

Aankoop van een grond en een afgebrand gebouw en oprichting van een gebouw met transitwoningen, een gemeenschappelijke ruimte en een kantoorruimte.

Voornaamste operationele doelstelling (artikel 23 §4 van het BBHR): 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

Bijkomende operationele doelstelling (artikel 23 §2 3° van het BBHR): Acties of operaties die een beter samenleven garanderen, een maatschappelijke en ruimtelijke dualisering in de wijken bestrijden en het imago ende uitstraling van Brussel verbeteren, zoals bedoeld in artikel 60, eerste lid, 2° van de Ordonnantie, worden uitgevoerd op één of meer van de volgende wijzen: (...) 3° Acties of operaties die zorgen voor animatie en een beter samenleven in de wijken.

Soort operatie Aankoop van een terrein en een verlaten afgebrand gebouw.
Afbraak en heropbouw van onbewoonbaar vastgoed.
Subsidie Stadsbeleid As 2 : Aankoop en studies.

Projectpromotor Gemeente Koekelberg

Adres Stepmanstraat 13

Eigenaar Niet-ingezetene

Bestaande situatie Afgebrande opslagplaats

Kadastraal perceel 2^{de} Afdeling, Sectie B, perceel nr. 152 4p2

Oppervlakte perceel +/- 560 m²

Grondoppervlakte +/- 560 m²

Huidig profiel Gelijkvloers +H

Aangegeven verkoopprijs 699.000€ (schatting van het Aankoopcomité lopende)



Huidige stedenbouwkundige toestand

Volgens de oude stedenbouwkundige vergunningen: werkplaats-opslagplaats.

Een vergunning die werd afgeleverd op 11 maart 2008 luidt als volgt:

De vergunning NR. 7695/PU-25.07 betreffende een goed gelegen Stepmanstraat nr. 13 te 1081 Koekelberg, strekkende tot het transformeren van een werkplaats-opslagplaats tot een gebouw voor gemengd gebruik met behoud van de werkplaats op de benedenverdieping en in het souterrain (tussenverdieping) en tot standbrenging van 3 nieuwe verdiepingen, elke met 2 tweekamerappartementen boven het bestaande gebouw, wordt afgeleverd aan de heer Boubkiri overeenkomstig de plannen PU-01, PU-02, PU-03 en PU-04 d.d. 16.04.2007 en de gewijzigde plannen PU-05B, PU-06B, PU-07B en PU-08B d.d. 12 oktober 2007.

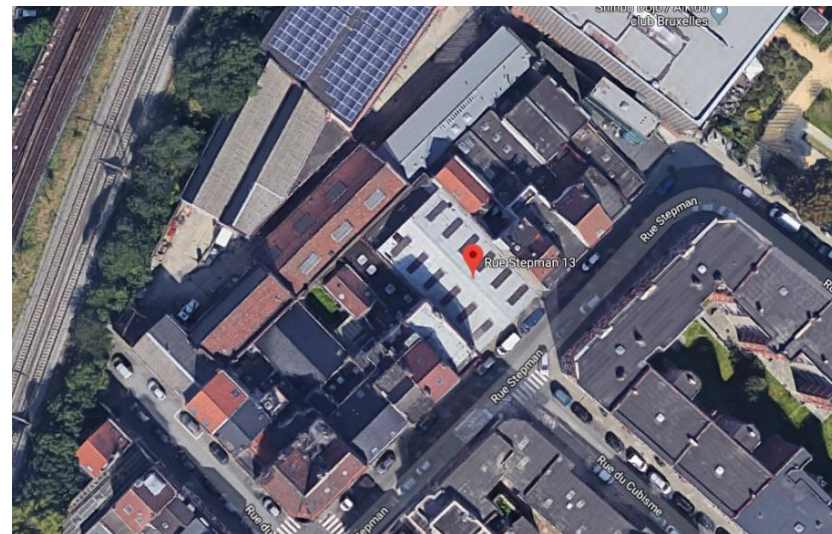
Deze vergunning werd niet uitgevoerd en is dus vervallen.

Deze goederen bevinden zich in een sterk gemengde gebied van het GBP.

Titel I van de GSV is van toepassing.

Bodemgesteldheid

Geen vermoeden van bodemverontreiniging.



Ontworpen toestand

Goede investering voor een langetermijnstrategie (verwezenlijking via andere financiering - DWC)

Door deze operatie zal een grotere, meer homogene operatie tot stand kunnen komen in samenhang met de aan de gemeente toebehorende terreinen in de Stepmanstraat en de Neepstraat.

De hele operatie Neep-Stepman zal de verwezenlijking omvatten van sociale en transitwoningen, gemeenschappelijke voorzieningen en kantoren voor verenigingen ter bevordering van integratie door werk zoals het Huis voor Tewerkstelling.

