



Bouwproject van 5 woningen in de Zuidstraat 167 te 1000 Brussel

---

### Nota aangaande het woningbeheer

Deze werken worden uitgevoerd om te voldoen aan de organieke ordonnantie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, meer bepaald artikel 54.

De woningen die zullen worden gecreëerd, zullen worden "gelijkgesteld met sociale woningen", volgens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het Stadsbeleid van 19 januari 2017.

De toewijzingsvoorwaarden, de berekening van de huurprijzen en de duur van de huurcontracten zullen voldoen aan de voorwaarden die in dit besluit worden beschreven.

Deze woningen worden toegewezen aan gezinnen die het inkomensplafond vastgesteld in artikel 21a) van hetzelfde besluit niet overschrijden. *"Het gezamenlijk belastbaar inkomen van het gezin mag niet hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, verhoogd met twintig procent."*

De huurprijs wordt berekend overeenkomstig artikel 21 b) *"de maximale huurprijs wordt vastgelegd conform de tabel in artikel 16 § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, waarbij de bedragen geïndexeerd worden overeenkomstig artikel 20 van hetzelfde besluit."*

De duur van de huurcontracten zal worden bepaald overeenkomstig artikel 21 c), d.w.z. een huurovereenkomst wordt gesloten voor een vaste duur van 9 jaar en bevat de voorwaarde bedoeld in punt a), die om de drie jaar zal moeten worden gecontroleerd, overeenkomstig de voorwaarden die nader zijn beschreven in artikel 21 c) van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het Stadsbeleid.

De Grondregie van de Stad Brussel zal instaan voor het beheer van de woningen die zullen worden gebouwd na de aankoop van het gebouw en de grond in de Zuidstraat 167 te 1000 Brussel.

Ongeveer 30% van het woningpark bestaat uit huurwoningen, wat aantoonde dat de Grondregie over voldoende ervaring en capaciteit beschikt om de woningen te beheren die in het kader van dit project zullen worden gebouwd.

De ambitie van de Grondregie wordt vooral ondersteund door:

- een constante ontwikkeling van het erfgoed, door middel van een actief en transversaal grondbeleid;
- een operationeel en commercieel beheer van haar vastgoedpatrimonium, met verschillende gebruiksmogelijkheden, gedifferentieerd en aangepast aan de verschillende sectoren: woningen, winkels, parkings;
- een sterk engagement voor stadsvernieuwing.

De toegevoegde waarde van de Grondregie ligt in haar vakgebied, dat zich uitstrekt tot alle niveaus van het vastgoedontwikkelingsproces (van prospectie tot productie), met inbegrip van alle beheerscycli van de verhuurde eigendommen.

Deze complementariteit versterkt haar stempel op de Brusselse vastgoedcontext.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Régie Foncière des Propriétés Communales • Grondregie van de Stadseigendommen*

*Valorisation du Patrimoine • Valorisatie Patrimonium*

*Boulevard Émile Jacqmain 1, 1000 Bruxelles • Emile Jacqmainlaan 1, 1000 Brussel*

*T. 02 279 40 10 • [regie@brucity.be](mailto:regie@brucity.be) • [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*

# F68\_ZUID 167

## LOCATIE

het pand is gelegen in het centrum van de hoofdstad, binnen de binnenring. Het Rouppeplein ligt op minder dan 100 m afstand. De wijk bestaat uit aan elkaar grenzende gebouwen met woningen en winkels.

De site heeft vele winkels en diensten in de directe omgeving (restaurant, bank, supermarkt, school, treinstation, metro...).

## BESTAANDE SITUATIE

Het terrein, met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, is gelegen in de Zuidstraat 167 te 1000 Brussel. Het terrein is 7 m breed en 28 m diep. Het terrein is aan 2 zijden begrensd door 2 straten: Zuidstraat en Van Helmontstraat

Aan de kant van de Zuidstraat is er een gebouw van 3 verdiepingen met een oppervlakte van 103 m<sup>2</sup>. Het gebouw maakt deel uit van de inventaris van het Irismonument. Op de inventaris wordt vermeld dat het gebouw dateert uit het jaar 1842. De gevel van het gebouw vertoont tekenen van verval en is niet onderhouden. Een totale renovatie van het gebouw is nodig om het te kunnen betrekken.

De grond is onbebouwd aan de kant van de Van Helmontstraat. Een garagedeur geeft toegang tot de Van Helmontstraat. Het is een mogelijkheid om aan deze kant een gebouw te bouwen tot op dezelfde hoogte als de naburige gebouwen.

