



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2387944

VERTALING**Nr DO : 23****Ontwerp-Besluit - Raad van 15/03/2021**

Onderwerp : SFAR - Groene Weg.- Operatie van openbaar nut.- Retrocessie van het recht van opstal.- Aankoop van gebouwen en parkings.- Sluiting van een erfpachtovereenkomst voor sociale woningen en de bijbehorende terreinen.- Goedkeuring van de huurvoorwaarden.

De Gemeenteraad,

Overwegende dat, in het Kader van het Woningplan van het Brusselse Gewest, de Stad ten kosteloze titel twee rechten van opstal voor een periode van 30 jaar, aan de GIMB heeft toegekend op de site "Groenweg" ; het zij :

- Op 18 april 2007 in het bijzijn van de Notaris Dubuisson op de terreinen gekadastraerd Brussel, 19de divisie, sectie B, nrs 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V en deel van 150V2 ;
- Op 20 juli 2007 in het bijzijn de Notaris Dubuisson op de terreinen gekadastraerd Brussel, 19de divisie, sectie B, nrs 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 en 155S.

Deze twee opstalrechten hebben als doel een aantal woningen te verwerven;

Overwegende dat een overeenkomst met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ondertekend werd door de Stad, de GIMB en het Gewest, waarbij het Gewest wordt aangeduid als publiek operator belast met de realisatie van het publiek partnerschap voor dewelke het volgende richtschema geldt :

- De eigenaar van het terrein, de Grondregie, verleent een recht van opstal van 30 jaar op haar terrein om er woningen te bouwen;
- Na afloop van het recht van opstal, krijgt de eigenaar de terreinen en de gebouwen terug en verbindt er zich toe deze voor verhuring te handhaven hetzij als sociale woningen, hetzij als middenklasse woningen.
- De GIMB bouwt via haar filiaal, de NV "SFAR - Groenweg", de woningen en neemt voor de financiële kost en onderhoud voor haar rekening en handelt in de hoedanigheid van operator en waarborgt hierbij de belangen van alle publieke partners tegenover de derden.

- Het Gewest waarborgt de afgesloten leningen op 27 jaar door de NV "SFAR - Groenweg" aangegaan voor de financiering van de desbetreffende woningen en zal, samen met de NV SFAR Middelweg, de helft van de toegestane jaarlijkse annuïteiten aan het organisme het plan financierend voor de sociale woningen, en de derden voor de middenklasse woningen, dekken.

- Een plaatselijke beheerder is belast voor een termijn van 27 jaar, met het beheer van de gebouwde woningen vanaf hun voorlopige oplevering door de NV "SFAR - Groenweg"; Hij is geassocieerd met de voorlopige en definitieve oplevering en is verantwoordelijk voor alle verplichtingen van de eigenaar tijdens het beheer ;

- De goederen worden aan de eigenaar bij het verlopen van de operatie in staat van verhuring terugbezorgd.

Voor de sociale woningen : de beheerder is gebiedend een sociale vastgoedmaatschappij van openbaar bestuur ; de plaatselijke beheerder restitueert maandelijks aan de NV "SFAR - Groenweg" een bedrag equivalent met 1/24ste van de verschuldigde annuïteit aan de financierder van het plan voor de desbetreffende appartementen.

Voor de middenklasse woningen : de beheerder is gebiedend een publieke actor maar mag geen sociale vastgoedmaatschappij van openbaar bestuur zijn :

- In het kader van een operatie NV "SFAR - Groenweg"/Stad (Grondregie), mogen de goederen in beheer aan de Grondregie toevertrouwd worden;

- De plaatselijke beheerder restitueert maandelijks aan de NV "SFAR - Groenweg" een bedrag equivalent met 1/18ste van de verschuldigde annuïteit aan de financierder van het plan voor de desbetreffende woningen.

Overwegende dat de woningen heden gebouwd zijn en opgeleverd dienen te worden door de Stad;

Het gebouwencomplex bestaat uit 133 woningen die als volgt zijn verdeeld :

- 72 sociale woningen verdeeld over 4 blokken van 18 wooneenheden (blokken F-G-H-I);

- 61 gemiddelde woningen als volgt verdeeld : 22 woningen (gebouwen D en E), 18 (gebouw L), 16 in 4 eenheden van 4 woningen (type eengezinswoningen - gebouwen A-B-C-J) en 5 in een gebouw van 5 woningen (type eengezinswoningen);
- 2 lokalen voor gemeenschapsvoorzieningen in de gebouwen D en E.

