

PROJECT 1.1: INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE 'KURTH-PLEIN'

Type project

Operatie voor inrichting van de openbare ruimte en bouwen van een openbare voorziening.

Ligging

Aansluiting van de Auguste De Boeckstraat en de Godfroid Kurthstraat in Evere, het zogenaamde 'Kurth-plein'.

Vaststelling

De wijk Evere-Centrum is een heel minerale wijk met een gebrek aan openbare en groene ruimten. Op de plaats waar de Auguste De Boeckstraat en de Godfroid Kurthstraat samenkomen, bevindt zich een plein. Dit plein, in slechte staat en met beperkte inrichting, bevat een gesloten toilet, enkele zitbanken en talrijke parkeerplaatsen.







Project

Creatie van een echte 'ingang' van de wijk Evere-Centrum, door de herinrichting van een plein dat momenteel onderbenut wordt.

Oprichten van een paviljoen van 150 à 200 m² op het plein dat de functies van informatiecentrum, burgervergaderingen combineert, de expressie van kunst in de stad mogelijk maakt en voorzieningen biedt.

Programma

Renovatie van de ruimte van gevel tot gevel en aanleggen van een zone 30 met behoud van de doorgang van de bussen; herorganisatie van de parkeerzones; creëren van een ruimte in openlucht voor rust en spel; bevestigen van water in de stad; oprichting van een paviljoen voorzien van een sterke architecturale expressie, met interactieve palen, vergaderzaal, openbare toiletten.

Doelgroep

De gebruikers van het openbaar vervoer, de Jeugdraad, de Wijkraad, de bewoners van het naburige rusthuis, alsook de inwoners van Evere-Centrum en de omliggende wijken.

Typologie acties

In het oog te houden actiepunten

- Kinderopvang
- Basisscholen
- Sociale bijstand
- Medische centra
- Buurthuizen (C & G)
- Moestuinen (C & G)

Uit te stellen actiepunten

- Oppasdiensten (G & K)
- Middelbare school
- Buurthuis (K)
- Actieve verplaatsingswijzen (C & K)
- Moestuinen (K)
- Grondbeheer (K)

'Self supporting'-actiepunten

- Rusthuizen
- Vrije tijd en cultuur
- Parken en tuinen (G)
- Buurtwinkels (K)
- Buurtdiensten (K)
- Openbaar vervoer (C & K)
- Actieve verplaatsingswijzen (G)
- Verfraaiing openbare ruimte (C & G)
- Grondbeheer (C & G)
- Renovatie woningen (via OVM)

'Groene huizen'

- Vrije tijd en cultuur (K)
- Parken en tuinen (K & C)
- Buurtwinkels (C & G)
- Buurtdiensten (C & G)
- Openbaar vervoer (G)
- Verfraaiing openbare ruimte (K)
- Woongelegenheid voor alleenstaande
- Renovatie woningen (via Grondbedr)

Te bevorderen actiepunten

Nagestreefde doelstellingen Stadsbeleid

Volgens artikel 60 van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016.

1° Acties en operaties die de levenskwaliteit in de wijken waarborgen en de leefomgeving verbeteren door in te werken op de openbare ruimten en wijkvoorzieningen te ontwikkelen die de rol van cultuur en sport ter bevordering van de maatschappelijke cohesie kunnen versterken.

2° Acties of operaties die een beter samen leven mogelijk maken, de maatschappelijke en ruimtelijke dualisering van de wijken bestrijden en het imago en de uitstraling van Brussel verbeteren.

Volgens artikel 23 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het Stadsbeleid.

§1-1° Acties en operaties die het mogelijk maken **de openbare ruimte om te vormen tot drager van de sociale en maatschappelijke band en van culturele uitwisselingen en die de leefomgeving verbeteren door groene ruimten, parken, binnenterreinen van huizenblokken of speel- en ontspanningsruimten te activeren, herin te richten of aan te leggen, de inrichtingen die de leefbaarheid van de openbare ruimte bevorderen, de totstandbrenging van stedelijke salons en parklets of de operaties die verband houden met een lichtplan.**

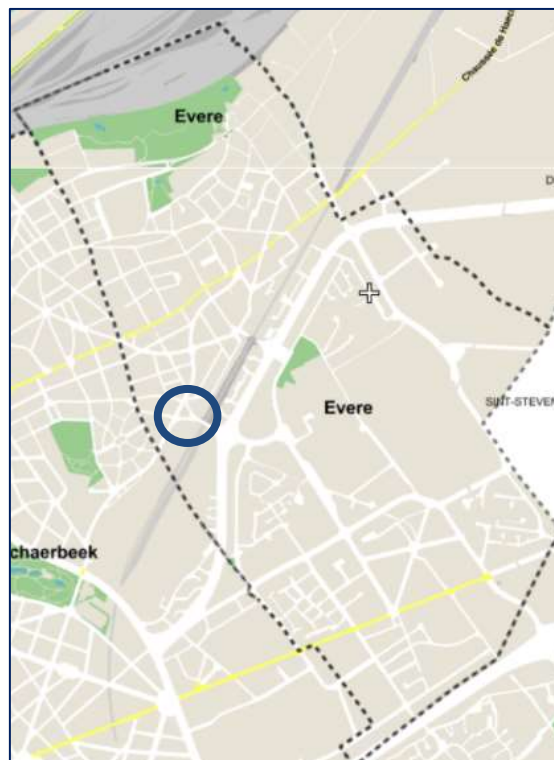
§2-2° Acties of operaties die zorgen voor **animatie en een beter samenleven in de wijken.**

Gewenste resultaten

- Verbetering van het beeld van de wijk door de oprichting van een “iconisch” paviljoen (plaats van informatie, vergaderingen en faciliteiten) en de herindeling van de verkeersgebieden.
- Omvorming van het 'Kurth-plein' tot drager van de maatschappelijke verbondenheid door een inrichting die de leefbaarheid en de uitwisselingen tussen de inwoners, met name de bejaarde personen van het rusthuis, bevordert.

