DUURZAAM WIJKCONTRACT DE MAROLLEN - Derde en laatste programmawijziging

A. CONTEXT

Op 23 december ll. heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een "Ordonnantie tot verlenging van sommige termijnen van de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering (OSH), tot toekenning van de mogelijkheid om een allerlaatste programmawijziging door te voeren" aangenomen.

Concreet betekent dit dat de uitvoeringsfase van het DWC-programma de Marollen wordt verlengd tot 31/03/2024 en de uitvoeringsfase (werven) tot 30/09/2026.

Deze verordening is ook een gelegenheid om een laatste programmawijziging door te voeren om rekening te houden met de vooruitgang van de projecten op het terrein. De meeste gesubsidieerde projecten vorderen goed. Bij sommige "fysieke" operaties zijn de kosten gestegen. Bovendien is de operatie die voor meer dan 2,5 miljoen euro is gesubsidieerd - operatie 1.10 "Verwerving" - in een impasse geraakt en kan deze niet doorgaan. Om te voorkomen dat subsidies verloren gaan, te zorgen voor een optimaal gebruik van de gewestelijke middelen en de meerkosten van bepaalde acties te dragen, wordt daarom voorgesteld een laatste wijziging in het programma aan te brengen, zoals toegestaan door het besluit van 23/12/2022.

B. PROGRAMMAWIJZIGINGEN

Zie tabel gewijzigd budget (budgétaire modificatif)

1.10 VERWERVING EN REHABILITATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN

Deze operatie, gedragen door de Grondregie, werd opgenomen in het DWC de Marollen bij de eerste wijziging van het programma in 2019. Het doel was om vervallen panden te verwerven en te saneren om ze om te vormen tot huurwoningen gelijkgesteld aan sociale woningen. Het doel was om een tiental woningen te renoveren.

Ondanks de acties die de Grondregie en haar partner ERU de afgelopen 3 jaar hebben ondernomen, heeft er geen enkele aankoop van onroerend goed plaatsgevonden.

Ondanks actieve prospectie in de afgelopen jaren wordt de Grondregie geconfronteerd met aanzienlijke speculatie in het gebied dat valt onder het DWC De Marollen. De meeste eigendommen die op de markt worden gebracht verkeren in zeer slechte staat en zijn duur - tussen € 2.000/m2 en € 3.500/m2. De kleine omvang van de eigendommen betekent dat er geen schaalvoordelen zijn. De renovatiewerkzaamheden die nodig zijn om de panden op te knappen en ze in overeenstemming te brengen met de normen (SIAMU, PEB, stedenbouw) met betrekking tot de toekomstige huurprijzen, betekenen dat de Grondregie geen kostendekkende exploitatie kan overwegen zonder grote subsidies vanwege de vereiste investeringen. Rekening houdend met de bouwprijzen en het huurkader van de SVK- is het rendement nul, wat een aanzienlijk verlies aan cashflow betekent. Dit wordt nog verergerd door het economische klimaat en de volatiliteit van de bouwprijzen, die de afgelopen jaren met ongeveer 30% zijn gestegen.

Daarnaast blijkt dat bijna alle leegstaande gebouwen die door de ERU en de Grondregie in het kader van het DWC De Marollen zijn bezocht en nauwlettend in de gaten worden gehouden, een nieuwe bestemming hebben gevonden, hetzij omdat ze door de particuliere sector zijn opgekocht, hetzij omdat er al een bouwaanvraag voor is ingediend. Tot slot bevestigen bezoeken ter plaatse vaak dat gebouwen waarvan de bezetting onzeker leek, toch bewoond zijn.

Aangezien de Grondregie in het kader van deze operatie geen aankopen zal doen en om te voorkomen dat de gewestelijke subsidie van 2,5 miljoen verloren gaat, zal deze worden toegewezen aan "fysieke" operaties die gegarandeerd binnen de termijn van het DWC zullen worden afgerond.

1.03 ABRIKOZENBOOMSTRAAT -OCMW-WONINGEN

De geraamde kostprijs van de werken om het gemengd programma met woningen (1.03b) en een kinderdagverblijf (1.03a) op het OCMW-perceel op de hoek van de Abrikozenboomstraat en de Hoogstraat te voltooien, is aanzienlijk gewijzigd sinds de oorspronkelijke raming in het basisdossier van het wijkcontract. De oorspronkelijke raming voor het huisvestingsluik is gestegen van 4.580.000 euro in 2018 naar 7.000.000 euro in 2023.

Deze stijging is het gevolg van hogere kosten in verband met de beslissing om een project uit te voeren met een zerokoolstofdoelstelling, en houdt rekening met een indexering van 26% sinds de datum van de raming, evenals een marge van 10,00% voor onvoorziene kosten en een extra marge van 15% voor herzieningen tussen nu en het einde van de werken.

De wijziging van het programma moet worden aangegrepen om een deel van de subsidies van de geschrapte operatie 1.10 te herschikken ten gunste van operatie 1.03 a en b, rekening houdend met de meest recente ramingen van de kosten van de werkzaamheden.

