



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2442539

VERTALING

Nr DO : 10

Ontwerp-Besluit - Raad van 21/02/2022

Onderwerp : Aankoop van openbaar nut van een goed gelegen in de Heembeeksestraat 27.- Bod tot aankoop van het goed.

De Gemeenteraad,

Gezien artikel 117 van de nieuwe gemeentewet ;

Gezien de wet van 29/07/1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen ;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen op 20 juni 2019 de stedenbouwkundige doelstellingen binnen gebied van gewestelijk belang Van Praetbrug (GGB nr. 4) heeft goedgekeurd;

Overwegende dat het College op 6 mei 2021 het masterplan Van Praet heeft vastgesteld;

Overwegende dat, meer bepaald in het noordelijk blok van GGB nr. 4 (afgebakend door de Oorlogskruisenlaan en Vuurkruisenlaan en door de straten Heembeek en de l'Ancre), de Stad onder meer de wil heeft om:

- Een crèche te bouwen in bij voorkeur bouwzone 4 als onderdeel van een gemengd project met woningen en in samenhang met het moerasbos;
- De uitvoering van bouwzone 5 door het OCMW door middel van de bouw van woningen goed te keuren;
- De aanleg van een pad door dit blok in een nieuwe openbare groene ruimte (moerasbos) mogelijk te maken;
- Minimum van 5ha groene ruimte te behouden met de ambitie om meer dan 6,5ha binnen GGB nr. 4 te bereiken;

Overwegende dat binnen dit noordelijke deel van het GGB nr. 4, de Stad Brussel en haar OCMW eigenaar zijn van talrijke grondreserves gelegen aan de Heembeekstraat;

Overwegende dat er in totaal vijf kadastrale percelen aan de Stad toe behoren, waarvan er drie de hoek vormen tussen de Heembeekstraat en de Vuurkruisenlaan;

Overwegende dat deze drie percelen zijn gekadastraerd in de 19e afdeling, sectie D, percelen nr. 79F3, nr. 97F en nr. 96K, en dat zij van de twee andere aan de Stad toebehorende percelen worden gescheiden door drie particuliere percelen, waarvan er twee niet erg diep zijn en thans aan de straatkant zijn bebouwd. Het derde komt overeen met het particuliere perceel in de Heembeekstraat 27, dat zich uitstrekt tot aan het perceel van de lagere school "A la Croisée des Chemins" (ACDC) in de Oorlogskruisenlaan;

Overwegende dat deze twee geïsoleerde percelen van de Stad zijn ingeschreven in de 19e afdeling, sectie D, perceel nr. 95L en nr. 95P;

Overwegende dat er naast deze twee stedelijke percelen (95L en 95P) er ook een groep is van vier percelen die eigendom zijn van het OCMW en die gekadastraaliseerd zijn in de 19e afdeling, sectie D, perceel nr. 94R4, nr. 94N4, nr. 94E2 en nr. 94A;

Overwegende dat de twee percelen van de Stad 95L en 95P dus volledig ingesloten zijn tussen de percelen van het OCMW en het privé-terrein aan de Heembeekstraat 27;

Overwegende dat het OCMW naar aanleiding van het masterplan Van Praet, in het kader van zijn plan '750 woningen', op zijn percelen, alsmede op de percelen 95L en 95P, een woningbouwproject zal ontwikkelen;

Overwegende dat de Regie een gemengd programma (kinderopvang/woningen) zal ontwikkelen op de drie andere particuliere terreinen gelegen op de hoek tussen de Heembeekstraat en de Vuurkruisenlaan;

Overwegende dat het masterplan Van Praet voorziet in het behoud van het binnenhuizegebied via de aanleg van een moerasbos dat doorkruist wordt door een pad, waarvan een van de takken zou moeten uitkomen op de Heembeekstraat op de percelen van de Stad 95L en 95P, in het verlengde van de Warandeveldstraat;

