X	X	Total Subsides - Total Subsidies			13.667.965 €	10.400.000 €	59.110.170 €	41.712.259 €	6.800.000 €	2.000.000 €	10.400.000 €	12.500.000 €	14.200.000 €	14.700.000 €	15.200.000 €	15.700.000 €
S	V	V	Acquisitions - Aankopen			-800.365 €	672.660 €	-5.567.422 €	-21.161.743 €	-143.503 €	-145.000 €	-500.000 €	-525.000 €	-4.200.000 €	-4.700.000 €	-5.200.000 €	-5.700.000 €
C	R	R	Total Acquisition-Ventes - Total Aankopen-Verkopen			12.667.600 €	11.072.890 €	53.542.477 €	20.350.516 €	10.246.497 €	6.685.000 €	1.075.000 €	500.000 €	17.700.000 €	17.700.000 €	17.700.000 €	17.700.000 €
A	M	M	Constructions, Bouwgewken - Aménagements - Inrichtingswerken			26.10.963 €	22.058.872 €	137.219.908 €	286.315.814 €	10.797.167 €	25.343.340 €	45.293.257 €	16.065.772 €	53.357.946 €	12.733.016 €	10.046.656 €	6.648.000 €
M	T	T	Total Chantiers - Total Werken			36.354.590 €	42.794.611 €	4.156.650 €	13.635.739 €	36.826.933 €	44.264.405 €	2.711.456 €	8.563.727 €	7.740.000 €	8.860.642 €	720.460 €	468.000 €
R						367.395.051 €	197.368.659 €	41.647.365 €	13.608.623 €	367.395.051 €	41.647.365 €	21.175.460 €	58.229.406 €	58.229.406 €	14.196.569 €	5.665.000 €	5.665.000 €

## **2 Situation des emprunts**

**Toestand van de  
leningen**

**31/12/2019**

---

N° emprunt Nr lening	Libellé Omschrijving	Chantier	Date délibérat° Datum beslissing	Durée Duur	Montant Bedrag	Echéance Vervaljaar	Rente d'intérêt Taux d'intérêt	Sorte de taux Nature der rente	Amort. Afbetaling 2018	Intérêts Interesten 2018	Solde dû Saldo op 31/12/2018	Intérêts Interesten 2019	Solde dû Saldo op 31/12/2019
77	Hergroepering van de leningen 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36		---	2003	15	2003	7 654 337,50 €	1/07/2018 5,120%	Vast	Semestriel Semestriel	359 436,81 €	9 125,96 €	0,00 €
78	Hergroepering van de leningen 37 - 38 - 39 - 47		---	2003	15	2003	7 629 346,24 €	1/07/2018 5,010%	Vast	Semestriel Semestriel	355 841,50 €	43 633,38 €	0,00 €
79	Hergroepering van de leningen 52 - 53		---	2003	17	2003	1 621 356,37 €	31/12/2019 1,330%	5 jaar	Semestriel Semestriel	132 330,99 €	6 704,46 €	138 826,88 €
80	Hergroepering van de leningen 70 - 71		---	2003	17	2003	857 472,57 €	1/07/2020 1,171%	5 jaar	Semestriel Semestriel	66 730,48 €	2 584,57 €	106 183,41 €
81	Hergroepering van de leningen 72 - 73		---	2003	18	2003	5 431 853,95 €	31/12/2020 1,660%	5 jaar	Semestriel Semestriel	408 996,82 €	29 241,05 €	880 638,33 €
82	Hergroepering van de leningen 54 - 55 - 56 - 58		---	2003	19	2003	5 407 275,40 €	1/07/2022 1,023%	5 jaar	Semestriel Semestriel	357 387,63 €	20 765,07 €	1 393 518,17 €
83	Hergroepering van de leningen 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 69		---	2003	16	2003	13 592 918,69 €	31/12/2018 3,560%	Inflation Inflation linked	Semestriel Semestriel	1228 564,68 €	113 860,18 €	0,00 €
85	Maison de Femmeli Huis van de tewerkstelling	Acq.	2011	25	2011	6 000 000,00 €	0/01/1900 2,729%	10 jaar	Annuel Jaarlijks	180 041,98 €	214 179,56 €	187 533,52 €	130 645,76 €
86	Insula 1	R263	2011	25	2011	15 144 621,50 €	27/06/2036 0,001%	Inflation Inflation linked	Semestriel Semestriel	521 352,67 €	306 069,50 €	11 528 405,57 €	534 267,00 €
87	Achat immobilié Rue Van Artevelde 122 Aankoop gebouw Arteveldestraat 122	R225	2012	25	2012	3 500 000,00 €	4/09/2037 2,878%	25 jaar	Trimestriel Trimestriel	112 831,58 €	87 092,81 €	2 844 505,08 €	116 217,01 €
88	Rue du Peuplier - Rue du Rouleau; Renovation + 28 logements Popilliersstraat, Rulstraat; Renovatie + 28 woningen	R139	16/12/2012	25	2012	7 000 000,00 €	4/09/2037 1,460%	5 jaar	Annuel Jaarlijks	243 761,33 €	113 807,81 €	5 602 991,57 €	248 319,67 €
89	Craeyveld - Wimperberg - Construction de 75 logements Chaussée de Vilvorde - Construction de 75 logements	R388	16/12/2012	25	2013	18 000 000,00 €	10/10/2037 2,888%	25 jaar	Trimestriel Trimestriel	576 156,81 €	453 585,29 €	14 777 132,46 €	592 077,29 €
90	Vlaamssesteenweg - Bouw van 35 woningen Rue Locquenghienstraat 20/26-28 - Renovation 17 logements	R251	16/12/2012	25	2013	9 000 000,00 €	19/12/2037 2,241%	10 jaar	Trimestriel Trimestriel	298 497,04 €	191 832,18 €	7 314 090,14 €	305 911,13 €
91	Bons enfants - Construction de 45 logements Bravekindelen - Bouw van 45 woningen	R193	16/12/2012	25	2013	5 000 000,00 €	18/12/2037 2,241%	10 jaar	Trimestriel Trimestriel	165 831,68 €	106 573,42 €	4 063 383,43 €	169 950,63 €
92	Harenberg - Construction de 30 logements Harenberg - Bouw van 30 woningen	R256	16/12/2012	25	2013	5 000 000,00 €	19/12/2037 2,241%	10 years	Trimestriel Trimestriel	165 831,68 €	106 573,42 €	4 063 383,43 €	169 950,63 €
93	Leopold I - Construction de 54 logements Leopold I - Bouw van 54 woningen	R163	16/12/2012	25	2013	6 000 000,00 €	19/12/2037 1,450%	5 years	Trimestriel Trimestriel	210 960,50 €	88 969,71 €	4 787 322,21 €	214 644,55 €
94	Bons enfants - Construction de 45 logements Bravekindelen - Bouw van 45 woningen	R258	16/12/2012	25	2013	10 000 000,00 €	19/12/2037 1,450%	5 years	Trimestriel Trimestriel	351 600,84 €	148 282,88 €	7 978 870,33 €	35 740,91 €
95	Harenberg - Bouw van 25 logements Complexe SFAR - Middelweg - Aankoop 35 logements	R305	41557	25	2013	5 450 000,00 €	31/12/2038 1,600%	5 years	Annuel Jaarlijks	181 174,33 €	106 931,51 €	185 132,99 €	113 750,11 €
97	Complexe SFAR - Middelweg - Aankoop 35 woningen Complexe SFAR - Middelweg - Acq. 23 logements (Foyer bruxellois)	Acq.	41563	25	2013	6 500 000,00 €	16/10/2038 1,610%	5 years	Annuel Jaarlijks	215 559,18 €	130 382,10 €	5 467 855,21 €	220 327,35 €
98	Complexe SFAR - Middelweg - Aankoop 23 woningen (Brusselse Hand)	Acq.	41563	25	2013	3 700 000,00 €	16/10/2038 3,315%	25 years	Annuel Jaarlijks	110 920,33 €	112 648,55 €	3 179 864,84 €	114 597,34 €
99	Chaussée de Vilvorde - Construction de 35 app E6 et K28 Vlaamssesteenweg : Bouw van 35 app E6 en K28	R251	41619	25	2013	9 000 000,00 €	11/12/2038 1,600%	5 years	Annuel Jaarlijks	301 916,26 €	169 732,26 €	7 550 780,31 €	308 205,18 €
100	Acquisition de 58 logements SFAR - Middelweg Aankoop 58 woningen SFAR - Middelweg	R255	8/1/2014	25	2014	11 000 000,00 €	8/01/2039 3,408%	25 years	Annuel Jaarlijks	316 124,14 €	366 034,63 €	9 796 682,03 €	326 997,65 €
102	Rue de la Senne 82-88 et 96 Zennestraat 82-88 et 96	R386	42349	25	2015	5 700 000,00 €	11/12/2040 1,188%	5 years	Annuel Jaarlijks	201 869,61 €	65 373,77 €	5 101 473,50 €	204 267,82 €
	Emprunts (nouveau marché) Leningen (nouveau marché)		42404	25	2016	50 000 000,00 €	4/02/2041 1,750%	25 years		162 894,61 €	857 347,51 €	4 677 011,27 €	1 658 364,05 €
	Emprunts (nouveau marché) Leningen (nouveau marché)			2017	50 000 000,00 €				1,960%	25 years	1574 194,77 €	959 885,75 €	4 803 037,43 €
	Emprunts (nouveau marché) Leningen (nouveau marché)			2018	0,00 €				2,000%	25 years		0,00 €	0,00 €
	Total des emprunts (Comptes) Total leningen (Rekening)											10 266 957 €	4 801 197 €
												191 758 532 €	8 533 647 €
												183 224 885 €	4 084 313 €