1.04 HOOGSTRAAT 279 – « BARON STEENS:

De geraamde kosten van de werken voor de 8 wooneenheden van de Grondregie zijn aanzienlijk gestegen sinds het basisprogramma van het DWC dat in 2018 werd uitgevoerd. Aanvankelijk geraamd op € 2.254.476,5, worden de werken, in het stadium van de aanbesteding, nu geraamd op € 3.294.584.

De stijging van de kosten is voornamelijk te wijten aan de volgende factoren:

- De nieuwe woningen worden bovenop het bestaande OCMW-gebouw gebouwd en niet op een aparte structuur. Hierdoor moeten de funderingen worden verstevigd en moeten er binnen in het gebouw op alle niveaus ingrijpende werkzaamheden worden uitgevoerd.
- De vereisten van de DBDMH omvatten
    - o een noodtrap in het blok;
    - o de begane grond als nooduitgang voor de school. Bijgevolg worden de 2 volumes (volume 1 vooraan en volume 2 binnenin het blok) op "pijlers" gebouwd. De onderkanten van deze volumes vormen een "extra gevel" en moeten geïsoleerd worden. Het fietslokaal en het afvallokaal worden verplaatst en boven het slaaplokaal gebouwd.

- De structuur van het bestaande slaaplokaal is niet sterk genoeg, dus die wordt afgebroken en opnieuw opgebouwd. Het nieuwe volume zal ook een fietsenstalling, een afvalopslag en een dakterras omvatten.
- De passerellen en het probleem van geluidsoverlast: de metalen roosters worden op rubber gemonteerd om ze los te koppelen van de metalen structuur.
- In het algemeen: inflatie, stijgende bouw- en materiaalprijzen.

De wijziging van het programma moet worden aangegrepen om een deel van de subsidies van de opgegeven operatie 1.10 over te hevelen naar operatie 1.04, rekening houdend met de meest recente ramingen van de kosten van de werkzaamheden.

3.01 NETWERK VAN LOKALE STRATEN -STUDIES EN WERKEN

De geraamde kosten van de werkzaamheden voor de herinrichting van de Abrikozenboom-, Spiegel-, Sint-Ghislein-, Kapucijnen- en Gierstraat, zijn gewijzigd sinds de ramingen tijdens het basisprogramma het DWC. Aanvankelijk werd het project in 2019 geraamd op 1.877.069,7 euro, maar nu wordt het geraamd op 3.443.000 euro.
Verklaringen voor wijzigingen in de ramingen:
- Keuze voor duurzame vloermaterialen (bijv. kasseien in plaats van dolomiet)
- Toevoeging van meubilair, bomen en beplanting (op verzoek van de buurt)
- Structuren en apparatuur/werk- en speelruimten
In het algemeen: inflatie, stijgende bouw- en materiaalprijzen
Het is de bedoeling de wijziging van het programma aan te grijpen om een deel van de subsidies van de geschrapte actie 1.10 over te hevelen naar actie 3.01, rekening houdend met de meest recente ramingen van de kosten van de werkzaamheden.

3.02 BINNENBOUWBLOKKEN IN DE MAROLLEN :

Ook hier zijn de oorspronkelijk geraamde kosten voor alle binnenbouwblokken in operatie 3.02 aanzienlijk gestegen, van 1 877 069,7 euro in 2018 tot 3 194 709,51 euro in 2023 (inclusief 1 215 302,39 euro voor het Slakkenplein, dat oorspronkelijk op 428 000 euro was geraamd).
Verklaring van de kostenwijziging:
- Uitbreiding van het interventiegebied van de binnenbouwblokken en dus van de m2 van het project
- Een toename van het ambitieniveau en de intensiteit van de interventies (zie Slakkenplein).
- Keuze van materialen
- Hergebruik van materialen ter plaatse (bijv. natuurstenen straatstenen)
- Integratie van talrijke speelplekken en structuren, meubilair (inclusief een luifel op het Slakkenplein), bomen en beplanting.
- Algemeen: inflatie, stijgende bouw- en materiaalprijzen
Gezien de stijging van de kosten van de werken, de complexiteit van de heraanleg van het Slakkenplein en de noodzaak om meer tijd uit te trekken om de specifieke inrichting ervan te bestuderen, is het project Slakkenplein uit het gewestelijk financieringsprogramma gehaald en zal het door de Stad worden uitgevoerd en intern worden gefinancierd. Een deel van de subsidies voor het geschrapte 1.10 project zal worden overgedragen naar alle andere 6 binnenbouwblokken.

PRINCIPE OM DE SUBSIDIE VAN HET PROJECT 1.10 TOE TE WIJZEN:

PROGRAMMA 2019	**Initiële gewestelijke subsidie**	
275 Hoogstraat	1.913.547	23,88912 %
Abrikozenboom huisvesting	3.298.091	41,17405 %
Abrikozenboom kinderopvang	819.039	10,22505 %
Straten	786.587,40	9,81992 %
Binnenbouwblokken	1.192.856	14,89186 %
Totaal	8.010.120,40	

HERBESTEMMING SUBSIDIES	2.532.383,88
275 Hoogstraat	604964,1372
Abrikozenboom huisvesting	1042685,012
Abrikozenboom kinderopvang	258937,5761
Straten	248678,0663
Binnenbouwblokken	377119,0887