

**Overeenkomst**  
**tussen de Stad Brussel en mevrouw/mijnheer...**  
eigenaar van de woningen gelegen ...  
voor de toekenning van een ondersteuning in het kader van het project  
'Steun voor de rehabilitatie van woningen'  
van het duurzaam wijkcontract De Marollen,

De Partijen:

De Stad Brussel : vertegenwoordigd door haar Grondregie, door mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijke Kansen, en ..., Directeur generaal, handelend voor en namens de Grondregie van de Stadseigendommen en na de beraadslaging van de gemeenteraad van 23 september 2002 over de oprichting van de Regie en de statuten die daarop betrekking hebben (goedgekeurd door kennisgeving van de Toezichthoudende Autoriteit van 12 november 2002) en ter uitvoering van de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen van ...

De eigenaar of rechthebbende : mevrouw, mijnheer ..., adres van de woonplaats: ...

hierna "de aanvrager" genoemd

Artikel 1 - Context van de overeenkomst

In het kader van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen' (2018 - september 2023) en binnen de grenzen van deze overeenkomst en de beschikbare budgettaire kredieten, verleent de Stad Brussel steun in het kader van het project 'steun voor de rehabilitatie van woningen' die geheel of gedeeltelijk leegstaan en die binnen de perimeter van het voornoemde wijkcontract liggen. In het geval van ondertekening van de overeenkomst, bestaat deze steun uit het begeleiden van de aanvrager met juridische en administratieve ondersteuning, tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de rehabilitatie van de desbetreffende woningen.

De stad heeft de tijdelijke vereniging ERU-AAC de opdracht gegeven om haar te ondersteunen bij haar opdracht tot 'steun voor de rehabilitatie van woningen'.

Artikel 2 - Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel de verbintenissen van de Stad Brussel en de aanvrager en de respectievelijke verplichtingen van de partijen vast te leggen.

De overeenkomst specificeert de ondersteuningsmodaliteiten voor het project "steun voor de rehabilitatie van woningen", naargelang de behoeften van de aanvrager en zoals vastgelegd in het kader van dit project van het duurzaam wijkcontract "De Marollen" (operatie 5.5).

### Artikel 3 – Definities

Voor de toepassing van deze maatregel wordt verstaan onder :

- '*Duurzaam wijkcontract*': vierjarig programma van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen', goedgekeurd door de gewestelijke regering bij besluit van 5 juli 2018.
- '*Steun voor de rehabilitatie van woningen*': project van de Grondregie van de Stad Brussel, uitgevoerd met de steun van haar operator ERU-AAC in het kader van het duurzaam wijkcontract De Marollen.
- '*ERU cvba-so*': de Coopérative d'Etudes et de Recherches Urbaines, een studiebureau voor architecten en stedenbouwkundigen dat de operator vertegenwoordigt, aangesteld door de Grondregie van de Stad Brussel als partner van het project "steun en rehabilitatie van woningen" in het kader van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen', hoofdelijk verbonden met AAC Architecture als maatschap.
- '*AAC Architecture nv*': het studiebureau voor architectuur dat deel uitmaakt van de maatschap ERU-AAC, operator aangesteld door de Grondregie van de Stad Brussel als partner van het project "steun en rehabilitatie van woningen" in het kader van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen'.
- '*De Grondregie van de Stad Brussel*': openbare vastgoedoperator die het particulier patrimonium van de Stad Brussel beheert en ontwikkelt, en initiatiefnemer van het project "steun voor de rehabilitatie van woningen" in het kader van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen'.
- '*De Sociale Immobiliënkantoren (SIK's)*': de SIK's bemiddelen tussen de eigenaar en de huurder in het kader van een hoofdhuurovereenkomst of een beheersmandaat. De doelstelling bestaat erin om mensen met een bescheiden inkomen toegang te geven tot kwalitatief goede woningen tegen betaalbare huurprijzen.
- '*Aanvrager*': de begunstigde van de rehabilitatiesteun, natuurlijke of rechtspersoon houder van zakelijke rechten : eigenaar, maar meer algemeen ook erfpachter of houder van een overeenkomst : beheersmandaat, pachtovereenkomst of pachtbelofte voor het gebouw of het deel van het gebouw in kwestie.
- '*Potentiële woning(en) die geheel of gedeeltelijk leegstaat (leegstaan)*': gebouw of deel van een gebouw dat momenteel leegstaat (ofwel een gelijkvloers en hoger gelegen etages, ofwel alleen de ruimten op de hoger gelegen etages), gelegen binnen de perimeter van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen'.
- '*Rehabilitatie van een woning of van woningen*': renovatieproces van woning(en) die geheel of gedeeltelijk leegstaat (leegstaan), ondersteund in het kader van het Duurzaam Wijkcontract "De Marollen", eventueel gekoppeld aan het renoveren en het in overeenstemming brengen van ruimten en technische installaties, en een herindeling van de ruimten en/of het creëren van een nieuwe toegang.
- '*Bewoonbare woning*': woning die voldoet aan de voorwaarden op het vlak van hygiëne, comfort en gezondheid, met één of meer woonruimten, een keuken en sanitaire voorzieningen en waarvan de ruimten beschikken over water, elektriciteit en verwarming, in overeenstemming met de geldende normen van de Brusselse Huisvestingscode.
- '*Architectuurschets*' of '*schets*': schematische plannen van het te rehabiliteren gebouw met alle betrokken ruimten, de ligging van de woningen en hun interne organisatie. Het ontwerp laat toe om vooraf een beeld te vormen van het project en om een heel globale schatting van de kosten van de werkzaamheden te maken.
- '*Voorontwerp*': gedetailleerde plannen van het project met een vrij volledige vastlegging van

