

SLRB BGHM

**Samenwerkingsovereenkomst betreffende de  
bouw van nieuwe woningen en voorzieningen  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

---

**Project Ninove II**

GEWEST/BGHM/STAD/OVM

## **TUSSEN:**

**HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**, vertegenwoordigd door zijn Regering, in de personen van de heer Rudi VERVOORT, Minister-President, en mevrouw Nawal BEN HAMOU, Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, waarvan het kabinet gevestigd is in de Regentschapslaan 21-23 te 1000 Brussel, hierna "het Gewest" genoemd;

**EN**

**BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (afgekort BGHM)**, naamloze vennootschap van publiek recht, vertegenwoordigd door mevrouw Beatrijs COMER, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en de heer Raphaël JEHOTTE, Ondervoorzitter, Gedelegeerd Bestuurder, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in de Jourdanstraat 45-55, 1060 Brussel, hierna "de BGHM" of "de Gemachtigde" genoemd;

**EN**

**DE STAD BRUSSEL**, hier vertegenwoordigd door haar Grondregie, in wiens naam mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen, en de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris, handelen voor en in naam van de Grondregie van de Stadseigendommen, overeenkomstig de beslissing van de Gemeenteraad van 23 september 2002 betreffende de oprichting van de Grondregie en de bijhorende statuten, waarvan het bestuur is gevestigd te 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 1, hierna "de Grondregie" genoemd;

**EN**

**De CVBA "DE BRUSSELSE WONING"**, vertegenwoordigd door de heer Karim TAFRANTI, Voorzitter, en de heer Lionel GODRIE, Algemeen Directeur, waarvan het bestuur is gevestigd in de Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel, hierna "de Brusselse Woning" genoemd.

## VOORWOORD

Op haar zitting van 14 juli 2016 is de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeengekomen dat de BGHM kan worden belast met het bouwheerschap van een sociaal woningbouwproject dat zal worden uitgevoerd op een terrein van de Stad Brussel, gelegen op de hoek van de Poincarélaan en de Industriekaai.

Dit project kadert in het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP).

Sinds 1993 erkent artikel 23 van de Grondwet het recht van eenieder om een leven te leiden in overeenstemming met de menselijke waardigheid, waarbij de wet, het decreet en de ordonnantie de taak hebben een aantal economische, sociale en culturele rechten te waarborgen, waaronder onder meer het recht op behoorlijke huisvesting.

Het gebrek aan woningen of de bezetting van ongeschikte of ongezonde woningen, ongeacht de oorzaak (sociale situatie of persoonlijke financiële draagkracht, algemene staat van het gebouw, gebrek aan beschikbare huisvesting, enz.) vormen de eerste factoren die kunnen leiden tot een hoge mate van uitsluiting.

Voor een groeiend aantal Brusselaars is het moeilijk om te zien dat aan dit recht wordt voldaan. De vraag naar sociale huisvesting is nog nooit zo groot geweest, wat niet verwonderlijk is, aangezien het gemiddelde inkomen van de Brusselse bevolking sinds 1980 15 % minder is gestegen dan het nationale gemiddelde, terwijl de huur- en verkoopprijzen van woningen aanzienlijk zijn gestegen, waardoor het aandeel van de vastgoedmarkt waartoe de meest behoeftigen toegang hebben, aanzienlijk is afgenomen.

Het aantal sociale woningen dat ter beschikking wordt gesteld van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ook een van de laagste in Europa (iets meer dan 9 % van het woningbestand).

Overwegende tevens dat er ook een tekort is aan woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een gemiddeld inkomen.

Overwegende dat een van de oplossingen voor de huisvestingscrisis die veel Brusselaars ervaren, ligt in het vergroten van het aanbod aan openbare woningen.

Overwegende dat het doel van onderhavige overeenkomst is om deze toename te bevorderen door de realisatie van nieuwe sociale en middenklassewoningen mogelijk te maken.

Overwegende dat het project deel uitmaakt van het stadsvernieuwingscontract "Heyvaert-Poincaré", dat op 14/12/2017 door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd goedgekeurd.

Overwegend de wijzigingen van programma nr. 1-2020 betreffende het Stadsvernieuwingscontract "Heyvaert - Poincaré" – SVC5 van 29/01/2021, en meer in het bijzonder de operatie B3.

