

OVEREENKOMST tussen de Stad Brussel en de eigenaar of rechtverkrijgende van het gebouw Nieuwstraat 98, 1000 Brussel, voor begeleiding voor de inrichting van een afzonderlijke toegang en verbouwing van de leegstaande verdiepingen boven een handelsgelijkvloers tot woningen

De partijen:

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam optreden mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen van Huisvesting, en de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris, ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van/...../....., die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een maatregel van algemeen toezicht.

hierna "de Stad" genoemd;

De Eigenaar of rechtverkrijgende:

De vennootschap Vastned Belgium, met maatschappelijke zetel te Generaal Lemanstraat 74, 2600 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0431.391.860, vertegenwoordigd door de heer Rudi TAELEMANS en de heer Sven BOSMAN, krachtens haar statuten.

hierna "de Begunstigde" genoemd.

Voorwoord:

- A. In het kader van het gesubsidieerde project 2020 van het Gewestelijk Observatiecentrum voor leegstaande woningen, binnen de grenzen van deze overeenkomst en de beschikbare begrotingskredieten, verleent de Stad Brussel steun voor het renoveren van leegstaande wooneenheden boven een handelsgelijkvloers en het inrichten van een afzonderlijke toegang daartoe;
- B. Deze steun, hierna "Begeleiding" genoemd, bestaat in het verstrekken, financieren en coördineren van de opdracht van bouwkundig ontwerp, informatie en juridische bijstand die nodig zijn voor de ontwikkeling van het Renovatieproject, en dit voor de periode vanaf de ondertekening van deze overeenkomst tot de afgifte van de Stedenbouwkundige vergunning (datum van kennisgeving) overeenkomstig artikel 4 van deze overeenkomst;
- C. Het College van de Stad Brussel heeft een Projectleider aangesteld, met als opdracht het bouwkundig ontwerp, de nodige informatieverstrekking voor de aanvraag van premies en subsidies en de juridische bijstand in geval van herziening van de handelshuurovereenkomst;
- D. Deze Begeleiding wordt verleend onder de minimale voorwaarde dat de begunstigde het project uitvoert en dat hij alle wooneenheden van het gebouw in huur geeft via het Sociaal Immobiliënkantoor in Brussel, hierna genoemd SIKB, overeenkomstig artikel 5 van deze overeenkomst;
- E. Vóór de ondertekening van deze overeenkomst heeft de Projectleider een Schets van de renovatie opgesteld en voorgelegd, die door de Partijen en SIKB werd goedgekeurd. Deze schets, die in bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd, bevat de hoofdelementen op basis waarvan het project zal worden uitgewerkt, zonder die te wijzigen of aan te passen, alsook een globale raming van het bedrag van de werken;
- F. De Begunstigde is de Opdrachtgever van het project en de Aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 1 - Voorwerp van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel de verbintenissen van de Stad Brussel en de Begunstigde en de respectieve verplichtingen van de Partijen vast te leggen. De overeenkomst preciseert de begeleidingsvoorwaarden van het project.

Ze moet worden gelezen in het licht van de gezamenlijke doelstellingen van de Partijen, zoals uiteengezet in het voorwoord.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst gelden de volgende definities:

