



STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT STEDENBOUW – CHA

DUURZAAM WIJKCONTRACT DE MAROLLEN



NOTA

04/2021

**Betreft: Wijziging van het programma van het DWC De Marollen**

## **DUURZAAM WIJKCONTRACT DE MAROLLEN - Tweede programmawijziging**

### **A. INLEIDING**

In het kader van het Duurzaam Wijkcontract De Marollen heeft de Stad Brussel een algemene stand van zaken opgemaakt van de projecten en acties van het basisprogramma dat door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is goedgekeurd op haar vergadering van 05 juli 2018 en op 11 juli 2018 per aangetekende brief ter kennis is gebracht van de Stad. Een eerste wijziging is goedgekeurd door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en op 20 februari 2020 per aangetekende brief ter kennis gebracht van de Stad.

Ter herinnering:

- de uitvoeringsperiode van het Wijkcontract De Marollen loopt van 1 augustus 2018 tot en met 30 september 2022 en is bij besluiten nr. 2020/001 en 044 van de bijzondere bevoegdheden met 6 maanden verlengd tot en met 31 maart 2023 ;
- de implementeringsperiode loopt van 1 oktober 2022 tot en met 31 maart 2025, en is bij besluiten nr. 2020/001 en 044 van de bijzondere bevoegdheden met zes maanden verlengd tot en met 30 september 2025 ;
- de financiële verantwoordingsperiode loopt van 1 oktober 2025 tot en met 31 maart 2026 ;
- de wijzigingsperiode voor het programma loopt van 1 januari 2019 tot en met 30 april 2021.

In deze nota worden de wijzigingen voorgesteld die worden aangebracht aan de drie vastgoedprojecten (luik 1) van het basisprogramma van het Duurzaam Wijkcontract De Marollen.

### **B. ACHTERGROND**

Het Duurzaam Wijkcontract De Marollen is in juli 2018 goedgekeurd en loopt tot maart 2023 (inclusief toegestane verlengingen). De context in verband met het opstellen van het programma en het goedkeuringsproces van het Duurzaam Wijkcontract De Marollen in 2018 en, recentelijk, de gezondheidscrisis n.a.v. Covid19 hebben onzekerheden doen ontstaan over de haalbaarheid van drie operaties die in het programma zijn opgenomen.

Doel van deze nota is goedkeuring te vragen voor wijzigingen in de drie projecten. Deze wijzigingen zullen nog moeten worden goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Brussel tijdens haar volgende zitting na het gunstige advies van het College van 29 april 2021 en moeten worden voorgelegd voor advies aan de Wijkcommissie en de Algemene Vergadering die in juni 2021 zullen worden gehouden.

Deze wijzigingen houden rekening met de moeilijkheden die zich op het terrein voordoen.

#### C. PROGRAMMAWIJZIGINGEN die alleen betrekking hebben op VASTGOEDOPERATIES

##### **1.03 ABRIKOZENBOOMSTRAAT**

Projectdrager: OCMW

Context : Het basisprogramma voorziet de bouw van een gemengd gebouw waarin 15 met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen worden ingericht, waaronder 2 woningen die zijn aangepast voor personen met beperkte mobiliteit (PBM), en een crèche (2 eenheden van 10 kinderen). Ten minste 4 andere woningen moeten aanpasbaar zijn voor PBM. Het OCMW heeft - op eigen kosten - het project uitgebreid met 1500m<sup>2</sup> kantoren, een winkel/uitrusting op de benedenverdieping en een parking van 12 plaatsen. Het OCMW is eigenaar van de grond.

Programmawijzigingen:

1. Het OCMW blijft eigenaar van het hele gebouw, financiert alle werken en zal - bijgevolg - de bijbehorende subsidies in het kader van het Wijkcontract ontvangen, inclusief die voor het crèche gedeelte. De overeenkomst met de Stad zal van het type zijn van "terbeschikkingstelling van de lokalen (huur tegen een "symbolische" huurprijs) ten minste voor de duur van de verplichtingen in verband met het Wijkcontract Marolle (zie beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, RMW, in bijlage "PV Abricotiers\_21-TX-0071").

Dit heeft als voordeel:

- de juridische/financiële constructie tussen de Stad en het OCMW te vereenvoudigen
- het vergemakkelijken van het financieel beheer van het project

2. Het programma bestaat momenteel uit 14 grote woningen in plaats van de 15 voorzien in het basisprogramma van het Wijkcontract, hetgeen gerechtvaardigd wordt door de omvang en het grote aantal kamers van de appartementen.

Zie huisvestingsprogramma:

Apparts	1k	2k	3k	4k
P03				1 + 1 PBM aangepast
P04				1 + 1 PBM aangepast
P05				1 + 1 aanpasbaar
P06				1 + 1 aanpasbaar
P07	1	1	1	
P08	1	1	1	
TOTAL : 14	2	2	2	8

Onder de appartementen met 4 slaapkamers zijn er 2 aangepaste PBM-appartementen en 2 aanpasbare appartementen (in plaats van 4 aanvankelijk). De appartementen met 4 slaapkamers en de PBM-appartementen nemen meer ruimte in beslag, vandaar deze verandering.

#### **1.04 HOOGSTRAAT 279 - 281**

Projectdrager: Grondregie van de Stad Brussel

Context: de eerste wijziging van het programma voorziet de oprichting van 4 doorgangswoningen door het OCMW, 5 sociaal gelijkgestelde woningen door de Gondregie en de herinrichting van de ingang van de sporthal en van de binnenhof B. Steens, met behoud van een nooduitgang voor de school.

De stad is eigenaar van de grond.

Programmawijziging: Met deze wijziging wordt beoogd het gehele huisvestingsprogramma aan de Grondregie toe te wijzen en de doorgangshuisvesting voor het OCMW te schrappen.

Dit heeft als voordeel dat de eigendomskwestie, de keuze van de technieken, het toekomstig beheer van het project en de opvolging ervan gemakkelijker kunnen worden geregeld.

Het OCMW zal 3 doorgangswoningen creëren, waaronder één grote woning, elders binnen de perimeter van het Wijkcontract. De operatie zal worden gefinancierd door het Stadsbeleid (zie besluit van de RMW in bijlage "Notulen Hoogstraat 275-281\_21-TX-0070").

#### **1.10 VERWERVING EN REHABILITATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN**

Projectdrager: Grondregie van de Stad Brussel

Context: na 4 jaar intensief onderzoek is het zeer moeilijk om een leegstaand gebouw in de wijk te verwerven.

Programmawijziging: Het doel van deze wijziging is om alleen over te gaan tot de aankoop binnen de perimeter van het Wijkcontract en de rehabilitatie daarvan te financieren via het Stadsbeleid of met eigen middelen (Grondregie). Er wordt voorgesteld de volledige begroting voor dit project te handhaven, aangezien het onmogelijk is het exacte budget voor de aankoop te voorzien.

Dit zou het voordeel hebben dat :

- er meer tijd is om een geschikt gebouw of geschikte gebouwen met een groter aantal eenheden te vinden;
- er meer budget is voor de aankoop omdat de voorgestelde prijs vaak niet concurrerend is met de private markt.

### **BIJLAGEN**

Notulen RMW Hoogstraat 275-281\_21-TX-0070

Notulen RMW Abrikozenboom\_21-TX-0071

3 Gewijzigde projectbladen

Begrotingstabel met bedragen die - per operatie - ongewijzigd zijn