### **3 Evolution de la dette**

## **Schuldontwikkeling**

---

	2013 Compte Rekening ▼	2014 Compte Rekening ▼	2015 Compte Rekening ▼	2016 Compte Rekening ▼	2017 Contrôle Contrôle ▼	2018 Projection Projektie ▼	2019 Projection Projektie ▼	2020 Projection Projektie ▼	2021 Projection Projektie ▼	2022 Projection Projektie ▼	2023 Projection Projektie ▼	2024 Projection Projektie ▼	2025 Projection Projektie ▼
<b>1. Emprunts à charge de la Régie</b>													
1. Leningen ten laste van de Regie													
1.1 Emprunts d'investissements													
1.1.1 Investeringleningen													
1a Solde à rembourser au 1/1 Saldo terug te betalen op 1/1													
68 641 016 €	124 281 077 €	128 991 190 €	127 883 189 €	170 626 291 €	211 115 952 €	200 848 995 €	#N/A						
2a Nouveaux emprunts Nieuwe leningen	60 984 651 €	11 000 000 €	5 700 000 €	50 000 000 €	49 611 232 €	0 €	#N/A						
Amortissement périodique 77-102 Periodieke aflossingen vanaf 77-102													
Amortissement nouveau emprunts Aflossing nieuwe leningen													
5 344 589,28 €	6 289 887 €	6 808 001 €	7 256 897 €	9 121 572 €	10 266 957 €	8 533 647 €	10 075 382 €	11 982 914 €	12 759 125 €	15 681 990 €	15 594 211 €	16 760 121 €	
3a Amortissement périodique Periodieke aflossingen													
4a Solde à rembourser au 31/12 Saldo terug te betalen op 31/12													
3 042 594,01 €	3 162 761 €	3 392 781 €	3 933 170 €	4 084 313 €	4 801 197 €	4 084 313 €	4 769 704 €	5 961 740 €	6 188 704 €	7 483 277 €	7 496 023 €	7 066 482 €	
5a Intérêts Interesten													
6a Charge annuelle (3a + 5a) Jaarlijks last (3a + 5a)	8 387 183 €	9 452 648 €	6 808 001 €	11 190 068 €	13 205 885 €	15 068 155 €	12 617 960 €	14 845 086 €	17 944 655 €	18 947 829 €	23 165 267 €	23 090 234 €	23 826 603 €
1.2 Emprunts de théoserie													
1.2.1 Thesaurieleningen													
1b Solde à rembourser au 1/1 Saldo terug te betalen op 1/1													
0,00 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2b Nouveaux emprunts Nieuwe leningen	0,00 €	0 €	10 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3b Amortissement périodique Periodieke aflossingen													
4b Solde à rembourser au 31/12 Saldo terug te betalen op 31/12													
0,00 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
5b Intérêts Interesten	2 011,00 €	316 856 €	25 000 €	1 255 000 €	0 €	0 €	1 250 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
6b Charge annuelle (3b + 5b) Jaarlijks last (3b + 5b)	150 000,00 €	149 999 €	150 000 €	25 000 €	1 255 000 €	0 €	1 250 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Emprunts à charge de l'autorité													
2. Leningen ten laste van de overheid	---												
3. Emprunts à charge de tiers													
3. Leningen ten laste van derden	---												

# 4 Cashflow & Investissements

## Cashflow & Investeringen

---

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Compte Rekening	Compte Rekening	Contrôle Control	Budget Begroting	Projection Projectie							
<b>Recettes et dépenses courantes et intérêts</b>												
<b>Lopende ontvangsten en uitgaven en intresten</b>	<b>38.618.398 €</b>	<b>41.831.128 €</b>	<b>42.197.074 €</b>	<b>45.167.000 €</b>	<b>46.776.475 €</b>	<b>49.226.493 €</b>	<b>50.851.186 €</b>	<b>54.046.191 €</b>	<b>55.892.092 €</b>	<b>57.757.149 €</b>	<b>59.777.296 €</b>	<b>61.511.631 €</b>
<b>Recettes courantes</b>												
<b>Lopende ontvangsten</b>												
dont rendement cumulé net calculé sur les nouveaux investissements variant netto décumulé rendement, berkend op de nieuwe investeringen	35.005 €	346.513 €	885.272 €	2.399.761 €	3.039.924 €	3.937.394 €	4.702.371 €	5.449.587 €	6.314.590 €	6.853.380 €		
<b>Dépenses courantes et charges exceptionnelles</b>	<b>31.997.320 €</b>	<b>34.236.574 €</b>	<b>32.711.950 €</b>	<b>36.613.313 €</b>	<b>36.008.890 €</b>	<b>38.294.701 €</b>	<b>39.366.274 €</b>	<b>41.602.115 €</b>	<b>42.533.881 €</b>	<b>43.458.440 €</b>	<b>44.239.700 €</b>	<b>44.928.940 €</b>
<b>Lopende uitgaven en buitengewone lasten</b>												
Intérêts des emprunts des investissements	3.933.170 €	3.933.170 €	4.801.197 €	4.084.313 €	4.769.704 €	5.961.740 €	6.188.704 €	7.483.277 €	7.496.023 €	7.488.689 €	7.282.902 €	7.066.482 €
Intresten van leningen voor investeringen												
Charges locatives résultant de l'extension du patrimoine (entretien, entretien, précompte, assurance, vides locatifs)	10.870 €	44.079 €	274.434 €	743.926 €	942.376 €	1.220.592 €	1.457.735 €	1.689.372 €	1.957.523 €	1.957.523 €	2.124.548 €	
Huurlasten voorvleidend uit uitbreidung patrimonium (onderhoud, geschil, voorheffing, verzekeringen, leegstand)												
Charges exceptionnelles - Buitengewone uitgaven	1.485.769 €	1.977.520 €	320.000 €	700.000 €	320.000 €	326.400 €	332.928 €	339.587 €	346.378 €	353.306 €	360.372 €	367.579 €
Dépenses courante et charges exceptionnelles sans les intérêts												
<b>Lopende uitgaven en buitengewone lasten zonder de intresten</b>	<b>27.971.484 €</b>	<b>29.986.547 €</b>	<b>27.935.791 €</b>	<b>31.274.000 €</b>	<b>31.214.185 €</b>	<b>32.307.961 €</b>	<b>33.152.570 €</b>	<b>34.093.838 €</b>	<b>35.012.857 €</b>	<b>35.944.751 €</b>	<b>36.931.797 €</b>	<b>37.837.458 €</b>
<b>Cashflow</b>												
cash-flow corrigeé/reinjection des cash flows dans les investissements et diminution des emprunts	1.627.843 €	505.377 €	0 €	20.040 €	1.617.203 €	-551.122 €	3.525.787 €	1.462.086 €	1.964.001 €	38.589 €	13.227 €	32.072 €
<b>Plan pluriannuel 2014-2025 - Meierjarenplan 2014-2025</b>												
Achats mobiliers - Roerende aankopen	131.598 €	41.845 €	115.500 €	135.500 €	175.000 €	180.250 €	185.658 €	191.227 €	196.964 €	202.873 €	208.959 €	215.228 €
Plans et études - Plannen en studies	780.469 €	925.069 €	4.948.757 €	2.052.352 €	1.087.623 €	2.911.420 €	856.139 €	709.828 €	263.300 €	263.300 €	917.400 €	
Acquisitions immobilières - Omroepende aankopen	4.208.935 €	13.667.965 €	10.400.000 €	6.800.000 €	13.000.000 €	1.000.000 €	22.500.000 €	500.000 €	0 €	0 €	0 €	
Construction ; aménagement ; entretien - Bouw ; inrichting ; onderhoud	14.072.386 €	37.659.521 €	37.845.854 €	39.594.716 €	56.051.542 €	20.664.828 €	55.316.986 €	16.266.648 €	13.486.740 €	5.002.700 €	5.002.700 €	17.430.600 €
Droits réels sur biens immobilisés en emphytéose ou superficie												
Zakelijke rechten op onroerende goederen ingevolge erfpacht of opstal												
Participations dans des entreprises publiques - Deelnemingen in overheidsondernemingen												
<b>Total des investissements</b>	<b>19.193.388 €</b>	<b>52.294.400 €</b>	<b>53.310.111 €</b>	<b>48.582.567 €</b>	<b>71.278.894 €</b>	<b>22.032.700 €</b>	<b>80.914.064 €</b>	<b>17.314.015 €</b>	<b>14.893.533 €</b>	<b>5.468.873 €</b>	<b>5.474.959 €</b>	<b>18.563.228 €</b>
<b>Total investeringen</b>												
Amortissement des emprunts en cours												
Abetaling van de lopende leningen	7.256.897 €	9.121.572 €	10.286.957 €	8.533.647 €	8.567.643 €	8.270.114 €	8.246.219 €	8.661.914 €	7.944.303 €	8.582.163 €	8.774.131 €	8.970.691 €
Amortissement des nouveaux emprunts												
Abetaling van nieuwe leningen												
<b>Total Dépenses = Achats + Total Investissements + Amortissements</b>												
<b>Totaal Uitgaven = Aankopen + Total Investeringen + Afbetalingen</b>	<b>26.450.285 €</b>	<b>61.804.739 €</b>	<b>62.795.235 €</b>	<b>57.116.214 €</b>	<b>81.354.276 €</b>	<b>34.915.615 €</b>	<b>93.673.188 €</b>	<b>32.996.004 €</b>	<b>30.487.743 €</b>	<b>22.228.984 €</b>	<b>22.749.328 €</b>	<b>36.363.847 €</b>
Subsides - Subsidies	821.995 €	415.090 €	1.067.667 €	1.347.667 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reprise de subsidies - Terugname subsidies												
Recettes des ventes - Inkomsten uit verkopen	4.731.739 €	800.385 €	252.310 €	145.000 €	925.000 €	500.000 €	4.800.000 €	4.700.000 €	4.200.000 €	2.500.000 €	1.750.000 €	1.250.000 €
Preflèvement du compte d'exploitation pour le remboursement d'emprunts	7.256.897 €	9.510.339 €	9.485.124 €	8.533.647 €	10.075.382 €	11.982.914 €	12.759.125 €	15.681.990 €	15.594.211 €	16.760.121 €	17.274.369 €	17.800.619 €
Overboeking van de exploitatierekening voor aflossing van leningen												
<b>Emprunts - Leningen</b>	<b>12.011.810 €</b>	<b>43.975.717 €</b>	<b>51.990.135 €</b>	<b>47.059.861 €</b>	<b>68.736.691 €</b>	<b>22.983.822 €</b>	<b>72.558.277 €</b>	<b>11.151.928 €</b>	<b>8.729.532 €</b>	<b>2.930.284 €</b>	<b>3.711.732 €</b>	<b>17.281.156 €</b>

