



CONSEIL COMMUNAL DU 30 MAI 2024
GEMEENTERAAD VAN 30 MEI 2024

REGISTRE
REGISTER

Présents
Aanwezig

Didier Gosuin, *Président/Voorzitter* ;
Sophie de Vos, *Bourgmestre/Burgemeester* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *Échevin·e·s/Schepenen* ;
Jeannine Crucifix, Isabelle Désir, Véronique Artus, Christophe Magdalijs, Christian Grétry, Marc Vandame, Stéphanie Paulissen, Pauline Vermeiren, Christine Bogaert, Martine Maelschalck, François Lebovy, Carinne Lenoir, Vincianne Lerate, Cécile Henrard, Ivo Van Ginneken, *Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal/Gemeentesecretaris*.

Excusés
Verontschuldigd

Elise Willame, Didier Molders, *Échevin·e·s/Schepenen* ;
Jean-Claude Vitoux, Valérie Cops, Vanessa Rigodanzo, Marie-Pierre Bauwens, Anastasia Bakounine, Nathalie Wyns, *Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden*.

Ouverture de la séance à 20:00
Opening van de zitting om 20:00

SÉANCE PUBLIQUE - OPENBARE ZITTING

30.05.2024/A/0001

Secrétariat

Procès-verbal de la séance du Conseil communal du 25.04.2024 - Approbation

LE CONSEIL,
Vu la nouvelle loi communale, les articles 108 et 108bis ;
Vu son règlement d'ordre intérieur, les articles 49, 50 et 51 ;
Vu le projet de procès-verbal ;
DECIDE
d'approuver le procès-verbal de la séance du Conseil communal du 25.04.2024.

Le Conseil approuve le projet de délibération.
22 votants : 22 votes positifs.

Secretariaat

Proces-verbaal van de Gemeenteraadszitting van 25.04.2024 - Goedkeuring

DE RAAD,
Gelet op het nieuwe gemeentewet, artikelen 108 en 108bis
Gelet op zijn huisoudelijke reglement, artikelen 49, 50 en 51 ;
Gelet op het voorstel van proces-verbaal ;
BESLIST
om het proces-verbaal van de zitting van de Gemeenteraad op 25.04.2024 goed te keuren.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
22 stemmers : 22 positieve stemmen.

Communications : Liste des marchés publics - Nouvelle Loi communale, article 234 §3

LE CONSEIL,

Vu les articles 234 à 236 de la Nouvelle Loi communale ;

Considérant la passation des marchés suivants par le Collège :

- **#002/09.04.2024/B/0026#** - Budget Partagé 2023 - Projet n°27 : Créer un espace didactique dédié aux insectes pollinisateurs dans le jardin écologique de l'Athénée Royal d'Auderghem - Achat de matériel - Modification budgétaire - Approbation de la dépense
- **#002/09.04.2024/B/0074#** - Achat de clôtures et accessoires - CSC 61-2024 - Marché de faible montant - Désignation de l'adjudicataire
- **#002/09.04.2024/B/0077#** - Etudes relatives à la rénovation de trottoirs à l'identique - Obtention de permis d'urbanisme - CSC 38-2024 - Procédure négociée sans publication préalable - Fixation des conditions - Approbation de la dépense et du cahier des charges - Désignation des firmes à consulter
- **#002/16.04.2024/B/0062#** - Achat d'un logiciel de gestion des occupations des bâtiments sportifs - Marché de service de faible montant sur facture acceptée - Approbation de la dépense - Désignation des firmes à consulter.
- **#002/23.04.2024/B/0008#** - Consultation d'un avocat spécialisé en droit social - Mise à disposition de véhicules de service
- **#002/23.04.2024/B/0071#** - Remplacement du véhicule n°13 - Approbation de la dépense - Centrale d'achat MobiClick - Désignation de l'adjudicataire
- **#002/23.04.2024/B/0079#** - Travaux Câblage informatique - Ecole du Souverain - Liste du matériel à acheter - Désignation d'un adjudicataire.
- **#002/25.04.2024/B/0001#** - Désignation d'un avocat et introduction d'un recours devant le Conseil du Contentieux des permis et, ultérieurement, toutes actions juridiques (recours en annulation devant le Conseil et, si nécessaire, actions devant les Cours et Tribunaux) à l'encontre du permis d'environnement délivré par la Ministre flamande de l'environnement pour l'exploitation de Brussels Airport en vue de défendre les intérêts de la commune et des Auderghemois dans ces procédures
- **#002/30.04.2024/B/0023#** - Budget Partagé 2023 - Projet n°27 : Créer un espace didactique dédié aux insectes pollinisateurs dans le jardin écologique de l'Athénée Royal d'Auderghem - Achat de matériel d'apiculteur - Modification budgétaire - Marché de fournitures de faible montant sur facture acceptée - Approbation de la dépense - Désignation de l'adjudicataire
- **#002/30.04.2024/B/0032#** - Achat de fournitures classiques et respectueuses de l'environnement destinées aux centres scolaires communaux - approbation des conditions et du mode de passation - prolongation
- **#002/30.04.2024/B/0070#** - Remplacement du véhicule n°42 - Approbation de la dépense - Centrale d'achat MobiClick - Désignation de l'adjudicataire

