



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2236390

VERTALING

Nr DO : 103

Ontwerp-Besluit - Raad van 29/04/2019

Onderwerp : Overeenkomst betreffende de betaling van een investeringssubsidie ten belope van 2.328.250,00 EUR door de Stad aan de Lakense Haard cvba met het oog op de renovatie van de bouwschil van 2 gebouwen gelegen te Antwerpsesteenweg 61-63 te 1000 Brussel.

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 117 van de nieuwe gemeentewet;

Overwegende dat op 23 april 2009 de Stad Brussel een stedenbouwkundige vergunning heeft toegekend aan Immobel nv, voor "de ontmanteling van een bestaand kantoorgebouw met renovatie en uitbreiding van het kantoorgebouw met een parking en een keukenrestaurant:

- Verhoging van de bovengrondse oppervlakte van 44 796 m² naar 63 422 m² (+18 626m²)
- Vermindering van het aantal parkeerplaatsen van 389 naar 359 (-30 plaatsen) (Koning Albert II-laan 34)" (in de bijlage);

Overwegende dat in artikel 2 van deze vergunning wordt vermeld dat: "in toepassing van artikel 100 van het BWRO met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten moet de vergunningshouder ten laatste 15 dagen voor aanvang van de werken ter uitvoering van deze vergunning aan de Stad Brussel het bedrag van 2.328.250 euro (18.626 m² x 125 euro/m² vloeroppervlakte) betalen, bestemd voor het project ter renovatie van de sociale woningen van de Brusselse Haard die in de buurt van de site gelegen zijn. Deze betaling vormt de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten in de zin van artikel 101, § 1 van het BWRO betreffende het verval van stedenbouwkundige vergunningen. In geval van afstand van stedenbouwkundige vergunning blijft de oorspronkelijke aanvrager gehouden tot het garanderen van de goede uitvoering van de lasten. Als de vergunningshouder zelf gelijkwaardige financiële waarborgen verstrekt, zal de toestemming van de Stad gevraagd worden.";

Overwegende dat deze stedenbouwkundige vergunning op verzoek van Immobel nv verlengd werd tot 29 april 2012, onder de voorwaarden van het departement Stedenbouw;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten op 28 december 2011 betaald worden;

Overwegende dat er naderhand drie stedenbouwkundige vergunningen verstrekt werden met betrekking tot verschillende werken op hetzelfde adres (op 9 oktober 2014 (wijzigingsvergunning met stedenbouwkundige lasten ten belope van 93.375 euro bestemd voor de financiering van een kinderdagverblijf voor 36 kinderen en 4 woningen te Koninginnelaan 178-182), op 20 juli 2016 en op 6 december 2017. Er werden geen stedenbouwkundige lasten gevraagd voor het verstrekken van de twee laatste vergunningen. Krachtens artikel 8 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 "wordt de waarde van de stedenbouwkundige lasten immers verminderd met de waarde van de stedenbouwkundige lasten die vereffend werden bij de uitreiking van een vorige gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde vergunning, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- 1° de nieuwe vergunning heeft betrekking op hetzelfde onroerend goed.
- 2° het ontvangstbewijs van het volledige aanvraagdossier voor de vergunning werd afgeleverd binnen de tien jaar na de kennisgeving van de vorige vergunning", wat inzake het geval is;

Overwegende dat op 1 december 2017 de Lakense Haard cvba een mail naar de Stad verstuurde waarin ze vroeg om haar dit bedrag van 2.328.250 euro over te maken, zoals vastgelegd in de vergunning van 2009, met het oog op de renovatie van de bouwschil van twee gebouwen gelegen te Antwerpsesteenweg 61-63 te 1000 Brussel, aan de achterkant van de zone van de werken vermeld in de vergunning van 2009 (in de bijlage);

Overwegende dat na juridisch advies over dit dossier en analyse van de wetgeving die inzake van toepassing is, bleek dat de Stad juridisch gezien gevolg dient te geven aan het verzoek van de Lakense Haard cvba om haar het bedrag van de stedenbouwkundige last betaald door Immobel nv ten belope van dit bedrag over te maken;