## 5 Evolution cashflow

### Evolutie Cashflow

2019-2026

---

	Source - Bron	Compte Rekening 2011	Compte Rekening 2012	Compte Retening 2013	Compte Rekening 2014	Compte Rekening 2015	Compte Rekening 2016	Compte Rekening 2017	Compte Rekening 2018	Contôle Control 2018	Prévision Raming 2019
	Source - Bron	Prévision Raming 2020	Prévision Raming 2021	Prévision Raming 2022	Prévision Raming 2023	Prévision Raming 2024	Prévision Raming 2025	Prévision Raming 2026	Prévision Raming 2027	Prévision Raming 2028	Prévision Raming 2028
<b>Recettes</b>											
Ontvangsten	32.212.643	33.847.782	35.597.456	38.094.387	38.389.507	38.618.398	41.831.128	42.197.074	45.167.000		
<b>Total charge dette</b>	<b>7.455.473</b>	<b>9.215.038</b>	<b>8.780.309</b>	<b>6.033.104</b>	<b>6.033.104</b>	<b>7.256.897</b>	<b>13.054.742</b>	<b>15.068.155</b>	<b>12.617.960</b>		
<b>Totaal schuldenlast</b>											
<b>Total Dépenses</b>	<b>26.653.259</b>	<b>28.615.709</b>	<b>31.872.087</b>	<b>34.382.455</b>	<b>28.124.093</b>	<b>31.997.320</b>	<b>34.236.574</b>	<b>32.711.950</b>	<b>36.613.313</b>		
<b>Totale Uitgave</b>											
<b>Cashflow opérationnel</b>	<b>5.559.384</b>	<b>5.829.459</b>	<b>3.971.754</b>	<b>4.328.014</b>	<b>3.491.729</b>	<b>1.627.843</b>	<b>505.377</b>	<b>0,00</b>	<b>20.040</b>		
<b>Operationele cashflow</b>											
<b>Recettes</b>											
Ontvangsten	46.776.475	49.226.493	50.851.186	54.046.191	55.892.092	57.757.149	59.777.296	61.511.631	62.741.864		
<b>Total charge dette</b>	<b>13.337.347</b>	<b>14.231.854</b>	<b>14.434.923</b>	<b>16.145.191</b>	<b>15.440.327</b>	<b>16.070.852</b>	<b>16.057.034</b>	<b>16.037.173</b>	<b>16.342.067</b>		
<b>Totaal schuldenlast</b>											
<b>Total Dépenses</b>	<b>36.008.890</b>	<b>38.294.701</b>	<b>39.366.274</b>	<b>41.602.115</b>	<b>42.533.881</b>	<b>43.458.440</b>	<b>44.239.70</b>	<b>44.928.940</b>	<b>45.914.313</b>		
<b>Totale Uitgave</b>											
<b>Cashflow opérationnel</b>	<b>1.617.203</b>	<b>-551.122</b>	<b>3.525.787</b>	<b>1.462.086</b>	<b>1.964.001</b>	<b>38.589</b>	<b>13.227</b>	<b>32.072</b>	<b>-1.894.594</b>		
<b>Operationele cashflow</b>											

**Partie 6**  
**Deel 6**

**Annexes**  
**Bijlagen**

# 1 Statuts de la Régie Foncière

## Statuten van de Grondregie

Statuts modifiés conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003 (M.B. 10.03.2004) et à la circulaire du 4 février 2005 (M.B.24.03.2005). (Statuts initiaux approuvés par délibération du Conseil Communal du 23 septembre 2002 (approbation de l'autorité de Tutelle par notification du 11 novembre 2002)).

Modification des statuts conformément à la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par l'arrêté du 6 novembre 2003.

Statuten gewijzigd conform het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2003 (BS 10.03.2004) en de omzendbrief van 4 februari 2005 (BS 24.03.2005) (Oorspronkelijke statuten goedgekeurd bij Besluit van de Gemeenteraad van 23 september 2002 (goedkeuring van de Voogdijoverheid bij notificatie van 11 november 2002)).

Wijziging van de statuten conform het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2003.

### Les Statuts de la Régie Foncière

Conformément à la décision du Conseil communal du 23 septembre 2002, approuvée par la tutelle le 12 novembre 2002, il est institué à Bruxelles, une régie foncière communale gérée conformément aux dispositions des articles 261 à 263 de la nouvelle loi communale et de l'arrêté du Régent du 18 juin 1946, abrogé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003 et dont les statuts suivent.

### De statuten van de Grondregie

In overeenstemming met de beslissing van de Gemeenteraad van 23 september 2002, goedgekeurd door de Hogere Overheid op 12 november 2002, wordt te Brussel een gemeentelijke grondregie opgericht, beheerd in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen 261 tot 263 van de Nieuwe Gemeentewet en van het Besluit van de Regent van 18 juni 1946, ingetrokken door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2003, en waarvan de statuten volgen.

# **C**HAPITRE I

## DÉNOMINATION, SIÈGE D'EXPLOITATION, OBJET

### **Article 1er : Dénomination**

La régie foncière communale est dénommée «Régie foncière des propriétés communales» en abrégé « La Régie ».

### **Article 2 : Siège d'exploitation**

Son siège d'exploitation est établi à Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain, 1. Le Collège des Bourgmestre et Echevins est habilité à transférer ce siège en tout autre lieu situé sur le territoire de la Ville.

