



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2360311

Nr DO : 30**Ontwerp-Besluit - Raad van 21/09/2020**

Onderwerp : MaPa / Ransbeek-Meudon.- Bouw van 42 seniorenwoningen, een conciërgewoning en een polyvalente zaal, een fietsenstalling en 18 parkeerplaatsen op het terrein in de Ransbeekstraat, de Meudonstraat en de Ramierstraat in 1120 Brussel.- Vastleggen van de huurvoorwaarden.

De Gemeenteraad,

Overwegende de projectbeschrijving:

Het project voor de bouw van 42 wooneenheden voor senioren werd op 19/12/2013 toegekend aan LAVA architecten bureau op basis van een onderhandelingsprocedure met bekendmaking, aangevuld door een adviescomité.
Door de ligging van het project, is het mogelijk om het bereikbaar te maken vanaf de Ransbeekstraat.

Deze verbinding wordt gemaakt door 2 brede landschappelijke overgangen (openbaar en semi-openbaar) die mensen uitnodigen om elkaar te ontmoeten en, in het bijzonder, door de overhang van een belvédère, weids uitzicht bieden op het kanaal.

De architecten begrepen het hoogteverschil en onthulden het als een troef waarbij het gebouw de verbinding wordt tussen de Ransbeekstraat (bovenste deel van de NOH) en de passagiersterminal beneden aan de Meudonstraat, en stelden ook een uitbreiding voor van het groene strook van het Meudonpark.

De gevelbekleding is in lichtgroen gelakt metselwerk dat een spel van reflectie met het omgevingslicht creëert.

De woningen - allen met terrassen - openen zich naar de collectieve groene ruimte, waarvan de aantrekkelijkheid wordt vergroot door het ter beschikking stellen van een polyvalente ruimte die ondersteunend is voor de bewoners. Er is aandacht besteed aan het comfort van de toekomstige bewoners.

De appartementen zijn volledig uitgerust, aangepast en toegankelijk voor mensen met een beperkte mobiliteit. Elk appartement bestaat uit een hal met een wasruimte, een leefruimte met een volledig uitgeruste keuken (koelkast, vaatwasser, oven en kookplaten, dampkap), een slaapkamergedeelte, een ruimte met inloopdouche met wastafel en WC, en ieder met eigen balkon.

De technieken - efficiënt en conform aan de strenge normen van het PEB - zijn voorgestelde met de bedoeling op het vinden van een evenwicht tussen economie, milieu en comfort.

Het collectieve verwarmingssysteem maakt gebruik van de energie van een warmtepomp die, in combinatie met de luchtdichtheid, de verwarmingsbehoefte beperkt tot 15kWh/m²/jaar.

Elk individueel ventilatiesysteem D maakt een regeling mogelijk die past bij de individuele behoeften en wensen van elke bewoner. Het onderhoud kan gemakkelijk uitgevoerd worden door de Grondregie dankzij de toegankelijkheid van de units buiten de woningen. Hun verbruik wordt geleverd door fotovoltaïsche zonnepanelen. Het onderhoud van de collectieve buitenruimtes gebeurt door het gerecupereerde regenwater.

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

- De totale investering van de Regie uit eigen middelen bedraagt 14.068.540,92€.
- De jaarlijkse huurprijs is 273.240,00€ voor de 42 woningen en 12.960,00€ voor de 18 parkeerplaatsen.
- Dit brengt de bruto-opbrengst op 2,03%.

Rekening houdend met het tijdstip van de lening, vertoont de kasstroom een negatief saldo van -417.227,05€ en dat de voorgestelde huurprijzen minimaal zijn gezien de financiële-onderhoudskosten.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen :

Article 1:

De huurprijzen en de voorschotten op lasten voor de 42 wooneenheden en 18 parkeerplaatsen voor het gebouw gelegen MaPa-Ransbeek-Meudonstraat te 1120 Brussel worden vastgeseld volgens de waarden opgenomen in de tabel als bijlage bij het besluit.

Article 2:

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

Bijlagen :

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