Het volledige project zal bestaan uit zo'n 18 tot 38 1-, 2- en 3-kamerwoningen, 3 kantooroppervlakten en 2 oppervlakten voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Er zal worden voorzien in een bijkomende oppervlakte voor de gemeentelijke werkplaats. Het geheel zal worden gearticuleerd rond een doorgang met als doel de ontsluiting van het zuidwestelijke deel van de gemeente en de ontwikkeling van een aangenaam en geïntegreerd wijkleven.

De operatie die zich situeert in Stepmanstraat nr. 13 is vervat in deze grotere operatie. Ze bestaat uit 6 tot 9 woningen naargelang de types waarvoor zal worden gekozen na een definitieve analyse van de vraag (waarvan 2 transitwoningen), een gemeenschappelijke voorziening en een kantooroppervlakte.

Elk appartement zal uitgerust zijn met een keuken, een wasruimte, een badkamer met bad of douche en een afzonderlijk toilet. Via een lift en een noodtrap zal men toegang hebben tot de verdiepingen.

De kelderverdieping zal worden ingenomen door kelders en technische lokalen.

Voorwaarden voor succes

- De toekenning van de subsidie Stadsbeleid As 1
- Het welslagen van de aankoop
- De toekenning van een stedenbouwkundige vergunning
- Het uitvoeren van een aangepast beleid

Uitvoeringsindicatoren

- Het naleven van de planning
- Aantal m² werkelijk uitgevoerd
- Aantal woningen werkelijk uitgevoerd
- Uitvoering van een gemeenschappelijke ruimte van minstens 100 m²

Resultaatsindicator

- Bewoning van de transitwoningen wanneer een spoedgeval ontstaat
- Grootste bezetting van de gemeenschappelijke ruimte door bewoners van de wijk.



Raming van de werken

Betreft	Oppervlakte	Eenheidsprijs	Bouwprijs	Ereloon 15%	Totaal ex. BTW	BTW 21%	Totaal incl. BTW
Ondergronds	119	750	89.250,00				
Bovengronds	907	1.500	1.360.500,00				
Terrassen	48	500	24.000,00				
Buitenaanleg	131	150	19.650,00				
			1.493.400,00	224.010,00	1.717.410,00	360.656,10	2.078.066,10

Financiële verdeling

	Kostprijs	GOB-SB As 2	GOB-SB As 1	Gemeente/Andere
Aankoop (aangegeven prijs – schatting door Aankoopcomité lopend)	699.000,00	699.000,00		
Registratie 12,5%	87.375,00	87.375,00		
Totaal Aankoop	786.375,00	786.375,00	100%	
Ereloon incl. BTW	271.052,10	26.134,44 *	161.276,00	83.641,66
Werken incl. BTW	1.807.014,00		1.075.173,33	731.840,67
Totaal Studies en werken incl. BTW	2.078.066,10	26.134,44	1.236.449,33	815.482,33
Total Operatie	2.864.441,10	812.509,44	28%	1.236.449,33 43% 815.482,33 28%

* Ereloon totdat een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen

Voorlopige Planning

	Duur (maanden)	Begin	Einde
Schatting van de verkoopwaarde door het Aankoopcomité (60 o.d.)	3	1/04/2019	1/07/2019
Schatting van de verkoopwaarde door een landmeter-vastgoeddeskundige			
Aankoop (notaris, raad)	4	1/07/2019	1/11/2019
Programma-Keuze van de opdracht-BB-Raad-Toezicht	2	1/11/2019	1/01/2020
Procedure aanstelling SB (Publicatie-Analyse-Gunning)	4	1/01/2020	1/05/2020
Voorontwerp (College)	2	1/05/2020	1/07/2020
Vergunning (College, GOB)	9	1/07/2020	1/04/2021
Definitief Ontwerp en Aanbestedingsdossier (Raad)	4	1/04/2021	1/08/2021
Aanstelling aannemer (College)			
Werken	18	1/08/2021	1/02/2023

Uitgaven en vereffening van de subsidie (As 2)

	2017	2018	2019	2020	2021
Uitgaven					
Aankoop			786.375,00		
Honoraria Fase 'Voorontwerp'				14.933,97	
Honoraria Fase 'Vergunning'					11.200,47
Vereffening van de subsidie SB					
Voorschot 20%	162.275,00				
Saldo					649.100,00

Uitvoeren van een toegang, kleedkamers en sanitaire ruimten om de bestaande sportbeoefening door de wijkbewoners in de school Swartenbroeks te versterken.

