



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2601592

VERTALING**Nr DO : 28****Ontwerp-Besluit - Raad van 09/09/2024****Onderwerp** : 386_De Zenne.- Vastlegging van de huurvoorwaarden van de woningen.

De Gemeenteraad,

Overwegende dat de aankoop van het vastgoedcomplex gelegen te 1000 Brussel, Zennestraat, 80-88 en 96, bestaande uit percelen ingeschreven in de 10e afdeling, sectie L 4e blz, nrs. 2558E5, 2558 D5, 2558 A3, 2558 S4 en 2558 T4s; tegen een prijs van 3.150.000,00 EUR, waarvan 1.450.000 EUR ten laste van de Regie Foncière en 1.700.000,00 EUR ten laste van het Departement Openbaar Onderwijs;

Gelet op de aanduiding van "BOB 361 architecten" voor de studieopdracht "La Senne _ Dienstopdracht voor de multidisciplinaire studie voor de bouw van een complex bestaande uit een Nederlandstalige basisschool en kleuterschool voor 216 leerlingen en ongeveer 15 hedendaagse wooneenheden op percelen gelegen aan de Wetstraat 80-88 en 96 te 1000 Brussel" voor een ereloon van 9,78%, onder de voorwaarden bepaald in het bestek nr. RF/15/PPN/721 ;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 29/06/2020 tot gunning van de opdracht voor de uitvoering van werken aan SM Gillion - entreprises Louis DE WAELE - Terhulpansesteenweg 185 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, voor het bedrag van de gecontroleerde offerte van 14.270.643,91 EUR excl. btw, hetzij 15.400.878,91 EUR btw inbegrepen, waarvan 5.114.598,78 EUR moet worden betaald aan SM Gillion - entreprises Louis DE WAELE - Terhulpansesteenweg 185 te 1170 Watermaal-Bosvoorde.

Overwegende dat de 15 woningen superieure kwaliteiten hebben :

- energetisch voldoen aan het criterium "Bijna Energie Neutrale Woning" van het Vlaamse Gewest, met name dankzij de bijdrage van hernieuwbare energie via fotovoltatische zonnepanelen. Het gebouw is luchtdicht, met een n50-waarde van 0,6 l/u. Het regenwater wordt gerecupereerd om waterpunten te voorzien voor het onderhoud en de bewatering van de tuinen en gemeenschappelijke ruimten.

- De appartementen zijn hoogwaardig ingericht.

Overwegende dat de voorlopige oplevering eind juni 2024 zou kunnen plaatsvinden en de appartementen al verhuurd kunnen worden.

Overwegende dat de totale kosten van het project voor het huisvestingsgedeelte 9.231.000,00 EUR bedragen, plus de financieringskosten op basis van een rentevoet van 3% over 25 jaar (voor werkzaamheden en studies), d.w.z. 14.000.000,00 EUR. De verdeling is als volgt

- Aankoop : 1.450.000 EUR ;
- Studies : 352.881,86 EUR ;
- Werken : 7.428.000 EUR ;

Overwegende dat rekening houdend met de huurprijzen berekend op basis van de regionale rooster van de huurprijs, brengt het in aanmerking nemen van de maximale huurprijs de totale potentiële bruto jaarinkomsten op 213.828,00 EUR, waardoor het bruto rendement daalt tot 1,54% ;

Overwegende dat de kosten voorlopig worden geraamd op 120,00 EUR voor 1-slaapkamer- en studioflats; 130,00 EUR voor 2-slaapkamerflats en 150,00 EUR voor 3-slaapkamerflats ;

Aangezien de waardeinstijging van het gerenoveerde actief, gekoppeld aan de groei, op termijn de last voor de cashflow zal neutraliseren ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Enig artikel : De huurprijzen van het gebouw gelegen Zennestraat, 80-88 en 96 te 1000 Brussel volgens bijgaande tabel worden aangenomen.

Bijlagen :

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