PREND ACTE :

- de la passation des marchés de moins de 143.000€ susmentionnés ;
- des décisions du Collège échevinal s'y rapportant.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Receveur communal avec les pièces justificatives, ainsi qu'à l'attention du Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale en charge des Pouvoirs Locaux, sous forme de bref exposé.

Le Conseil est informé.

DE RAAD,

Gelet op artikelen 234 tot 236 van de Nieuwe Gemeentewet ;

Gezien de volgende opdrachten gegund werden door het Schepencollege:

- **#002/09.04.2024/B/0026#** - Gedeelde Begroting 2023 - Project n°27 Inrichting van een educatieve ruimte gewijd aan bestuivende insecten in de ecologische tuin van de school "ARA" - Aankoop van materiaal - Begrotingswijziging - Goedkeuring van de uitgave
- **#002/09.04.2024/B/0074#** - Aankoop van omheiningen en toebehoren - CSC 61-2024 - Overheidsopdracht van beperkte waarde - Aanwijzing van de geselecteerde inschrijver
- **#002/09.04.2024/B/0077#** - Studies met betrekking tot de renovatie van identieke voetpaden - Verkrijgen van bouwvergunningen CSC 38-2024 - Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking - Vastelling van de voorwaarden - goedkeuring van de uitgave en van het lastenboek - Aanduiding van de te raadplegen firma's
- **#002/16.04.2024/B/0062#** - Aankoop van een software voor het beheer van de bezetting in de sportinfrastructuur - Overheidsopdracht voor diensten van beperkte waarde op aangenomen factuur - Goedkeuring van de uitgave - Aanduiding van de te raadplegen firma's
- **#002/23.04.2024/B/0008#** - Raadpleging van een advocaat gespecialiseerd in sociaal recht - Terbeschikkingstelling van dienstvoertuigen
- **#002/23.04.2024/B/0071#** - Vervanging van het voertuig n°13 - Goedkeuring van de uitgave - Aankoopcentrale MobiClick - Aanduiding van de aanbesteder
- **#002/23.04.2024/B/0079#** - Werken bekabeling informatica - School Souverain - Lijst van aan te kopen materiaal - aanduiding van opdrachtgever.
- **#002/25.04.2024/B/0001#** - Indiening van een vernietigingsberoep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegenover de omgevingsvergunning afgeleverd door de Vlaamse Minister van Omgeving op 29 maart 2024 voor de uitbating van de luchthaven van Zaventem, Brussels International Airport Company en aanstelling van een advocaat om het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in te dienen tegen de omgevingsvergunning afgeleverd door de Vlaamse Minister van Omgeving op 29 maart 2024 voor de uitbating van de luchthaven van Zaventem, Brussels Airport, om de belangen van de gemeente en de Oudergemnaars in het kader van deze procedures te verdedigen.
- **#002/30.04.2024/B/0023#** - Gedeelde Begroting 2023 - Project n°27 : Inrichting van een educatieve ruimte gewijd aan bestuivende insecten in de ecologische tuin van de school "ARA" - Aankoop van bijenteeltmateriaal - Begrotingswijziging - Overheidsopdracht voor leveringen van beperkte waarde op aangenomen factuur - Goedkeuring van de uitgave - Aanduiding van de aanbesteder
- **#002/30.04.2024/B/0032#** - Aankoop van milieuvriendelijke benodigdheden voor gemeentelijke scholen - goedkeuring van de voorwaarden en de wijze van aanbesteding.
- **#002/30.04.2024/B/0070#** - Vervanging van het voertuig n°42 - Goedkeuring van de uitgave - Aankoopcentrale MobiClick - Aanduiding van de aanbesteder

NEEM AKTE:

- van de gunning van bovenvermelde opdrachten waarvan het bedrag op minder dan

143.000€ exclusief btw geraamd wordt;

- van de beslissingen van het Schepencollege hier omtrent;

Onderhavige beraadslaging zal overgemaakt worden aan de Heer Gemeenteontvanger met de bijhorende stukken, alsook ter attentie van de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Plaatselijke Besturen in de vorm van beknopte omschrijving.