Voornaamste operationele doelstelling (artikel 23 §1 2° van het BBHR): Operaties en acties die de levenskwaliteit van de wijken waarborgen en het leefkader verbeteren via openbare ruimten en via de ontwikkeling van wijkvoorzieningen met het oog op de versterking van cultuur en sport als haard van sociale cohesie, zoals bedoeld in artikel 60, eerste lid, 1° van de Ordonnantie, worden op één of meer van de volgende wijzen uitgevoerd: (...) 2° Acties of operaties voor de financiering en subsidiëring van sport- en culturele wijkinfrastructuren, zo ook in de openbare ruimten, inzonderheid door het verwezenlijken van openbare buitenvoorzieningen.

Soort operatie Studies en uitvoering van het bouwen van een toegang, kleedkamers en sanitaire ruimten om de bestaande sportbeoefening door de wijkbewoners te versterken.
Subsidie Stadsbeleid As 2 : Studies en uitvoering.

Projectpromotor Gemeente Koekelberg

Adres Weversstraat 24

Eigenaar Gemeente Koekelberg

Bestaande situatie Sportzaal van school Swartenbroeks

Kadastraal perceel 2de Afdeling, Sectie B, perceel nr. 139r

Oppervlakte perceel +/- 2.945 m²

Grondoppervlakte +/- 1.354 m²

Huidig profiel Gelijkvloers+2+H

Huidige stedenbouwkundige situatie

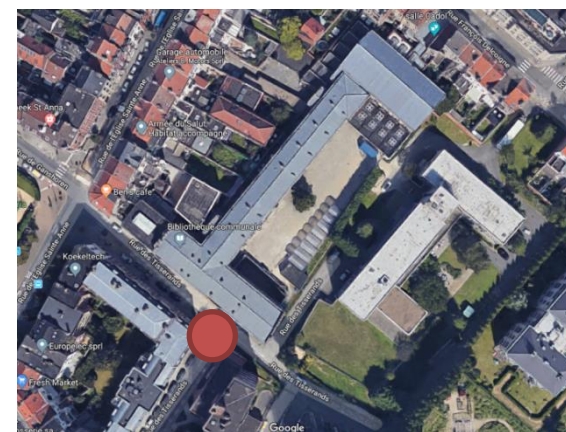
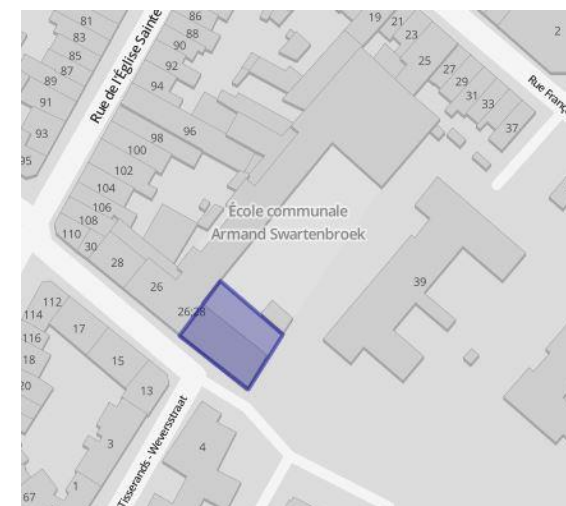
Volgens de oude stedenbouwkundige vergunningen:

School.

Vergunning d.d. 08.04.1949.

Bodemgesteldheid

Geen vermoeden van bodemverontreiniging.



Ontworpen toestand

Geschiedenis en huidige toestand

School A. Swartenbroeks, Weversstraat 24 is één van de 3 gemeentelijke basisscholen. Haar gymzaal werd gerenoveerd in 2012 dankzij subsidies van het Gewest opdat er sportactiviteiten zouden kunnen plaatsvinden buiten de schooltijden. De zaal wordt momenteel gebruikt door gym- en dansclubs en men heeft uitsluitend toegang via de school en dat vormt een veiligheidsprobleem. Aan deze gyminfrastructuur ontbreken er ook bijlokalen alsook opslagruimten en kleedkamers of nog sanitair. Deze problemen remmen een toename van het gebruik van de lokalen natuurlijk af. Met de huidige configuratie zouden deze problemen gemakkelijk kunnen worden verholpen. Er bestaat inderdaad al een afzonderlijke ingang (maar die is noch uitgerust, noch beveiligd) en het is absoluut mogelijk er een opslagruimte alsook kleedkamers en sanitair in te richten. Bij het ontwerpen van de infrastructuur zal men enerzijds rekening moeten houden met de toegang voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) en anderzijds moeten voorzien in energiezuinige voorzieningen.

