



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2364687

Nr DO : 29

Ontwerp-Besluit - Raad van 05/10/2020

Onderwerp : Ransbeekstraat.- Aankoop van de percelen nrs. 167, 169, 171 en 173 (kadastrale gegevens B153a2, B153b2, B154m en B156g).

De Gemeenteraad,

Overwegende dat de percelen gelegen in de Ransbeekstraat nr. 167, 169, 171 en 173 te 1120 Brussel (kadastrale gegevens B153a2, B153b2, B154m en B156g) die te koop worden aangeboden voor een prijs van 499.000,00-€ voor een oppervlakte van 1410 m²; of 353,9 € / m²;

Overwegende dat de percelen zich volgens het GBP in woongebied bevinden;

Overwegende dat deze percelen grenzen aan een perceel van de Stad Brussel (perceel kadaster nummer B155S), vormen ze samen een potentiële landschappelijke verbinding met het sportcentrum en het stadsbos van Neder-Over-Heembeek; en creëren ze een bouwbreedte aan de straat van 28m;

Overwegende dat deze bouwbreedte het mogelijk zou maken om een residentieel project te ontwikkelen, de binnenterreinen van huizenblokken te ontsluiten, het groene netwerk te hertekenen via verbindingen uitgevend op het kanaal, en dit volgens het historische ontwikkelingsmodel van Neder-Over-Heembeek;

Overwegende dat de biedprijs van deze percelen lager is dan de marktprijs en dat de ontwikkeling van een tiental woningen het mogelijk zou maken om de impact van de grondwaarde te beperken tot 16% van de investering;

Aangezien de Grondregie de percelen zal verwerven en er een project zal ontwikkelen met bijzondere aandacht om de de lasten in evenwicht te brengen met het produkt van de ontvangsten.

Overwegende dat om dit evenwicht na te streven een brutorendement van de grootteorde van 3% nodig is.

Overwegende dat de toekomstige ontwikkeling bijgevolg uitgaat van een projectie van minimum een tiental wooneenheden.

Gelet op de expertiseverslagen:

- CAIR zijnde 470.000,00 EUR

- Een privé-expert zijnde 480.000,00 EUR

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

Op voorstel van het College van Burgemeester en schepenen;

Besluit:

-De aankoop van de percelen gelegen in de Ransbeekstraat nr. 167, 169, 171 en 173 te 1120 Brussel (kadastrale gegevens B153a2, B153b2, B154m en B156g) tegen een prijs van 470.000,00 EUR, goed te keuren.

- De uitgave aan te wenden op het artikel 241-01 (aankoop van onbebouwde terreinen) patrimoniale begroting 2020:

Bijlagen :