Locatie

Plein gelegen ter hoogte van de aansluiting van de Godfroid Kurthstraat en de Auguste De Boeckstraat, op de grens tussen Laag- en Hoog-Evere.





Eigenaar	Gemeente Evere
Oppervlakte	1687 m ² (wegen inbegrepen)
Huidig gebruik	Onderbenut openbaar plein.
Aansturing project	Gemeente Evere – Sector Werken
Financiële partners	Gewest (Stadsbeleid)

Slaagvoorwaarden

- Het inrichtingsproject van het plein moet coherent zijn met het programma van het naburige Josaphatproject.
- Het project moet de toegang tot de privégarage in de Auguste De Boeckstraat garanderen.
- Het project moet, in functie van het geldende parkeerbeleid, rekening houden met de afschaffing of de verschuiving van de huidige zestien beschikbare parkeerplaatsen op het plein.
- Het gekozen stadsmeubilair moet aangepast zijn aan bejaarde personen.

Uitvoeringsindicatoren

- Realisatie van de herinrichting van het plein van gevel tot gevel en de oprichting van een iconisch paviljoen met een aangelegde rustzone.

Succesindicatoren

- Gebruik en toe-eigening van de site (aantal gebruikers van het plein, aantal raadplegingen van de interactieve paal, frequentie van de vergaderingen in het paviljoen, netheid van de ruimten, ...).
- Vermindering van het wegennet met een beperkte vermindering van het aantal parkeerplaatsen.

Aanbevelingen

- Op dit ogenblik bevindt er zich een publiciteitspaneel van de onderneming ClearChannel op het plein. Deze onderneming heeft sinds 1998 een overeenkomst met de gemeente, die de onderneming ertoe verplicht de bushokjes te onderhouden in ruil voor het recht op de plaatsing van publiciteitspanelen. Deze overeenkomst is onlangs verlengd voor een duur van drie jaar. Tegelijkertijd overweegt de MIVB om het beheer van de bushokjes op gewestelijk niveau opnieuw in eigen handen te nemen. Bij het herinrichtingsproject moet rekening worden gehouden met de verdwijning van dit paneel. Zo niet, moet het in het inrichtingsproject opgenomen worden.
- Het gewestelijke stadsproject 'Josaphat' zal grootschalige werken met zich meebrengen. Deze werken zullen echter geen weerslag hebben op het plein. Bovendien is het essentieel om in gedachten te houden dat de inrichting van het plein aantrekkelijk moet zijn ongeacht het verloop van het Josaphat-project, aangezien met beide projecten verschillende ambities op het vlak van omvang en aantrekkelijkheid nagestreefd worden.

Beschrijving van de geplande operaties en acties

Nr.	Actie/operatie	Beschrijving
1	Herstructurering plein	Aanstelling van een planoloog via een procedure van overheidsopdracht, om een esthetische inrichting van het plein te garanderen.

1.1. **Afbraak toilet**



1.2. **Verwijdering publiciteitsbord**

Meerdere mogelijkheden:

- ClearChannel aanvaardt een nieuwe locatie voor de inplanting van het paneel. De gemeente moet dan een nieuwe locatie voorstellen.
- De MIVB neemt het beheer van de bushokjes op gewestelijk niveau in eigen handen. In dat geval moet de gemeente het beheer ervan niet meer toevertrouwen aan ClearChannel.
- Zo niet, wordt het bord tijdelijk opgenomen in de nieuwe inrichting, tot aan het einde van de overeenkomst tussen ClearChannel en het gemeentebestuur, in 2020.

1.3. Verwijdering of verplaatsing groene zone



1.4.	Herinrichting van het plein	- Vergroting van het plein, gematerialiseerd door de aanbrenging van een nieuwe verharding. - Het plein zou uitgebreid worden tot aan de omheining van nr. 90 in de Godfroid Kurthstraat. De oppervlakte zou dan 780 m² bedragen. - Behalve het paviljoen (1.6) komt er nog een rustzone (banken), een fontein en/of een kunstwerk.
1.5	Aanleg van het type « gedeelde ruimte »	Het verkeer tussen de De Boeckstraat en de Godfroid Kurthstraat zou worden afgeschaft in het midden van het plein en worden teruggebracht naar de aansluiting van de twee straten, zoals deze vandaag bestaat. De toegang tot de privégarage in de Godfroid Kurthstraat nr. 94 moet echter gegarandeerd blijven.
1.6.	Oprichten van een openbare voorziening van het type «onthaalpaviljoen»	Een paviljoen met een architecturaal karakter, met een vergaderzaal, interactieve paal en toegankelijke toiletten.



Scierie Vieu / Bureau Terrell / Wurth, 2016, Toulouse



Stavy Architectes, 2012



Frei & Saareinen, 2010



Marie Groshens, 2012, Hamburg

Voorlopige begrotingsraming :

1.1. INRICHTING PLEIN	Totaal	Subsidie	Gemeente
Inrichting van het plein	308.550,-		
Bouwen van het paviljoen 200 m ²	363.500,-		
Opdrachtnemer 10%	67.155,-		
Totaal 1.1	738.705,-	433.183,-	305.522,-

BTW 21% inbegrepen

Voorlopig tijdschema :

Nom de la tâche	Tri 3, 2018	Tri 1, 2019	Tri 3, 2019	Tri 1, 2020	Tri 3, 2020	Tri 1, 2021	Tri 3, 2021	Tri 1, 2022
PLACE KURTH								
Accord GRBC								
Désigner auteur de projet								
Avt-Projet aménag. Place								
Projet place								
Dossier Permis d'urbanisme								
Cahier des charges travaux								
Mise en marché								
Exécution								

PROJECT 3.1: SOCIALE EN SOLIDAIRE KRUIDENIERSWINKEL (GEASSOCIEERDE OPERATIE)

