Ref. Farde e-Vergaderingen : 2522360

VERTALING

Nr DO : 58

Ontwerp-Besluit - Raad van 22/05/2023

Onderwerp : Gravin van Vlaanderen 71-73.- Vastleggen van de huurvoorwaarden.

De Gemeenteraad,

Overwegende dat het gebouw gelegen Gravin van Vlaanderenstraat 71 - 73 in 1020 Brussel, dat eigendom is van de Vastgoedregie, een grondige renovatie heeft ondergaan. Het gebrek aan isolatie veroorzaakte steeds meer problemen en overlast door condensatie. Het gebouw werd van buitenaf volledig geïsoleerd, rekening houdend met een U-waarde van minder dan 0,11W/m²K. Het dak werd aangevuld met een groendak.

Er werd een collectieve dubbelstroomventilatie met warmterecuperatie toegepast. De verminderde verwarmingsbehoefte wordt gedekt door een collectieve lage temperatuur gascondensatieketel. Alle technische installaties zijn op peil gebracht (renovatie van de liften, herstel van de riolering, herstel van de elektriciteit). De buitenruimtes zijn toegankelijk gemaakt, waarbij de appartementen op de begane grond over een tuin beschikken. De bewoonbaarheid is aanzienlijk herzien om meer licht in de flats te brengen.

Overwegende dat de investering van 3.217.942,00 EUR verhoogd is met de kosten van de lening (3% over 25 jaar), d.w.z. 4.530.976,00 EUR, en de aangebrachte verbeteringen, moeten de huren worden herzien in verhouding tot de investering.

Overwegende dat de huur van de studio die gereserveerd is voor de projectoproep ter verhoging van het opvangaanbod voor daklozen gesubsidieerd wordt voor een bedrag van 63.900,00 EUR en dat de huur van deze accommodatie berekend wordt overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 tot organisatie van de sociale huisvestingsagentschappen.

Overwegende dat de huurprijzen werden vastgesteld onder de referentiehuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en volgens de mediane huurprijs (met energielabel C), voor een totaalbedrag van 155.892,00 EUR.

Er wordt voorgesteld de prijs van de parkeerplaatsen vast te stellen op 80,00 EUR.

Overwegende dat, hoewel de bruto opbrengst van deze operatie 3% bedraagt, de som van de inkomsten (rekening houdend met de operationele risico's: leegstand en onderhoudskosten) de cashflow negatief beïnvloedt voor een bedrag van 43.559,00 EUR.

Overwegende dat de waardestijging van het gerenoveerde goed, gekoppeld aan de groei, uiteindelijk de last op de cashflow zal neutraliseren.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Enig artikel : De huurvoorwaarden voor de appartementen gelegen Gravin van Vlaanderenstraat 71-73 vast te stellen volgens bijgaande tabel.

Bijlagen :

Huurprijzen (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)