



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2400933

Nr DO : 9

Ontwerp-Besluit - Raad van 10/05/2021

**Onderwerp** : Lombardstraat 26 - Financiële analyse van de werken - Vastleggen van de huurvoorwaarden van de woningen en het handelspand.

De Gemeenteraad,

In zitting van 17 oktober 2016, de Raad het besluit heeft genomen van een opdracht van werken voor de verbouwing van een oud administratief gebouw tot een woongebouw met 10 appartementen en een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping, gelegen Lombardstraat 26 te 1000 Brussel.

Met dit project heeft de Regie ook hier het initiatief genomen tot de herbestemming van kantoren tot 10 woningen en een handelspand.

Het project is als volgt ingedeeld:

\* Handelsruimte : 84m<sup>2</sup> + 49m<sup>2</sup> + Binnenhof : 30m<sup>2</sup>

\* Woningen :

- 4 appartementen met 1 slaapkamer en een oppervlakte van 69m<sup>2</sup>
- 4 appartementen met 1 slaapkamer en een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup>
- 1 appartement met 3 slaapkamers en een oppervlakte van 126 m<sup>2</sup>
- 1 appartement met 3 slaapkamer en een oppervlakte van 133 m<sup>2</sup>
- 1 fiets- en kinderwagenlokaal (29 m<sup>2</sup>), afvallokalen (2.5 m<sup>2</sup>) en een onderhoudslokaal op de begane grond.
- technische ruimtes in de kelder (15 m<sup>2</sup>)

Overwegende de totale oppervlakte van 1.228,5 m<sup>2</sup> ;

Overwegende dat het project o.a. de volgende elementen voorziet :

- Een ventilatiesysteem met balansventilatie en warmteterugwinning, individueel type;
- Een individueel verwarmingssysteem per appartement ;
- Een regenwaterrecuperatiesysteem ;
- Fotovoltaïsche panelen om elektriciteit te produceren voor de gemeenschappelijke delen (20 m<sup>2</sup>);

In het kader van dit project kon de bestaande structuur integraal behouden worden. Op de verdiepingen worden, ten behoeve van een verhoogde lichtinval, de appartementen omheen een centrale lichtkoker ingeplant. De originele structurelementen werden geaccentueerd als getuigen van het verleden, net als de decoratief ingewerkte venstertabletten.

Gelet op de financiële analyse van het project:

- Bedrag van de werken : 3.710.000€ BTW inbegrepen
- Studie: 414.000,00€ BTW inbegrepen
- financieringskost 655.870.17€

- Totale investering van de Grondregie : 4.834.310,00€ rekening houdende met de projectfinanciering;

Overwegende dat de verwachte inkomsten uit de huur een jaarlijks bedrag van 94.140,00 € vertegenwoordigen, d.w.z. een rendement van 1,7% bruto.

Overwegende dat de operatie een negatieve jaarlijkse cashflow van +/- 147.576,00 €, vertegenwoordigt, waarvan de impact zal worden geneutraliseerd en afgeschreven worden binnen de enveloppe van het financiële- en meerjarenplan van de Grondregie;

Besluit:

Artikel 1 : De financiële le analyse van de werken en de studie voor de reconversie van het gebouw gelegen te 1000 Brussel Lombardstraat 26, (4.124.000,00€ BTW inbegrepen) goedkeuren die moet toelaten om een jaarlijkse inkomst van 94.140€ (zonder lasten) te genereren.

Artikel 2 : De huurprijzen en de voorzieningen voor kosten, voor de handelsruimte en de woningen van de Grondregie, vastleggen volgens de waarden die opgenomen zijn in de bij dit besluit gevoegde tabel.

Bijlagen :

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