- Ligging** Wijk Germinal in Evere, gelegen tussen de C. Permekelaan, de F. Légerstraat, de A. Renoirstraat en het sportcomplex van Evere.
- De wijk bestaat hoofdzakelijk uit sociale woningen.
- De wijk bevindt zich in het centrum van Evere, in de buurt van het gemeentebestuur en het OCMW van Evere.
- De wijk is vlot bereikbaar met bus en tram.
- Type project** Actie voor sociaaleconomische ontwikkeling.
- Vaststelling** De wijk Germinal wordt gekenmerkt door talrijke sociale woningen, een hoge werkloosheidsgraad en een oververtegenwoordiging van de kwetsbare bevolkingsgroepen in vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden (bejaarde en vaak geïsoleerde personen, alleenstaande moeders met kind, jongeren onder de 25 jaar ten laste van hun ouders). Twee bouwprojecten van meer dan honderd nieuwe woningen worden momenteel gerealiseerd in deze wijk → stijging van de financieel en sociaal kwetsbare bevolking.
- Project** Creatie en begeleiding van de oprichting van een sociale kruidenierswinkel. Sociale kruidenierswinkels zijn kleine winkels waar goederen voor de eerste levensbehoeften (voedingswaren, hygiëneproducten en baby- en kinderproducten) tegen zeer lage prijzen aangekocht kunnen worden. In de winkel zouden laag- of ongeschoolde jongeren uit de wijk, die voorafgaand een beroepsopleiding inzake beheer, distributie en/of verkoop gevolgd hebben, tewerkgesteld worden.
- Programma** Renovatie van een lokaal als locatie voor de sociale en solidaire kruidenierswinkel.
- Tenlasteneming van de opleiding van het personeel, de investeringen voor de opstart en de uitbating van de sociale kruidenierswinkel gedurende het eerste openingsjaar, om de winkel een blijvend karakter te geven.
- Doelgroep** Kwetsbare inwoners van de wijk Germinal.
- De sociale kruidenierswinkel wordt voorbehouden voor een kwetsbaar doelpubliek. Het doelpubliek wordt bepaald volgens sociale criteria in samenwerking met het OCMW van Evere. De eventuele openstelling van de winkel voor andere doelgroepen, met toepassing van andere tarieven, om het gebrek aan detailhandel in de wijk op te vangen, moet nauwkeuriger bestudeerd worden op het vlak van de juridische aspecten en de btw.

Typologie acties

In het oog te houden actiepunten

- Kinderopvang
- Basisscholen
- Sociale bijstand
- Medische centra
- Buurthuizen (C & G)
- Moestuinen (C & G)

'Self supporting'-actiepunten

- Rusthuizen
- Vrije tijd en cultuur
- Parken en tuinen (G)
- Buurtwinkels (K)
- Buurtdiensten (K)
- Openbaar vervoer (C & K)
- Actieve verplaatsingswijzen (G)
- Verfraaiing openbare ruimte (C & G)
- Grondbeheer (C & G)
- Renovatie woningen (via OVM)

- Oppasdiensten (G & K)
- Middelbare school
- Buurthuis (K)
- Actieve verplaatsingswijzen (C & K)
- Moestuinen (K)
- Grondbeheer (K)

Uit te stellen actiepunten

- 'Groene huizen'
- Vrije tijd en cultuur (K)
- Parken en tuinen (K & C)
- Buurtwinkels (C & G)
- Buurtdiensten (C & G)
- Openbaar vervoer (G)
- Verfraaiing openbare ruimte (K)
- Woongelegenheid voor alleenstaanden
- Renovatie woningen (via Grondbedrijf)

Te bevorderen actiepunten

Nagestreefde doelstellingen Stadsbeleid

Artikel 60 van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016.

3° **Acties** of operaties **ter bevordering van de strijd tegen kansarmoede in de wijken**, de opvang en begeleiding van de meest kwetsbare doelgroepen en de socio-professionele inschakeling in banenscheppende sectoren, in het bijzonder die welke verband houden met ruimtelijke ordening en huisvesting.

Artikel 23 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het Stadsbeleid.

§3-2° **Acties** of operaties **ter financiering en subsidiëring van voorzieningen ter bestrijding van de bestaansonzekerheid**.

Gewenste resultaten

Vergemakkelijking van de toegang tot producten voor een evenwichtige voeding en producten voor de eerste levensbehoeften (hygiëne, onderhoud en baby- en kinderproducten) voor een kwetsbaar publiek.

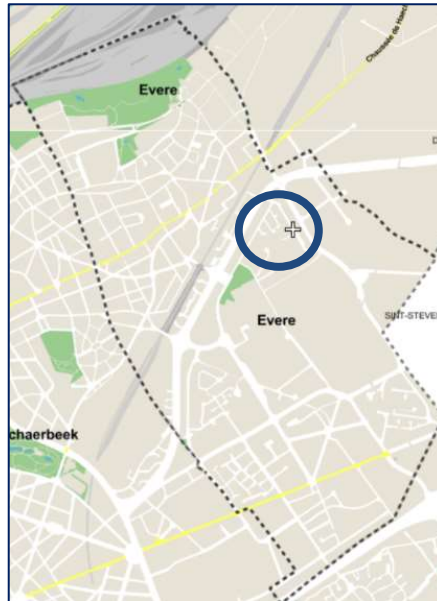
Medewerking aan het beheer van de gezinsuitgaven voor de begunstigten.

Creatie van banen voor de laaggeschoolde inwoners van de wijk.

Tegemoetkoming aan het gebrek aan handelszaken in de wijk.

Locatie

Lokaal in de Degasstraat 6, op de benedenverdieping van een gebouw met sociale huisvesting.