Overwegende dat de programmatische verandering omvat:

- Wijziging van de beschrijving van het programma door:
  - een globale definitie- en programmeringsstudie voor de hele site van het Vander Puttenstadion, waarbij met name het huisvestings/uitrustingsproject van de BGHM en de omgeving ervan worden geïntegreerd conform de conclusies van de studie Brussel Leefmilieu voor het Sennettepark.
  - de gedeeltelijke herinrichting van de buitenruimten van het stadion (ca. 6.700 m<sup>2</sup>) met het oog op een optimaal gebruik ervan en de ontwikkeling van het aanbod aan vrijetijds- en sportvoorzieningen in samenhang met het toekomstige Sennettepark.
  - het Masterplan voor het Vander Putten Stadion, dat 2 perimeters omvat: 1 studieperimeter (die wordt uitgebreid tot de "Rosée-verbinding") en 1 interventieperimeter (werken via de SVC-subsidie) op de site van het Vander Putten Stadion.
  - de globale studie van het terrein en de SVC-subsidie voor de kwestie van de sanering van het terrein van het Vander Putten Stadion zelf.
- Wijziging van de interventieperimeter van de studie.
- Wijziging van de fasering.

Overwegende dat het College op 25 maart 2021 het bijzondere bestek heeft aangenomen met betrekking tot de overheidsopdracht tot dienstverlening voor de verwezenlijking van een Masterplan voor het Vander Puttenstadion en de aangrenzende ontwikkelingen (woon-/uitrustingsproject en omgeving, en het Sennettepark).

Overwegende dat deze Masterplan-studie er met name op gericht is de bijzonderheden van de aangrenzende operaties met elkaar te verweven door hun complementariteit te versterken, rekening houdend met de talrijke overwegingen die zijn gemaakt via de verschillende studies die prioritair zijn uitgevoerd in het kader van het SVC5 - Heyvaert Poincaré, in toepassing met name van de regelgevende en strategische instrumenten: RPA Ninoofse Poort en Heyvaert en de ambities die zijn gedefinieerd door het BKP en de voorafgaande oriëntatiestudie voor de ontwikkeling van het Sennettepark.

DE PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **VOORWERP**

De Stad Brussel is de eigenaar van de gronden gelegen op de hoek van de Poincarélaan en de Industriekaai, waarvan de kadastrale referenties als volgt zijn:

- Het eerste perceel, met nummer 21811M2566/02T000, met een oppervlakte van ongeveer 553 m<sup>2</sup>, bevat een te slopen gebouw;
- Het tweede perceel, met nummer 21811M2566/02Z000, met een oppervlakte van ongeveer 32.946 m<sup>2</sup>.

Het programma voor dit project is als volgt:

- Sloop van het bestaande gebouw (uitrusting van de Stad Brussel)
- Ontwikkeling van minimaal 120 woningen, waarvan 72 sociale en 48 middenklasse, alsmede de ontwikkeling van ~ 84 parkeerplaatsen als toebehoren voor de "woonfunctie"; **volgens het onderstaande programma:**
  - **Voor de 72 sociale woningen:**
    - 24 1-slaapkamerappartementen, waaronder 2 PBM-appartementen;
    - 24 2-slaapkamerappartementen, waaronder 2 PBM-appartementen;
    - 14 3-slaapkamerappartementen, waarvan 1 PBM-appartement;
    - 5 4-slaapkamerappartementen;
    - 5 5-slaapkamerappartementen;
  - **Voor de 48 middenklassewoningen:**
    - 50 % 2-slaapkamerappartementen
    - 20 % 1-slaapkamer-appartementen
    - 30 % 3-en 4-slaapkamerappartementen
  - Herinplanting van de voorzieningen van de Stad Brussel, alsook van de 22 parkeerplaatsen die exclusief aan de Stad zijn voorbehouden, overeenkomstig het programma van sport- en wijkuitrusting beschreven in het Bestek nr. RF20/PNSPP/853, te weten:
    - de feestzaal (met een plafondhoogte van 3,8 m), de cafetaria voor de clubs, alsmede de kleedkamers en de sanitaire voorzieningen (volgens de oppervlaktetabel in bijlage)

- de lokalen bestemd voor het personeel van de sportdienst, de kantine, de kleedkamers van het personeel, de werkplaatsen en de opslagruimtes (volgens de oppervlaktetabel in bijlage)

De continuïteit van de werking van deze voorzieningen moet tijdens de duur van de werken worden gewaarborgd, in de vorm van fasering of verplaatsing.

- Ontwikkeling van 325m<sup>2</sup> voorzieningen voor Leefmilieu Brussel (die het voorwerp zullen uitmaken van een andere overeenkomst).

Bovendien omvat het terrein momenteel binnen- en buitensportfaciliteiten.