### **Article 3 : Objet**

La Régie a pour mission de gérer au mieux des intérêts de la Ville, le patrimoine mobilier et immobilier de celle-ci relevant soit du domaine privé, soit du domaine public pour les biens affectés à un usage privatif et dont la gestion lui a été confiée expressément par le Conseil communal. Elle a aussi pour mission d'assurer au mieux des intérêts de la Ville, toutes les tâches entrant dans le cadre de son objet et dont elle a été expressément chargée par le Conseil communal. Elle participe à une politique foncière en vue notamment de favoriser l'affectation ou le maintien en logements et en commerces de ce patrimoine, de favoriser la restauration et la sauvegarde des immeubles et est chargée de la mise en valeur de ce patrimoine.

Elle est habilitée à promouvoir toutes opérations immobilières notamment par achat, expropriation (par le canal de l'Urbanisme), vente, location, prise de participation, mise en concession, en ce compris la participation à la réalisation des programmes urbanistiques communaux.

Elle veille, avec les départements communaux compétents, à la réalisation de toutes les infrastructures techniques telles les réseaux d'égouttage, les voiries, les espaces verts ainsi que des équipements communautaires qui sont indispensables à la mise en valeur du patrimoine dont la gestion lui est confiée.

La Régie assume le contentieux afférent à ses missions, en concertation avec les Affaires Juridiques de la Ville.

### **Article 4 : Supprimé**

# **H**OOFDSTUK I

## NAAM, EXPLOITATIEZETEL, DOELSTELLING

### **Artikel 1: Naam**

De gemeentelijke grondregie wordt genoemd: "Grondregie van de Stadseigendommen", afgekort « De Regie ».

### **Artikel 2: Exploitatiezetel**

Haar exploitatiezetel is gevestigd in Brussel, Emile Jacqmainlaan 1. Het College van Burgemeester en Schepenen is bevoegd om deze zetel over te brengen naar elke andere bestemming gelegen op het territorium van de Stad.

### **Artikel 3: Onderwerp**

De Regie heeft als opdracht het roerend en onroerend patrimonium van ofwel het privé domein, ofwel het openbaar domein in het beste belang van de Stad te beheren, voor zover het bestemd is voor privé gebruik en waarvan het beheer haar uitdrukkelijk door de Gemeenteraad werd toevertrouwd. Zij heeft tevens als opdracht om, in het beste belang van de Stad, al de taken uit te oefenen die binnen het kader van haar doelstelling passen en waarvoor zij uitdrukkelijk werd belast door de Gemeenteraad. Zij neemt deel aan de grondpolitiek met het oog voornamelijk op het begunstigen van de bestemming of het behoud van de woningen en de handelszaken van dit patrimonium, de restauratie en het behoud van gebouwen aan te moedigen en is belast met het valoriseren van dit patrimonium.

Zij is bevoegd om alle onroerende verrichtingen te promoten, voornamelijk door middel van aankoop, onteigening (via Stedenbouw), verkoop, verhuring, medezeggenschap door deelname, in concessiegave met inbegrip van de deelneming aan de verwezenlijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige programma's.

Zij waakt met de bevoegde stadsdepartementen over de realisatie van al de technische infrastructuren zoals rioolnetwerken, wegen, groene zones evenals de gemeenschappelijke uitrusting die onmisbaar zijn voor de exploitatie van het patrimonium waarvan het beheer haar is toevertrouwd.

De Regie behandelt de geschillen met betrekking tot haar opdrachten, in overleg met de Juridische Zaken van de Stad.

### **Artikel 4 :Afgeschaft**

## **C**HAPITRE II ADMINISTRATION

### **Article 5 : Personnel**

La Régie ne dispose pas d'une personnalité juridique distincte de celle de la Ville. Les dispositions relatives aux statut administratif et pécuniaire, discipline et pension du personnel Ville restent donc d'application pour le personnel Régie. Les modalités relatives au paiement du Personnel se feront en concertation avec le département du Personnel de la Ville.

### **Article 6 : Fonctionnaire dirigeant**

La Régie est dirigée par le membre du personnel ayant le titre de directeur général au département actuel de l'Economie. (\*)

Il sera par ailleurs remplacé en cas d'absence ou d'empêchement par l'agent titulaire d'un grade de niveau A désigné par le directeur général.

L'autorité du fonctionnaire dirigeant est exercée sur le personnel affecté à la Régie, étant entendu que le personnel nommé à titre définitif ou recruté sous le couvert d'un contrat d'emploi continue à dépendre, quant à son statut administratif et pécuniaire, des règles communales.

(\*) Depuis le 1/1/2003 le Directeur général de la Régie.

### **Article 7 : Comptable**

La fonction de comptable de la Régie est confiée à un membre du personnel ayant le statut d'agent communal et est distincte de celle de trésorier.

Le comptable est chargé de tenir la comptabilité générale de la Régie, telle que définie à l'article 10.

Le comptable tient le sommier des contrats et veille à faire prendre par les autorités compétentes, avant les échéances contractuelles, toutes mesures en vue de préserver les intérêts de la Ville. Il porte aux écritures les réductions et abandons de créances accordées, en vertu des règlements ou des conventions, par l'échevin délégué.

Il établit annuellement le compte.

### **Article 8 : Trésorier**

La fonction de trésorier de la Régie est confiée à un membre du personnel ayant statut d'agent communal. Celui-ci exerce, sous sa responsabilité personnelle et dans les limites de l'activité de la Régie l'ensemble des attributions que la nouvelle loi communale et l'arrêté royal du 2 août 1990 portant règlement général de la comptabilité communale, notamment ses articles 80 à 83, attribuent au receveur communal.

## **C**HAPITRE II ADMINISTRATIE

### **Artikel 5: Personeel**

De Regie beschikt niet over een juridische persoonlijkheid die verschilt van deze van de Stad. De beschikkingen betreffende het administratief en het geldelijk statuut, tucht en pensioen van het personeel van de Stad blijven dus van toepassing voor het personeel van de Regie. De betaalwijzen van het personeel zullen gebeuren in overleg met de Personeelsdienst van de Stad.

### **Artikel 6: Leidinggevende ambtenaar**

De Regie wordt geleid door het personeelslid dat de rang heeft van Directeur-generaal binnen het huidige departement Economie.

In geval van afwezigheid of verhindering zal hij anderzijds vervangen worden door de ambtenaar met de graad van niveau A aangeduid door de directeur-generaal. (\*)

De leidinggevende ambtenaar oefent het gezag uit over het personeel afgedeeld bij de Regie waarbij zowel het vast benoemde personeel als het personeel onder tijdelijk contract onderworpen blijven, wat hun administratief en geldelijk statuut betreft, aan de gemeenteregels.

(\*) Sinds 1/1/2003 de Directeur-generaal van de Regie.

### **Artikel 7: Boekhouder**

De functie van boekhouder van de Regie is toevertrouwd aan een lid van het personeel die het statuut heeft van gemeenteambtenaar, en is verschillend van die van penningmeester.

De boekhouder is gelast de algemene boekhouding van de Regie te doen, zoals bepaald in artikel 10.

De boekhouder houdt het grootboek bij van de contracten en waakt erover dat de bevoegde autoriteiten, vóór de contractuele vervaldata, al de nodige maatregelen treffen om de belangen van de Stad te vrijwaren. In de schriften brengt hij de door de afgevaardigde schepen toegestane verminderingen en de afstand van vorderingen aan, in uitvoering van de reglementen of conventies.

Hij maakt de jaarlijkse rekening op.

### **Artikel 8: Penningmeester**

De functie van penningmeester van de Regie is toevertrouwd aan een lid van het personeel dat het statuut heeft van gemeenteambtenaar. Deze oefent, onder zijn persoonlijke verantwoordelijkheid en binnen de grenzen van de activiteiten van de Regie, het geheel van de bevoegdheden uit, toegekend aan de gemeenteontvanger, door de Nieuwe Gemeentewet en het Koninklijk Besluit van 2 augustus 1990 met betrekking tot het algemeen reglement van de gemeentelijke boekhouding, voornamelijk de artikelen 80 tot 83.

Le cautionnement à fournir par le trésorier de la Régie sera fixé par le Conseil communal lors de sa nomination.

Le Collège est tenu de mettre à disposition du trésorier de la Régie les moyens nécessaires à l'exercice de sa mission.

Le trésorier est seul compétent pour ouvrir ou clôturer des comptes bancaires, au nom de la Régie. Il effectue le paiement des dépenses sous sa propre signature. La conclusion d'emprunts se fera en concertation, et d'après des modalités à fixer de commun accord, avec le receveur communal.