- "*Sociaal Immobiliënkantoor*": een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende, goedgekeurde en gesubsidieerde vzw, die als opdracht heeft een deel van de Brusselse huurmarkt te socialiseren. Het beheert de verhuur van woningen van particuliere eigenaars, die het tegen betaalbare prijzen ter beschikking stelt van huishoudens met een laag inkomen.
- "*Aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning*": het geheel van documenten dat bij de bevoegde overheid moet worden ingediend om de stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor de uit te voeren handelingen en werken voor de inrichting van de eigen toegang en de verbouwing van de leegstaande verdiepingen tot woning.
- "*Haalbaarheidsstudie*": schematische plannen van het te renoveren gebouw, met vermelding van alle betrokken ruimten, het commerciële uitstalraam en de toegangen tot de twee functies (handel - huisvesting), de verdeling van de woningen en hun interne organisatie. Op basis van deze studie kunnen de hoofdelementen van het project worden bepaald.
- "*Schets*": De schets bevat de haalbaarheidsstudie, geeft een beeld van het project en omvat ook een globale raming van het bedrag van de werken. De lijst van hoofdelementen van het project is erbij gevoegd.
- "*Gemaakte kosten en erelonen*": alle door de Stad aangegane kosten, waaronder de kosten en erelonen van de Projectleider en de dienstverleners, bij de begeleidingsopdracht zoals beschreven in de artikelen 4.1 en 4.2 hierna, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst tot de verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning.
- "*Stedenbouwkundige vergunning*": administratieve vergunning afgeleverd door de bevoegde overheid vóór de uitvoering van de handelingen of werken waarvoor ze vereist wordt, overeenkomstig het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Artikel 3 - Bedrag en voorwaarden

De Stad Brussel financiert de begeleidingsopdracht van de Projectleider, zoals beschreven in de artikelen 4.1 en 4.2 hieronder, tot een maximumbedrag van 12.000 euro excl. btw.

Alle bijkomende kosten en erelonen worden ten laste genomen door de Begunstigde.

Artikel 4 - Verbintenissen van de Stad

De Stad Brussel verbindt zich ertoe de Begeleiding te verlenen zoals beschreven in de artikelen 4.1 en 4.2 van deze Overeenkomst.

Zodra de bevoegde overheid de ontvangst van het volledige dossier heeft bevestigd, volgt de Projectleider de voortgang van het dossier en werkt mee met de diensten die belast zijn met het onderzoek van de aanvraag totdat de Stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen.

De Begeleiding van de Stad stopt bij de kennisgeving van toekenning van de Stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 5 - Verbintenissen van de Begunstigde

Als tegenprestatie voor de in het kader van deze overeenkomst verleende begeleiding, verbindt de Begunstigde zich ertoe:

5.1. Verbintenis tot samenwerking, voorafgaand aan de aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning

- Toegang te verlenen aan de Projectleider en aan de Stad Brussel voor elk bezoek aan het gebouw dat nodig is voor de uitvoering van de begeleidingsopdrachten;
- Alle inlichtingen, documenten in zijn bezit en vergunningen die nodig zijn voor de voortgang van het project te verstrekken, en wel zo spoedig mogelijk;
- Op eigen initiatief alle andere informatie of documenten mee te delen waarvan hij kennis zou hebben en die nuttig kunnen zijn voor het goede verloop van het project;
- De nodige aanvullende studies en onderzoeken te laten uitvoeren die worden gevraagd door de architect tijdens de opstelling van het voorontwerp of de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

5.2. Verbintenis van aanvraag en uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning

- De administratieve stappen te ondernemen die van hem worden vereist om het aanvraagdossier van Stedenbouwkundige vergunning in te dienen bij de bevoegde overheid uiterlijk op 01/12/2022;
- Een architect in te schakelen voor de uitvoering van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Hij kan een beroep doen op de Projectleider of de architect van zijn keuze;
- De werken ter uitvoering van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning uit te voeren en te voltooien, met behulp van de diensten van een architect, binnen de vereiste termijn, overeenkomstig het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).
- Op het einde van de uitvoering, een controlebezoek te organiseren met de OE Planning en Ontwikkeling van het departement Stedenbouw van de Stad Brussel.