Voorstel voor werken

Bouw van 2 kleedkamers met elk een capaciteit van 15 personen + douches

Sanitair dames en heren + PBM

Opslagruimte

Beveiliging en uitrusting van de ingang (bijvoorbeeld met badge)

Voorwaarden voor succes

- De toekenning van een stedenbouwkundige vergunning

Uitvoeringsindicatoren

- Naleven van de planning
- Verwezenlijking van een onafhankelijke toegang, van kleedkamers en sanitaire ruimten toegankelijk door PBM
- Aantal inschrijvingen op cursussen en stages

Resultaatsindicator

- Aanzienlijke toename van het gebruik van de sportzaal.



Raming van de werken

Betreft	Oppervlakte	Kostprijs	Ereloon 15%	Total excl. BTW	BTW 21%	Totaal incl. BTW
Bovengronds	123,00	216.558,00	32.483,70	249.041,70	52.298,76	301.340,46

Financiële verdeling

Betreft	Kost	GOB-SB As 2		Gemeente/Andere	
Studies	39.305,28	18.814,24	48%	20.491,04	52%
Werken	262.035,18	106.614,00	41%	155.421,18	
	301.340,46	125.428,24	42%	175.912,22	58%

Voorlopige planning

	Duur (maanden)	Begin	Einde
Programma-Keuze van de opdracht-BB-Raad	4	1/08/2019	1/12/2019
Procedure aanstelling SB (Publicatie-Analyse-Gunning)	4	1/12/2019	1/04/2020
Voorontwerp (College)	2	1/04/2020	1/06/2020
Vergunning (College, GOB)	9	1/06/2020	1/03/2021
Definitief Ontwerp et Aanbestedingsdossier (Raad)	4	1/09/2020	1/01/2021
Aanstelling aannemer (College)			
Werken	6	1/07/2021	1/01/2022

Uitgaven en vereffening van de subsidie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Uitgaven							
Ereloon 'Voorontwerp'				7.861,06			
Ereloon 'SV', 'Offerte aanvraag', 'Vergelijking offertes'					15.722,11		
Werken					52.407,04	49.438,04	
Ereloon 'Uitvoering'				7.861,06	68.129,15	49.438,04	0,00
Totaal							
Verheffing van de subsidie SB							
Voorschot 20%	25.085,65						
Saldo							100.342,59

Bouw van een sportcentrum en een polyvalente ruimte.

Operationele doelstelling (artikel 23 §1 2° van het BBHR): Operaties en acties die de levenskwaliteit van de wijken waarborgen en het leefkader verbeteren via openbare ruimten en via de ontwikkeling van wijkvoorzieningen met het oog op de versterking van cultuur en sport als haard van sociale cohesie, zoals bedoeld in artikel 60, eerste lid, 1° van de Ordonnantie, worden op één of meer van de volgende wijzen uitgevoerd: (...) 2° Acties of operaties voor de financiering en subsidiëring van sport- en culturele wijkinfrastructuren, zo ook in de openbare ruimten, inzonderheid door het verwezenlijken van openbare buitenvoorzieningen.

Soort operatie Bouwen van een sportcentrum en een multifunctionele ruimte
Subsidie Stadsbeleid As 2 : Studies

Projectpromotor Gemeente Koekelberg

Adres Ganshorenstraat 12

Eigenaar Gemeente Koekelberg

Bestaande situatie Parking van het Sportcentrum Victoria, van het kinderdagverblijf Tilapin en van de speltheek Jakadi (+ ingang vrachtwagens tot de gemeentelijke werkplaats en tot het Sportcentrum Victoria)

Kadastraal perceel 2de Afdeling, Sectie B, perceel nr. 125t, gedeelte

Oppervlakte perceel +/- 1.156 m²

Grondoppervlakte +/- 215 m²

Huidig profiel Nihil

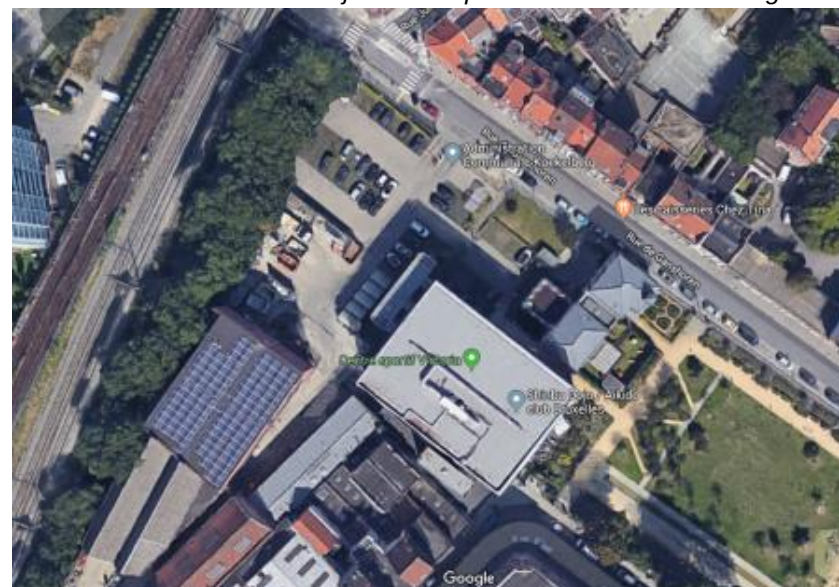
Huidige stedenbouwkundige situatie

Volgens de oude stedenbouwkundige vergunningen: **parking**

Een vergunning werd afgeleverd op 28.06.2005

Bodemgesteldheid

Geen vermoeden van bodemverontreiniging.



