



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2360656

Nr DO : 30

Ontwerp-Besluit - Raad van 05/10/2020

Onderwerp : Harenberg III.- Bouw van een wooncomplex van 41 eenheden, waarvan 30% voor senioren, een polyvalente zaal en 35 ondergrondse parkeerplaatsen.

De Gemeenteraad,

Overwegende het project is ontwikkeld door de Grondregie op de percelen gelegen in de Harenbergstraat en de Klesperstraat in 1130 Brussel en bestaat uit 41 woningen type 3 slaapkamers, 2 slaapkamers, 1 slaapkamer, en studio's, waarvan 30% bestemd voor senioren :

De geleding van de gebouwen biedt een landschappelijke verbinding in samenhang met de vele lokale historische buurtwegen die in Haren meanderen. Als gevolg van dit verband, wordt een nieuwe openbare en berijdbare weg genaamd Lidrusweg gecreëerd.

Het interieur van het blok - grotendeels groen - komt uit op de recreatieruimtes die aansluiten bij het landelijke karakter van de wijk (moestuinen, compost, ontspannings- en ontmoetingsplekken, etc.). De hele site is toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit.

De gevelbekleding wordt gekenmerkt door een set van tweekleurig metselwerk. Sommige wanden zijn voorzien van een klassieke, de andere van een schuine verband. Dit om een spel van textuur- weerkaatsing van het licht te creëren. De vergroening van de daken wordt gemaximaliseerd.

Elk woning is voorzien van een balkon of een privétuin met uitzicht op de gemeenschappelijke groene ruimte, versterkt door het ter beschikking stellen van een polyvalente zaal die ondersteunend is voor de bewoners.

Er is aandacht besteed aan het comfort van de toekomstige bewoners. De appartementen zijn volledig uitgerust, en 30% zijn aangepast en toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit.

De appartementen zijn voorzien van hedendaags comfort met een volledig uitgeruste keuken (koelkast, vaatwasser, oven en kookplaten, afzuigkap).

Er is een ondergrondse parking voorzien voor 35 wagens, 2 niet overdekt parkeerplaatsen buiten (wagens), en 41 fietsstallingen verdeelt in twee lokalen op het gelijkvloer.

De technieken - efficiënt en conform aan de strenge normen van het EPB - zijn voorgestelde met de bedoeling op het vinden van een evenwicht tussen economie, milieu en comfort.

Elk individueel dual-flow ventilatiesysteem maakt een regeling mogelijk die past bij de individuele behoeften en wensen van elke bewoner.

Het onderhoud kan gemakkelijk uitgevoerd worden door de Grondregie dankzij de toegankelijkheid van de units buiten de woningen. Hun verbruik wordt geleverd door fotovoltaïsche zonnepanelen

Overwegende dat de financiële analyse van het project als volgt is gedetailleerd:

De investering van de Regie zonder financiële lasten bedraagt 12.223.131,17 euro.

De totale investering van de Regie met financiële lasten bedraagt 16.210.029,84 euro.

De jaarlijkse huurprijs is 383.328,00 euro voor de 41 appartementen en 26.520,00 euro voor de 35 parkeerplaatsen.

Dit brengt de bruto-opbrengst op: 2,36%.

Rekening houdend met het tijdstip van de lening, vertoont de kasstroom een negatief saldo van -417.227,05€ en dat de voorgestelde huurprijzen minimaal zijn gezien de financiële-onderhoudskosten;

BESLIST :

Artikel 1: Rekening houden met de projectbeschrijving (hier bovenaan)

Artikel 2: Vaststelling van de huurprijzen en voorzieningen voor de 41 woningen in het Harenberg III-gebouw te 1130 Brussel volgens de waarden die zijn opgenomen in de tabel in de bijlage bij het volgende verslag

Artikel 3: Akte nemen dat de verhuring zal aanvang nemen na voltooiing van de bouwwerken

Bijlagen :

[Huurprijzen Harenberg III \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)