Typologie van de aangrenzende huizen:

Kant Zuidstraat:

Typologie vergelijkbaar met die van aangrenzende gebouwen.

Twee-onder-een-kapwoning aan de linkerkant: 3 verdiepingen + schuin dak

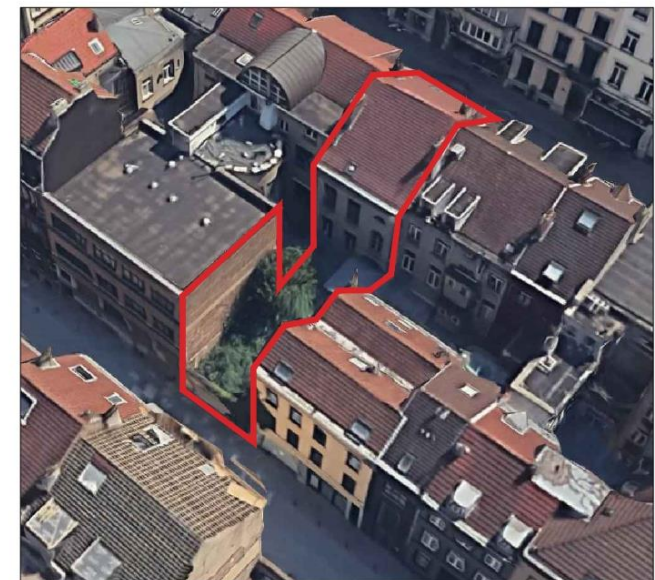
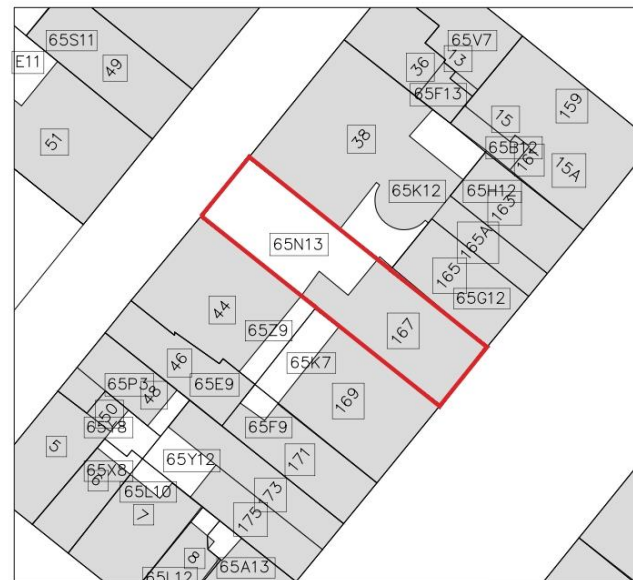
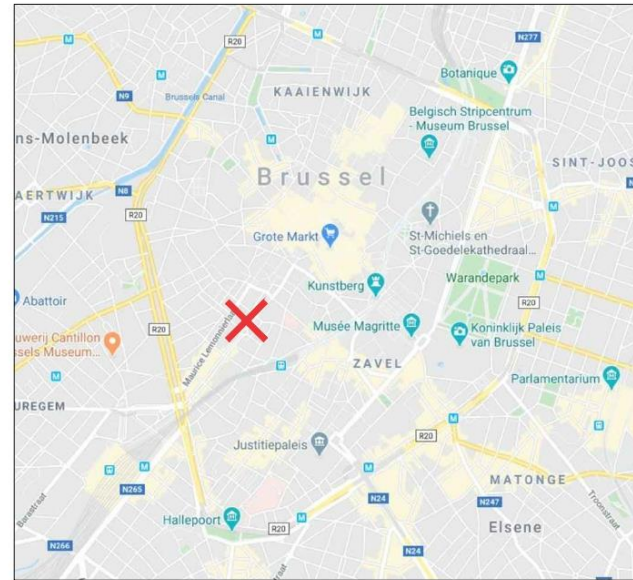
Twee-onder-een-kapwoning aan de rechterkant: 3 verdiepingen + schuin dak

Geschilderde gevels in sierpleister, met een profielboord tussen de verdiepingen. Rechthoekige ramen.

Kant Van Helmontstraat:

Twee-onder-een-kapwoning aan de linkerkant: 3 verdiepingen + plat dak

Twee-onder-een-kapwoning aan de rechterkant: 3 verdiepingen + schuin dak



Zuidstraat 167	Dossiernummer F_048	Kaartnummer P01	Formaat A3	datum MAART 2020	Adres Zuidstraat 167, 1000 Brussel Parcelle: 65N13	OPDRACHTGEVER Grondregie van Brussel Emile Jacquainlaan 1 1000 Bruxelles t. 02 279 32 32 u. 02 279 32 39 ekaterina.erchova@brucity.be
Haalbaarheidsstudie	Schaal -	Fase 00	Ontwerp E. Erchova			

# F68 \_ ZUID 167

## INVENTARIS VAN HET ERFGOED

Het pand is opgenomen in de inventaris van het erfgoed.  
Het pand is niet beschermd.

