



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2502486

**VERTALING****Nr DO : 88****Ontwerp-Besluit - Raad van 16/01/2023****Onderwerp** : Verdun 646.- Vastleggen van de huurvoorwaarden van de woningen.

De Gemeenteraad,

Gelet op de beslissing van het Collège van 15/09/2016 tot gunning van de opdracht voor de bouw van 3 individuele woningen aan het ontwerp bureau van Auxau voor een bedrag van 96.800 EUR inclusief BTW.

Gelet de beslissing van het college tot gunning van de opdracht voor de bouw van 3 woningen aan Vekemans & Zoon nv, Baasrodestraat 97 te 9200 Baasrode voor het bedrag van de gecontroleerde inschrijving voor perceel 1: € 38.220,00 exclusief BTW of € 40.513,20 inclusief BTW 6%; perceel 2: € 985.135,46 exclusief BTW of € 1.044.243,50 inclusief BTW 6%;

Overwegende het totale bedrag van het project van 1.373.200 euro (waarvan 187.620 euro herziening voor de werken), vermeerderd met de financieringskosten van 3,5% over 25 jaar, komt de totale prijs van het project op ~ 2.000.000 euro.

Overwegende dat de 3 woningen hebben een ruime woonkamer en keuken van 45m<sup>2</sup> (de keuken is volledig uitgerust), 3 slaapkamers (18 - 15 en 9 m<sup>2</sup>), een kantoorruimte in mezzanine op de woonkamer, 2 badkamers, een riante tuin en een overdekte parkeerplaats.

Overwegende dat het complex voldoet aan de strenge normen van de EPB, met name door versterkte isolatie (met inbegrip van driedubbele beglazing), zorgvuldige aandacht voor luchtdichtheid (4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.h), een dubbel stromingssysteem met warmteterugwinning, 3 fotovoltaïsche zonnepanelen per woning en een tank voor waterrecuperatie.

Overwegende de huurprijzen vastgesteld zijn op basis van de referentiehuren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de mediane huur volgen, komt de maandelijkse huurprijs uit op 1742 euro per woning.

Overwegende dat hoewel het bruto rendement van deze operatie 4% bedraagt, heeft de som van de inkomsten (rekening houdend met de operationele risico's: leegstand en onderhoudskosten) een negatief effect op de kasstroom van 30,00 euro.

Overwegende dat de waardestijging van het gerenoveerde actief, in combinatie met de groei, uiteindelijk de cashflowkosten zal neutraliseren.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Beslist :

Enig artikel : Goedkeuring van de huurprijzen van de 3 individuele woningen gelegen in de Verdunstraat 646 tegen de prijs van 1742 euro per woning, vastgesteld op basis van de referentiehuren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bijlagen :