Bij de ontwikkeling van deze verschillende functies zal rekening worden gehouden met de conclusies en aanbevelingen van het Masterplan. Het sportontwikkelingsprogramma is bijgevoegd.

De partijen komen overeen dat bovengenoemd programma indicatief is en derhalve kan worden aangepast, met name op grond van de inhoud van de afgegeven vergunningen.

Het voorwerp van deze overeenkomst is:

- **de rechten en plichten van elke partij bij deze overeenkomst vast te stellen in het kader van de studies en werken ter ontwikkeling van minimaal 120 woningen, 72 sociale woningen en 48 middenklassewoningen;**
- **de rechten en plichten van elke partij bij deze overeenkomst vast te stellen in het kader van de studie- en herinplantingswerken voor de openbare voorzieningen van de Stad Brussel met een oppervlakte van ongeveer 1.202 m<sup>2</sup>;**
- **de rechten en plichten van elke partij bij deze overeenkomst vast te stellen in het kader van de studies en werken aan 106 parkeerplaatsen die ondergronds zullen worden ontwikkeld (aantal aan te passen indien het aantal woningen verandert), waarvan:**
  - 84 plaatsen als toebehoren bij de woonfunctie;
  - 22 plaatsen als toebehoren bij de voorzieningen van de Stad Brussel.
- **overeenstemming te bereiken over het gebruik van de volgende juridische mechanismen:**

#### **1. GEZAMENLIJK BOUWHEERSCHAP**

Om de coherentie en de kwaliteit van het voormelde vastgoedproject te garanderen, beslissen de partijen om beroep te doen op de "gemeenschappelijke opdracht" voor de opvolging van de studies, met inbegrip van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, alsook voor de uitvoering, met inbegrip van de gunning en de uitvoering van de hierboven beschreven opdrachten, overeenkomstig artikel 48 van de wet van 17 juni 2016

inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.

De Grondregie van de Stad Brussel en de BGHM vormen een “gezamenlijk bouwheerschap” en verbinden zich ertoe alles in het werk te stellen om ervoor te zorgen dat het ontwerp en de uitvoering van het project binnen de geraamde termijnen worden voltooid.

Het aldus gevormde “gezamenlijke bouwheerschap” heeft geen rechtspersoonlijkheid.

Het is slechts een groepering van verschillende aanbestedende diensten, die elk rechtspersoonlijkheid hebben. Het “gezamenlijke bouwheerschap” kan nooit in de plaats treden van zijn leden om welke handeling dan ook te verrichten voor de besluiten die hun wettelijk zijn toegekend, onverminderd hetgeen in artikel 6 is overeengekomen.

Het is alleen bedoeld om de procedures te organiseren die nodig zijn voor het ontwerp en de uitvoering van het project, die van tevoren zijn vastgesteld.

De partijen komen overeen om de BGHM aan te wijzen om in hun gezamenlijke naam en namens hen op te treden bij de gunning en uitvoering van de *bovengenoemde* gezamenlijke opdrachten. Zij wordt daartoe als gemachtigde aangesteld.

De aanvragen voor de bouwvergunningen die verband houden met de werken, zullen gezamenlijk worden ondertekend door de Grondregie van de Stad Brussel en de BGHM.

**Deze vertegenwoordiging geschiedt op voorwaarde dat de Stad Brussel aan de Brusselse Woning een erfpacht verleent op het perceel waarop de sociale woningen en de parkeerplaatsen zullen worden ondergebracht, overeenkomstig de bepalingen van de huidige overeenkomst, alsook mits de naleving van de verbintenissen van deze overeenkomst.**

## **2. ERFPACHT OP DE SOCIALE WONINGEN**

De Stad Brussel vestigt een erfpachtrecht ten gunste van de Brusselse Woning op het perceel waar de sociale woningen en de parkeerplaatsen zullen worden gehuisvest.

## **3. BEHEER VAN DE GEBOUWEN**

De Brusselse Woning, erfpachter voor de sociale woningen, beheert deze woningen en de parkeerplaatsen voor de duur van het recht.

Het beheer van de collectieve voorzieningen, de middenklassewoningen en de parkeerplaatsen, zal worden uitgevoerd door de Stad Brussel en de Grondregie,

vanaf de voorlopige oplevering, en de voorzieningen voor Leefmilieu Brussel zullen vanaf die datum door henzelf worden beheerd.