Ontworpen toestand

Geschiedenis en huidige toestand

De gemeente Koekelberg bezit momenteel een sportcentrum met een omnisportzaal. De capaciteit van deze infrastructuur wordt momenteel maximaal gebruikt. De vraag naar uren voor activiteiten als zaalvoetbal, basketbal of volleybal is bijna verdubbeld in 2 jaar tijd (de vraag voor zaalvoetbal was al heel groot, namelijk 20 tot 30 resterende aanvragen per jaar), maar de groei van de collectieve sporten, voor jongeren en voor dames, heeft de druk op de gemeente om meer beschikbaarheid van zalen nog vergroot. De gemeente heeft zich ertoe verbonden de gymzalen van haar twee scholen open te stellen, maar deze infrastructuren voldoen wat afmetingen betreft niet aan de behoeften van de clubs. De bouw van een nieuw sportcentrum is dus nodig gezien het onevenwicht tussen het aanbod en de vraag in het Brussels Gewest (ook de buurgemeenten kennen een probleem van verzadiging in hun sportzalen en ze zijn niet ertoe in staat te voldoen aan de behoeften van de Koekelbergenaars). Bovendien is de gemeente Koekelberg een dichtbevolkt gebied en een groot deel van haar inwoners zijn jonger dan 18 jaar. De vraag naar sport op dit gebied is dus ook groot.

Voorstel voor werken

Bouw van een sportcentrum met een omnisportzaal met 1 basketbalterrein (28x15) en 2 volleybalterreinen (18x9) over de breedte alsook 4 badmintonvelden. Deze zaal zal worden uitgerust met gescheiden tribunes (capaciteit 200 personen), 4 kleedkamers voor de spelers, 2 voor de scheidsrechters en sanitair. Een technisch lokaal, een tamelijk grote opslagplaats en een onthaalruimte dienen ook te worden voorzien.

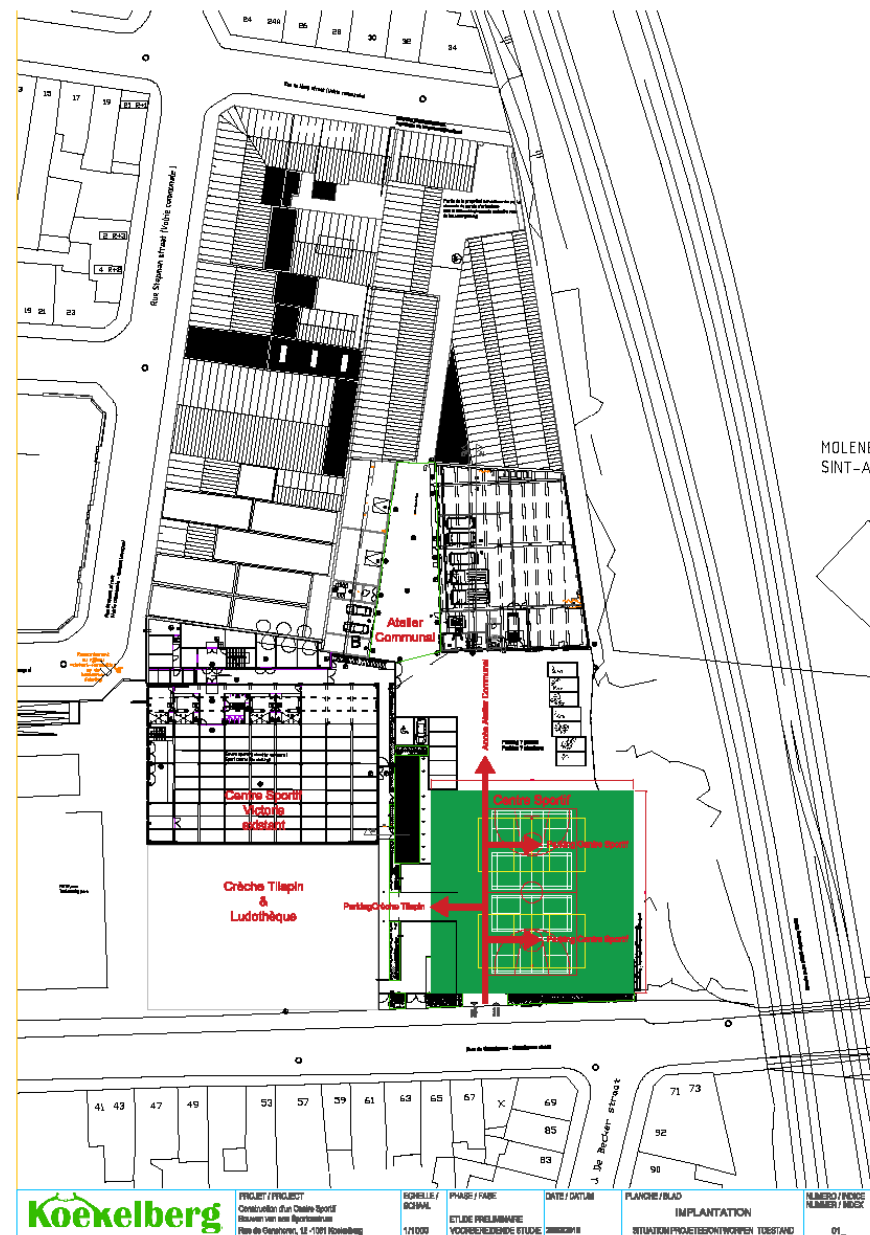
De bouw van een aangrenzende feestzaal met keuken zal een plus zijn om te voldoen aan de behoeften van de wijkbewoners en de sportclubs.