L'encaisse disponible de la Régie est déterminée par le Collège, après avoir pris l'avis du trésorier.

Le trésorier est responsable de l'encaissement des créances qui lui sont communiquées, ainsi que des pertes d'intérêts qui résulteraient de la conservation de fonds improductifs.

En cas d'absence justifiée ou d'empêchement le trésorier peut, pour une durée inférieure ou égale à trente jours, sous sa responsabilité désigner un remplaçant. Il en informe le Collège. Cette mesure peut être renouvelée à deux reprises pour une même absence, ou un même empêchement.

Dans tous les autres cas le Conseil communal désignera un trésorier faisant fonction.

#### **Article 9: Agents spéciaux de recettes**

Toute recette de la Régie, en ce compris le produit d'opérations liées au service extraordinaire, est effectuée par le trésorier.

Toutefois, si les nécessités de service l'exigent, les agents spéciaux peuvent être chargés d'effectuer, sous leur responsabilité et sous le contrôle du trésorier, certaines branches de recettes.

#### **Article 10: Pouvoirs de signature**

Par délégation du secrétaire communal, autorisée par le Collège conformément à l'article 111 de la loi communale, tout acte relevant des attributions de la Régie sera signé conjointement par l'échevin désigné à cet effet et par le fonctionnaire dirigeant de la Régie.

De waarborg te betalen door de penningmeester van de Regie zal vastgesteld worden door de Gemeenteraad tijdens zijn benoeming.

Het College moet aan de penningmeester van de Regie de nodige middelen ter beschikking stellen voor de uitvoering van zijn taak.

Enkel de penningmeester is bevoegd om bankrekeningen te openen en te sluiten in naam van de Regie. Hij doet de betalingen van de uitgaven onder zijn eigen handtekening. Het afsluiten van leningen zal gebeuren in overleg, en volgens de in gemeenschappelijk akkoord te bepalen modaliteiten, met de gemeenteontvanger.

De beschikbare kasvoorraad van de Regie is bepaald door het college, na het advies ingewonnen te hebben van de penningmeester.

De penningmeester is verantwoordelijk zowel voor de inning van de vorderingen die hem ter kennis gebracht worden als voor de interestverliezen die zouden voortvloeien uit het bijhouden van niet-productieve fondsen.

In geval van gewettigde afwezigheid of verhindering voor een tijdsduur van minder of gelijk aan 30 dagen, kan de penningmeester, onder zijn eigen verantwoordelijkheid, een plaatsvervanger aanstellen. Deze maatregel kan voor eenzelfde afwezigheid of voor eenzelfde verhindering tweemaal worden verlengd.

In alle andere gevallen zal de gemeenteraad een waarnemende penningmeester aanstellen,

#### **Artikel 9: Bijzondere agenten voor het innen van ontvangsten**

Al de ontvangsten van de Regie, met inbegrip van het product van de verrichtingen verbonden aan de buitengewone dienst, worden gedaan door de penningmeester.

Niettemin kunnen deze bijzondere agenten, in functie van de behoeften van de dienst, gelast worden om, onder hun verantwoordelijkheid en onder de controle van de penningmeester, zekere branches van de ontvangsten te doen.

#### **Artikel 10: Volmacht van handtekening**

Bij volmacht van de gemeentesecretaris, toegestaan door het College overeenkomstig artikel 111 van de gemeentewet, zal elke akte die onder de bevoegdheid van de Regie valt, gezamenlijk ondertekend worden door de schepen hiertoe aangesteld en door de leidinggevende ambtenaar van de Regie.

## **C**HAPITRE III LA COMPTABILITÉ

### **Article 11**

La comptabilité de la Régie est dressée en partie double, suivant les méthodes industrielles et commerciales et conformément au plan comptable établi par l'autorité de Tutelle.

Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates, soit dans un livre journal unique soit dans un journal auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés. Elles sont méthodiquement inscrites ou transposées dans les comptes qu'elles concernent. Elles s'appuient sur des pièces justificatives et sont enregistrées dans le respect des règles d'évaluation arrêtées par le Collège et approuvées par le Conseil communal.

L'exercice comptable de la Régie s'étend du premier janvier au trente et un décembre ; exceptionnellement le premier exercice s'ouvrira dans les deux mois de l'approbation des présents statuts par l'autorité de la Tutelle et se clôturera le trente-et-un décembre de l'année civile.

Chaque année, le comptable dresse les comptes de la Régie comprenant, le compte de résultat, le bilan et les annexes. Ceux-ci sont visés par l'échevin délégué qui, en outre, établit un rapport de gestion. L'ensemble des documents est soumis à l'approbation d'un réviseur d'entreprises pour certification et transmis au Conseil communal au plus tard le 15 mars, en vue de l'accomplissement des formalités d'approbation.

## **C**HAPITRE IV RÉSULTAT

### **Article 12 :**

Le résultat comporte les produits et charges divers de l'exercice, en ce compris les amortissements.

## **H**OOFDSTUK III DE BOEKHOUDING

### **Artikel 11:**

De boekhouding van de Regie zal in tweevoud opgemaakt worden, volgens de industriële en commerciële regels en overeenkomstig het boekhoudkundig plan opgemaakt door de Voogdijoverheid.

De verrichtingen worden zonder uitstel ingeschreven, op getrouwe en volledige wijze en per datum, ofwel in een enkel journaalboek ofwel in een enkel hulpjournaalboek of onderverdeeld in gespecialiseerde journaalposten. Zij zijn op methodische wijze ingeschreven of omgezet in de rekeningen. Zij steunen op bewijsstukken en zijn ingeschreven volgens de evaluatieregels beslist door het College en goedgekeurd door de Gemeenteraad.

Het boekjaar van de Regie verloopt van de eerste januari tot en met één en dertig december; uitzonderlijk zal het eerste boekjaar van start gaan binnen de twee maanden van de goedkeuring van de statuten door de Voogdijoverheid en zal afgesloten worden op één en dertig december van het kalenderjaar.

Ieder jaar, maakt de boekhouder de rekeningen op van de Regie, die de resultaatrekening, de balans en de bijlagen bevat. Deze zijn geviseerd door de afgevaardigde schepen die, bovendien, een beheersverslag opstelt. Het geheel van de documenten wordt ter goedkeuring aan een bedrijfsrevisor voorgelegd voor certificering en ten laatste op 15 maart ter goedkeuring doorgezonden naar de Gemeenteraad.

## **H**OOFDSTUK IV RESULTAAT

### **Artikel 12**

Het resultaat omvat de diverse opbrengsten en lasten van het boekjaar, afschrijvingen inbegrepen.

## C HAPITRE V

### BUDGET

**Article 13 :** Le projet de budget est arrêté par le Collège conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le budget comprend les recettes et dépenses inhérentes au fonctionnement de la Régie et est rédigé en fonction du plan comptable établi par l'autorité de Tutelle.

Les allocations du chapitre d'exploitation ou de gestion ordinaire ne sont pas limitatives.

Les recettes de la Régie seront constituées par les recettes liées à l'exploitation du patrimoine, ainsi que par une allocation annuelle de la Ville décidée par le Collège, pour répondre aux objectifs sociaux et patrimoniaux de la Régie.

Les allocations du service extraordinaire sont limitatives et leur exécution est soumise à l'approbation de l'autorité telle que définie par la Loi communale.

## C HAPITRE VI

### PARTICIPATION DANS LE CAPITAL – FONDS DE ROULEMENT – TRÉSORIE

**Article 14 a :** La participation dans le capital de la Régie sera déterminée par le Conseil communal.

**Article 14 b :** La Ville mettra à la disposition de la Régie un fonds de roulement (dépenses ordinaires) inscrites au budget du premier exercice de la Régie.

**Article 14 c :** En cas de besoin, le Collège est habilité à consentir des avances de trésorerie à la Régie. Dans ce cas, l'avance en cause sera consentie pour un terme de moins d'un an et pourra produire un intérêt au profit de la Ville. Ces avances seront traitées dans la comptabilité de la Ville comme des placements de trésorerie à court terme. Le même taux d'intérêt est appliqué aux sommes qui seraient avancées par la Régie à la trésorerie de la Ville.

Conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003, la Régie constitue un fonds de réserve jusqu'à ce que celui-ci atteigne un pourcentage ne pouvant être inférieur à 5% et supérieur à 10 % du capital repris au bilan. L'excédent du solde bénéficiaire sera versé à la caisse communale ou alimentera un fonds de réinvestissements destiné à financer de nouvelles opérations immobilières de nature à valoriser le patrimoine géré par la Régie.

## H ooftstuk V

### BUDGET

**Artikel 13:** Het ontwerp van begroting wordt door het College volgens de van kracht zijnde wettelijke beschikkingen vastgesteld.