Overwegende dat het complex 2 ondergrondse parkings omvat voor in totaal 123 plaatsen, verdeeld over blok L (28 plaatsen) en de blokken F-G-I (95 plaatsen), maar dat deze parkeerplaatsen beheerd blijven door de Grondregie;

Overwegende de evolutie van het project en de wijzigingen in het programma, waarbij de Grondregie van de Stad Brussel - zelf eigenaar van de gronden en over voldoende financiële middelen beschikkend; het wenselijk is om grond en gebouw te verenigen in volle eigendom en over te gaan tot de rechtsreekse aankoop;

Overwegende dat de grondregie in parallel een erfpachtrecht zal toekennen ten gunste voordele van de Brusselse Woning, die aangeduis is voor het beheer van sociale woningen;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is een einde te maken aan het aan de SFAR verleende recht van opstal en alle op het terrein "Groene Weg" gebouwde middenklasse woningen, te weten 133 appartementen en 123 parkeerplaatsen, te verwerven;

Overwegende dat de totale kosten van de bouw 39.478.523,00 EUR exclusief btw bedragen, verdeeld over de gemiddelde woningen (21.045.800,00 €) en de sociale woningen (18.432.723,00 €); d.w.z. 23.571.296,00 € en 19.538.686,38 € = 43.109.982,38 € inclusief btw (6% en 12%);

Overwegende dat de kosten voor de verplaatsing van de wegennet, namelijk 1.860.539,00 € exclusief btw, d.w.z. 2.251.252,19 €, ten laste komen van de Stad Brussel;

Overwegende dat de 121 sociale woningen het voorwerp zullen uitmaken van een erfpacht (woningen + grond) voor een periode van 30 jaar tegen een jaarlijkse geïndexeerd canon, af te sluiten tussen de Grondregie en de Brusselse Woning;

Overwegende dat aan het einde van deze periode de erfpachter automatisch en zonder kosten eigenaar wordt van de constructies en de mogelijkheid heeft om ofwel te verzoeken om het sluiten van een nieuwe erfpachtovereenkomst op de grond, ofwel te verzoeken om de aankoop ervan tegen de marktprijs;

Overwegende dat het bedrag van de vergoeding voor de grond en de gebouwen is vastgesteld op basis van de voorziene financieringskosten - op basis van een verwervingsbedrag van € 19 538 686,38 inclusief btw - jaarlijks op € 841 671,72 voor de gebouwen en op 41.500,00 € voor de grondrente;

Overwegende dat het totale aanbod van middelgrote tot grote woningen (3 tot 4 slaapkamers) 52% bedraagt;

Overwegende dat de 16 vrijstaande woningen (4 eenheden van 4 woningen) te koop zullen worden aangeboden voor de prijs van 365.000,00 € (exclusief belastingen en kosten) per woning en dit rekening houdende met de in de wijkperimeter toegepaste prijzen;

Overwegende dat het aanbod van middelgrote tot grote huurwoningen (3 tot 4 slaapkamers) 35% bedraagt;

Overwegende dat het saldo te financieren bedrag (na aftrek van de opbrengst van de verkoop van de afzonderlijke woningen) 17.731.296,00 € bedraagt; waarmee het totale bedrag van het project (inclusief rentelasten) op 24.510.000,00 € komt;

Overwegende dat de verwachte inkomsten uit de jaarlijkse huur van de 40 appartementen, de 5 huizen, 2 uitrustingen en de 123 parkeerplaatsen een bedrag van 500.000,00 € vertegenwoordigen, d.w.z. een rendement van 2% bruto ten opzichte van het bedrag van de projectfinanciering;

Overwegende dat de operatie een negatieve jaarlijkse cashflow van 258.141,00 € vertegenwoordigt, waarvan de impact zal worden geneutraliseerd en afgeschreven worden binnen de enveloppe van het financiële- en meerjarenplan van de Grondregie.