Eigenaar	Everecity
Oppervlakte	120 m ² (bewoonbare oppervlakte)
Huidig gebruik	Woning en ongebruikt opberglokaal op de benedenverdieping van een gebouw in de wijk Germinal.
Aansturing project	Everecity verbindt zich ertoe de kruidenierswinkel op te richten. De gemeente verbindt zich ertoe het project een blijvend karakter te geven gedurende het jaar. Oprichting van een sturingscomité: Met de partners Everecity, OCMW, de gemeente en de begunstigden. Het sturingscomité bezoekt andere sociale kruidenierswinkels om een risicoanalyse op te stellen (HR-beheer, financieel beheer, productenbeheer, veiligheidsbeheer) en de organisatiewijze uit te denken. Rol = Studie van de behoeften van de begunstigden. Reflecties over de oprichting, de organisatie en het blijvende karakter van de voorziening. → Meest geschikte juridische vorm, plichten en wettelijke verplichtingen van de voorziening, goedkeuringen, beheerssoftware (stock en begunstigden). Functiebeschrijving: coördinator, vrijwilligers, artikel 60-medewerkers, ... Uitwerking van het organigram en de delegaties van beheersbevoegdheden. Opstelling van de processen en de werkings- en beslissingsprocedures. Bepaling van de gehanteerde tarieven. Opstelling van een handvest.
Operationele partners	Gemeente Evere – Dienst Sociale Actie OCMW Potentiële partners: REPIS (netwerk van sociale kruidenierswinkels Wallonië-Brussel), Overleg over Voedselhulp van de Federatie van de Bicommunautaire Maatschappelijke Diensten (FBMD), Lokale Werkwinkel, Jobhuis, Federaal

Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV)

Financiële partners

Gewest (Stadsbeleid)

Gemeente Evere

Everecity

En indirecte bronnen: Everecity voor de terbeschikkingstelling van het lokaal.

Verschillende soorten steun inzake opleiding en werkgelegenheid (Gewest, Actiris en de FOD Werkgelegenheid), partnerschappen met de voedselbanken, supermarkten, lokale handelaars, ...

Slaag-voorwaarden

- Sluiten van de overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van het lokaal voor de sociale kruidenierswinkel.
- Renovatie van het lokaal volgens de normen van het FAVV.
- Machtiging om publiek te ontvangen.
- Creatie van een juridisch statuut voor de kruidenierswinkel.

Opschortende voorwaarde

- **Opstelling van een plan voor het HR-, budgettair en financieel beheer van de kruidenierswinkel met** (te leveren binnen zes maanden na de principegoedkeuring van de regering):
- Opleiding van het personeel.
- Sluiten van partnerschappen voor de bevoorrading.

Uitvoerings-indicatoren

- Opening van de sociale kruidenierswinkel.

Succes-indicatoren

- Bezoekfrequentie van de kruidenierswinkel (aantal transacties, gemiddeld aantal klanten per dag, ...) .
- Verkoopvolume per dag, omzet per dag.
- Aantal gecreëerde banen.
- Inschakeling in het netwerk van bestaande sociale kruidenierswinkels.
- Regelmatige evaluatievergaderingen met de partners.
- Tevredenheidsonderzoek bij de klanten van de kruidenierswinkel.
- Ontwikkeling van aanverwante activiteiten met het oog op de verbetering

van de leefomstandigheden van het kwetsbare doelpubliek (voedselkwaliteit, financiën, sociale banden)

Aanbevelingen

- Talrijke netwerken en verenigingen verspreiden gidsen voor de oprichting van sociale kruidenierswinkels. Daarin wordt benadrukt dat het belangrijk is om de bewoners te betrekken bij het uitwerkingsproject, nog vóór de eigenlijke oprichting. Het zou wenselijk zijn om de inwoners bij de oprichting en de werking van de kruidenierswinkel te betrekken vanaf de ontwerpfase.
- Tijdens de ontwerpfase moeten andere sociale kruidenierswinkels bezocht worden en moeten contacten gelegd worden met bevoorradingspartners. Hierbij zouden de inwoners-vrijwilligers een rol kunnen spelen. In fine zijn hun betrokkenheid als vrijwilliger en de mond-tot-mondcommunicatie troeven voor de ontwikkeling van het project.

Beschrijving van de geplande operaties en acties

Nr.	Actie/operatie	Beschrijving
1.	Renovatie van het lokaal	Renovatie van de ruimte van 120 m ² met: - renovatie (elektriciteit, brandnormen, schilderwerken, wanden en doorgangen, ...), - rekken voor de producten, - koelkasten en diepvriezers, - circulatieruimte voor de klanten, - toonbank met kassa, - opslagruimte, duidelijk gescheiden van de winkel en niet toegankelijk voor het publiek, - onthaalhoek, - kantoorhoek voor de administratie.
2.	Oprichting van een juridische entiteit	VZW/SSE (sociale en solidaire economie) De oprichting van een SSE geeft recht op bepaalde voorzieningen zoals PIOW (Plaatselijke Initiatieven voor de Ontwikkeling van Werkgelegenheid), en vereist een

erkenning.

3. Investerings voor de opstart

Investerings voor materiaal:

- kasten, koelkasten, diepvriezers, toonbank, meubilair (tafels en stoelen), computer en beheerssoftware, ...,
- transportvoertuig,
- beginstock (niet-bederfelijke voeding, onderhouds- en hygiëneproducten),
- verzekeringskosten.

4. Instelling van partnerschappen voor de goederenbevoorrading

Potentiële bevoorradingsbronnen:

- voedselbanken,
- aankoop/schenking van onverkochte producten van supermarkten en andere lokale handelszaken,
- aankoop, met korting, in de grootdistributie,
- samenwerking met collectieve moestuinen of inschakelingsondernemingen,
- schenking van producten (landbouwers, agrovoedingsondernemingen, groothandelaars, grootdistributie, veilingen en markten, buurtwinkels, collectiviteiten, ...),
- geldgiften (participatieve financiering, giften van particulieren, ondernemingen, ...).

5. Aanwerving en opleiding van de winkelmedewerkers

De personen belast met het beheer van de kruidenierswinkel zullen op voorhand een opleiding krijgen inzake beheertechnieken, bestellingen en dienstverlening.

De personeelsleden kunnen verschillende statuten hebben:

- door de gemeente gesubsidieerde betrekkingen,

- betrekkingen in het kader van PIOW,
- gesubsidieerde betrekkingen voor wedertewerkstelling of sociale inschakeling (artikel 60),
- vrijwillige betrekkingen.