De begroting bevat de ontvangsten en uitgaven inherent aan de werking van de Regie en is opgesteld in functie van het boekhoudkundig plan opgesteld door de Voogdijoverheid.

De toegekende bedragen van de exploitatie of van het gewoon beheer zijn niet limitatief. De ontvangsten van de Regie zullen bestaan uit de ontvangsten verbonden met de uitbating van het patrimonium, evenals uit de jaarlijkse vergoeding van de Stad, bepaald door het College, om te beantwoorden aan de sociale en patrimoniale doelstellingen van de Regie.

De toegekende bedragen van de buitengewone dienst zijn limitatief en de uitoefening is onderworpen aan de goedkeuring van de overheid zoals bepaald in de Gemeentewet.

## H ooftstuk VI

### DEELNEMING IN HET KAPITAAL - WERKINGSTOELAGE - THESAURIE

**Artikel 14 a:** De deelneming in het kapitaal van de Regie zal bepaald worden door de Gemeenteraad.

**Artikel 14 b:** De Stad zal een werkingstoelage ter beschikking stellen aan de Regie (gewone uitgaven) ingeschreven op de begroting van het eerste boekjaar van de Regie.

**Artikel 14 c:** Indien nodig, is het College bevoegd om thesaurievoorschotten aan de Regie toe te kennen. In dit geval, zal het desbetreffende voorschot toegekend worden voor een duur van minder dan een jaar en ten voordele van de Stad interessen opbrengen. Deze voorschotten zullen door de boekhouding van de Stad behandeld worden als beleggingen van de thesaurie op korte termijn. Dezelfde rentevoet wordt toegepast voor de bedragen die voorgeschooten zullen worden door de Regie aan de thesaurie van de Stad.

In overeenstemming met het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2003, zal de Regie een reservefonds oprichten, tot deze een percentage dat niet lager dan 5% en niet hoger dan 10 % van het kapitaal overgenomen van de balans, bereikt. Het batig saldo zal gestort worden in de gemeentekas of zal dienen om een herinvesteringsfonds te vormen voor de financiering van de nieuwe vastgoedoperaties die leiden tot een herwaardering van het patrimonium beheerd door de Regie.



Le versement éventuel auprès de la caisse communale se fera au plus tard le 30 juin de chaque exercice. Le Collège versera sa participation aux pertes de l'exercice arrêté définitivement, dans les mêmes délais.

## C HAPITRE VII

### AFFECTATION DU PATRIMOINE – BILAN DE DÉPART

#### Article 15 : Inventaire et bilan de départ

La Ville transfère la gestion des éléments suivants de son patrimoine à la Régie, qui figureront au bilan de départ tels qu'ils sont valorisés au bilan de la Ville le jour de l'opération :

- ✧ Tous terrains non affectés au domaine public ;
- ✧ Tous les immeubles et leurs terrains affectés même partiellement à un usage privatif au profit de tiers, à titre gratuit ou onéreux, occupés ou non. Les immeubles destinés à l'exploitation immobilière mais utilisés de fait par l'administration communale à des fins de service public seront mis à disposition de la Ville à titre onéreux (loyer et charges locatives), dont le Conseil communal déterminera les termes ;
- ✧ Tous les biens meubles, mobilier, matériel équipement, patrimoine artistique, charroi qui sont confiés à la Régie feront l'objet d'un inventaire détaillé, qu'ils soient amortis ou non; ils figureront au bilan de départ pour leurs seules valeurs comptables ;
- ✧ Il est entendu que le produit de la vente et de la revente et les revenus nets de ses biens meubles et immeubles seront acquis à la Régie ;
- ✧ Tous les droits réels d'emphytéose, de superficie ..., ainsi que les droits de concession (biens exploités de manière privative, même s'ils sont situés sur ou sous la voie publique) ;
- ✧ Les promesses de subsides et de prêts comptabilisées au compte budgétaire de la Ville aux fonctions 124 et non perçues au jour du transfert. Les subsides d'investissement perçus seront transférés pour la valeur restant à réduire ;
- ✧ Les créances restant à percevoir au jour du transfert, issues des comptes budgétaires et comptabilisées aux fonctions 124.
- ✧ Les provisions pour risques et charges constituées par la Ville pour les besoins de la Régie foncière ;
- ✧ Les dettes à plus d'un an, comprenant, pour leur valeur non encore amortie, les emprunts à charge de la Ville et les avances récupérables ;

De eventuele storting in de gemeentekas zal ten laatste gebeuren op 30 juni van ieder boekjaar. Het College zal haar aandeel in de verliezen van het boekjaar storten binnen dezelfde termijn.

## H OOFDSTUK VII

### BESTEMMING VAN HET PATRIMONIUM – BEGINBALANS

#### Artikel 15: Inventaris en beginbalans

De Stad draagt het beheer van de volgende elementen van haar patrimonium die voorkomen in de beginbalans over aan de Regie, zoals ze gewaardeerd zijn in de balans van de Stad de dag van de operaties.

- ✧ Al de gronden die niet behoren bij het openbaar domein.
- ✧ Al de gebouwen en de bijbehorende gronden geheel of gedeeltelijk bestemd voor privé gebruik ten gunste van derden, gratis of tegen vergoeding, bezet of niet. De gebouwen bestemd voor de onroerende exploitatie maar gebruikt door de gemeenteadministratie als openbare dienst zullen ter beschikking gesteld worden van de Stad tegen vergoeding (huur en huurlasten), waarvan de Gemeenteraad de voorwaarden zal bepalen.
- ✧ Al de roerende en onroerende goederen, materiaaluitrustingen, kunstpatrimonium, wagenpark die aan de Regie zijn toevertrouwd, zullen, ageschreven of niet, deel uitmaken van een gedetailleerde inventaris, zij zullen op de beginbalans voorkomen enkel voor hun boekwaarde.
- ✧ De opbrengsten van de verkopen en van de herverkopen en de netto-inkomsten van de roerende en onroerende goederen zullen ontegensprekelijk door de Regie verworven worden.
- ✧ Alle zakelijke rechten van erfpacht, opstal ..., evenals de concessierechten (goederen die op privé wijze geëxploiteerd worden, zelfs als zij zich op of onder de openbare weg bevinden).
- ✧ De beloftes van subsidies en van leningen in rekening gebracht op de begroting van de Stad op de functies 124 en niet geïnd op de dag van overdracht. De geïnde investeringssubsidies zullen overgedragen worden voor de restwaarde.
- ✧ De nog te innen vorderingen op de dag van transfer, die voortvloeien uit de gebudgetteerde rekeningen en geboekt in de functies 124.
- ✧ De door de Stad samengestelde provisies voor risico's en lasten voor de noden van de Grondregie.
- ✧ De schulden over meer dan een jaar, die voor het nog niet afgeloste gedeelte, de leningen ten laste van de Stad en de terugvorderbare voorschotten bevatten.

- ☒ Les dettes à un an au plus relatives à la fonction 124 du budget, en ce compris les intérêts des emprunts en cours, leur amortissement échéant dans l'année, les dettes commerciales, fiscales, salariales et sociales ;
- ☒ Les engagements sont transférés ainsi que les dépenses y afférentes et une dotation sera versée par la Ville couvrant la différence entre les engagements

## CHAPITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

**Article 16:** En raison des distinctions faites dans les encaisses et dans les comptabilités respectives de l'administration communale et de la Régie, les prestations effectuées par l'une au profit de l'autre donneront lieu à imputation et à paiement de part et d'autre, notamment:

- ☒ La mise à disposition de la Ville d'immeubles ou partie d'immeubles gérés par la Régie donnera lieu au paiement de loyers et de charges locatives au tarif arrêté par le Conseil communal ;
- ☒ Les prestations des départements de l'administration en faveur de la Régie, notamment la gestion administrative et médicale du personnel ainsi que la passation de marchés publics pour compte de la Régie, seront facturées au même titre que s'il s'agissait d'une autre administration ;
- ☒ Les marchés de fournitures, de travaux et de services et autres conventions passés par un département de la Ville pour compte de la Régie donneront lieu à facturation à cette dernière, par le fournisseur ou le créancier;

Le Collège est habilité à déterminer le coût de ces prestations et le mode de facturation.

### LIQUIDATION DE LA RÉGIE FONCIÈRE

En cas de liquidation de la Régie par décision du Conseil communal, les éléments de l'actif et du passif réintègrent le bilan de la Ville, de même que les engagements non encore soldés et les créances à percevoir.