De Raad wordt geïnformeerd.

Lieve Jorens entre en séance / treedt in zitting.

30.05.2024/A/0003

Secrétariat

Communications : Liste des arrêtés adoptés par la Bourgmestre - Articles 133 et 135 NLC

LE CONSEIL

Vu la nouvelle loi communale, article 133bis ;

Prend connaissance des arrêtés adoptés par le Bourgmestre ci-dessous :

1. Arrêté de la Bourgmestre déclarant l'immeuble sis avenue Herrmann Debroux, 52 dangereux
2. Dossier n°49 - Dérogation aux horaires de chantier - Demande du SPRB - Bruxelles Mobilité pour la réalisation de travaux d'asphaltage sur la chaussée de Wavre, du 20/04/2024 à 17h00 au 21/04/2024 à 14h00 (incluant la nuit).
3. Arrêté de la Bourgmestre autorisant l'installation temporaire de la terrasse saisonnière de l'établissement LA PIZZA
4. Arrêté de la Bourgmestre autorisant la fête des voisins avec barbecue au Clos des Pommiers Fleuris le 2 juin 2024
5. Arrêté de la Bourgmestre autorisant la fête de quartier avec barbecue de la rue Huygens le 23 juin 2024
6. Arrêté de la Bourgmestre autorisant le tournage de séquences pour le broadcast "Best place to be" le 8 mai 2024 rue Émile Steeno
7. Arrêté de la Bourgmestre autorisant le passage sur le territoire auderghemois de la marche en soutien au Télévie le 30 juin 2024
8. Arrêté de la Bourgmestre autorisant un vide grenier le 9 juin 2024 dans la rue des Trois Ponts et l'avenue Josse Smets
9. Arrêté de la Bourgmestre autorisant le tournage d'un film étudiant au Château des Trois-Fontaines les 2 et 3 mai 2024
10. Arrêté de la Bourgmestre autorisant une fête de voisins avec barbecue, avenue Daniel Boon, le 17 mai 2024
11. Arrêté de la Bourgmestre autorisant une campagne de sensibilisation par l'asbl PAC (Présence et Action culturelles Régionales de Bruxelles) sur le marché Saint-Julien le 7 mai 2024.
12. Arrêté du Bourgmestre autorisant l'organisation de la foire du Centre du 31 mai au 23 juin 2024
13. Arrêté de la Bourgmestre ordonnant la visite de l'immeuble sis clos du Bergoje, 1 (suspicion d'insalubrité et d'insécurité)
14. Arrêté de la Bourgmestre autorisant les festivités les 6 et 7 juillet 2024, l'organisation d'un bal ainsi qu'une brocante dans le quartier Pinoy.
15. Arrêté ordonnant le maintien en captivité d'un chien et interdisant sa restitution à sa propriétaire

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Ministre de la Région de

Le Conseil est informé.

Secretariaat

Mededelingen : Lijst van besluiten van de Burgemeester - artikelen 133 et 135 NGW

DE RAAD :

Gezien het nieuwe gemeentewet, artikel 133bis ;

is verzocht nota te nemen van besluiten van het Burgemeester hieronder:

1. Besluit van de Burgemeester waarbij het gebouw aan de Herrmann Debrouxlaan 52 onveilig wordt verklaard
2. Dossier nr. 49 - Afwijking van de werkuren - Aanvraag van SPRB - Mobiel Brussel voor asfalteringswerken op de Waverlaan, van 20/04/2024 om 17u tot 21/04/2024 om 14u (inclusief de nacht).
3. Besluit van de Burgemeester tot toelating van de tijdelijke inrichting van het seizoensterras van de vestiging LA PIZZA
4. Besluit van de Burgemeester tot het toestaan van het burenfest met barbecue in Appelbloesemgaarde op 2 juni 2024
5. Besluit van de Burgemeester tot het verlenen van toestemming voor het buurtfest met barbecue in de Huygensstraat op 23 juni 2024
6. Besluit van de Burgemeester tot het toestaan van het filmen van scènes voor de uitzending "Best place to be" op 8 mei 2024 in de Emile Steenostraat
7. Besluit van de Burgemeester tot het toelaten van een optocht ter ondersteuning van Télévie op 30 juni 2024 in Oudergem
8. Besluit van de Burgemeester tot het toestaan van een garageverkoop op 9 juni 2024 in de rue des Trois Ponts en de avenue Josse Smets
9. Besluit van de Burgemeester tot het toelaten van het filmen van een studentenfilm in het kasteel van Trois-Fontaines op 2 en 3 mei 2024
10. Besluit van de Burgemeester tot het toestaan van een burenfest met barbecue, Daniel Boonlaan, op 17 mei 2024
11. Besluit van de Burgemeester tot het toelaten van een sensibiliseringscampagne door de vzw PAC (Présence et Action Culturelles Régionales de Bruxelles) op de Sint-Julienmarkt op 7 mei 2024.
12. Besluit van de Burgemeester tot toelating van de organisatie van de kermis van het Centrum van 31 mei tot 23 juni 2024.
13. Besluit van de Burgemeester tot inspectie van het gebouw gelegen aan de Bergoje-sluitstraat 1 (vermoedelijke ongezonde en onveilige staat).
14. Besluit van de Burgemeester tot het toestaan van festiviteiten op 6 en 7 juli 2024, het organiseren van een bal en een rommelmarkt in de wijk Pinoy.
15. Besluit om een hond in gevangenschap te houden en zijn terugkeer naar zijn eigenaar te verbieden

Onderhavige beraadslaging zal overgemaakt worden aan de Heer Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Plaatselijke Besturen in de vorm van beknopte omschrijving.

De Raad wordt geïnformeerd.

Fabrique d'Eglise Sainte-Anne - Exercice 2021 - Compte

Le Conseil

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, notamment, modifié par l'ordonnance du 18 juillet 2002;

Vu le compte de l'exercice 2021 de la fabrique d'église Sainte-Anne arrêté par le conseil de fabrique;

Décide

d'émettre un avis favorable au sujet du compte de l'exercice 2021 de la fabrique d'église Saint- Anne.

La présente délibération sera transmise en quintuple exemplaires à Monsieur le Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale en charge des Pouvoirs Locaux.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 12 votes positifs, 4 votes négatifs, 7 abstentions.

Non : Lieve Jorens, Véronique Artus, Christophe Magdalijs, Christian Grétry.

Abstentions : Sophie de Vos, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Martine Maelschalck, François Lebovy, Ivo Van Ginneken.

Ontvangerij

Kerkfabriek Sint-Anna - Dienstjaar 2021 - Rekening

De Raad

Gezien de wet van 4 maart 1870 op het tijdelijke van der erediensten, inzonderheid op artikel 8, gewijzigd bij ordonnantie van 18 juli 2002;

Gelet op de rekening voor het dienstjaar 2021 van de Kerkfabriek Sint-Anna door de kerkbestuursraad vastgesteld;

Beslist

een gunstig advies uit te brengen in verband met de rekening van het dienstjaar 2021 van de Kerkfabriek Sint-Anna.

Onderhavige beraadslaging, in vijfvoud, zal overgemaakt worden aan de Heer Minister van het Brussels Hoofdstedelijk belast met Plaatselijke Besturen.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 12 positieve stemmen, 4 negatieve stemmen, 7 onthoudingen.

Nee : Lieve Jorens, Véronique Artus, Christophe Magdalijs, Christian Grétry.

Onthoudingen : Sophie de Vos, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Martine Maelschalck, François Lebovy, Ivo Van Ginneken.

30.05.2024/A/0005

Recette

Fabrique d'Eglise Sainte-Anne - Exercice 2022 - Compte

Le Conseil

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, notamment, modifié par l'ordonnance du 18 juillet 2002;

Vu le compte de l'exercice 2022 de la fabrique d'église Sainte-Anne arrêté par le conseil de fabrique;

Décide

d'émettre un avis favorable au sujet du compte de l'exercice 2022 de la fabrique d'église Saint- Anne.

La présente délibération sera transmise en quintuple exemplaires à Monsieur le

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 12 votes positifs, 4 votes négatifs, 7 abstentions.

Non : Lieve Jorens, Véronique Artus, Christophe Magdalijs, Christian Grétry.