Op de begane grond van het project wordt een voorziening van 325 m<sup>2</sup> voor Leefmilieu Brussel gerealiseerd. Een addendum bij deze overeenkomst zal de rechten en verplichtingen van de partijen terzake formaliseren.

Indien een van de partijen zijn contractuele verplichtingen niet nakomt, gevallen van overmacht buiten beschouwing gelaten, kunnen de andere partijen in de overeenkomst een schadevergoeding vorderen van deze partij.

Dit bedrag wordt vastgelegd in verhouding tot de gemaakte kosten in het kader van bovenvermeld project.

## **Artikel 2 Prijs gezamenlijke bouwheerschap**

Het in deze overeenkomst bedoelde gezamenlijke bouwheerschap is gratis.

De prijs van de studies en gebouwen wordt door de BGHM betaald en vergoed onder de voorwaarden van artikel 8, met inachtneming van de garanties die in hetzelfde artikel van deze overeenkomst worden genoemd.

## **Artikel 3 Ontbindende voorwaarde**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de BGHM binnen vijf (5) jaar na de datum van ondertekening van deze overeenkomst, alle hierna omschreven Uitvoerbare Vergunningen verkrijgt.

Onder "Uitvoerbare Vergunningen" wordt verstaan een vergunning of machtiging die nodig is voor de bouw en exploitatie van de te bouwen woningen door de BGHM (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning, unieke vergunning, etc.), die is uitgevaardigd en die niet langer onderworpen is aan een andere administratieve of gerechtelijke toetsing dan een vordering tot staking voor de burgerlijke rechter en/of een vordering tot nietigverklaring voor de Raad van State, hetzij omdat de termijn voor het instellen van een dergelijke administratieve of gerechtelijke toetsing is verstreken, hetzij omdat een dergelijke toetsing na indiening is afgewezen.

De vergunning wordt geacht uitvoerbaar te zijn op de dag na het verstrijken van de termijnen voor het instellen van bovengenoemde rechtsmiddelen of, indien dergelijke rechtsmiddelen zijn ingesteld en verworpen, op de dag na de datum van de beslissing tot verwerping ervan. Voor de goede orde doet een eventueel beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State dus niets af aan de uitvoerbaarheid van de vergunning.

Indien binnen vijf (5) jaar na de datum van deze overeenkomst niet aan de bovengenoemde opschortende voorwaarde is voldaan, wordt de overeenkomst als nietig beschouwd, zonder enige formaliteit en zonder schadevergoeding voor een van de partijen.



#### Artikel 4 **Waarborgen van de Stad Brussel**

De Stad Brussel garandeert dat alle of een deel van de gronden en bestaande gebouwen hierop niet onderworpen zijn aan een mandaat of belofte om te verkopen, te kopen, te ruilen, te delen of te hypothekeren en dat ze niet onderworpen zijn aan een voorkooprecht of een optie ten gunste van wie dan ook.

De Stad Brussel verklaart en garandeert dat zij over alle bevoegdheden en capaciteiten beschikt om er vrij over te kunnen beschikken.

De Stad Brussel bezorgt de BGHM alle documenten met betrekking tot vervuiling, met inbegrip van de asbestinventarisatie.

#### Artikel 5 **Samenwerking en terbeschikkingstelling van het terrein**

De partijen verbinden zich tot een samenwerkingsbeleid dat erop gericht is het geplande vastgoedproject onder de best mogelijke voorwaarden uit te voeren en zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de verschillende partijen bij deze overeenkomst.

Daartoe wordt onder meer overeengekomen dat:

De Stad Brussel zich ertoe verbindt om, zodra deze overeenkomst is ondertekend, aan de BGHM alle informatie door te geven die in haar bezit is met betrekking tot het terrein en de bestaande gebouwen hierop, zoals:

- bestaande stedenbouwkundige studies;
- opmetingen door landmeters;
- verontreinigingsstudies;
- eventuele aanvragen voor stedenbouwkundige- of milieuvergunningen die zijn ingediend;
- eventuele stedenbouwkundige- of milieuvergunningen die zijn verleend.

De Stad Brussel verbindt zich ertoe de toekomstige aannemer toegang te verlenen tot de terreinen en bestaande gebouwen hierop.

De exploitatie van de bestaande voorzieningen en installaties zullen door de respectieve diensten van de Stad Brussel worden voortgezet totdat de nieuwe voorzieningen beschikbaar zijn; hetzij door verplaatsing, hetzij door een fasering ter plaatse.