- ☒ De schulden over maximum één jaar met betrekking tot de functie 124 van de begroting, met inbegrip van de interesten van de lopende leningen waarvoor de afschrijving vervalt binnen het jaar, de commerciële, fiscale, bezoldigings- en sociale schulden.
- ☒ De vastleggingen, evenals de desbetreffende uitgaven, zullen overgedragen worden en een dotatie zal gestort worden door de Stad, waardoor het verschil tussen de niet vereffende vastleggingen en de te innen vorderingen zal gedekt worden.

## HOOFDSTUK VIII DIVERSE BEPALINGEN

**Artikel 16:** Wegens verschillen in de respectievelijke kasvoorraden en boekhoudingen van de gemeenteadministratie en de Regie, zullen de prestaties uitgevoerd door de ene ten gunste van de andere aanleiding geven tot wederzijdse aanrekening en betaling, voornamelijk:

- ☒ Het ter beschikking stellen van de Stad van gebouwen of gedeeltes van gebouwen beheerd door de Regie zal aanleiding geven tot de betaling van huurprijzen en huurlasten aan het tarief bepaald door de Gemeenteraad.
- ☒ De prestaties van de departementen van de administratie ten gunste van de Regie, voornamelijk het administratief en medisch beheer van het personeel evenals het afsluiten van overheidsopdrachten voor rekening van de Regie zullen gefactureerd worden op dezelfde wijze als ging het om een andere administratie.
- ☒ De overheidsopdrachten van leveringen, werken en diensten en andere conventies die door een departement van de Stad voor rekening van de Regie afgesloten zijn, zullen aanleiding geven tot de facturatie aan deze laatste, door de leverancier of de schuldeiser.

Het College is bevoegd om de kosten van deze prestaties en de wijze van facturatie, te bepalen.

### VEREFFENING VAN DE REGIE

In het geval van liquidatie van de Regie door een beslissing van de Gemeenteraad, zullen de elementen van het actief en het passief weer geïntegreerd worden in de balans van de Stad, evenals de uitgaven die nog niet werden vastgelegd en de te innen vorderingen.

## 2 Notions budgétaires spécifiques

### Specifieke budgettaire noties

---

La dernière circulaire relative à la tenue de la comptabilité des régies communales date du 30 janvier 1981. L'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 2 août 1990 portant le règlement général de la comptabilité communale a modifié profondément la gestion comptable des communes.

Le patrimoine des régies non autonomes n'étant pas juridiquement distinct du patrimoine communal, une vision précise de celui-ci impose que les bilans puissent être consolidés pour refléter l'état de la situation comptable de l'entité.

L'expérience de l'usage de la NCC acquise permet de revoir la relation comptabilité budgétaire - comptabilité générale et de rendre au système budgétaire son caractère d'outil de gestion prévisionnelle, et à la comptabilité générale sa vocation d'outil d'évaluation du patrimoine et de mesure de la réalisation.

A cet égard, il y a lieu de remarquer aussi que le plan comptable budgétaire lie chaque code économique avec une liste finie de comptes généraux correspondants (et non plus à un seul comme en NCC), ce qui permet au comptable, au vu de la pièce, de choisir l'imputation la plus appropriée en comptabilité générale.

Etant donné enfin, que la raison d'être des régies est précisément de s'adapter aux contraintes d'un service de type commercial ou industriel et donc de disposer d'un arsenal de dispositions destinées à en faciliter la gestion courante, il convient de respecter la souplesse qui est la caractéristique d'une gestion en régie.

De recentste omzendbrief met betrekking tot de boekhouding van de gemeentebedrijven dateert van 30 januari 1981. Het boekhoudkundig beheer van de gemeenten onderging echter ingrijpende wijzigingen als gevolg van de inwerkingtreding van het koninklijk besluit van 30 augustus 1990 houdende het algemeen reglement op de gemeentelijke comptabiliteit.

Daar het vermogen van niet-autonome gemeentebedrijven juridisch tot het gemeentelijk vermogen behoort, is het vereist dat de balansen van gemeentebedrijf en gemeente geconsolideerd kunnen worden om een precies beeld te geven van de boekhoudkundige situatie van het geheel.

De ervaring die de gemeenten hebben opgedaan met de toepassing van de nieuwe gemeenteboekhouding (NGB) maakte het ook mogelijk om de relatie tussen de begrotingsboekhouding en de algemene boekhouding te herzien, waarbij van het begrotingssysteem een toekomstgericht beheersinstrument gemaakt wordt en de algemene boekhouding tot zijn recht komt als een meetinstrument m.b.t. de realisatie van het beleid.

Ter zake kunnen opgemerkt worden dat in het rekeningensstelsel van de begroting elke economische code verbonden is met een eindige lijst van corresponderende algemene rekeningen (en niet langer aan één enkele rekening zoals in de NGB, wat de boekhouder in staat stelt om voor elk stuk de meest geschikte aanrekening in de algemene boekhouding te bepalen).

Daar de bestaansreden van de gemeentebedrijven erin bestaat dat zij zich kunnen aanpassen aan de vereisten van handels- of industriële diensten en derhalve gebruik kunnen maken met voorschriften die om het dagelijks beheer vlotter te laten verlopen, was het nodig de soepelheid die het beheer van een gemeentebedrijf kenmerkt, te behouden.

C'est dans cet esprit que les opérations financières tentent à harmoniser les pratiques budgétaires et comptables des communes et des régies, tout en respectant l'ensemble des dispositions générales de l'arrêté du Régent du 18 juin 1946.

Quelques notions et aspects comptables particuliers:

## 2.1. Le budget et le compte budgétaire Begroting en begrotingsrekening

Contrairement au budget communal qui préfigure un résultat de trésorerie supposé constitué par la différence entre les ressources dégagées au cours de l'exercice et l'engagement des dépenses, pour autant que la totalité des ressources annoncées soit disponible et que la totalité des crédits en dépenses soit engagée, le budget de la régie est une préfiguration de ce que devrait être le résultat d'exploitation de l'exercice correspondant. Les crédits correspondront dès lors à l'estimation des créances à naître et aux charges à imputer au cours de l'exercice, quel que soit l'exercice au cours duquel la dépense a été décidée (et engagée, au sens que donne à ce terme la comptabilité budgétaire communale).

La notion d'engagement perdure, en ce sens que toute utilisation d'un crédit en dépense doit être approuvée préalablement par l'autorité de la régie, mais cette formalité ne revêt plus, dans la gestion d'une régie, qu'un aspect juridique et perd son caractère comptable.

Dans cette hypothèse, le budget et le compte budgétaire deviennent des documents de gestion destinés à mesurer l'écart entre le programme prévu et effectivement réalisé et ne constituent plus en soi des documents comptables au sens strict du terme. La situation comptable de la régie est suffisamment détaillée en comptabilité générale.

Het is in die context dat deze eerste begroting er naar streeft om de begrotings- en boekhoudkundige praktijken van gemeenten en gemeentebedrijven harmoniseren, met inachtneming van alle algemene bepalingen ter zake die vervat zijn in het Regentsbesluit van 18 juni 1946.

Enkele begrippen en specifieke boekhoudkundige aspecten:

In tegenstelling tot de gemeentebegroting, die een voorafbeelding is van een geraamd thesaurieresultaat overeenstemmend met het verschil tussen de middelen die beschikbaar gesteld worden in de loop van het dienstjaar en de vastgelegde uitgaven, voor zover alle aangekondigde middelen beschikbaar zijn en alle uitgavenkredieten vastgelegd zijn, geeft de begroting van een gemeentebedrijf een voorafbeelding van het bedrijfsresultaat van het betrokken dienstjaar. De kredieten stemmen bijgevolg overeen met de verwachte vorderingen voor het dienstjaar en de kosten die tijdens het dienstjaar aangerekend zullen worden, ongeacht in welk dienstjaar de beslissing (en de vastlegging in de zin van de gemeentelijke comptabiliteit) met betrekking tot de uitgave plaatsvond.

Het begrip vastlegging blijft behouden, in die zin dat elk gebruik van een uitgavenkrediet vooraf goedgekeurd moet worden door de overheid van het gemeentebedrijf. Deze formaliteit is bij een gemeentebedrijf evenwel van louter juridische aard en is boekhoudkundig van geen betekenis meer.

In die omstandigheden worden de begroting en de begrotingsrekening beheersdocumenten bestemd om na te gaan in welke mate het effectief uitgevoerde programma afwijkt van het geplande programma. Ze maken op zichzelf dus geen boekhoudkundige documenten in enge zin meer uit. De boekhoudkundige situatie van een gemeentebedrijf komt voldoende gedetailleerd tot uiting in de algemene boekhouding.