de intenties om die in het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning om te zetten.

- 'Dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning': geheel van bij de dienst Stedenbouw in te dienen documenten om de vergunning te verkrijgen om de werken uit te voeren.

#### Artikel 4 - Verbintenissen van de Stad

De Stad Brussel verbindt zich ertoe om begeleiding aan te bieden via haar operator ERU-AAC, die vooraf een schets heeft gemaakt die in onderling overleg door de partijen is goedgekeurd. Deze schets is aan deze overeenkomst gehecht en dient als basis voor het project. De begeleiding gebeurt volgens de modaliteit(en) vastgelegd in het project 'steun voor de rehabilitatie van woningen' van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen'.<sup>1</sup>

##### 4.1 Algemene begeleiding en coördinatie

De aanvrager geniet van een algemene begeleiding om de contacten te vereenvoudigen met de verschillende administraties/SIK's die instaan voor de follow-up van de stappen in de architectuuropdracht (die aanvangt met de schets, de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning tot de aflevering van de vergunning).

Daarnaast geniet de aanvrager van :

- een begeleiding voor de aanvraag van subsidies en premies waartoe hij eventueel toegang heeft; hij kan rekenen op bijstand bij de aanvraagprocedure(s) en onder meer bij het opstellen van het aanvraagdossier voor de vergunning op basis van de ingediende plannen.
- van een begeleiding bij het 'verhuren' van de gerehabiliteerde woningen om hem in contact te brengen met een Sociaal Immobiliënkantoor of een andere beheerder die garant staat voor betaalbare huurprijzen. Zo nodig kan hij worden bijgestaan bij de formele vastlegging van het beheersmandaat.

##### 4.2 Begeleiding bij de architectuuropdracht

De begeleiding van de architecturale missie omvat drie verschillende werkfasen :

- de bijkomende onderzoeken
- het voorontwerp
- de opmaak van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning en de nodige administratieve aanvragen.

###### 4.2.1 Fase van de bijkomende onderzoeken

Deze eerste fase omvat de specifieke onderzoeken (zie bijlage 5) die moeten worden uitgevoerd om de schets te maken die als basis dient voor het voorontwerp.

###### 4.2.2 Fase van het voorontwerp

De aanvrager geniet van een begeleiding om het voorontwerp te maken. Dat moet de eigenaar in staat stellen om zich een duidelijk beeld te vormen van de geplande inrichting die voldoet aan het programma en de geldende regelgeving, rekening houdend met de bestaande situatie en met een gedetailleerde inschatting van de kosten van de werken.

