



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2363687

Nr DO : 99

Ontwerp-Besluit - Raad van 09/11/2020

Onderwerp : Antwerpsesteenweg 24 / Harmoniestraat 1.- Vastlegging van de huurvoorwaarden voor 9 wooneenheden voor senioren.

De Gemeenteraad,

Overwegende de beraadslagingen van de gemeenteraad van de Stad Brussel in zijn vergadering van maandag 25 februari 2019, waarbij de aankoop van 9 nieuwe lage-energie woningen voor senioren (6 appartementen, 2 duplexen en 1 studio) werd goedgekeurd voor een prijs van 2.154.800,00€ excl. btw, d.w.z. 2.313.447,01€ incl. BTW (12% op de bouwwerken en 21% op de kosten verbonden aan het project), gelegen Antwerpse steenweg 24, 1000 Brussel.

De 9 woningen zijn gelegen boven de verdiepingen van het onroerende goed dat in erfpacht gegeven werd aan de vzw "Buurtwerk Noordwijk" tot 31/03/2090 waarvan de verhoging van de maandelijkse vergoeding van de erfpacht tot 1.041,67 EUR/maand, geïndexeerd en betaalbaar vanaf de voorlopige oplevering van de verbouwingswerken.

Het project maakt deel uit van een dienstencentrum voor senioren gelegen in de kelder, op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping van het gebouw, alsook 9 wooneenheden voor senioren, gelegen op de verdiepingen 2 tot 5.

Alle appartementen van het type 1, 2 en 3 kamers zijn aangepast voor personen met een beperkte mobiliteit, waarvan zeven van de negen appartementen een eigen overdekt terras hebben;

Op de vierde verdieping bevindt zich een groot appartement met een oppervlakte van 177,1m², wat een nieuwe vorm van co-housing voor ouderen betreft. Het is een groepswooning voor senioren, met 3 eenpersoonskamers van ongeveer 20m² elk met een eigen doucheruimte. De keuken en de 2 woonkamers worden gedeeld;

De voorgestelde technieken zijn conform de strengste EPB normen en zijn gericht op een evenwicht tussen economie, milieu en comfort.

Elke woning bestaat uit een hal met een garderobe en een wasmachineruimte, een woonkamer met een volledig uitgeruste keuken (koelkast, vaatwasser, oven en kookplaat, dampkap) en een slaapkamergedeelte, een doucheruimte met wastafel en WC. Zeven van de woningen hebben een eigen balkon.

Het servicecentrum is uitgerust met een D-ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De ventilatie-unit is voorzien van een by-pass waardoor er in de zomer gekoeld kan worden.

De 9 wooneenheden zijn uitgerust met een type C-ventilatiesysteem. Zeven van de negen woningen (aan de kant van Antwerpsesteenweg) hebben een gemeenschappelijk luchtafvoersysteem. De twee andere woningen (op Harmoniestraat) hebben een individuele luchtafvoerventilatie.

Elke woning en het servicecentrum zijn uitgerust met een individuele condensatiegasketel voor verwarming en sanitair.

Het regenwater wordt opgevangen in een regenput en wordt gebruikt voor de toiletspoeling en de afvoerkraan van het servicecentrum (die zich bevindt in de technische werkplaats).

Overwegende dat de VZW de verkoop van deze 9 woningen aan de Regie heeft voorgesteld;

Overwegende dat de financiële analyse van het project als volgt kan worden weergegeven:

De totale investering van de Grondregie uit eigen middelen bedraagt 2.884.149,68-€ euro;

- De jaarlijkse huurprijzen bedragen in totaal € 100.760,00-€ voor de 9 woningen en 12.500,00€ voor de vergoeding van de erfpacht op de grond.
- Dit brengt de bruto-opbrengst op ~3 %

De cashflow zal negatief zijn gedurende de looptijd van de lening ten bedrage van -43.447,48-€.

De voorgestelde huurprijzen zijn dus minimumbedragen, gelet op de financiële-en onderhoudskosten.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen:

Artikel 1: Kennisnemen van de projectbeschrijving.

Artikel 2: De huurprijzen en de voorschotten op lasten vastleggen voor de 9 wooneenheden volgens de waarden opgenomen in de tabel als bijlage bij het besluit

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

Bijlagen :

[Huurprijzen Antwerpsesteenweg 24 / Harmoniestraat 1 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)