6. Samenstelling van een bedrijfskapitaal

Voorlopig tijdschema (ter informatie):

- Goedkeuring Brusselse Hoofdstedelijke Regering: niet van toepassing
- Voorontwerp inrichting: uitgevoerd
- Business plan: uitgevoerd
- Stedenbouwkundige vergunning: 4 maanden (febr. 19 – mei 19)
- Aanbieding op markt: 4 maanden (sept.19 – dec. 19)
- Uitvoering werken: 6 maanden (jan. 20 – juni 20)

Voorlopige begrotingsraming

Het begrotingsplan wordt opgesteld binnen zes maanden na de eventuele toekenning van de subsidie door het gewest, om het financiële luik van het project voldoende te laten rijpen.

a) Investeringsbudget onderworpen aan subsidie:

zie Overzicht in bijlage

Budget van het project:

Geassocieerde operatie	TOTAAL BTWI	Subsidie	Gemeente BTWI
F3.1. KRUIDENIERSWINKEL GERMINAL			
120 m ² tegen 520€ BTWex/m ²	75.504	0	75.504
Materiaal (FF)	11.205	0	11.205
Totaal F3.1	86.709	0	86.709

b) Werkingsbudget

Het begrotingsplan wordt opgesteld binnen zes maanden na de eventuele toekenning van de subsidie door het gewest, om het financiële luik van het project voldoende te laten rijpen.

→ Zie eerste schema met de belangrijkste onderdelen (mind map) in bijlage 5.

Financieel plan

Zie bijlage 2.

Uitbetalingsplan

Zie bijlage 3.

4.1: BOUW VAN EEN GEMENGD GEBOUW MET VOORZIENINGEN EN WONINGEN [GEASSOCIEERDE OPERATIE]

Dit project is niet bedoeld om gesubsidieerd te worden door het gewestelijk programma voor stadsbeleid via de ontwikkeling van de wijken. Het biedt echter mogelijkheden, in combinatie met de inrichting van het 'Kurth-plein', om de leefomgeving en de leefbaarheid van de wijk te verbeteren.

Ligging

Onbebouwd terrein in de Godfroid Kurthstraat 90 in Evere.

Type project

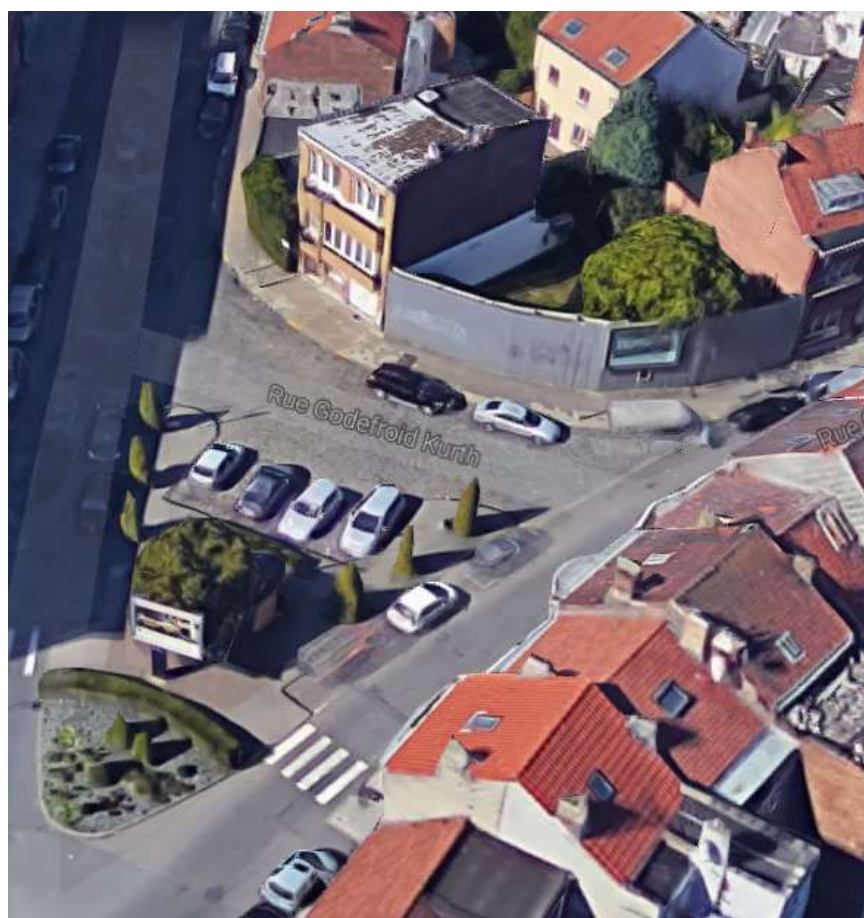
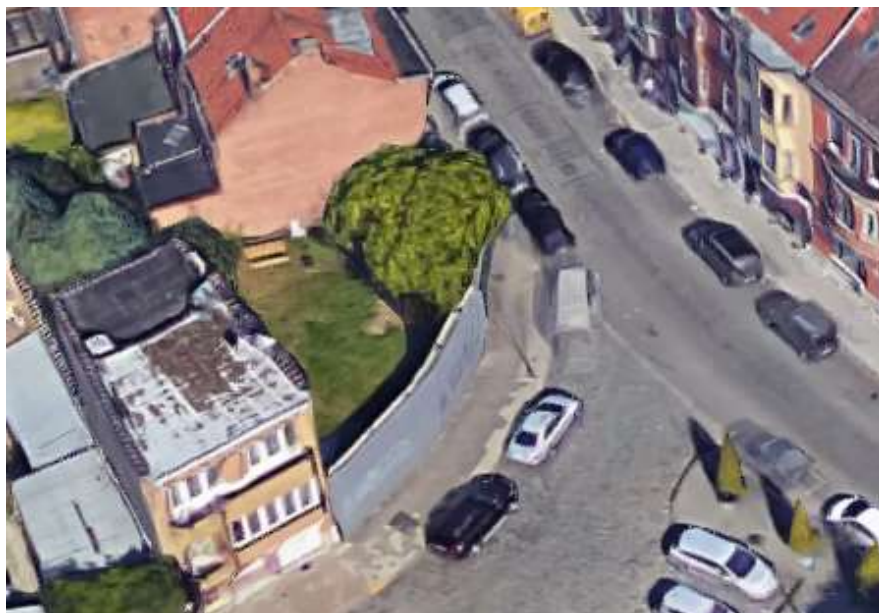
Bouw van een gebouw met een ingerichte voorziening of een handelszaak op de benedenverdieping en drie tot vijf woningen op de verdiepingen.

