



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2371742

**VERTALING****Nr DO : 122****Ontwerp-Besluit - Raad van 09/11/2020****Onderwerp** : Lievevroubroerstraat 20-28.- Aankoop door middel van voorkooprecht om reden van openbaar nut.

De Gemeenteraad,

Overwegende dat een geheel van gebouwen gelegen op Lievevroubroerstraat 20-28 op openbare verkoop werden geplaatst;

Overwegende dat de betrokken percelen gekadastreerd zijn met de volgende nummers: 21004A0224/00B000, 21004A0223/00A000, 21004A0222/00\_000, 21004A0221/00D000, 21004A0220/00B000;

Overwegende dat het geheel van de gebouwen in de Lievevroubroerstraat 20 tot 24 te Brussel, met uitzondering van de rechterkant van een industrieel type, beschermd is als een geheel;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen het voorkoopperimeter "Manneken Pis", vastgesteld door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30/04/2015, dat in werking trad op 06/08/2015, met als doel: "zowel de sanering als de bescherming van de panden mogelijk maken alsook de valorisering van het monument "Manneken Pis" waardoor middenklasse woningen kunnen worden gecreëerd in de leegstaande verdiepingen van de handelszaken “;

Overwegende dat het een geheel van beschermde en niet beschermde gebouwen betreft, waaronder 4 kleine huizen van 2 verdiepingen met een zolder aan de straatkant, waar bij de oudste delen gebouwd werden in de 16e eeuw, met toegang tot een binnenplaats die wordt omringd door twee gebouwen en bijgebouwen;

Overwegende dat het terrein totale oppervlakte heeft van 9a 10ca; de voorgevel strekt zich uit aan de straatkant van Lievevroubroerstraat over een lengte van 29,40 m;

Overwegende dat op het niveau van stedenbouw, het pand gelegen is in een residentiële zone en in de GCHEWS (Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);

Overwegende dat de restauratie van het gebouw beantwoordt aan de doelstellingen van het stadsbeleid en van de Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO, artikelen 258 en 259): het bestrijden van verlaten of ongezonde gebouwen, het beschermen en verbeteren van een geklasseerd erfgoed, herwaardering bevorderen van handelskernen en het creëren van een middenklasse woningen;

Overwegende de haalbaarheidsstudie van de Grondregie die toegevoegd is aan dit rapport;

Overwegende dat de gebouwen voor uitbating een complete renovatie vereisen;

Overwegende dat de Grondregie het bedrag voor de restauratie- / renovatiewerken van het gebouwengeheel, raamt op € 4.424.200,00 en € 666.725,00 voor studiekosten;

Overwegende dat, overeenkomstig de specifieke configuratie van elk van de bestaande gebouwen, het programma zou toelaten de ontwikkeling van 8 woningen van 74 tot 191m<sup>2</sup>, 4 handelspanden en een geheel van 835m<sup>2</sup> (met mogelijk een een “originele” bezetting zoals specifieke of typische ateliers, studio's, enz.);

Overwegende dat de online veiling via het online platform BIDIT plaatsvond van woensdag 21 oktober 2020 om 13.00 uur tot donderdag 29 oktober 2020 om 13.00 uur;

Overwegende dat de Grondregie van de Stad Brussel de notaris in kennis heeft gesteld van haar wens om te worden geraadpleegd met het oog op de eventuele toepassing van haar voorkooprecht , onder voorbehoud van de prijs van het laatste bod;

Overwegende dat het finaal bod twee miljoen vijfhonderd en duizend euro (€ 2.501.000,00) bedraagt en dat de notaris de regie bevestigd omtrent de al dan niet uitoefening van haar voorkooprecht tegen de toewijzingsprijs;

Overwegende dat 2 schattingsverslagen werden opgesteld:

- Één door Fiscaliteit Brussels, zijnde voor het geheel van de gebouwen voor een bedrag van € 1.971.250,00, zonder rekening te houden met het feit dat een renovatiepremie van € 500.000,00 kan worden verkregen;
- De andere, door de landmeter-expert Jean-Charles de PAEUW voor het geheel van de eigendommen voor een bedrag van € 2.600.000,00, rekening houdend met het feit dat een renovatiepremie van € 500.000,00 kan worden verkregen;

Overwegende dat de prijs bekomen in het kader van de openbare verkoop, een objectieve weergave is van de marktprijs en anderzijds binnen de marge blijft van de verkregen ramingen.

Overwegende dat de Regie Foncière, indachtig een gezond beheer rekening houdende met het globaal rendement van het project, haar voorkooprecht kan uitoefenen binnen het kader financieel evenwichtige operatie in het kader van de projectie van een gezond en evenwichtig beheer, tegen de prijs van het resultaat van de openbare verkoop, zijnde 2.501.000€;

Overwegende dat de verwachte jaarlijkse huuropbrengsten minimaal 239.700€ zouden moeten bedragen, wat volgens de financiële projecties realistisch blijkt;

Overwegende dat deze aankoop een opportuniteit betekent om te investeren in een stadskanker en het publiek beheer van het onroerend goed te verwerven binnen een historisch centrum, in een zone onderhevig aan onroerend goed prospecties, met voornamelijk toeristische bestemming;

Overwegende dat de kredieten zijn opgenomen in de patrimoniale begroting van de Grondregie;

Op voorstel van de het College van Burgemeester en Schepenen;

**BESLUIT :**

Artikel 1:

Kennis te nemen van de openbare verkoop van de gebouwen gelegen Lievevroubroerstraat 20-28 in 1000 Brussel in de voorkoopperimeter "Manneken Pis".

Artikel 2:

Voor informatie aannemen dat deze aankoop een opportuniteit betekent om te investeren in een stadskanker en het publiek beheer van het onroerend goed te verwerven binnen een historisch centrum, in een zone onderhevig aan onroerend goed prospecties, met voornamelijk toeristische bestemming.

Article 3:

De aankoop door de Grondregie om reden van openbaar nut door uitoefening van het voorkooprecht van de gebouwen gelegen op de Lievevroubroerstraat 20 tot 28 te Brussel voor een prijs van € 2.501.000,00, toe te staan.

Artikel 4:

Akte te nemen van de ramingsverslagen als bijlage.

Artikel 5

De aanwendingen in te schrijven op de volgende artikels :

- \* uitgaven : op artikel 240-01 van de patrimoniale begroting 2020 van de Grondregie (aankoop van gebouwen: 2.501.000,00 EUR);
- \* ontvangsten :
- op artikel 151-01 (subsidie) van de patrimoniale begroting.
- op artikel 171-01 (lening) van de patrimoniale begroting.

Bijlagen :

[Haalbaarheidsstudie \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[lastenkohier van de openbaar verkoop \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Schatting Verslag 1 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Schatting Verslag 2 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)