Ref. Farde e-Vergaderingen : 2732801

VERTALING

Nr DO : **40**

Ontwerp-Besluit - Raad van 12/10/2026

Onderwerp : Louiza 183-185.- Aanhangsel bij de overeenkomst van bezetting ter bede door de New Samusocial.

De Gemeenteraad,

Gelet op de nieuwe gemeentewet van 24 juni 1988, inzonderheid op artikel 234 met betrekking tot de bevoegdheden van de Gemeenteraad en de latere wijzigingen;

Overwegende dat de Stad eigenaar is van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel, aangekocht op 5 juli 2023 met het oog op de ontwikkeling van onder meer een politieantenne, een verbindingsbureau voor het departement Demografie en woningen;

Overwegende dat het goed op het ogenblik van de aankoop voor 52 % werd gebruikt door de vzw New Samusocial;

Gelet op beslissing nr. 131 van de Gemeenteraad van 26 juni 2023, waarbij werd goedgekeurd dat het gebruik van het goed door de vzw New Samusocial zou worden voortgezet tot maart 2024;

Overwegende dat dit gebruik sindsdien werd verlengd en momenteel is toegestaan tot en met 30 juni 2027, tegen betaling van een maandelijkse gebruiksvergoeding van 4.700,00 EUR, vermeerderd met de lasten en belastingen naar verhouding van de daadwerkelijk gebruikte oppervlakte;

Overwegende dat de overeenkomst betreffende het precaire gebruik bepaalt dat elk van de partijen er op elk ogenblik een einde aan kan stellen mits een opzegtermijn van drie maanden;

Overwegende dat de conciërgewoning van het gebouw op haar beurt wordt bewoond door de voormalige concierge en zijn gezin;

Gelet op beslissing nr. 467 van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 juni 2023, waarbij werd toegestaan dat deze bewoning zou worden voortgezet in de vorm van een huurovereenkomst van korte duur tot 1 maart 2024, tegen een maandelijkse huurprijs van 700,00 EUR;

Overwegende dat deze bewoning onder meer werd gehandhaafd vanwege de kennis van het goed door de voormalige concierge, die nuttig werd geacht in het kader van de studies en de ontwikkeling van het project;

Gelet op beslissing nr. 143 van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 september 2024, waarbij werd toegestaan dat de bewoning tot en met 30 juni 2025 zou worden voortgezet onder dezelfde voorwaarden;

Overwegende dat de mogelijkheden tot verlenging van de huurovereenkomst van korte duur op dat ogenblik waren uitgeput, overeenkomstig artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode. Bij gebreke van een tijdig betekende opzegging of wanneer de huurder het goed zonder verzet van de verhuurder blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst van korte duur geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in werking is getreden;

Overwegende dat bijgevolg tussen de partijen een overeenkomst betreffende het precaire gebruik werd gesloten met ingang van 25 november 2024, die vervolgens bij beslissing van de Gemeenteraad van 23 juni 2025 werd verlengd tot en met 30 juni 2026, onder de bestaande voorwaarden, met name een maandelijkse huurprijs van 700,00 EUR;

Overwegende dat het project voor de herinrichting, renovatie en herbestemming van het gebouw sindsdien werd stopgezet en dat de verkoop van het goed op korte termijn wordt overwogen;

Overwegende dat de voormalige concierge er bijgevolg aan werd herinnerd dat zijn bewoning op 30 juni 2026 zou eindigen en dat een verdere verlenging in principe niet werd overwogen;

Gelet op beslissing nr. 173 van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 juli 2026, waarbij bij wijze van uitzondering een laatste verlenging van het precaire gebruik voor een duur van twee maanden werd toegestaan, namelijk tot en met 31 augustus 2026, onder dezelfde voorwaarden;

Overwegende dat de voormalige concierge, ondanks deze einddatum, verzoekt om zijn bewoning te behouden, waarbij hij zich beroept op de wens van de vzw New Samusocial om hem in het gebouw te behouden, hoewel hij inmiddels een nieuwe woning heeft gevonden;

Overwegende dat de vzw New Samusocial deze situatie evenwel niet wenst te formaliseren door middel van een conciërgeovereenkomst, met name vanwege de gevolgen die deze contractuele relatie zou kunnen hebben na afloop van het gebruik van het goed;

Overwegende dat de rechtstreekse voortzetting van het gebruik van de conciërgewoning door de voormalige concierge voor de Stad het risico inhoudt dat dit precaire gebruik wordt geherkwalificeerd als een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in de zin van de Brusselse Huisvestingscode;

Overwegende dat het precaire karakter van de bewoning bij elk van zijn verlengingen uitdrukkelijk aan de voormalige concierge werd meegedeeld;

Overwegende dat de Grondregie, teneinde het mogelijk te maken dat de voormalige concierge in het gebouw blijft terwijl het juridische risico voor de Stad wordt beperkt, aan de vzw New Samusocial heeft voorgesteld haar gebruik uit te breiden tot de conciërgewoning;

Overwegende dat deze oplossing de vzw New Samusocial in staat zou stellen zelf de bewoning van de conciërgewoning door de voormalige concierge te organiseren, zonder dat deze rechtstreeks berust op een overeenkomst die tussen de Stad en laatstgenoemde werd gesloten;

Overwegende dat, als tegenprestatie voor de uitbreiding van de gebruikte oppervlakte met de conciërgewoning, de door de vzw New Samusocial verschuldigde gebruiksvergoeding met 700,00 EUR per maand zou worden verhoogd;

Overwegende dat deze oplossing het mogelijk maakt tegemoet te komen aan het verzoek van de vzw New Samusocial, terwijl wordt vermeden dat het precaire gebruik van de conciërgewoning door de voormalige concierge rechtstreeks door de Stad wordt verlengd ;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is om met de vzw New Samusocial de uitbreiding van haar gebruik tot de conciërgewoning onder de voormelde voorwaarden te formaliseren;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen :

BESLUIT :

Enig Artikel : Goedkeuren van het bijvoegsel aan de overeenkomst van precaire bezetting met als voorwerp de uitbreiding van de aan de Vzw New Samusocial terbeschikking gestelde oppervlakte in het gebouw gelegen Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel, en dit voor de resterende duur van de overeenkomst zijnde tot 30 juni 2027, middels verhoging van de maandelijkse vergoeding met 700,00 EUR.

Bijlagen :

Bijvoegsel uitbreiding NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)