Abstentions : Sophie de Vos, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Martine Maelschalck, François Lebovy, Ivo Van Ginneken.

Ontvangerij

Kerkfabriek Sint-Anna - Dienstjaar 2022 - Rekening

De Raad

Gezien de wet van 4 maart 1870 op het tijdelijke van der erediensden, inzonderheid op artikel 8, gewijzigd bij ordonnantie van 18 juli 2002;

Gelet op de rekening voor het dienstjaar 2022 van de Kerkfabriek Sint-Anna door de kerkbestuursraad vastgesteld;

Beslist

een gunstig advies uit te brengen in verband met de rekening van het dienstjaar 2022 van de Kerkfabriek Sint-Anna.

Onderhavige beraadslaging, in vijfvoud, zal overgemaakt worden aan de Heer Minister van het Brussels Hoofdstedelijk belast met Plaatselijke Besturen.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 12 positieve stemmen, 4 negatieve stemmen, 7 onthoudingen.

Nee : Lieve Jorens, Véronique Artus, Christophe Magdalijs, Christian Grétry.

Onthoudingen : Sophie de Vos, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Martine Maelschalck, François Lebovy, Ivo Van Ginneken.

30.05.2024/A/0006

Service Juridique

Règlement général de Police - Modifications techniques

Le Conseil Communal,

Vu la Nouvelle Loi communale et plus particulièrement ses articles 119 et 135,

Vu la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales;

Vu la délibération du Conseil communal du 30 janvier 2020 adoptant le Règlement Général de Police de la commune d'Auderghem ; (référence #002/30.01.2020/A/0008#)

Vu la loi du 11 décembre 2023 modifiant la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales, la Nouvelle Loi communale et la loi du 15 mai 2007 relative à la création de la fonction de gardien de la paix, à la création du service des gardiens de la paix et à la modification de l'article 119bis de la Nouvelle Loi communale ;

Considérant que le système des sanctions administratives communales a été conçu afin de lutter plus rapidement et plus efficacement contre les petites incivilités commises sur le territoire des communes ; que celles-ci ne dépendent plus ni des parquets pour poursuite des infractions ni des juridictions répressives pour sanctionner ces petites incivilités.

Considérant que les sanctions administratives ont permis aux communes de réduire le sentiment d'impunité à l'égard de celles et ceux qui troublent l'ordre public;

Que depuis l'adoption de la loi du 24 juin 2013 les sanctions administratives communales ont gagné en importance et en visibilité comme instrument efficace dans

la lutte contre les dérangements publics;

Considérant qu'en 2020, un règlement général de police harmonisé est entré en vigueur dans les 19 communes de la Région Bruxelles- Capitale ;

Que ce document avait notamment pour objectif de faciliter et de rationaliser le travail des policiers des différentes zones de Police et de faciliter dès lors la lisibilité et la compréhension pour les citoyens qui se déplacent sur le territoire régional;

Considérant que la loi du 11 décembre 2023, entrée en vigueur le 8 janvier 2024, a apporté des modifications techniques à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives qui nécessitent de modifier certains articles du règlement général de police :

- À l'article 3, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les mots "collège des bourgmestre et échevins" sont remplacés par les mots "Collège des Bourgmestre et Echevins" ;

- 2° les mots "la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales ou toute autre réglementation spécifique" sont remplacés par les mots "la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales, ci-après dénommée "loi SAC", ou toute autre réglementation spécifique".

- À l'article 4, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 1er, 3°, les mots "le retrait administratif" sont remplacés par les mots "l'abrogation administrative" ;

- 2° dans le paragraphe 2, les mots "350 euros" sont remplacés par les mots "500 euros".

- Aux articles 5 et 6, les mots "la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales" sont remplacés par les mots "la loi SAC".

- À l'article 7, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans les paragraphes 1er et 2, les mots "la loi du 24 juin 2013" sont remplacés par les mots "la loi SAC" ;

- 2° dans le paragraphe 2, les mots "médiation locale" sont remplacés par les mots "médiation SAC".

- À l'article 8, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 1er, les mots "au père, mère, tuteur ou personne ayant la garde du contrevenant mineur" sont remplacés par "à chaque titulaire qui a l'autorité parentale sur le mineur";

- 2° dans les paragraphes 1ier, 2 et 3, les mots "la loi du 24 juin 2013" sont remplacés par les mots "la loi SAC" ;

- 3° dans le paragraphe 2, les mots "médiation locale" sont remplacés par les mots "médiation SAC".

