



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2246515

Nr DO : 25

Ontwerp-Besluit - Raad van 03/06/2019

**Onderwerp** : Fontainas.- Goedkeuring van de huurvoorwaarden.

De Gemeenteraad,

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 23 september 2002 betreffende de oprichting van de Regie (goedgekeurd door betekening van de voordij van 12 november 2002);

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad tijdens dezelfde zitting tot goedkeuring van de statuten;

Gelet op de ordonnantie van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 6 november 2003 met betrekking tot het financiële beheer van de gemeenteregies (S.B. 10/03/04) en meer bepaald punt 4 alinea 3".

Overwegende dat het project ontwikkeld in het kader van het duurzaam wijkcontract "Bloemenhof" aangenomen op 23 december 2011 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorzag in de constructie van ongeveer 65 woningen met 25 woningen van het type 'sociale woning' en 40 andere woningen gefinancierd buiten het kader van het wijkcontract met een bestemming als middelgrote woningen."

Overwegende dat het gewest, in zijn brief van 23.09.2015, het uitvoeringsproject en de verdeling van de totale subsidie goedgekeurd heeft; hetzij 5.171.406,91€ waarvan 2.963.364,43€ voor de woningen.

Overwegende de beraadslaging van de Gemeenteraad in zitting van 30/03/2015, die een opdracht voor aanneming van werken goedgekeurde voor de afbraak van een sportzaal, het bouwen van een gebouw gelegen Zespenningenstraat – met 42 parkeerplaatsen, 2 ruimtes voor co-onthaalsters en 19 woningen; het bouwen van 2 gebouwen gelegen Arteveldestraat met 35 studio's ; het bouwen van een half-ondergrondse sportzaal en uitrusting langs de Zespenningenstraat; de aanleg van een park en van de Rapenstraat; gelegen op een site gevormd door de Arteveldestraat, de Zespenningenstraat, Anderlechtstraat, Rapenstraat en het Fontainas plein te 1000 Brussel.

Overwegende dat de subsidies verlaagd werden wegens een procedurefout tot € 4.296.001,45.

Overwegende de verdeling goedgekeurd door het College van 27 maart 2019 van een totaal bedrag van 2.140.553,76 € hetzij 800.535,26 € (voor de aankoop) en 1.340.563,76€ (voor de werken).

Overwegende dat, met betrekking tot de resterende subsidie en ingevolge de proportionele toepassing, zullen de de huurprijzen van 10 woningen deze zijn zoals van toepassing voor de SIK.

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

- Werken : € 5.039.456,91
- Afbraak: € 288.001,63
- erelonen en extra-kosten : € 737.524,52
- Aankoop : € 2.625.000,00
- Concessiehouders: € 167.100,14
- Totaal € 8.857.083,20
- Subsidie Aankoop : - € 800.536,26



-Subsidie Werken : € 1.340.563,76  
---Totaal Subsidie: € 2.141.100,02

Totaal investering met financiële lasten : 8.539.815,00€ (hetzij € 2.632.014,12 rente)

- Deel Woningen:

Investering : 7.848.997,38 € (hetzij 2.183.014,20€ rente)

Netto jaarlijkse huurprjs: 155.097,00 €

rendement: 1,98%

- Deel Parking:

Investering: 1.454.547,59€ (hetzij 404.547,59€)

Netto jaarlijkse huurprjs: 41.580,00€

Overwegende dat de huurprijzen vastgesteld werden om te beantwoorden enerzijds aan de objectieven van het wijkcontract en anderzijds om het financieel evenwicht van de operatie te waarborgen.

Overwegende dat het lage rendement van 1,98 % het strikte minimum behelst om dit evenwicht te bereiken.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Beslist :

Artikel 1 : De huurprijzen en de voorschotten op lasten vastleggen voor het gebouw gelegen Zesenningenstraat 18, 42 en 44 te 1000 Brussel volgens de waarden opgenomen in de tabellen als bijlage bij het besluit.

Artikel 2 : Akte nemen dat de verhuring een aanvang zal nemen na voltooiing van de bouwwerken.

Bijlagen :

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