



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2409420

**VERTALING****Nr DO : 138****Ontwerp-Besluit - Raad van 28/06/2021****Onderwerp** : Politiezone Brussel HOOFDSTAD Elsene.- Gebouwen Werkhuizenkaai, 2 en Paleizenstraat, 321-331 te 1000 Brussel.- Aankoop.

De Gemeenteraad,

Gelet op de Nieuwe gemeentewet van 24 juni 1988, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 234, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Gezien het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 mei 2020 tot goedkeuring van het beginsel van de verwerving ten algemene nutte van een gebouw, eigendom van de politiezone Brussel-Elsene, gelegen in de Paleizenstraat 321-331 en de Werkhuizenkaai 2-4 te 1000 Brussel, ingeschreven in de 13e afdeling, afdeling B, nr. 635C2 en nr.635E2;

Overwegende dat de Politiezone Brussel-Elsene eigenaar is van twee panden gelegen te Laken. Dit zijn:

- Het huis kessels, een atelier-garage en een aantal loodsden gelegen te Werkhuizenkaai, 2-4 (kadaster: 13de divisie, sectie B, nr. 635C2) voor een oppervlakte van 2.180.00m<sup>2</sup>;
- een administratief gebouw gelegen Paleizenstraat, 321-331 (kadaster: 13de divisie, sectie B, nr. 635E2) voor een oppervlakte van 4.421.00m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het Politiecollege tijdens de sessie van 25 februari 2019 besloot het vastgoedcomplex Werkhuizenkaai, 2-4 en Paleizenstraat, 321-331 te verkopen in afwachting van de geplande verhuizing in 2024 naar het nieuwe Politiecentrum Lignestraat;

Overwegende dat de stad Brussel een voorkeursrecht heeft op de gebouwen in kwestie. Dit voorkeursrecht komt uit de akte van overdracht van 8 oktober 2003, waarbij deze twee eigendommen door de Stad volledig in eigendom werden overgedragen aan de Politiezone Brussel-Elsene;

Overwegende dat de marktwaarde van het gebouw het onderwerp is geweest van twee schattingen:

- een door het Gewest - Brussel Fiscaliteit van 16 april 2019, met de volgende waarden:

- \* 925,000€ voor gebouwen en loodsden Werkhuizenkaai 2-4 en
- \* 5,855,000.00€ voor het administratieve gebouw Paleizenstraat 321-331;

- de andere door een externe deskundige van 03 april 2020 met de volgende waarden:

- \* 700,000€ voor gebouwen en loodsden Werkhuizenkaai 2-2a-3-4; en
- \* 5,200,000.00€ voor het administratieve gebouw Paleizenstraat 321-331;

De twee deskundigenrapporten zijn bij dit rapport gevoegd;

Overwegende dat het verschil tussen de bedragen van de 2 expertises kan worden verklaard door:

- het gebrek aan interne analyse van gebouwen door Brussel Fiscaliteit. Hun analyse was gebaseerd op de buiten en omringende uiterlijk van de gebouwen (zie schattingsrapport artikel 5.1.1: "Datum en voorwaarden van het plaatsbezoek");
- in het verslag van Brussel Fiscaliteit wordt de aanwezigheid van asbest niet genoemd (dit kan betekenen dat, gezien de aanwezigheid van asbest, een waardeverlies van 15%, waarmee rekening moet worden gehouden);
- de verschillende beoordeling van de effecten die verband houden met de categorisering van de polluties van de percelen waarvan de inventaris (kat. 0) wijst op hun potentiële vervuiling na een risicovolle activiteit, waarbij (in het geval van een verkoop) een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- de beoordeling van de milieukwaliteiten;

- de beoordeling van de veroudering van de gebouwen en het risico van instorting van het gebouw aan Paleizenstraat n°331 (die grote problemen van de stabiliteit veroorzaakt);

Overwegende dat al deze elementen een neerwaartse herziening van de door Brussel Fiscaliteit geschatte waarde inhouden door een waardeverlies af te trekken voor de asbestaspecten (niet in aanmerking genomen) en de delen van constructies die volledig gesloopt en/of gewijzigd zouden worden;

Overwegende dat de Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar Grondregie, haar belangstelling voor de twee gebouwen heeft uitgesproken als een kans om deze te veranderen in een gebouw voor gemengd gebruik met een dominante woningbouw. De plaats bevindt zich in de gebieden van voorzieningen in het GBP en binnen het bereik van de acties van het Kanaalplan. De reconversie van deze kantoren zou de creatie van een gemengd geheel mogelijk maken waarin commerciële activiteiten of voorzieningen van algemeen belang worden geïntegreerd en het creëren van woningen in lijn met de uitdagingen van het gebied;

Overwegende dat de haalbaarheid van de reconversie (niet sloop) het mogelijk maakte de creatie van ongeveer 60 woningen en ongeveer 1500m<sup>2</sup> aan commerciële, productieve, collectieve belangenfuncties te evalueren;

Overwegende dat de haalbaarheidsstudie bij dit rapport gevoegd is;

Overwegende dat de aankoop en het project gefinancierd zullen worden via lening.

Overwegende dat de nodige kredieten opgenomen zijn op artikels 241-02 (aankop van gebouwen) et 612-01 (erelonen) van de patrimoniale begroting 2021 van de Grondregie;

Overwegende dat de huidige beraadslaging, voor goedkeuring, zal overgemaakt worden aan de Voogdijoverheid overeenkomstig de bepalingen van de Brusselse ordonnantie van 14 mei 1998 alsook deze van het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 16 juli 1998 ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1 :

De aankoop van de percelen gelegen te Paleizenstraat 321-331 en Werkhuizenkaai 2-4, 1000 Brussel (kadastrale gegevens 13de divisie, sectie B, nr. 635C2 en 635E2) tegen een prijs van 5.900.000,00 EUR goed te keuren.

Artikel 2 :

Aanwendungen :

\* Uitgave : artikel 241-02 (aankop van gebouwen) van de patrimoniale begroting 2021 : 5.900.000,00 EUR.

\* Ontvangst : artikel 171-01 en volgende van de patrimoniale begroting 2021 (af te sluiten leningen ten laste van de Regie).

Bijlagen :