- À l'article 9, §1er, les mots "de retrait" sont remplacés par les mots "d'abrogation".

- L'article 120 est remplacé par ce qui suit :

"Conformément à la loi SAC et sans préjudice des protocoles d'accord conclus entre le Procureur du Roi et le Collège des Bourgmestres et Échevins, une sanction administrative peut être imposée par le Fonctionnaire sanctionnateur pour les infractions visées à l'article 3, 1° et 2° de la loi SAC."

- L'article 121 est remplacé par ce qui suit :

"Conformément à la loi SAC et sans préjudice du protocole d'accord conclu entre le Procureur du Roi et le Collège des Bourgmestres et Échevins, une sanction administrative peut être imposée par le Fonctionnaire sanctionnateur pour les infractions visées à l'article 3, 3° selon les modalités déterminées par le Roi."

- À l'article 122, les mots "la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales" sont remplacés par les mots "la loi SAC".

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

ARRETE

Article 1er - Adopter les modifications techniques au Règlement Général de Police de

la commune d'Auderghem et sa version consolidée tel que repris en annexe à l'arrêté.
Article 2 - Le Règlement entre en vigueur le 1^{er} juin 2024

Le Conseil approuve le projet de délibération.
23 votants : 23 votes positifs.

Juridische dienst
Algemeen Politierglement - Technische aanpassingen

De Gemeenteraad,
Gelet op de Nieuwe Gemeentewet en meer bepaald de artikelen 119 en 135;
Gelet op de Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties;
Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad 30 januari 2020 die het Algemeen Politierglement van de gemeente Oudergem aanneemt; (référéntie #002/30.01.2020/A/0008#)
Gelet op de Wet van 11 december 2023 tot wijziging van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, van de Nieuwe Gemeentewet en van de wet van 15 mei 2007 tot instelling van de functie van gemeenschapswacht, tot instelling van de dienst gemeenschapswachten en tot wijziging van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet
Overwegende dat het systeem van de gemeentelijke administratieve sancties werd ontworpen om op een snelle en effectieve manier onburgerlijk gedrag gepleegd op het grondgebied van de gemeenten te bestrijden. Deze hangen hierdoor niet langer af van de parketten voor de vervolging van de inbreuken, noch van de strafrechter voor de bestraffing van onburgerlijk gedrag.
Overwegende dat administratieve sancties de gemeenten in staat hebben gesteld om het gevoel van straffeloosheid ten opzichte van straffeloosheid onder de burgers te verkleinen;
Dat sinds de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties de gemeentelijke administratieve sancties aan belang en zichtbaarheid hebben gewonnen als effectief instrument in de strijd tegen overlast;
Overwegende dat op 2020, een geharmoniseerde tekst van het politierglement voor de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in werking is getreden;
Dat dit document tot doel had het werk van de politieagenten van de politiezones te vergemakkelijken en te optimaliseren en de begrijpelijkheid van de concepten te verbeteren voor de burgers die zich op het gewestelijke grondgebied verplaatsen ;
Overwegende dat de wet van 11 december 2023, die op 8 januari 2024 in werking getreden is, technische wijzigingen aanbrengt in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, waardoor bepaalde artikelen van het Algemeen Politierglement moeten worden gewijzigd:

- In artikel 3 worden de volgende wijzigingen aangebracht :
 - 1° de woorden "college van burgemeester en schepenen" worden vervangen door de woorden "College van Burgemeester en Schepenen";
 - 2° de woorden "de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties of elke andere specifieke reglementering" worden vervangen door de woorden "de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, hierna de "GAS-wet" genoemd, of elke andere specifieke reglementering".
- In artikel 4 worden de volgende wijzigingen aangebracht :
 - 1° in paragraaf 1, 3°, worden de woorden "administratieve intrekking" vervangen door de woorden "administratieve opheffing";
 - 2° in paragraaf 2 worden de woorden "350 euro" vervangen door de woorden "500 euro".
- In de artikelen 5 en 6 worden de woorden "de wet van 24 juni 2013

betreffende de gemeentelijke administratieve sancties" vervangen door de woorden "de GAS-wet".

- In artikel 7 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 en 2 worden de woorden "de wet van 24 juni 2013" vervangen door de woorden "de GAS-wet";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "lokale bemiddeling" vervangen door de woorden "GAS-bemiddeling".