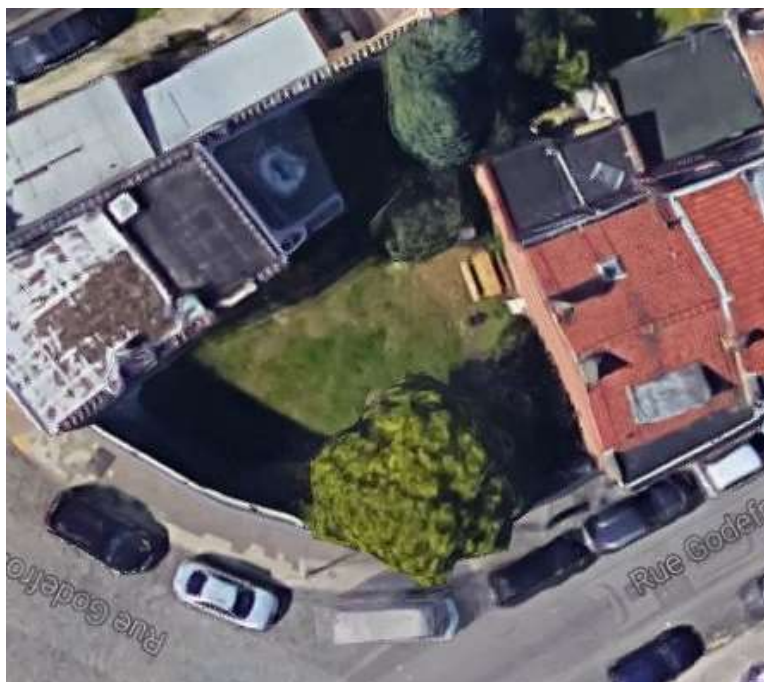
Vaststelling

Aansluitend op het 'Kurth-plein' en in het verlengde van de De Boeck-brug naar Evere-Centrum bevindt er zich een onbebouwd terrein. Het wordt afgesloten door een weinig esthetische grijze omheining, die niet past bij de rest van het uitzicht.

De bouw van woningen voor middeninkomens, zoals deze die beheerd worden door de dienst Huisvesting van het Grondbedrijf, zal het huuraanbod in dit deel van de wijk, dat er een gebrek aan heeft, uitbreiden.







Project

In het verlengde van het project voor de inrichting van de openbare ruimte 'Kurth-plein' (Fiche 1.1) omvat het project de bouw van een gemengd gebouw (voorzieningen/woningen) op het onbebouwd terrein in de Godfroid Kurthstraat nr. 90.

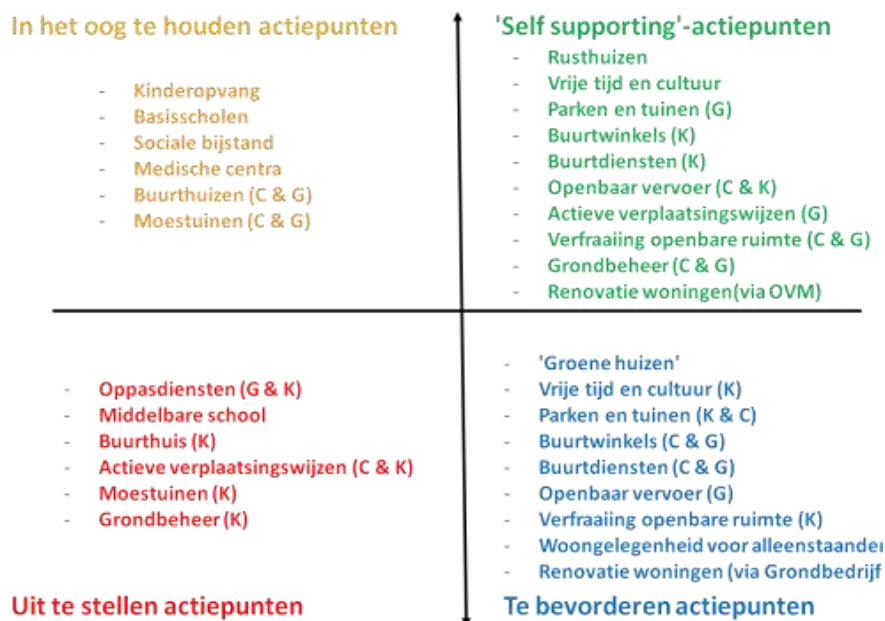
Programma

Verwerving van het terrein, om er een gebouw te bouwen met op de benedenverdieping een voorziening of een handelszaak, parkeerplaatsen onder een carport (afgesloten met een hek, om ook de voetgangerstoegang naar de achterkant van het terrein mogelijk te maken) en een tuin, en drie tot vijf woningen op de verdiepingen. Dit gebouw zal opgenomen worden in het patrimonium van het Grondbedrijf van Evere.

Doelgroep

Woningen op de verdiepingen: inwoners van Evere en gezinnen die op zoek zijn naar een huurwoning volgens toewijzingscriteria die goedgekeurd zijn door de gemeenteraad in het kader van het huisvestingsbeleid van het Grondbedrijf.

Typologie acties



Nagestreefde doelstellingen Stadsbeleid

Volgens artikel 60 van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016:

Voorzieningen op het gelijkvloers:

2° Acties of **operaties die een beter samen leven mogelijk maken, de maatschappelijke en ruimtelijke dualisering van de wijken bestrijden** en het imago en de uitstraling van Brussel verbeteren.