Een parkeerterrein zal dus nodig zijn, vooral omdat het centrum gevestigd is in een reeds verzadigde wijk.

Inplanting

2 sites voldoen momenteel wat afmetingen betreft om er een nieuw sportcentrum te vestigen; de huidige parking van het sportcentrum Victoria en het outdoor multisportveld van het Victoriapark.

De 2 sites bieden het voordeel van de nabijheid van het oude sportcentrum, zodat er een samenhangende sportieve kern zal worden gecreëerd. De locatie van het Victoriapark biedt het voordeel van een vrije oppervlakte zonder beperkingen. De enige beperkingen zijn van administratieve en stedenbouwkundige aard, want de site van het outdoor multisportveld van het Victoriapark werd ingericht in het kader van het Wijkcontract Vanhuffel (2003-2007) en de gemeente kreeg recentelijk een subsidie van 100.000 € voor de renovatie van het outdoor sportterrein. Ze kreeg ook subsidies voor het inrichten van de parking.



De locatie op de parking van het centrum legt meer beperkingen op bouwkundig gebied, want daar zal er moeten worden gebouwd boven de huidige parking en er zal een ingang moeten worden vrijgehouden voor vrachtwagens naar de gemeentelijke werkplaats alsook naar het kinderdagverblijf Tilapin.

Het gebouw zal 4 bouwlagen moeten behouden indien de optie multifunctionele ruimte weerhouden is.

Voorwaarden voor succes

- De toekenning van de subsidie Driejarig Sportinvesteringsplan (DIPS)
- De toekenning van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning

Uitvoeringsindicatoren

- Naleven van de planning
- Bouwen van een sportzaal voor het beoefenen van minstens Basketball (minimum 28x15)
- Bouwen van een multifunctionele ruimte van minstens 400 m²
- Aantal inschrijvingen op de verschillende cursussen en stages
- Aantal bezettingen van de multifunctionele ruimte

Resultaatsindicator

- Percentage van de tevredenheid van de gebruikers
- Percentage van de deelname aan de activiteiten
- Percentage of gemiddelde van de inschrijvingen

Schatting van de werken

Betreft	Oppervlakte	Eenheidsprijs	Kostprijs	Promotiekosten 15%	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW
Bouw			7.050.000,00	1.057.500,00	8.107.500,00	1.702.575,00	9.810.075,00
Aankoop Grond NMBS			100.000,00		100.000,00		100.000,00
Totaal							9.910.075,00

Financiële verdeling

	Kostprijs	GOB-SB As 2	DIPS	Gemeente
Aankoop Terrein NMBS	100.000,00			100.000,00
Studies en werken (OO Promotie) incl. BTW 21%	9.810.075,00	1,00	9.810.074,00	
Totaal Operatie	9.910.075,00	1,00	9.810.074,00	99%
				100.000,00
				1%