Overwegende dat de kosten voor de aanleg van dit pad worden geraamd op ongeveer 280.000,00 EUR in plaats van ongeveer 127.000,00 EUR, want zonder de aankoop van het perceel Heembeek 27 zou dit pad moeten lopen langs de onderkant van het perceel van de basisschool ACDC en over een gracht, wat het gebruik van speciale technieken zou vereisen die veel duurder zijn (heipalen);

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat, gezien de diepte van dit perceel en het niet aankopen ervan, het stadsbos in twee afzonderlijke delen zou snijden, wat niet alleen een minder kwalitatief effect op de bewoners zou hebben, maar ook zou ingaan tegen de wensen van het Van Praetbrug-masterplan, om een bestaand waterrijk gebied te behouden en te verbeteren om de ecologische waarde ervan te versterken;

Overwegende dat de aankoop van het stuk grond gelegen aan de Heembeekstraat 27 dan ook onontbeerlijk is om een coherent en duurzaam project te kunnen uitvoeren dat in het masterplan is vervat, namelijk de aanleg van een openbaar park van hoge kwaliteit en de aanleg van een wandelpad dat het noordelijke binnenhuizenblok doorkruist;

Overwegende dat, afhankelijk van de onderhandelingen, deze verwerving van de volle eigendom betrekking zou kunnen hebben op het gehele of slechts op het achterste gedeelte van dit privéperceel;

Overwegende dat het perceel gelegen aan de Heembeekstraat 27, 19e afdeling, sectie D, perceel nr. 96L, momenteel wordt bezet door kermisexploitanten. Het bevat met name een caravan die als woning wordt gebruikt, alsmede een woning (container met bakstenen bekleding) zonder stedenbouwkundige vergunning aan het achterste gedeelte van het perceel is gebouwd;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 22 juni 2020 het principe heeft goedgekeurd om de volledige eigendom of een deel ervan te verwerven van het onroerend goed gelegen aan de Heembeekstraat 27 te 1120 Brussel, ingeschreven onder het nummer Brussel, 19de afdeling, sectie D, nr. 96 L ;

Overwegende dat de marktwaarde van bovengenoemd onroerend goed door een particuliere deskundige in zijn geheel, (te weten ongeveer 13a 57ca) op 210.000,00 EUR werd geschat (in januari 2019) en, wat betreft het gedeelte in het binnenhuizenblok, (te weten ongeveer 11a 09ca) op 80.000,00 EUR (in oktober 2018);

Overwegende dat na het besluit van de Gemeenteraad van 21 september 2020 een aankoopbod verzonden werd naar de eigenaars voor het achterste gedeelte van de grond tegen 70.000,00 EUR, en voor de hele grond tegen 210.000,00 EUR;

Overwegende omdat de eigenaars en hun deskundigen (Expertibat) naar aanleiding van deze aanbieding de Stad willen ontmoeten, wordt op 6 oktober 2020 een vergadering georganiseerd in de kantoren van de Stad Brussel. De eigenaars willen alleen het achterste deel van hun grond verkopen en schatten dit op 201 euro/m², d.w.z. 221.000,00 EUR, en enkele dagen later zullen hun deskundigen ons de analyse toesturen die hen tot deze conclusie heeft gebracht. Zij gaven ook uiting aan de wens dat de eigenaars om tot 2025 op het terrein willen blijven, wat voor de stad geen probleem vormt, aangezien het geen invloed heeft op het tijdschema voor de uitvoering van het masterplan;

Overwegende dat de Stad Brussel, in het belang van de transparantie, die het kenmerk zal zijn van alle onderhandelingen, zowel van de zijde van de Stad als van de zijde van de eigenaars, ermee ingestemd heeft het regionale aankoopcomité te verzoeken om, in het licht van de door de deskundigen verstrekte informatie, een nieuwe evaluatie ("tegen-expertise") van het achterste gedeelte van het terrein uit te voeren ;

Overwegende dat het aankoopcomité in zijn op 8 december door onze diensten verkregen schatting de achterzijde van het betrokken perceel op 83.000 euro raamt, hetgeen dus de eerste door de Stad ontvangen schatting bevestigt;

Overwegende dat Expertibat op 19 maart 2021 bij ons (de cel expertises) terugkomt met een voorstel tot verkoop tegen 150.000,00 EUR;