## PLANNING

GBP :

- Woongebied
  - Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
  - Grenzen van commerciële kernen
- Geen bestaande BBP's

## VERONTREINIGING

Het onroerend goed is niet opgenomen in de inventaris van bodemverontreiniging van het Geoportaal.

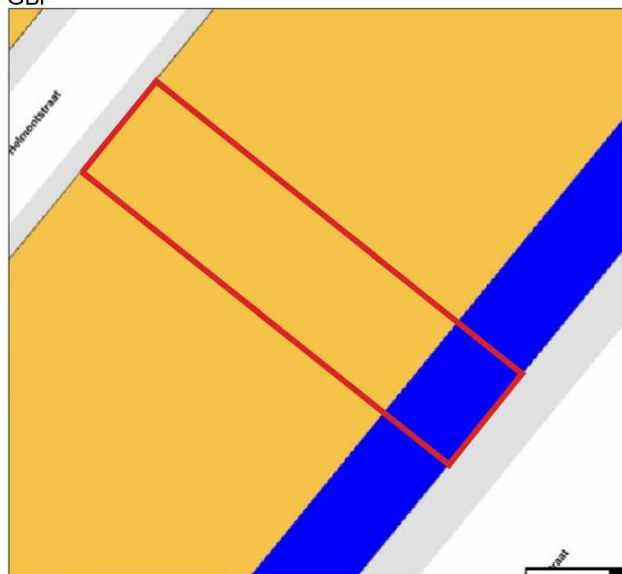
Kaart Irismonument



Verontreiniging



GBP



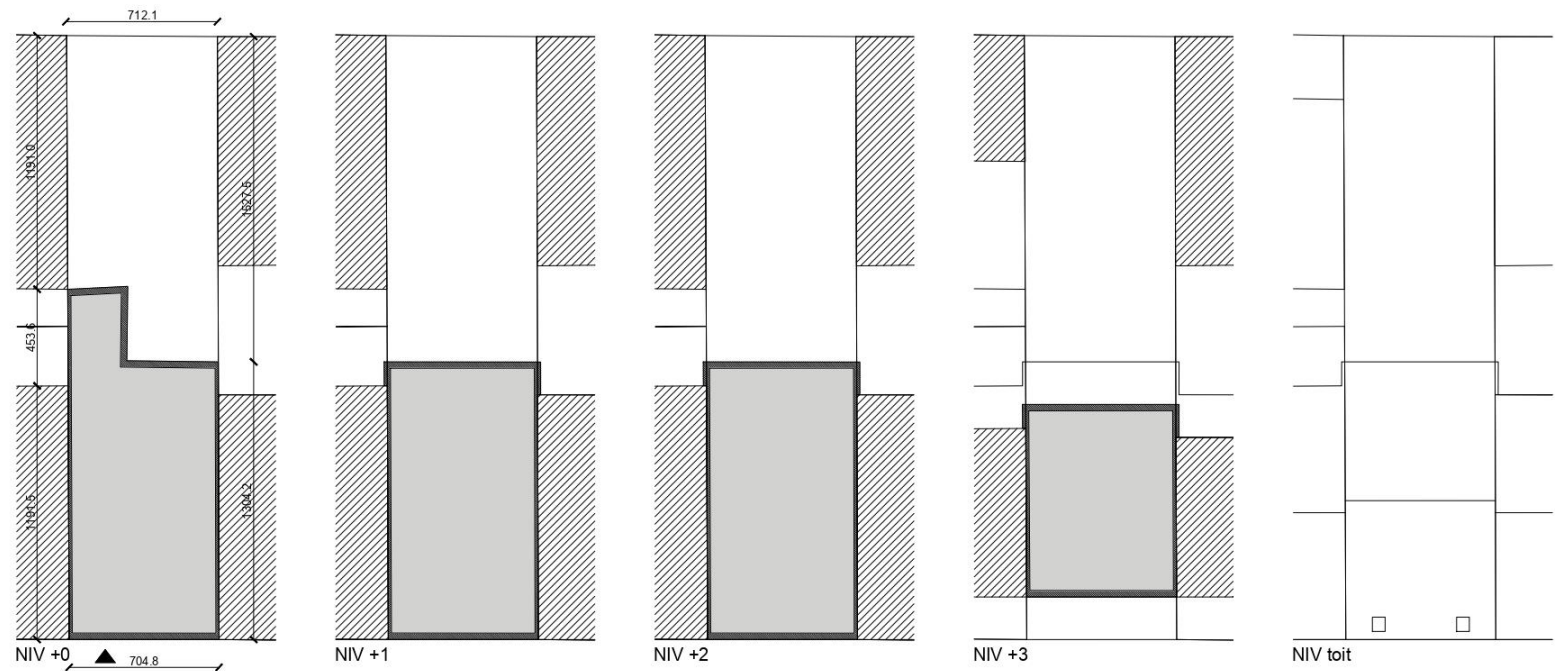
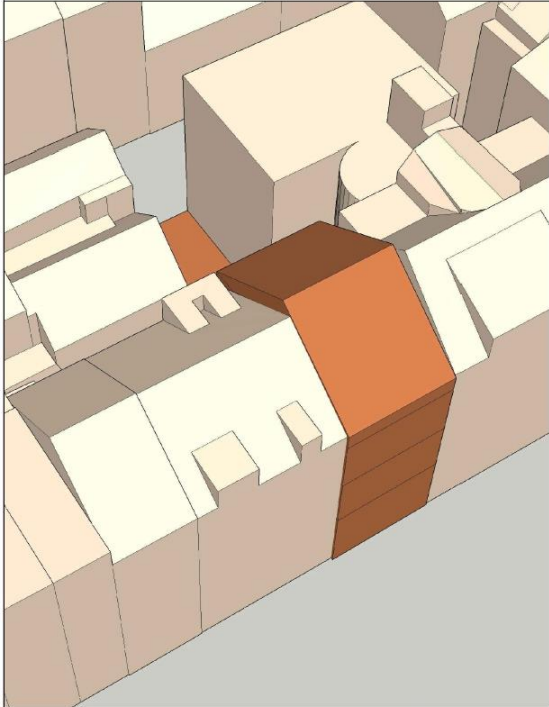
1979