Overwegende dat het bedrag van 2.328.250 euro niet als uitgave opgenomen was in de begroting 2018 maar wel degelijk in 2011 aan de Stad betaald werd. Opdat de Stad aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen, moet dit bedrag bijgevolg in aanmerking genomen worden als uitgave in de volgende begrotingswijzigingen. Gelet op de juridische verplichting die op de Stad berust, zal heel dit bedrag uiteindelijk aan de Lakense Haard cvba moeten overgemaakt worden, op straffe van een veroordeling van de Stad door het gerecht;

Overwegende dat naar aanleiding van vergaderingen tussen de Stad en de Lakense Haard cvba in de loop van 2018 er overeengekomen werd dat dit bedrag uitbetaald zou worden in de vorm van een investeringssubsidie. Er werd een overeenkomst opgesteld om de modaliteiten voor de uitbetaling van deze subsidie vast te leggen ;

Overwegende dat het aldus gefinancierde renovatieproject van de Lakense Haard cvba (gedetailleerde nota in de bijlage) voorziet in de integrale vervanging van de onderdelen van de bouwschil van de 2 gebouwen gelegen te Antwerpsesteenweg 61-63, 1000 Brussel, door materialen/onderdelen die beantwoorden aan de doelstellingen van het algemeen beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat erop gericht is een voorbeeldfunctie te vervullen op het vlak van energieprestaties, duurzaamheid en bijzondere aandacht voor geluidsoverlast;

Overwegende dat de gevelbekleding, de ramen en de balustrades van de terrassen volledig gedemonteerd en vervangen worden door nieuw materiaal;

Overwegende dat er wordt overwogen de terrassen aan te passen om de keukenruimte, die momenteel veel te klein is, te vergroten;

Overwegende dat het ventilatiesysteem conform de huidige EPB-verplichtingen gemaakt moet worden;

Overwegende dat de geschatte planning van het project de volgende is:

- Aanstelling van de projectontwerpers: juni 2019
- Goedkeuring van de schets: februari 2020
- Goedkeuring voorontwerp: juni 2020
- Verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning: september 2021
- Bestelling van de werken: in de loop van 2022
- Aanvang van de werken: in de loop van 2022
- Uitvoering van de werken: in de loop van 2022
- Voorlopige oplevering: in de loop van 2023
- Definitieve oplevering: in de loop van 2024;

Overwegende dat het geraamd budget voor de werken 7.528.250 euro bedraagt, als volgt gefinancierd:

* Stedenbouwkundige lasten: 2.328.250 euro

* Eigen fondsen van de Lakense Haard: 5.200.000 euro;

Overwegende dat de volgende termijnen vastgelegd werden voor de uitbetaling van de investeringssubsidie door de Stad:

1. 10 % bij de aanstelling van de projectontwerper;
2. 20 % bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de beoogde renovatiewerken;
3. 30 % bij de bestelling van de werken;
4. 10 % als 1/4 van de werken uitgevoerd is;
5. 10 % als 1/2 van de werken uitgevoerd is;
6. 10 % als 3/4 van de werken uitgevoerd is;
7. 8 % bij de voorlopige oplevering;
8. 2 % bij de definitieve oplevering.

Op voorstel van het college,

BESLIST:

Artikel 1: Een investeringssubsidie ten belope van 2.328.250 euro toe te kennen aan de Lakense Haard cvba met het oog op de renovatie van de bouwschil van 2 gebouwen gelegen te Antwerpsesteenweg 61-63 te 1000 Brussel;

Artikel 2: De uitgave toe te rekenen op artikel 93006/51252 (premie en bijdragen aan huisvestingsmaatschappijen) van de buitengewone begroting 2019 (onder voorbehoud van de goedkeuring van de begroting 2019 door de toezichthoudende overheid);



Artikel 3: De uitgave te financieren via een lening;

Artikel 4: De overeenkomst tussen de Stad Brussel en de Lakense Haard cvba goed te keuren.

Bijlagen :

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

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

[aanvraag Lakense Haard \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

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