Woningen op de verdiepingen:

4° Operaties om de ontwikkeling van specifieke openbare woningen voor bepaalde segmenten van de bevolking te bevorderen.

Volgens artikel 23 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het Stadsbeleid:

Voorzieningen op het gelijkvloers:

§2-1° Acties of operaties ter bestrijding van de maatschappelijke en ruimtelijke dualisering in de wijken, inzonderheid de acties en operaties die het mogelijk maken wijken met elkaar te verweven en collectieve burgerprojecten te ontwikkelen.

Woningen op de verdiepingen:

§4. De in artikel 60, eerste lid, 4° van de ordonnantie bedoelde operaties en acties om de ontwikkeling van specifieke openbare woningen voor bepaalde segmenten van de bevolking te bevorderen, zijn alle middelen om **openbare huisvesting te creëren** die bestemd is voor verhuring aan bepaalde segmenten van de bevolking, en meer bepaald ouderen, mensen met een handicap, personen in nood en studenten. Het creëren van openbare woningen gebeurt met name door de renovatie, de bouw, de afbraak gevolgd door de heropbouw of de reconversie van onroerende goederen. **Deze woningen kunnen ook met sociale woningen gelijkgestelde woningen of geconventioneerde woningen zijn.**

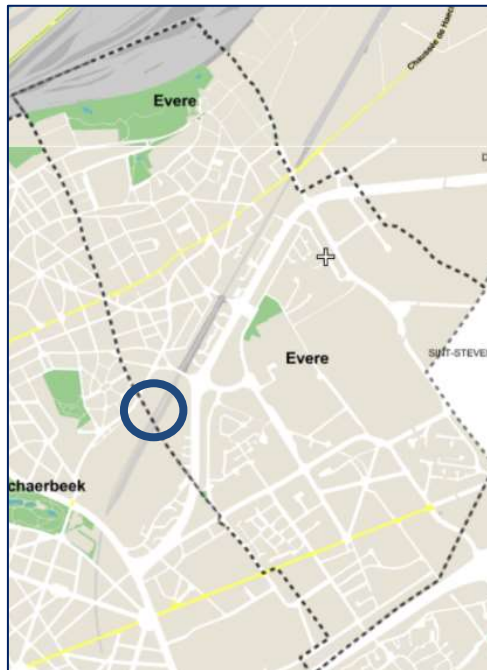
Gewenste resultaten

Creatie van een gemeentelijke voorziening om een handelszaak en woningen onder te brengen.

Aanpassing van het stadswefsel door de wegwerking van een 'holle kies'.

Locatie

Godfroid Kurthstraat 90 in Evere.



Eigenaar	SYFECO bvba
Oppervlakte terrein	203 m ²
Huidig gebruik	Onbebouwd terrein
Aansturing project	Grondbedrijf van Evere Gemeente Evere - Directie Duurzame Ontwikkeling - Sector Burgerleven
Financiële partners	Gemeente Evere - Grondbedrijf (voor de investering en de werking)
Slaagvoorwaarden	- De voorafgaande schatting van het goed door het gewestelijk aankoopcomité van gebouwen zal toelaten om de potentiële speculatie van de eigenaar, betreffende de verkoopprijs van zijn terrein, te beperken. - De aanvraag tot verklaring van openbaar nut van het project bij het gewest zou, in het geval van weigering van de eigenaar, het mogelijk maken om het terrein te verwerven via onteigening, maar dan moet het algemeen belang van het project worden aangetoond.

Uitvoeringsindicatoren

- Verwerving van het terrein (overdracht van eigendomsrecht).
- Inschrijving van een opdracht van projectontwerper in de begroting 2019 van het Grondbedrijf.
- Effectieve bouw van het gebouw, de garage en inrichting van de tuin.

Succesindicatoren

Voor de bouw van het gebouw:

- Gebruik van de benedenverdieping voor een handelszaak.
- Verhuur van de woningen tegen een prijs die het begrotingsevenwicht van de operatie garandeert (aankoop van de grond inbegrepen).

Aanbevelingen

Voor de bouw van het gebouw:

- De eigenaar beschikt over een stedenbouwkundige vergunning die hem toestaat een privé-publiciteitsbord te installeren en er huur voor te ontvangen. Deze vergunning is uitgereikt in 2013 en loopt tot 2028. De overdracht van eigendom zal voor hem dus leiden tot een inkomstenverlies en een schuld bij het publiciteitsbedrijf, vanwege de schadevergoeding ingevolge de verbreking van hun contract. Het zal dan ook essentieel zijn om hem voor de verkoop van zijn terrein een aantrekkelijke financiële tegenwaarde voor te stellen, opdat hij ermee akkoord zou kunnen gaan.
- In het geval van weigering van de eigenaar om het goed af te staan, wordt de mogelijkheid van onteigening overwogen.

Alternatief

Indien het niet mogelijk is om het terrein te verwerven en/of het project te realiseren:

Dit project ligt in het verlengde van de inrichting van het 'Kurth-plein'. Indien het niet mogelijk zou zijn om dit gebouw te verwezenlijken, lijkt het noodzakelijk, om de harmonie van het plein te garanderen, om de omheining rond het onbebouwde terrein te vervangen. Ten minste zal dan de omheining worden vervangen door een meer esthetische omheining die past bij het herinrichtingsproject van het plein.