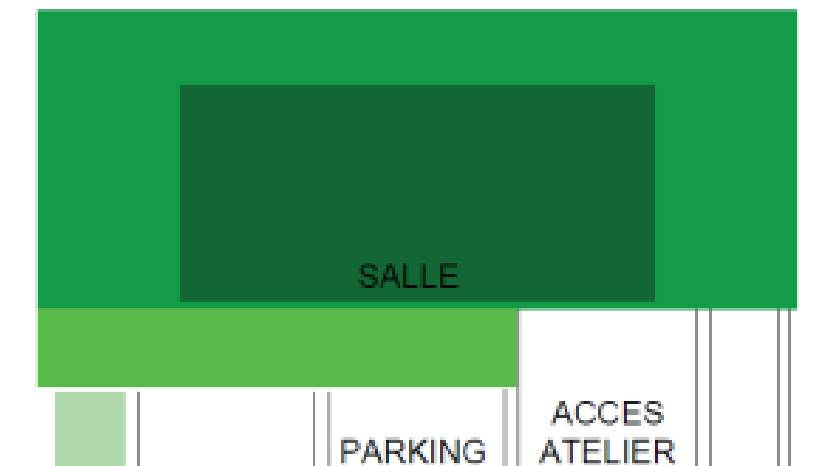
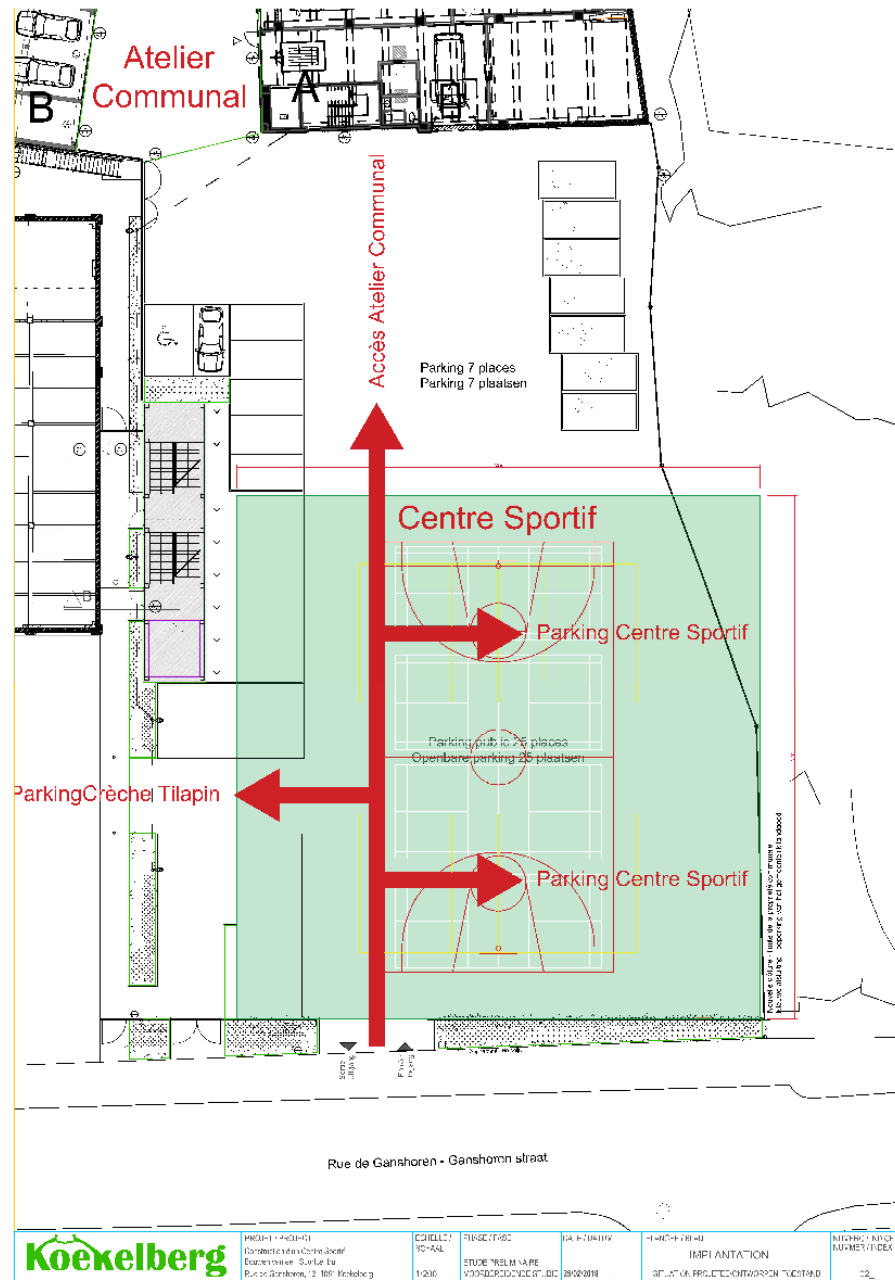
Voorlopige planning