Zuidstraat 167	Dossiernummer	Kaartnummer	Formaat	datum	Adres	OPDRACHTGEVER	t. 02 279 32 32 u. 02 279 32 39 ekaterina.erchova@brucity.be
	F 048	P01	A3	MAART 2020			
Haalbaarheidsstudie	Schaal	Fase	Ontwerp		Parcelle: 65N13		
	-	00	E. Erchova				

# F68 \_ ZUID 167

## BESTAANDE SITUATIE.



Zuidstraat 167

Dossiernummer  
F 048

Kaartnummer  
P02

formaat  
A3

datum  
MAART 2020

OPDRACHTGEVER  
Grondregie van Brussel  
Emile Jacqmainlaan 1  
1000 Bruxelles

t. 02 279 32 32  
u. 02 279 32 39  
ekaterina.erchova@brucity.be

VILLE DE BRUXELLES  
REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE

STAD BRUSSEL  
HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM



Haalbaarheidsstudie

Schaal  
-

Fase  
00

Ontwerp  
E. Erchova

Adres  
Zuidstraat 167, 1000 Bruxelles  
Parcelle: 65N13

# F68 \_ ZUID 167

## VOORSTEL

Het project omvat de renovatie van het gebouw aan de Zuidstraat en een nieuw gebouw aan de Van Helmontstraat.

Het gebouw aan de Zuidstraat heeft een residentieel karakter. Daarom wordt voorgesteld om het gebouw volledig voor residentieel gebruik in te vullen. Voorgesteld wordt om in dit gebouw 3 woningen te voorzien.

Aan de kant van de Van Helmontstraat is het de bedoeling een nieuw gebouw te bouwen aan de straatkant, dat perfect past tussen de bestaande gevels, bij wijze van "infill".

Er wordt voorgesteld om de stijl van de aangrenzende gebouwen te behouden. Er wordt voorgesteld om in dit gebouw 2 wooneenheden te voorzien.

De diepte van het gebouw wordt bepaald op basis van de DBDMH-verordening: Als de gevels van verschillende compartimenten tegenover elkaar staan, moet de afstand tussen de geveldelen minstens 8 m bedragen.

Op de binnenplaats is er een gemeenschappelijke tuin met ruimte voor fietsen. De gemeenschappelijke ruimtes bevinden zich op de begane grond.

In het voorstel wordt rekening gehouden met de bestaande regelgeving.