5.3. Verbintenissen inzake verhuur van de gerenoveerde woningen

- De verhuur van alle wooneenheden van het gebouw toe te vertrouwen aan het SIKB voor een minimumperiode van 9 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de werken. Deze terbeschikkingstelling moet gebeuren binnen 5 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 6 - Niet-naleving van de verbintenissen

De Begunstigde is gehouden tot terugbetaling aan de Stad Brussel van de kosten en erelonen die deze is aangegaan ten aanzien van de Projectleider in de volgende gevallen:

- Wanneer hij beslist om de eventuele bijkomende kosten en erelonen, zoals bepaald in artikel 3, niet ten laste te nemen;
- Indien hij niet voldoet aan zijn samenwerkingsverbintenissen bepaald in artikel 5.1.;

- Indien hij zich niet houdt aan de termijnen voor de indiening van de vergunningsaanvraag zoals bepaald in artikel 5.2;
- Bij niet-naleving van een of meer van de verplichtingen tot uitvoering van de vergunning, als bepaald in artikel 5.2 van deze overeenkomst;
- Indien hij het in artikel 5.2 bepaalde controlebezoek niet organiseert;
- In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen van verhuur van de gerenoveerde woningen, zoals bepaald in artikel 5.3 van deze overeenkomst;

De door de Stad gedragen kosten en erelonen kunnen worden aangetoond met alle rechtsmiddelen en met name, op basis van de facturen van de Projectleider.

Deze terugbetaling moet geschieden binnen 30 dagen na het verzoek van de Stad, per aangetekende brief, aan de Begunstigde.

Bij gebreke daarvan is het verschuldigde bedrag van rechtswege opeisbaar en brengt, zonder voorafgaande ingebrekestelling, interest op aan de wettelijke rentevoet vanaf de 31e dag na het bovenbedoelde verzoek.

Indien de Begunstigde door overmacht of door een gebeurtenis buiten zijn wil, niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, kan hij een gemotiveerde aangetekende brief richten aan de Stad Brussel om een vermindering of vrijstelling te vragen van de terugbetaling van de door de Stad betaalde kosten en erelonen en, in voorkomend geval, de eraan verbonden interesten, berekend tegen de wettelijke rentevoet op de datum van ontvangst van de invorderingsbrief.

Artikel 7 - Duur van de verbintenissen

Deze overeenkomst is bindend voor de partijen tot het einde van de periode van 9 jaar van verhuur van de wooneenheden via het SIKB.

Artikel 8 - Begeleidingstermijn

De begeleidingsopdracht eindigt op de datum van kennisgeving van de afgifte van stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 9 - Continuïteit van de verbintenissen (verkoop en overlijden)

9.1. Verkoop van het goed

De Begunstigde verbindt zich ertoe de verbintenissen en verplichtingen van deze overeenkomst te laten opnemen in elke verkoopakte die de eigenaar van het goed zou ondertekenen of in elke overeenkomst tot wijziging van de zeggenschap over de vennootschap die eigenaar is van het gebouw.

De koper moet zich houden aan de verbintenissen en verplichtingen van deze overeenkomst en is onderworpen aan de gevolgen bepaald in artikel 6 in geval van niet-nakoming.

9.2. Overlijden van de Begunstigde

In geval van overlijden van de Begunstigde, moeten de erfgenamen of rechtverkrijgenden zich houden aan de verbintenissen en verplichtingen van deze overeenkomst en zijn ze onderworpen aan de gevolgen bepaald in artikel 6.

Artikel 10. Rechtsbevoegdheid

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

Artikel 11 - Praktische modaliteiten en uitvoeringsvoorwaarden van de begeleiding

De aanvraag om begeleiding omvat:

- Deze overeenkomst, naar behoren gedateerd en ondertekend
- De projectschets

Opgemaakt te Brussel, op/...../....., in drievoud

Handtekeningen:

De Stad Brussel:

Vastned Belgium:

Lydia MUTYEBELE NGOI
Schepen van Huisvesting

Luc SYMOENS
Stadssecretaris

Rudi TAELEMANS
Chief Executive Officer

Sven BOSMAN
Financieel Directeur

BIJLAGEN

Bijlage: Projectschets, met de algemene raming van het bedrag van werken en de lijst van Hoofdelementen