---

<sup>1</sup> NB: naargelang het geval : de gearceerde begeleidingsmodaliteit schrappen of behouden

Bij de uitwerking van de schets kunnen verschillende rehabilitatiesvarianten aan de aanvrager worden voorgesteld. Na goedkeuring van de schets kunnen die niet opnieuw in overweging worden genomen.

#### 4.2.3 Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning

De aanvrager geniet van een begeleiding voor het indienen van het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en de nodige administratieve aanvragen. Die omvat de opmaak, de indiening en de follow-up van het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en van elke andere noodzakelijke machtiging tot de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de rehabilitatie van woningen gebeurt door de architecten van ERU-AAC en wordt ingediend door de aanvrager, in overeenstemming met de Grondregie van de Stad. De taken uitgevoerd voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning zijn omschreven als bijlage 1.

De bijkomende onderzoeken<sup>2</sup> die nodig zijn om een vergunning te kunnen aanvragen, maken deel uit van de begeleiding bij de architectuuropdracht en worden uitgevoerd voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De bijkomende onderzoeken die na het indienen van de aanvraag worden uitgevoerd, maken geen deel uit van de begeleiding.

#### 4.2.2 Uitvoeringsdossier en follow- up van de werken

Het uitvoeringsdossier en de follow-up van de werken maken geen deel uit van deze overeenkomst en worden niet gefinancierd in het kader van het duurzaam wijkcontract 'De Marollen'.

Na deze begeleiding, met andere woorden na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, is de aanvrager wettelijk verplicht om zich te laten bijstaan door een architect voor de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning (opmaak van de aanbestedingsdocumenten, aanbesteding en follow-up van de uitvoering van de werken).

Indien de architecten van ERU-AAC niet gemandateerd worden om de werken te volgen, moeten zij de Orde van Architecten hiervan op de hoogte brengen en zal de aanvrager verplicht zijn om een contract te sluiten met een architect van zijn keuze voor de voorbereiding van het aanbestedingsdossier en de follow-up van de werken.

### 4.3 Juridische begeleidingsopdracht

De begeleidingsopdracht bestaat uit een adviserende rol bij het overleg en de onderhandeling tussen de aanvrager en zijn commerciële verhuurder en bij het onderzoek van de voorziene of te voorzien clausules en hun wettelijkheid.

---

<sup>2</sup> Inventarisatie van de bestaande situatie door een landmeter, onderzoeken (rioleringsnetwerk, funderingsstabiliteit, bodemverontreiniging, asbest, huiszwam); onderzoeken inzake stabiliteit, speciale technieken en EPB.

## Artikel 5 - Verbintenissen van de aanvrager

In ruil voor de begeleiding die hij geniet voor de rehabilitatie van zijn woning(en) verbindt de aanvrager zich ertoe om:

### 5.1. Verbintenissen met betrekking tot de bewoning van de gerehabiliteerde woningen

- Voor hij deze overeenkomst ondertekent, zijn financieel plan voor de uitvoering van het project op basis van de goedgekeurde schets aan de Grondregie van de Stad Brussel te bezorgen. Dat financieel plan moet toelaten om de uitvoering van de rehabilitatieswerken te garanderen en moet opgemaakt zijn op basis van eveneens voor te leggen bewijzen, bijvoorbeeld een bankattest waaruit zijn financiële draagkracht blijkt.
- Na aflevering van de vergunning de werken met betrekking tot de rehabilitatie van het goed uit te voeren en tot een goed einde te brengen. Naast een eventueel bezoek van de dienst Stedenbouw van de Stad zal de Grondregie van de Stad Brussel een controlebezoek plannen.
- Om een van de drie volgende bewoningsmodaliteiten voor de gerehabiliteerde woningen aan te bieden en in acht te nemen :
  - o Ofwel kiest de aanvrager vanaf het einde van de werken gedurende een periode van minimum 5 jaar zijn wettige woonplaats in het goed.
  - o Ofwel zet de aanvrager de woningen te huur en sluit hij gedurende een periode van minimum 9 jaar een beheersmandaat met een Sociaal Immobiliënkantoor.
  - o Ofwel verbindt hij zich ertoe om gedurende een minimum huurperiode van 9 jaar betaalbare huurprijzen aan te bieden, vergelijkbaar met die aangeboden door een Sociaal Immobiliënkantoor en om hiervan telkens het bewijs voor te leggen (geregistreerde huurovereenkomsten), ook bij een wijziging.