De Stad Brussel laat de BGHM toe om bodemonderzoeken uit te voeren en bezoeken af te leggen met potentiële projectontwikkelaars en aannemers, voorafgaand aan de overdracht van de terbeschikkingstelling, in overeenstemming met de mechanismen waarin de gezamenlijke aanbesteding voorzien heeft.

#### Artikel 6 **Operationeel stuurcomité**

Het operationele stuurcomité wordt opgericht voor een periode die start vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Het heeft tot taak om, met het oog op consensus tussen haar leden, te zorgen voor het toezicht op het opzetten van de operatie, de fasen met betrekking tot de aanwijzing van de opdrachtnemer en het ontwerp van de plannen, tot de levering van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen, en om eventuele problemen op te lossen die zich voordoen bij het toezicht op de bouwplaats, tot aan de opheffing van de opmerkingen van de voorlopige oplevering.

Het operationele stuurcomité is gelijkelijk samengesteld uit X vertegenwoordigers die door de BGHM worden benoemd en X vertegenwoordigers die door de Grondregie worden benoemd. De Brusselse Woning kan vertegenwoordigd zijn in het operationele stuurcomité, doch zij heeft slechts een adviserende rol in dit comité. Bij staking van stemmen heeft de gemachtigde een beslissende stem in het besluitvormingsproces.

Het beslist over de punten die aan het comité worden voorgelegd.

De partijen komen overeen dat, onverminderd hun respectieve procedures en termijnen voor goedkeuring door de besluitvormings- en voogdijorganen, de volgende besluiten door het operationele stuurcomité worden genomen voordat zij formeel door de gemachtigde worden aangemeld:

- elk besluit met betrekking tot de goedkeuring van ontwerpen van het bijzonder bestek voor de gezamenlijke opdrachten;
- elk besluit met betrekking tot de uitsluiting of niet-selectie van een kandidaat;
- elk besluit om een offerte regelmatig of onregelmatig te verklaren;
- het besluit om de opdracht aan een van de inschrijvers te gunnen;
- elk besluit in verband met wijzigingen in de loop van de uitvoering van de opdracht waarvan de totale kosten hoger zijn dan of gelijk zijn aan 9% van de betrokken opdracht;
- elke wijziging in de procedure voor de gunning van de opdracht;
- eventuele juridische stappen, indien nodig;
- het besluit om een opdracht te beëindigen, indien van toepassing;
- de voorlopige oplevering van de gezamenlijke opdrachten;
- de definitieve oplevering van de gezamenlijke opdrachten.

Het operationele stuurcomité neemt een besluit binnen tien werkdagen na de kennisgeving van het hem voorgelegde besluit.

De gemachtigde is verantwoordelijk voor de uitvoering van het besluit van het operationele stuurcomité. Indien het comité niet binnen 10 werkdagen een beslissing neemt over de beslissingen waarvoor het een bindend mandaat heeft (d.w.z. waarvoor geen goedkeuring van het besluitvormings- en/of voogdijorgaan vereist is), kan de gemachtigde de beslissing nemen zonder de beraadslaging van het operationeel stuurcomité af te wachten.

## Artikel 7 **Einde van de werken**

De toekenning van de voorlopige oplevering impliceert de overdracht van de bewaring aan de Brusselse Woning, voor wat betreft het deel van de bouwwerken die haar aanbelangen.

De BGHM zal de sleutels overhandigen aan de Brusselse Woning, voor de gebouwen die haar aanbelangen, en zal de overdracht van de bewaring van de werken in een afzonderlijk proces-verbaal vastleggen.

De opdracht van de BGHM omvat de opheffing van de voorbehouden bij de oplevering en de eventuele activering van de waarborg zoals bedoeld in artikel 84 § 1 van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013, voor de werken die door de Brusselse Woning zullen worden beheerd. De Grondregie zal deze opdracht op zich nemen voor de bouwwerken van de Stad Brussel.

De Brusselse Woning moet aan de BGHM alle faciliteiten bieden om aan deze verplichtingen te voldoen. Zij zal echter eerst zelf eventuele klachten van huurders controleren over de werken door een voorlopig verslag op te stellen. Hiertoe wordt een kopie van de sleutels van de site, met uitzondering van de sleutels die betrekking hebben op de verhuurde eenheden en delen van het gebouw, door de beheerders aan de BGHM verstrekt tot aan de definitieve oplevering.

Het verlenen van de definitieve oplevering beëindigt het mandaat van de BGHM. De BGHM zal bij deze gelegenheid de kopie van de sleutels van de site teruggeven die in haar bezit zijn.