Zuidstraat 167	Dossiernummer F_048	Kaartnummer P03	formaat A3	datum MAART 2020	Adres Zuidstraat 167, 1000 Brussel	OPDRACHTGEVER Grondregie van Brussel Emilie Jacquemai laan 1 1000 Brussel	t. 02 279 32 32 u. 02 279 32 39 ekaterina.erchova@brucity.be	VILLE DE BRUXELLES REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE	STAD BRUSSEL HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM	 
Haalbaarheidsstudie	Schaal -	Fase 00	Ontwerp E. Erchova	Parcelle: 65N13						

# F68 \_ ZUID 167

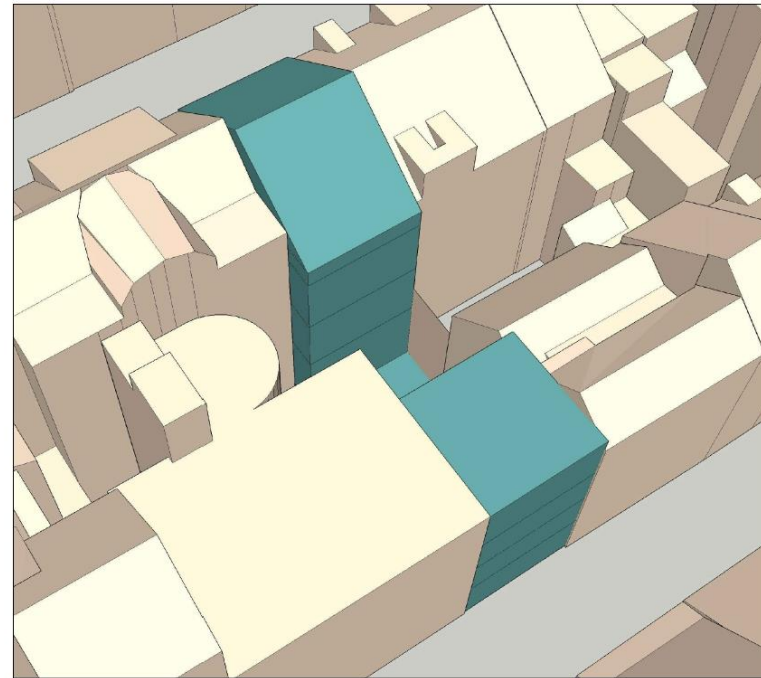
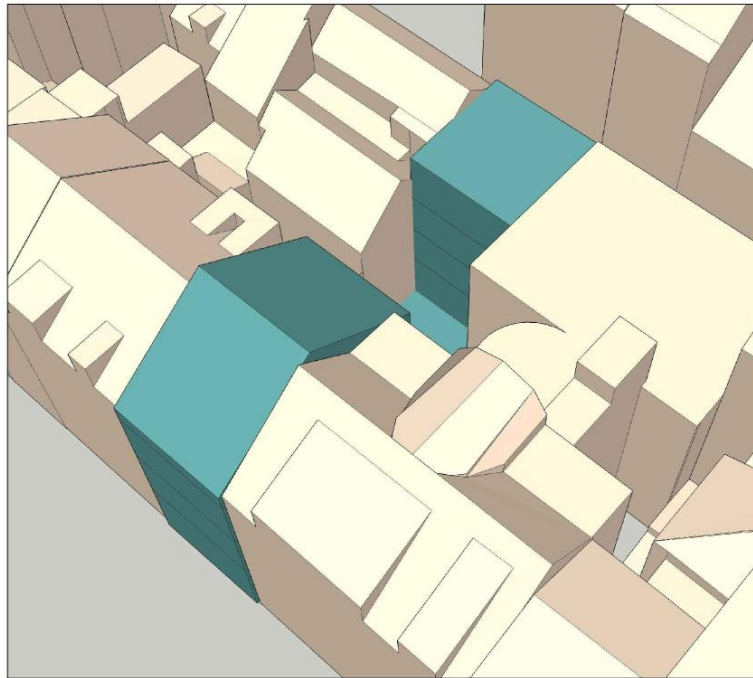


IMAGE 3D

Zuidstraat 167	Dossiernummer	Kaartnummer	formaat	datum	Adres Zuidstraat 167, 1000 Brussel Parcelle: 65N13	OPDRACHTGEVER Grondregie van Brussel Emile Jacqmainlaan 1 1000 Brussel	t. 02 279 32 32 u. 02 279 32 39 ekaterina.erchova@brucity.be	VILLE DE BRUXELLES REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE	STAD BRUSSEL HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM
	F_048	P04	A3	MAART 2020					
Haalbaarheidsstudie	Schaal	Fase	Ontwerp						
	-	00	E. Erchova						