### 5.2 Verbintenissen met betrekking tot de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning

- ERU-AAC en de Stad Brussel toegang verlenen om alle bezoeken aan het gebouw te brengen die nodig zijn om de begeleidingsopdrachten uit te voeren.
- Zo snel mogelijk alle inlichtingen, beschikbare documenten en machtigingen bezorgen die nodig zijn voor de voortgang van het project.
- Het laten uitvoeren van de nodige bijkomende onderzoeken die door de architect gevraagd worden bij de voorbereiding van het voorontwerp of de bouwvergunning.
- Al het nodige doen om bij te dragen aan het halen van de termijnen vermeld in artikel 7.

## Artikel 6 - Follow-up van de verplichtingen

De aanvrager bezorgt de Grondregie van de Stad Brussel elk jaar per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, de bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden van deze overeenkomst (namen van de huurders, nieuwe huurcontracten bij wijziging van huurder). De wijzigingen stroken met de bewoningsvoorwaarden opgenomen in deze overeenkomst.

De aanvrager verbindt zich er bovendien in voorkomend geval toe om de Stad Brussel op de hoogte te stellen van elke wijziging aangebracht aan de bewoningsmodus, door telkens de bijbehorende bewijsstukken per post te bezorgen.

## Artikel 7 – Termijnen

- De begeleidingsopdracht voor de rehabilitatie van woningen moet worden uitgevoerd binnen de termijnen die in het wijkcontract zijn vastgelegd. De begeleiding eindigt uiterlijk op 30 september 2023.
- De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning moet uiterlijk op 30 september 2022 zijn ingediend. Als de vergunning niet voor het verstrijken van de in het wijkcontract vastgelegde termijn is afgeleverd en de fout niet bij de aanvrager ligt, kunnen de partijen de overeenkomst herzien.
- De aanvrager zal zijn uiterste best doen om de informatie te verstrekken die de administratie en de projectontwikkelaars vragen.
- De uitvoerende werkzaamheden moeten aangevat worden binnen de termijn vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning, in overeenstemming met de voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

## Artikel 8 - Budgettaire aspecten

De steun voor de rehabilitatie van woningen geldt voor werken in de orde van grootte van ...€ inclusief btw die de eigenaar belooft te zullen financieren (met eigen middelen of met een krediet).

## Artikel 9 - Sancties bij niet-nakoming van verplichtingen

- Wanneer hij een of meer verplichtingen vastgelegd in deze overeenkomst (zie artikel 5) niet nakomt, moet de aanvrager de Grondregie van de Stad Brussel de gedane uitgaven in het kader van de begeleidingsopdracht om het betrokken onroerend goed te rehabiliteren, terugbetalen. Het gaat hierbij maximaal om het toegekende bedrag, oftewel ... € inclusief btw en de eventuele interesten erop, berekend op basis van de geldende wettelijke rente op datum van het terugvorderingsbesluit. Het toegekende bedrag is een forfaitair bedrag en is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Het is gebaseerd op een schatting van de externe kosten en erelonen die de Grondregie van de Stad Brussel met haar betrokken dienstverleners maakt.
- Als de aanvrager overlijdt of het goed doorverkoopt, moeten de erfgenaam (erfgenamen) of de overnemer van het goed zich houden aan de voorwaarden en termijnen van de verbintenissen en de Grondregie van de Stad Brussel zo snel mogelijk op de hoogte brengen. Doen ze dit niet, moeten ze de toegekende kosten en subsidies terugbetalen die ze hebben ontvangen vanaf

de datum waarop de houder van de zakelijke rechten op het onroerend goed wijzigde.

