Ref. Farde e-Vergaderingen : 2686340

VERTALING

Nr DO : 191

Ontwerp-Besluit - Raad van 17/11/2025

Onderwerp : Korte Beenhouwersstraat 21.- Overeenkomst van grensoverschrijding omwille van isolatie.

De Gemeenteraad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, met inbegrip van artikel 117;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 23 september 2002 met betrekking tot de oprichting van een niet-zelfstandig grondregie en de bijhorende statuten (goedgekeurd bij kennisgeving van de toezichthoudende overheid op 12 november 2002);

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 3 oktober 2022, waarbij de overgang van de openbare procedure naar de onderhandse procedure zonder voorafgaande bekendmaking werd goedgekeurd, toepassing van artikel 42, §1, 1°, c) van de wet van 17 juni 2016, voor de opdracht betreffende de werken voor de restauratie en renovatie van 2 woningen en een handelszaak gelegen aan Korte Beenhouwersstraat 21 te 1000 Brussel, volgens het bijzonder bestek nr. RF/21/PO/878bis;

Overwegende dat de Stad Brussel eigenaar is van het perceel grond gelegen te 1000 Brussel, Korte beenhouwersstraat 21, gekadastreerd als Stad Brussel - 2de afdeling - Sectie B - N°1193C (capakey 21802B1193/00C000), dat deel uitmaakt van het patrimonium van haar Grondregie;

Overwegende dat de NV HANSEEUW MARKETING, eigenaar is van het aangrenzende perceel gelegen te 1000 Brussel, Korte beenhouwersstraat 21, gekadastreerd als Stad Brussel - 2de afdeling - Sectie B - N°1188A (capakey 21802B1188/00A000);

Overwegende dat binnen het kader van de werkopdracht Korte beenhouwersstraat de Grondregie een deel van een aanbouw heeft gesloopt (in overeenstemming met vergunning 04/PFU/1715959) grenzend aan de gemeenschappelijke muur die de eigendommen van de partijen scheidt;

Overwegende dat deze situatie heeft geleid tot een geschil tussen de Grondregie en de buur, zijnde de buur is van mening dat hij, naar aanleiding van de werken van de Grondregie schade heeft geleden aangezien de gemeenschappelijke muur, die oorspronkelijk twee verwarmde binnenruimten scheidde, door de werken van de Régie een buitengevelmuur is geworden, waardoor de isolatie van zijn pand en de PEB-classificatie zijn verminderd. De Grondregie daarentegen betwistte de oorzaak te zijn van enige hinder, aangezien de afgebroken ruimte al vele jaren verlaten en dus niet verwarmd was. Zij heeft enkel de intrinsieke kwaliteiten van een stedelijk bouwblok verbeterd. De Grondregie is van mening dat haar enige verplichting erin bestaat de waterdichtheid en de duurzaamheid van de gemeenschappelijke muur te waarborgen;

Overwegende dat de partijen het geschil dat hen scheidt wensen te beëindigen door middel van wederzijdse concessies: de buur verbindt zich ertoe de gehele scheidingsgevel te isoleren en te bepleisteren – hetgeen de waterdichtheid garandeert – en de Regie vergoedt financieel enkel het gesloopte gedeelte van de muur, waarbij de waterdichtheid hoe dan ook uitgevoerd moet worden;

Overwegende dat deze werken worden geraamd op een forfaitair bedrag van € 1.866,96 BTW inbegrepen, bedrag dat niet kan worden herzien of geïndexeerd;

Overwegende dat deze werkzaamheden het perceel van de Grondregie zullen overschrijden;

Overwegende dat deze overschrijding de toestemming van de Stad vereist en moet worden geregeld via een overeenkomst;

Overwegende dat de door de Stad aan de NV HANSEEUW MARKETING toegekende overschrijding slechts een tolerantie vormt en geenszins kan worden beschouwd als een erfdienstbaarheid (zoals bepaald in artikel VII van de overeenkomst);

Overwegende dat deze overschrijding van onbepaalde duur kan worden beëindigd in geval van de bouw of uitbreiding van een gebouw op het perceel van de Grondregie, zodat deze overschrijding niet beperkend zal zijn in geval van vastgoedontwikkeling op deze locatie;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLIST:

Artikel 1: Het goedkeuren van de overeenkomst van grensoverschrijding omwille van isolatiewerken tussen de Grondregie van de Stad Brussel en de HANSEEUW MARKETING nv.

Artikel 2: De uitgave van 1.866,96 EUR btw inbegrepen op artikel 612.01 van de exploitatiebegroting van de Grondregie aanwenden.

Bijlagen :