



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2372532

Nr DO : 22

Ontwerp-Besluit - Raad van 23/11/2020

Onderwerp : HARENBERG II - 33 wooneenheden gelegen Harenberg 199-205 te 1130 Brussel.- Vastlegging van de huurvoorwaarden.

De Gemeenteraad,

Het project gelegen te Harenberg 199-205 bestaat uit 33 wooneenheden: 9 x studio's (44,0m² woonoppervlakte, voor 1 tot 2 inwoners), 19 x 2 slaapkamers appartementen (van 82,1 tot 89,5 m² voor 3 inwoners) en 5 eengezinswoningen (1 x 3 slaapkamers 97m² en 3 x 4 slaapkamers 119,9m² tot 145,2 m²).

De hoogte van de gebouwen is bepaald om zo goed mogelijk bij de bestaande huizen te passen. Daarom staan de gebouwen met gelijkvloers +1 met enkele hoogtepunten van gelijkvloers + 2.

De gebouwen worden ontwikkeld langs een voetgangerspad - Biezenweg - (berijdbaar en geschikt voor de hulpdiensten en occasioneel behoeften). Dit leidt tot een collectieve en aantrekkelijke groene ruimte met groene tuinen en rustplaatsen in overeenstemming met het semi-landelijke karakter van de wijk en in samenhang met de vele lokale historische buurtwegen in Haren.

Er is aandacht besteed aan het comfort van de toekomstige bewoners. De appartementen op de gelijkvloers zijn toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit waarvan twee zijn volledig ingericht voor beperkte mobiliteit.

De appartementen zijn comfortabel hedendaags uitgerust, met een volledig uitgeruste keuken (koelkast, vaatwasser, oven, kookplaten en dampkap..). Ze beschikken allemaal van een buitenruimte (terras, tuin of balkon).

De bewoners hebben 29 parkeerplaatsen tot hun beschikking en om de zachte mobiliteit te stimuleren, zijn er 42 overdekte fietsstallingen voorzien.

Regenwater wordt, afhankelijk van de locatie en de natuur, ofwel opgevangen voor het onderhoud van de tuinen ofwel geïnfiltreerd in de grond via greppels die geïntegreerd zijn in de landschapsarchitectuur van het terrein.

De gebouwen van het binnenhof zijn uitgerust met groene daken.

De voorgestelde technieken - efficiënt en in overeenstemming met de strenge normen die door het PEB worden opgelegd - hebben tot doel een evenwicht te vinden tussen economie, milieu en comfort voor de bewoners.

Zonneweringen zijn op het zuiden en/of westen openingen geïnstalleerd en zullen de oververhitting in de zomer voorkomen.

De wooneenheden zijn doorzonappartementen en zorgen voor een goede ventilatie.

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

De investering van de Regie zonder financiële lasten bedraagt 8.009.777,04 EUR.

De totale investering van de Regie met financiële lasten bedraagt 10.661.287,45 EUR.

De jaarlijkse huurprijs is 340.980,00 EUR voor de 33 woningen en 22.620,00 EUR voor de 29 parkeerplaatsen.

Dit brengt de bruto-opbrengst op 3,20%.

De cashflow zal negatief zijn gedurende de looptijd van de lening ten bedrage van - 192.084,37 EUR en de voorgestelde huurprijzen zijn dus minimumbedragen, gelet op de financiële-en onderhoudskosten.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1

De huurprijzen en de voorschotten op lasten vastleggen voor de 33 wooneenheden en de 29 parkingplaatsen volgens de waarden opgenomen in de tabel als bijlage bij het besluit.

Artikel 2

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

Bijlagen :

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