### 9.1 Opschortende bepalingen

Indien de aanvrager het rehabilitatiesproject van zijn woningen niet kan voltooien en te goeder trouw kan aantonen dat het hier om overmacht gaat, kan hem niet worden gevraagd om deze steun terug te betalen.

De aanvrager dient bij de Stad Brussel een aanvraag in per aangetekend schrijven gericht aan de Grondregie van de Stad Brussel met ontvangstbewijs en bezorgt de nodige bewijsstukken ter staving van de aanvraag.

### 9.2 Voorwaarden bij verkoop

Deze ondertekende overeenkomst wordt door de Grondregie van de Stad Brussel bezorgd aan de dienst Stedenbouw van de Stad Brussel, zodat deze kan worden toegevoegd aan de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken in geval van verkoop van de betrokken woningen, en wordt bezorgd aan het eerste kantoor van gerechtelijke zekerheid in Brussel voor registratie.

De koper moet de verbintenissen en verplichtingen van deze overeenkomst naleven en is onderworpen aan sancties wanneer hij dit niet doet.

### Artikel 10 - Bewoningwijzigingen van de gerenoveerde woningen

Indien de aanvrager binnen de termijn van 9 jaar beslist om de huur- of huisvestingsvoorwaarden van een of alle woningen te wijzigen, kan hij dit doen in het kader van de 3 situaties beschreven in artikel 5, mits kennisgeving aan de Stad Brussel (per aangetekend schrijven gericht aan de Grondregie van de Stad Brussel met ontvangstbewijs) en mits die daarmee instemt binnen een antwoordtermijn van 2 maanden.

### Artikel 11 - Rechtspraak, bevoegde rechtbanken

Elk geschil dat rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

### Artikel 12 - Praktische modaliteiten en voorwaarden voor de uitvoering van de begeleiding

De begeleidingsaanvraag omvat :

- deze overeenkomst, naar behoren gedateerd en ondertekend
- de bijlagen, naar behoren gedateerd en ondertekend

Het dossier om begeleiding aan te vragen, moet worden ingediend bij het studiebureau ERU, Willem Tellstraat 57 te 1060 Brussel, door afgifte tegen ontvangstbewijs of per aangetekend schrijven.

Opgesteld te Brussel, ... in 3 exemplaren

Handtekeningen :

De stad Brussel :

De aanvrager :

Lydia MUTYEBELE NGOI  
Schepen huisvestiging

...  
Directeur generaal  
Grondregie

...  
(Statuut en adres)



---

## BIJLAGEN

---

- **Bijlage 1:** Omschrijving van de taken uitgevoerd door ERU-AAC voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning

Om een afstemming tussen de ambities en het beschikbare budget te garanderen, spreken de operatoren de volgende respectievelijke verdeling van taken en verplichtingen af :

- ERU-AAC informeert de opdrachtgever over de minimale wettelijke verplichtingen en reglementaire normen die in acht moeten worden genomen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, onder meer voor wat betreft brandpreventie, de EPB-vereisten en de bepalingen inzake gemeenschap.
- De opdrachtgever (bouwheer en gedelegeerd bouwheer) legt de ambities vast qua programma, duurzaamheid en comfort, afhankelijk van zijn middelen en eventuele premies en subsidies, mits ze voldoen aan de wettelijk vastgelegde minimumvereisten.
- Wat het programma betreft, zal de keuze in de eerste plaats worden bepaald door de beperking van de wijzigingen aan het bestaande volume om de administratieve procedures te beperken die eruit zouden kunnen voortvloeien.
- De voorontwerpfase begint met een opmeting door een landmeter, op basis waarvan programmakeuzes worden gemaakt.
- ERU-AAC bezorgt de financiële schattingen ter ondersteuning van de besluitvorming voor de opties die gevolgen hebben voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunningen.
- ERU-AAC heeft geen resultaatsverplichting, met name voor de technische aspecten van de onderzoeken die volgen na de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, meer bepaald de technische onderzoeken betreffende het uitvoeringsdossier voor de aanbestedingen.

- **Bijlage 2:** Verbintenisformulier
- **Bijlage 3:** Projectontwerp
- **Bijlage 4:** Projectschatting
- **Bijlage 5:** Schatting erelonen en fasering