Op voorstel van het College van Burgmeester en Schepenen,

BESLIST :

Artikel 1

Akte te nemen dat, in het kader van de overeenkomst betreffende de realisatie van nieuwe woningen in het Brussels gewest, de Stad Brussel rechten van opstal voor een periode van 30 jaar, aan de GIMB heeft toegekend op de site "Groenweg" op de terreinen



gekadastraerd Brussel, 19de divisie, sectie B, nrs 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V en deel van 150V2 ; 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 en 155S om als doel een aantal woningen te verwerven.

Artikel 2

Toelating te geven aan de Grondregie namens van de stad om over te gaan tot de retrocessie van het recht van opstal toegekend op 18 april 2007 en 20 juli 2007 door de SFAR Groen Weg, en tegelijkertijd de aankoop toe te staan van de nieuwe gebouwen die op de grond zijn gebouwd, voorwerp van de retrocessie van het recht van opstal en machtiging geven tot de betaling van de aankoopprijs van de genoemde gebouwen, namelijk de totale som van 39.478.523 € exclusief btw, verdeeld tussen gemiddelde huisvesting (21.045.800,00 €) en sociale huisvesting (18.432.723,00 €), als volgt onderverdeeld :

- 61 middenklasse woningen en 123 parkeerplaatsen en twee voorzieningen, voor de prijs van 21.045.800€ (woningen als volgt verdeeld : 22 (blokken D en E), 18 (blok L) en 16 in 4 eenheden van 4 woningen (blokken A-B-C-J))
- 72 sociale woningen voor de prijs van 18.432.723,00 €, verdeeld in 4 blokken van 18 (blokken F-G-H-I).

Artikel 3

De Grondregie te machtigen om aan het Brusselse Woning een erfpachtrecht (woning en grond) van 30 jaar te verlenen op de blokken F-G-H-I, die elk 18 appartementen omvatten (d.w.z. in totaal 72 appartementen; de parkings bevinden zich onder de blokken die eigendom van de Stad blijven), tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding van 883.171,72 € geïndexeerd (841.671,72 € met betrekking tot de woningen en 41.500,00 € met betrekking tot de grond), wat overeenstemt met de huurwaarde van de grond en de kosten van de terugbetaling van de lening die door de Regie werd afgesloten voor de aankoop van de Brusselse Woning, waarbij de kosten met betrekking tot de akte van erfpacht ten laste vallen van de Brusselse Woning.

Artikel 4

de erfpachter aan het einde van de contractuele erfpachttermijn van rechtswege en zonder kosten eigenaar wordt van de constructies en de mogelijkheid heeft om te verzoeken om een nieuwe erfpacht af te sluiten op de grond of om deze tegen de geldende marktprijs te verwerven, goedkeuren.

Artikel 5

De Grondregie machtigen over te gaan tot de verkoop van de 16 individuele woningen, voor de prijs van 365.000,00 € (per woning), d.w.z. 5.840.000,00 € (exclusief kosten en belastingen).

Artikel 6

Akte nemen dat de 123 parkeerplaatsen zullen worden beheerd door de Grondregie.

Artikel 7

Akte nemen dat de huurprijzen van de 45 middenklasse woningen, 2 voorzieningen en parkings kunnen geraamd worden op 500.000,00€ per jaar, exclusief kosten.

Artikel 8

De huurprijzen en de voorzieningen voor kosten, voor de woningen van de Grondregie gelegen op het Groen Weg terrein, volgens de waarden die opgenomen zijn in de bij deze besluit gevoegde tabel, goedkeuren.

Artikel 9

De uitgaven en ontvangsten onder de volgende posten te te boeken :

Patrimonium kosten :

- Uitgaven van 39.478.523,00 € exclusief btw, vermeerderd met de kosten voor de aankoop van 133 wooneenheden, 123 parkeerplaatsen en twee voorzieningen gebouwd op het terrein gelegen te Brussel (NOH), geregistreerd te Brussel, 19e afdeling, sectie B, de nummers 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V, 150V2-deel, 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 en 155S, betreffende artikel 241-02 (aankoop van gebouwen) van de patrimonium begroting van de Grondregie.

- Inschrijving van de leninglast op het artikel 171-01 van de patrimoniale begroting van de Grondregie.

Aanrekening bedrijfskosten en inkomsten :

- Inschrijving van de huurinkomsten en de inkomsten uit de jaarlijkse canons van de erfpacht aan artikel 703-01 van de bedrijfsbegroting van de Grondregie.



Bijlagen :