De BGHM zal de Stad Brussel en de Brusselse Woning blijven bijstaan met betrekking tot de gebouwen die hen aanbelangen in het kader van mogelijke gebreken die gedekt worden door de tienjarige garantie voorzien in artikel 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 8 **Financiering van de constructies**

##### 1) Prefinanciering:

De BGHM prefinanciert de sociale woningen en de voorzieningen van Leefmilieu Brussel.

De Grondregie van de Stad Brussel financiert de middenklassewoningen en de openbare voorzieningen van de Stad Brussel.

##### 2) Garantie van het Gewest:

Het Gewest verbindt zich ertoe zijn garantie aan te bieden voor de leningen die zijn aangegaan om aan de financiële verplichtingen van de BGHM, zoals gedefinieerd in deze overeenkomst, te voldoen.

Indien nodig zal het Gewest de BGHM toestemming geven om deze leningen aan te gaan overeenkomstig artikel 41 van de Huisvestingscode.

##### 3) Financiële verplichtingen van het Gewest:

**Het Gewest** verbindt zich, ten laste van de BP [25.005.20.01.5111] van de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tot het dekken van:

- **Voor de sociale woningen en voor elementen die uitsluitend voor dergelijke woningen bestemd zijn:**

50 % van de kosten in hoofdsom en in interest van de studies, gebouwen en alle elementen die eraan onderworpen zijn, evenals van de onroerende voorheffing op de genoemde woningen.

- **Voor de middenklassewoningen en elementen die uitsluitend voor deze woningen bestemd zijn:**

33,33 % van de kosten in hoofdsom en in interest van de studies, gebouwen en alle elementen die eraan onderworpen zijn, evenals van de onroerende voorheffing op de genoemde woningen.

- **Voor de openbare voorzieningen van de Stad Brussel en de elementen die uitsluitend voor deze voorzieningen bestemd zijn:**

33,33 % van de kosten in hoofdsom en in interest van de CASCO-constructie van 600 m<sup>2</sup> (120 woningen x 5 m<sup>2</sup>) en van alle studies met betrekking tot de CASCO-werken (voor de gehele oppervlakte van de voorziening).

- **Voor de elementen die gemeenschappelijk zijn voor de woningen en openbare voorzieningen van de Stad Brussel (bv.: sloop, omgeving, ondergrondse leidingen,...):**

De kosten worden verdeeld naar **rato** van de bruto-oppervlakte die is bestemd voor woningen (sociale en middenklasse) en collectieve voorzieningen (voorzieningen die door de Stad worden beheerd en voorzieningen die door Leefmilieu Brussel worden beheerd):

- 50 % voor het deel van de voorzieningen dat overeenkomt met de sociale woningen
- 33,33 % voor het deel van de voorzieningen dat overeenkomt met de middenklassewoningen en de openbare voorzieningen van de Stad Brussel
  - 100 % voor de voorzieningen die door Leefmilieu Brussel worden beheerd (dit punt zal het voorwerp uitmaken van een andere overeenkomst)

#### 4) Financiële terugbetalingsverplichtingen bestemd voor de woningen en collectieve voorzieningen bestemd voor woningen (in het kader van het GHP) (Terugbetalingen)

##### a) **Financiële verbintenissen**

- **De Brusselse Woning** verbindt zich ertoe te dekken:

- **Voor de sociale woningen en voor elementen die uitsluitend voor dergelijke woningen bestemd zijn:**

50 % van de kosten in hoofdsom en in interest van de studies, gebouwen en alle elementen die eraan onderworpen zijn, evenals van de onroerende voorheffing op de genoemde woningen.

- **De Brusselse Woning en de Grondregie van de Stad Brussel** verbinden zich ertoe om te dekken:

- **Voor de gemeenschappelijke elementen van de woningen en de collectieve voorzieningen (bv.: sloop, omgeving, ondergrondse leidingen...):**

De kosten worden verdeeld naar **rato** van de bruto-oppervlakte die is bestemd voor woningen en collectieve voorzieningen

- Het(de)zelfde percentage(s) als voor woningen wordt (worden) toegepast voor de verhouding die overeenkomt met de woningen.