	Duur (maanden)	Begin	Einde
Programma-opdrachtkeuze-BB-Raad- Toezicht	5	1/08/2019	1/01/2020
Aanstellingsprocedure Promotor (Publicatie-Analyse-Gunning) *	6	1/01/2020	1/07/2020
Toezicht	1	1/07/2020	1/08/2020
Voorontwerp (college)	2	1/08/2020	1/10/2020
Vergunning (college, GOB)	9	1/10/2020	1/07/2021
Definitief Ontwerp-Vorbereiding Werf	2	1/07/2021	1/09/2021
Werken	18	1/09/2021	1/03/2023

* Promotieopdracht, om de aannemer in het begin van het project aan te wijzen. Het BB zal moeten zorgen voor een spreiding van de betalingen en de in aanmerking komende bedragen zijn dus die welke vóór 14/01/2021 zijn goedgekeurd.

Uitgaven en vereffening van de subsidie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitgaven								
Erelaan 'Voorontwerp'				1,00				
Vereffening van de subsidie SB								
Voorschot 20%								
Saldo							1,00	



Stadsbeleid 2017-2020 – As 2

Projectfiche

As 2 - 6.1 - Aanwerving van een architect. Coördinatie. Personeelskosten

Soort werkzaamheid	art. 23 §5 In het kader van de in artikel 60, eerste lid, 6° van de ordonnantie bedoelde coördinatie- en communicatieacties, stelt de begunstigde minstens één projectleider aan die belast wordt met de coördinatie en de communicatie van het stadsbeleidsprogramma.
Adres	Gemeentebestuur Koekelberg, H. Vanhuffelplein 6 te 1081 KOEKELBERG
Soort project	Coördinatie – personeelskosten
Soort profiel	Niveau A - Architect
Financiële actor ofte speler	GOB-SB (€ 104.215,41)
Globale financiële schatting	€ 52.107,71 /jaar
Bechrijving	Aanwerving van een contractueel personeelslid niveau A met het profiel architect voor de verwezenlijking en de technische coördinatie van het project gesubsidieerd door het Stadsbeleid As 2. Het gaat om de bouw van een culturele pool gericht op circuskunsten (zie projectfiche 1.1).
Slaagvoorwaarde	Aanwerving vanaf september 2017

Planning van de geschatte uitgaven en van de betaalbaarstelling van de subsidie

			2017		2018		2019		2020
Personeelskosten	Totaal		4 maanden		12 maanden		8 maanden		
Jaarlijkse uitgaven	€ 104.215,41		€ 17.369,24		€ 52.107,71		€ 34.738,47		
Gemeente	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	
GOB-SB	€ 104.215,41	100%	€ 17.369,24	100%	€ 52.107,71	100%	€ 34.738,47	100%	
Betaalbaarstelling van de subsidie			Aanwerving van een personeelslid - Voorschot 20%		Verantwoordingsstukken 2017		Verantwoordingsstukken 2018		Verantwoordingsstukken 2019 - Saldo
	€ 104.215,41		€ 20.843,08		€ 17.369,24		€ 52.107,71		€ 13.895,39

Programma 2017-2020 Stadsbeleid Koekelberg - Wijziging nr.1 goedgekeurd door de Minister - mei 2019

Projecten		Soort operatie of actie	Adres	Aandeel GOB-SB 2017-2020 Wijziging 1	%	Gemeentelijk aandeel	%	Andere	Totaal	Soort 'Andere'
1.1	Culturele Kern gericht op Circuskunsten	Afbraak en Bouw	rue du Neep 31 – rue Stepman 19-23	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	
1.2	Toegang, kleedkamers en sanitair van de Sportzaal	Sudies - werken	Weversstraat 24	€ 125.428,24	98,45	€ 1.965,26	1,55	€ 173.946,56	€ 301.340,06	Infra sport
1.3	Sportcentrum en een polyvalente ruimte	Studies	Ganshorenstraat 12	€ 1,00	0,01	€ 100.000,00	99,99	€ 9.810.074,00	€ 9.910.075,00	PTIS
4.1	Transitwoningen en gemeenschappelijke ruimte	Aankoop - studies	Stepmanstraat 13	€ 812.509,44	49,90	€ 815.482,33	50,10	€ 1.236.449,33	€ 2.864.441,10	PdV axe 1
6.1	Aanwerving van een architect	Coördinatie - personeelskosten	Henri Vanhuffelplein 6	€ 104.215,41	100,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 104.215,41	
				€ 1.042.154,09		€ 917.447,59		€ 11.220.469,89	€ 13.180.071,57	

Aanverwante werkzaamheid - Stadsbeleid As 1										
2.1	Huis te renoveren de Neckstraat 12	Renovatie	de Neckstraat 12	€ 179.232,32	85,00	€ 31.629,23	15,00	€ 0,00	€ 210.861,55	