



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2499001

VERTALING**Nr DO : 57****Ontwerp-Besluit - Raad van 12/12/2022****Onderwerp** : Papenhoutlaan 67.- Vastleggen van de huurvoorwaarden van de woningen.

De Gemeenteraad,

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 27/06/2016 met betrekking tot de aankoop van het kantoor bureau van politiezone Brussel Hoofdstad Elsene gelegen op de hoek van de Papenhoutlaan en de Pagodenlaan te Laken voor de prijs van 1.600.000 EUR.

Gelet op de overeenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Stad Brussel in het kader van de gewestelijke projectoproep 2021 "Uitbreiding van het aanbod aan daklozenopvang in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" aangenomen door de Gemeenteraad op zitting van 20 december 2021.

Overwegende de stedenbouwvergunning ingediend door de Vastgoedregie op 18/05/2018 en gekregen op 10/07/2019.

Gezien de natuur van het project, dat gericht is op maximaal hergebruik van de elementen in situ, is bijzondere aandacht besteed aan het herstel van de bouwelementen. De structuur werd in zijn geheel behouden. De bouwschil bestaat volledig uit gerecycleerde bakstenen.

Gezien dat de warmwater en verwarming productie is individueel voorzien. De ventilatie is door een dubbel stroom met warmte recuperatie verzekerd. De appartement zijn uitgerust met een inductiekookplaat, ingebouwde koelkast en een actieve koolafzuigkap.

Gezien dat de woningen hebben een specifiek primair energieverbruik van minder dan 85kWh/m².jaar (niveau A volgens het EPB-certificaat).

Gezien dat het gebouw biedt 11 woningen, 3 parkeerplaatsen. De woningen zijn als volgt ingedeeld:

- 3 studio de 28 m² en een kelder;
- 2 appartementen met 1 slaapkamers van 70m² met terras en kelder;
- 2 appartementen met 2 slaapkamers van 82m² met terras en kelder;
- 2 appartementen met 3 slaapkamers van 94m² met terras en kelder.

Overwegende dat de projectkosten 4.414.440,00 EUR bedragen (waarvan 36% voor de aankoop, 7% voor de studies en 57% voor de werken), verhoogd met 2.650.000,00 € voor de lasten van de leningen tegen 4% over 25 jaar.

Overwegende dat de huurprijs van de studio die gereserveerd is voor de projectoproep ter verhoging van het opvangaanbod voor daklozen gesubsidieerd is voor een bedrag van 63.900,00 EUR en dat de gerespecteerde huur voor deze woning berekend wordt overeenkomstig het decreet van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Overwegende dat de huurprijzen vastgelegd worden op basis van de gewestelijke referentie huurprijzen en dat volgens de mediane huurprijzen, voor een jaarlijks totaal bedrag van 136.000,00 EUR

Overwegende dat al 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 cashflow van 113.400,00 EUR.

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

neutraliseren.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Beslist:

Enig artikel : De huurprijzen van het gebouw gelegen papenhoutlaan 67 te 1020 Brussel volgens bijgaande tabel worden aangenomen.

Bijlagen :