**b) Terugbetalingsmodaliteiten**

De terugbetalingsmodaliteiten aan de BGHM zijn als volgt vastgelegd:

Jaarlijkse betaling over een periode van 27 jaar die ingaat op de 90<sup>ste</sup> kalenderdag na de voorlopige oplevering van de werken en automatisch eindigt op de dag van betaling van de laatste annuïteit. Meer specifiek:

- Enkelvoudige vaste rentevoet die door de Raad van Bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt vastgesteld op basis van de op de kapitaalmarkt geldende rentevoet. Elke prestatie is onderworpen aan een specifieke beslissing.
- Terugbetaling in constante annuïteiten berekend op het terug te betalen voorschot.
- Gedurende het eerste jaar is de enkelvoudige interest, vermeerderd met de vergoeding, verschuldigd naar rato vanaf de 90<sup>ste</sup> dag na de datum van voorlopige oplevering.
- De vergoeding voor deelname in de administratieve kosten van de BGHM wordt berekend op het initiële bedrag van het voorschot en is bij elke terugbetaling verschuldigd voor 27 jaar. Het wordt vastgesteld op 0,15 % van het bedrag van de voorschotten.

5) Financiële terugbetalingsverplichtingen bestemd voor de verplaatsing van de collectieve voorzieningen van de Stad Brussel waarmee in het kader van het GHP geen rekening is gehouden:

Het deel van de financiering dat niet door het Gewest wordt gedekt, zal door Beliris worden gefinancierd.

6) Berekening van de kosten:

Er zal aan de architect van het project gevraagd worden om alle verschillende kosten (installaties, gebouwen, omgeving, studies...) zo duidelijk mogelijk te scheiden in functie van

hun bestemming (woningen, voorzieningen, gemeenschappelijke elementen...). De prorataberekening zal ook door de architect worden uitgevoerd.

De partij die deze berekeningen betwist, doet dit geheel op eigen kosten.

#### 7) Subsidie

De financiering van het door Beliris gefinancierde gedeelte van de openbare voorzieningen, ten belope van 1.800.000,00 EUR, zal worden geregeld in het kader van een protocol-overeenkomst.

#### Artikel 9 **Vestiging van een erfpachtrecht ten gunste van de Brusselse Woning**

De Stad Brussel verbindt zich ertoe om aan de Brusselse Woning, die aanvaardt onder de gewone feitelijke en juridische waarborgen, vrij van kosten, een erfpachtrecht toe te kennen, voor een periode van 99 jaar, op het perceel dat de ongeveer 72 sociale woningen en bijbehorende functies zal huisvesten. Dit recht moet uiterlijk op de datum van de voorlopige oplevering van de woningen in werking treden.

Indien deze verbintenis niet wordt nagekomen, is een boete van 500 euro per kalenderdag vertraging verschuldigd vanaf de datum van ontvangst van de vruchteloze ingebrekestelling.

Het in deze overeenkomst bedoelde erfpachtrecht wordt door de Stad Brussel toegekend in ruil voor een vergoeding met een symbolische waarde van één euro. Het is aan de Stad Brussel om te zorgen voor alle stappen met betrekking tot de ondertekening van de authentieke akte van vestiging van het recht van erfpacht.

De kosten en rechten in verband met de vestiging van het in deze overeenkomst bedoelde erfpachtrecht komen ten laste van de erfpachter.

#### Artikel 10 **Duur van het erfpachtrecht**

Het door de Stad Brussel toegekende erfpachtrecht wordt toegekend voor een periode van 99 jaar die ten laatste aanvangt op datum van de voorlopige oplevering van de woningen.

Het erfpachtrecht eindigt van rechtswege.

De akte van erfpacht zal voorzien in de modaliteiten van een voorkeepsrecht op de sociale woningen ten voordele van de Brusselse Woning.

#### Artikel 11 **Beheer van de woningen, parkings en collectieve voorzieningen**

De Stad Brussel zal haar voorzieningen en de middenklassewoningen beheren.

De Brusselse Woning zal de sociale woningen beheren en zal de huurgelden innen overeenkomstig de regels voor sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en in het bijzonder de artikelen 154 tot 159 van de Brusselse Huisvestingscode. De Brusselse Woning verbindt zich ertoe de woningen voortdurend in een voor verhuur geschikte staat te houden, wat

met name inhoudt dat de voorzieningen van de appartementsgebouwen in werkende staat dienen te verkeren en vrij van huuronderhoud. Alle gemeenschappelijke delen en de omgeving worden ook onderhouden door de Brusselse Woning en de Stad Brussel, en dit in overeenstemming met het in de studiefase op te stellen beheersplan.

#### **Artikel 12 Fiscale, sociale en andere verplichtingen**

De Stad Brussel en de Brusselse Woning zullen moeten voldoen aan alle wettelijke, fiscale en sociale verplichtingen die normaal gesproken op hen rusten in hun hoedanigheid van eigenaar, verhuurder en erfpachter.