Beschrijving van de geplande operaties en acties :

Nr.	Actie/operatie	Beschrijving
1.	Verwerving terrein	Vestiging van een zakelijk recht op het terrein: eigendomsrecht.
1.1.	Onderhandse verkoop	Verkoop van het terrein door de eigenaar aan het Grondbedrijf van Evere. Deze optie is voordelig voor de eigenaar, die zijn goed niet uitbaat, tenzij door de verhuring van een publiciteitslocatie. De mogelijkheid om zijn goed te verkopen genereert een hoge opbrengst in vergelijking met de inkomsten die dit type van verhuring oplevert.
1.2.1.	Samenstelling dossier van openbaar nut	De gelijktijdige samenstelling van een dossier van openbaar nut laat toe om te anticiperen op een mogelijke (lange) onteigeningsprocedure in het geval dat de eigenaar zijn goed niet zou willen verkopen, of om de eigenaar een overdracht voor openbaar nut voor te stellen.
1.2.2.	Onteigeningsprocedure	Uitvoering van de onteigeningsprocedure in het geval dat de eigenaar zijn goed niet wenst af te staan, onder voorbehoud van de voorafgaande verklaring van openbaar nut door het gewest.
2.	Bouw gebouw	Bouw overeenkomstig de GSV en het GBP: - 142 m² grondinname, hetzij een bouwdichtheid van 75%; - 390 m² vloeroppervlakte; - bouwhoogte van G+2+D; - beantwoordend aan de vereisten van de EPB-norm 2015.
2.1.	Gelijkvloers	Lokaal van 100 m ² dat gebruikt kan worden voor een voorziening of een handelszaak. Carport van 42 m ² .
2.2.	Verdiepingen	Drie tot vijf woningen met een totale vloeroppervlakte van 280 m ² .
2.3.	Bouw twee parkeerplaatsen onder carport	Langs de gemeenschappelijke muur met nr. 88. Opmerking: De GSV schrijft minstens een parkeerplaats per gebouwde woning voor. In het geval van de bouw van vijf woningen zal bij het gewest een afwijking aangevraagd worden om slechts twee of drie parkeerplaatsen te creëren (afwijking van 50%).

2.4. Inrichting van een tuin

3. Financiering van een werkingsjaar

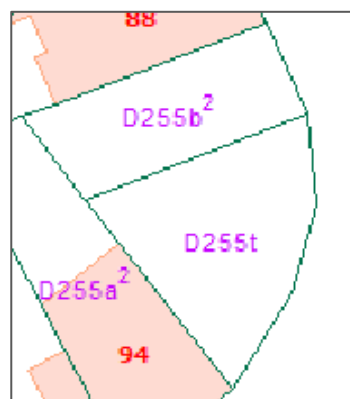
4. Alternatieve oplossing *(Indien het niet mogelijk is om het terrein te verwerven en/of het project te realiseren)*

4.1 **Akkoord eigenaar om werken uit te voeren op zijn terrein** Sluiten van een akkoord met de eigenaar om werken uit te voeren op zijn terrein om de omheining te vervangen.

4.2 **Vervanging omheining** Verwijdering van de omheining en vervanging door een nieuwe omheining die past bij de inrichting van de openbare ruimte.

Onroerende goederen beoogd door een maatregel van onteigening ten algemeen nut:

Kadastraal nummer	Oppervlakte	Motivering (openbaar nut / uiterste hoogdringendheid van de onmiddellijke toe-eigening)
D255b ²	88 m ²	Openbaar nut: Operatie voor de bouw van een voorziening van collectief, pedagogisch en cultureel belang. Bouw op een onbebouwd en onbenut terrein, om de degradatie van het perceel, de aantasting van de omgeving en de grondspeculatie tegen te gaan. Bouw van sociale woningen.
D255t	115 m ²	



Voorlopige begrotingsraming

GEASSOCIEERDE OPERATIE (prijs incl. btw)	TOTAAL	Subsidie	Gemeente
F4.1 PERCEEL KURTH 90	847.890	0	847.890
Aankoop terrein (195 m ² tegen €500/m ²)	140.000		140.000
Kosten akte (12,5%)	17.500		17.500
Voorzieningen op benedenverdieping (105 m ² tegen €1.935/m ²)	0		0
Garages	46.827		46.827
Verdiepingen 1&2 (300 m ² tegen €1.935/m ²)	580.000		580.000
Opdrachtnemer (10%)	62.763		62.763

Voorlopig tijdschema (met onderhandse verkoop):

- Akkoord MBHG: niet van toepassing
- Ondertekening verkoopsovereenkomst: april 19
- Ondertekening verkoopsakte : juli 19
- Aanduiding projectontwerper: 4 maanden (mei 19 tot okt. 19)
- Voorontwerp van bouw: 2 maanden (okt-nov. 19)
- Bouwontwerp: 5 maanden (jan. 20 – mei 20)
- Procedure stedenbouwkundige vergunning: 6 maanden (juni 20 – dec. 20)
- Bestek werken: 4 maanden (nov. 20 – febr. 21)
- Aanbieding op de markt: 6 maanden (maart 21 – sept. 21)
- Uitvoering: 18 maanden (vanaf nov. 21)

Aanwendings- en uitbetalingsplan

Zie bijlagen 2 en 3.

PROJECT 6.1: OPDRACHT VAN PROJECTONTWERPER

Type project	Studie- en begeleidingsopdracht.
Project	Aanstelling van een projectverantwoordelijke 'Stadsbeleid via de ontwikkeling van de wijken'.
Programma	Aanstelling, via een procedure van overheidsopdracht, van een projectverantwoordelijke die de gemeente zal begeleiden bij de uitwerking van een actieprogramma om aan het gewest voor te leggen.
Nagestreefde doelstellingen Stadsbeleid	<i>Artikel 67 van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016.</i> § 2. De door de regering in het kader van de stadsbeleidsprogramma's toegekende subsidie kan eveneens de studiekosten dekken die nodig zijn om ze uit te werken, te wijzigen of aan te vullen.
Aansturing project	Gemeente Evere – Directie Openbare Werken.
Financiële partners	Gemeente Evere.

Voorlopige begrotingsraming

(prijs incl. btw)	TOTAAL	Subsidie	Gemeente
F6.2. DESKUNDIGE voorbereiding dossier	39.000		39.000

Voorlopig tijdschema

Opdracht uitgevoerd tussen februari en mei 2017.

Aanwendings- en uitbetalingsplan

Zie bijlagen 2 en 3.