## **2.2. Présentation du budget**

### **Abandon du tableau de tête et du résultat Budgétaire**

Comme en comptabilité communale, le tableau de tête du budget disparaît. Il en va de même du calcul du résultat des exercices antérieurs.

En effet, le compte budgétaire ne prenant plus en considération la notion d'engagement, ni à fortiori celle d'engagement reporté, le résultat de l'exercice est le résultat d'exploitation qui se retrouvera au bilan au 31 décembre, hormis le résultat non décaissé ou non encaissé : amortissements et réévaluations.

Il est à remarquer que contrairement au budget communal, le remboursement de la dette, n'ayant d'effet que sur des comptes de bilan et non sur des comptes de charges et n'ayant donc pas d'impact sur le compte d'exploitation, figurera dans un chapitre distinct.

## **2.3. Organisation et formes du budget**

Le budget des régies s'organisera en 2 parties distinctes :

La première partie rassemble les articles qui sont liés aux comptes de charges et de produits et qui trouvent leur correspondance dans le résultat d'exploitation de la comptabilité générale à l'exception des amortissements et des réévaluations.

La deuxième partie regroupe les dépenses liées aux comptes de bilan. Celle-ci se subdivise à son tour en un relevé détaillé des projets d'investissement et en un relevé du remboursement des emprunts.

La présentation des diverses sections du budget est illustrée ci-dessous.

## **Voorstelling van de begroting**

### **Wegvallen van de koptabel en begrotingsresultaat**

Zoals in de gemeentelijke boekhouding verdwijnt de koptabel uit de begroting. Hetzelfde geldt voor de berekening van het resultaat van de vorige dienstjaren.

Daar in de begrotingsrekening niet meer gewerkt wordt met het begrip vastlegging en dus evenmin met overgedragen vastleggingen, stemt het resultaat van het dienstjaar overeen met het bedrijfsresultaat van de balans per 31 december, afgezien van de niet-kasverrichtingen (afschrijvingen, herwaarderingen).

Op te merken valt dat de afschrijving van de schuld, die enkel weerslag heeft op de balansrekeningen en niet op de kostenrekening en bijgevolg geen invloed heeft op de bedrijfsrekening, in een afzonderlijk hoofdstuk is opgenomen, in tegenstelling tot wat het geval is bij de gemeentelijke boekhouding.

## **Organisatie en vorm van de begroting**

De begroting van een gemeentebedrijf omvat twee afzonderlijke afdelingen:

De eerste afdeling verenigt de artikelen die verbonden zijn aan de kosten- en batenrekeningen die weerspiegeld zijn in het bedrijfsresultaat van de algemene boekhouding afgezien van de afschrijvingen en herwaarderingen.

De tweede afdeling omvat de uitgaven verbonden aan de balansrekening. Deze sectie bestaat uit een overzicht van de investeringsprojecten en een overzicht van de terugbetalingen van de schuld.

De presentatie van de diverse begrotingsafdelingen wordt hierna weergegeven.

## 2.4. Distinction entre services ordinaire et extraordinaire

Il y a lieu d'entendre :

Par "service ordinaire", les recettes et dépenses liées à l'activité normale de la régie, en ce compris les mouvements du patrimoine mobilier et les travaux de maintenance extraordinaire, les frais d'étude ainsi que le remboursement de la dette.

Par "service extraordinaire", les recettes et dépenses liées aux acquisitions et ventes, travaux de construction et d'aménagement de biens immobiliers.

Les décisions de principe liées à l'exécution du service ordinaire sont de la compétence du collège ou de celui (ceux) de ses membres qu'il délie à cette fin. Les opérations liées à l'exécution du service extraordinaire sont de la compétence du conseil communal.

La comptabilité s'articule autour des budgets d'exploitation et patrimonial.

## Onderscheid tussen de gewone en de buitengewone begroting

Er dient te worden verstaan onder:

"gewone begroting": de ontvangsten en uitgaven in verband met de normale activiteit van het gemeentebedrijf, inclusief de bewegingen in het roerend patrimonium, de buitengewone onderhoudswerken, de studiekosten alsook de terugbetaling van de schuld.

"buitengewone dienst": de ontvangsten en uitgaven in verband met de aankopen en verkopen, de bouwwerken en inrichtingswerken aan gebouwen.

De principiële beslissingen aangaande de uitvoering van de gewone begroting ressorteren onder de bevoegdheid van het college of aan het lid (de leden) van het college aan wie de bevoegdheid gedelegeerd is. Voor de verrichtingen in het kader van de uitvoering van de buitengewone begroting is de gemeenteraad bevoegd.

De begroting wordt onderverdeeld in de bedrijfsbegroting en de vermogensbegroting.

### 2.4.1 Budget d'exploitation

L'ensemble des recettes et des dépenses qui se produisent une fois au moins au cours de chaque exercice financier et qui assurent à la régie des revenus et un fonctionnement réguliers, en ce compris les intérêts des emprunts.

Toutes les opérations comptables se traduisent par des imputations (et non par des engagements). Les reports en fin d'exercice n'existent dès lors plus.

Le budget d'exploitation n'est pas limitatif.

### 2.4.2 Budget patrimonial

L'ensemble des recettes et des dépenses qui affectent directement et durablement l'importance, la valeur ou la conservation du patrimoine de la Régie, à l'exclusion de son entretien courant ; il comprend également les subsides et prêts consentis à ces mêmes fins, les participations et placements de fonds à plus d'un an, ainsi que les remboursements de la dette.

Il convient de distinguer dans ce budget patrimonial :

## Bedrijfsbegroting

Alle ontvangsten en uitgaven die ten minste één maal per financieel dienstjaar voorkomen en die het gemeentebedrijf regelmatige inkomsten en een regelmatige werking waarborgen, met inbegrip van de interesses op leningen;

Al de budgettaire verrichtingen worden gedaan door aanrekeningen (en niet door aanwendingen); De overdrachten op het einde van het dienstjaar zullen bijgevolg niet meer bestaan.

De bedrijfsbegroting is niet beperkt.

## Vermogensbegroting

Alle ontvangsten en uitgaven die rechtstreeks en op een duurzame wijze invloed hebben op de omvang, de waarde of de instandhouding van het patrimonium van het gemeentebedrijf, uitgezonderd de normale onderhoudswerken; de term omvat eveneens de voor hetzelfde doel toegestane toelagen en leningen, de deelnemingen en beleggingen op meer dan een jaar, alsmede de terugbetalingen van de schuld.

In deze vermogensbegroting dient onderscheid gemaakt te worden tussen:

Les travaux de maintenance, c'est-à-dire les opérations de nature patrimoniale qui ont pour objet de maintenir les biens dans leur état initial.

Les travaux d'aménagement, c'est-à-dire toute opération visant à améliorer un bien durable pour en modifier les fonctions, les volumes ou les affectations.

Les autres opérations de nature patrimoniale.

Les dépenses de maintenance extraordinaire, bien que repris au budget patrimonial, relèvent du service ordinaire.

Onderhoudswerken, zijnde verrichtingen met betrekking tot het patrimonium die tot doel hebben de geëxploiteerde goederen te behouden in hun oorspronkelijke staat.

Inrichtingswerken, zijnde alle verrichtingen die tot doel hebben een duurzaam goed te verbeteren door er de functie, grootte of bestemming van te wijzigen.

De andere verrichtingen met betrekking tot het patrimonium;

De uitgaven voor buitengewone onderhoudswerken, ook al zijn ze in de vermogensbegroting opgenomen, behoren tot de gewone dienst.

### **2.4.3 Exécutif de la Régie**

Par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003, les modalités relatives à la délégation telle que prévue par l'article 6 de l'arrêté du Régent du 18 juin 1946, ont été supprimées. Le Collège est redevenu l'exécutif de la Régie.

### **2.4.4 Bilan de départ**

Pour le bilan de départ, les biens du patrimoine seront revalorisés selon les règles qui ont prévalu à l'établissement du bilan de départ des communes. Ce premier bilan sera arrêté lors de l'adoption définitive des comptes de 2002.

### **Bestuur van de Regie**

Bij Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2003 werden de bepalingen betreffende de delegatie, zoals voorzien in artikel 6 van Regentsbesluit van 18 juni 1946, afgeschaft. Het College is weer het bestuur van de Regie.

### **Beginsbalans**

Voor de beginbalans zullen de patrimoniale goederen op dezelfde wijze geherwaardeerd worden zoals voorzien werd bij het opmaken van de beginbalans voor de gemeenten. De eerste balans zal bepaald worden bij de definitieve goedkeuring van de rekeningen van 2002.

Approuvé par le Conseil Communal en séance du 11.03.19  
**Goedgekeurd door de Gemeente Raad in zitting van 11.03.19**