Met name de verschillende belastingen en heffingen die (direct of indirect) betrekking hebben op de ter beschikking gestelde grond en de daarop opgerichte gebouwen, komen ten laste van laatstgenoemde, elk voor het deel dat hen aanbelangt.

#### **Artikel 13 Verzekeringen**

De BGHM verbindt zich ertoe om tot de datum van de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, de gebouwen die zij op de Gronden zal laten optrekken, te verzekeren tegen brand en de daarmee gepaard gaande schade.

De Stad Brussel en de Brusselse Woning, elk voor de gebouwen die hen aanbelangen, zullen deze verzekering overnemen na de voorlopige oplevering van de werken voor alle sociale woningen en voorzieningen waarvoor zij verantwoordelijk zijn.

De schadevergoeding die de verzekeringsmaatschappij na een schadegeval zou betalen, zal opnieuw moeten worden bestemd voor de renovatie en/of heropbouw van het door de schade getroffen goed.

#### **Artikel 14 Bevoegdheid tot het instellen van rechtsvorderingen**

In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst kan de BGHM namens de volmachtgever, zowel als eiser als in hoedanigheid van verweerder, gerechtelijke stappen ondernemen tot de definitieve oplevering wordt verleend, waardoor een einde komt aan het mandaat. Zij zal het advies van de volmachtgever inwinnen voordat zij enige actie onderneemt.

#### **Artikel 15 Bevoegde rechtbank**

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie of uitvoering van deze overeenkomst valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement van Brussel.

---

Gedaan te Brussel, op ...../...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij verklaart, met de ondertekening van dit document, haar exemplaar te hebben ontvangen.

HANDTEKENINGEN:

#### **HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Dhr. Rudi VERVOORT

Mevr. Nawal BEN HAMOU

Minister-President

Staatssecretaris voor het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest, belast met  
Huisvesting en Gelijke Kansen

#### **DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJ**

Dhr. Raphaël JEHOTTE

Mevr. Beatrijs COMER

Ondervoorzitter

Voorzitter

#### **DE GRONDREGIE VAN DE STAD BRUSSEL**

Dhr. Luc SYMOENS

Mevr. Lydia MUTYEBELE NGOI

Stadssecretaris

Schepen

#### **DE BRUSSELSE WONING**



Dhr. Karim TAFRANTI

Voorzitter

Dhr. Lionel GODRIE

Directeur-Generaal

Bijlagen:

Bijlage 1: Tabel van de oppervlakten van de te verplaatsen inrichtingen van de Stad Brussel

<b>Te herinplanten voorzieningen in het kader van het project</b>			
<b>Personeelslokalen departement Sport 1 (logistiek)</b>			
Kantoor beheerder site			m <sup>2</sup>
Verzorgingslokaal			8 m <sup>2</sup>
Personeelskantine			25 m <sup>2</sup>
Keuken van personeelskantine			8 m <sup>2</sup>
Kleedkamers voor het personeel			35 m <sup>2</sup>
Sanitaire voorzieningen voor het personeel			7 m <sup>2</sup>
Opslagruimte voor personeelsuitrusting			20 m <sup>2</sup>
<b>Personeelslokalen departement Sport 2 - Arbeiders</b>			
Werkplaatsen/ opslagruimten			190 m <sup>2</sup>
<b>Totaal (blok A)</b>			<b>293</b>
Conciërgewoning (bij de ingang van het terrein)			12 m <sup>2</sup>
<b>Zone voor de clubs departement Sports 3</b>			
Sportcafetaria voor de clubs			150 m <sup>2</sup>
Keuken van cafetaria			15 m <sup>2</sup>
Garderobes M/V			20 m <sup>2</sup>
Sanitaire voorzieningen M/V			20 m <sup>2</sup>
Opbergruimt(en) (off-site opslag toe te voegen)			m <sup>2</sup>
<b>Lokalen departement Jeugd (buurtzaal)</b>			
Feestzaal			150 m <sup>2</sup>
Keuken grenzend aan de zalen			30 m <sup>2</sup>
Kleine polyvalente zaal			100 m <sup>2</sup>
Sanitaire voorzieningen M/V			50 m <sup>2</sup>
Garderobes M/V			20 m <sup>2</sup>
Opbergruimten			30 m <sup>2</sup>
<b>Totaal (blok C)</b>			<b>597</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>890</b>

Bijlage 2: Toelichting over de plannen en ontwikkeling van de locatie op sportgebied - 11/12/20 \_ Kabinet van de Schepen van Sport en sportdienst