Overwegende dat Expertibat op 17 mei 2021 een bod heeft ingediend, onder voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad en

de Voogdij, van 108.000 euro;

Overwegende dat Expertibat op 1 juli 2021 bij ons terugkomt met een voorstel van 143.435,00 EUR;

Overwegende dat de Stad, in het belang van de transparantie van de onderhandelingen, heeft voorgesteld hun laatste ramingen voor te leggen aan het aankoopcomité overname;

Overwegende dat het aankoopcomité zijn prijs ditmaal niet heeft herzien, maar een aangelegenheds waarde voor de Stad Brussel van 20% heeft toegezend ten opzichte van zijn basisraming, wat een totale waarde voor het goed oplevert van 100.000 euro;

Overwegende dat op 8 oktober 2021, in een laatste poging van de Stad Brussel, rekening houdend met de tijdsduur en de moeilijkheid van de onderhandelingen, met het door de eigenaar-bewoner gevraagde startbedrag, met de kosten die zouden verbonden zijn aan het niet verwerven van dit stuk grond om het geplande project op te zetten, en eveneens rekening houden met de sterke stijging van de prijzen tijdens de covid-periode 2019-2020, een feit dat door vele deskundigen is opgemerkt, de cel expertise, onder voorbehoud van de goedkeuring van het bedrag door de Gemeenteraad en de Voogdij, een forfaitair bedrag van 120.000,00 EUR heeft aangeboden voor het achterste gedeelte van het perceel (zie plan in de bijlage - dit plan moet nog worden gespecificeerd wat betreft de grenzen) ;

Overwegende dat door de aankoop van dit perceel aan deze prijs, de Stad voorkomt om een onteigeningsprocedure te moeten doorlopen die haar zou hebben blootgesteld aan zowel rechtsonzekerheid (ondanks alle argumenten die de Stad ten gunste van haar zou kunnen ontwikkelen, de rechtmatigheid van de onteigening wordt uiteindelijk aan het oordeel van de rechter overgelaten) en financiële onzekerheid (het is onmogelijk om vooraf te weten welke schadeloosstelling de rechter toekent aan de onteigende, die in dit geval opnieuw zal moeten worden gehuisvest). Rekening houdend met de gerechtskosten die dit soort procedure met zich meebrengt, alsmede met de tijd die aan de gerechtelijke procedure moet worden besteed, kunnen dankzij het door de Stad voor deze aankoop voorgestelde uitgaven worden vermeden die het aangeboden verschil ver hadden kunnen overschrijden;

Overwegende dat de eigenaars naar aanleiding van dit aanbod om een onderhoud met de diensten van de Stad verzoeken om de situatie met betrekking tot de bezetting van het terrein op te helderen. Deze vergadering vond plaats op 27 oktober 2021;

Overwegende dat na deze laatste onderhandeling, de Stad in haar laatste aanbod van een forfaitair bedrag van 120.000,00 EUR, verzonden op 12 november 2021, preciseert dat zij de eigenaars het achterste gedeelte van het terrein laat bezetten tot 2025, evenals hun caravan en hun stacaravan die zich daar bevinden ;

Overwegende dat echter, om de een huurovereenkomst te voorkomen, een preciaire bezettingsovereenkomst, met de mogelijkheid om de overeenkomst te allen tijde op te zeggen, tegelijk met of na de authentieke akte met de betrokken partijen moet worden ondertekend ;

Overwegende dat de eigenaars ons op 26 november 2021 via hun deskundigen laten weten dat zij het laatste aanbod van de Stad aanvaardden;

BESLUIT

Enig artikel: de verwerving van het onroerend goed gelegen Heembeekstraat 27 (achterste gedeelte van de grond) te 1120 Brussel, kadastraal bekend als Brussel, 19e afdeling, sectie D, nr. 96 L, voor een forfaitair bedrag van 120.000,00 EUR, samen met de principiële toestemming voor de eigenaars om het perceel tot september 2025 zonder kosten te bezetten , wordt goedgekeurd.

Bijlagen :