- In artikel 8 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 worden de woorden " aan de vader, moeder, voogd of de persoon die de hoede heeft over de minderjarige overtreder " vervangen door "aan elke houder die het ouderlijk gezag over de minderjarige uitoefent";

2° in paragraaf 1, 2 en 3 worden de woorden "de wet van 24 juni 2013" vervangen door de woorden "de GAS-wet";

3° in paragraaf 2 worden de woorden "lokale bemiddeling" vervangen door de woorden "GAS-bemiddeling".

- In artikel 9, §1, worden de woorden "intrekking" vervangen door de woorden "opheffing".

- Artikel 120 wordt vervangen door het volgende :

"Overeenkomstig de GAS-wet en onverminderd de protocolakkoorden gesloten tussen de Procureur des Konings en het College van Burgemeester en Schepenen, kan de Sanctionerende ambtenaar een administratieve sanctie opleggen voor de overtredingen bedoeld in artikel 3, 1° en 2°, van de GAS-wet".

- Artikel 121 wordt vervangen door het volgende :

"Overeenkomstig de GAS-wet en onverminderd het protocolakkoord tussen de Procureur des Konings en het College van Burgemeester en Schepenen, kan de Sanctionerende ambtenaar een administratieve sanctie opleggen voor de overtredingen bedoeld in artikel 3, 3°, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning".

- In artikel 122 worden de woorden "de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties" vervangen door de woorden "de GAS-wet".

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

Artikel 1 – De wijzigingen aan het Algemeen Politiereglement van de Gemeente Oudergem en haar geconsolideerde versie, zoals hernomen in bijlage bij het besluit aan te nemen.

Artikel 2 – Het Reglement zal op 1 juni 2024 in werking treden

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0007

Service Juridique

Introduction d'un recours au tribunal de première instance de Bruxelles à l'encontre des taxes régionales sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes - Exercice d'imposition 2023- Autorisation d'ester en justice

Le Conseil,

Vu la Nouvelle loi communale, article 270 ;

Vu la décision du Collège des bourgmestre et échevins ci-jointe ;

DECIDE :

-d'autoriser le Collège à introduire un recours au tribunal de première instance de Bruxelles à l'encontre des taxes régionales sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes - Exercice d'imposition 2023.

-de charger le Secrétaire communal et la Bourgmestre de l'exécution de cette décision.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Juridische dienst

Aantekening van een beroep in de rechtbank van eerste aanleg van Brussel tegen de gewestelijke belastingen op de gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke inrichtingen - Aanslagjaar 2023- Machtiging om gerechtelijke procedures in te dienen

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet; artikel 270;

Overwegende de bijgevoegde beslissing van het College van burgmeester en schepenen ;

BESLIST

-het College te machtigen om een beroep in de rechtbank van eerste aanleg van Brussel te aantekenen tegen de gewestelijke belastingen op de gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke inrichtingen - Aanslagjaar 2023.

-belast de Gemeentesecretaris en de Burgemeester van de uitvoering van deze beslissing.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0008

Service Juridique

Collin - Démolition et reconstruction du pavillon Collin à usage pédagogique - Marché de travaux par procédure ouverte - Approbation du Cahier des charges et de la dépense

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, l'article 234 § 1^{er};

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu la délibération du 22 mai 2018 du Collège des bourgmestre et échevins ayant pour objet : « Fermeture de l'Antenne Collin du centre scolaire du Blankedelle » (référence 002/22.05.2018/B/0046)

Vu la délibération du 27 mai 2021 du Collège des bourgmestre et échevins ayant pour objet : « Projet Pavillon Collin - Locaux d'activités scolaires - Approbation de l'avant-projet » (référence 002/27.04.2021/B/0002)

Vu la délibération du 25 octobre 2022 renonçant à attribuer le marché de travaux de démolition et reconstruction du pavillon Collin à usage pédagogique (002/25.10.2022/B/0010) ;

Considérant ce qui suit :

En date du 03 janvier 2022, le fonctionnaire délégué a délivré à la Commune d'Auderghem le permis d'urbanisme ayant pour objet : "*démolir et reconstruire un pavillon à usage pédagogique et éducatif pour un équipement scolaire – avenue Jean-François Leemans 58*" (référence 02/PFD/1792050) ;

En date du 25 octobre 2022, le Collège décide de renoncer à l'attribution du marché de travaux et de charger l'administration de relancer le marché de travaux avant l'expiration du permis d'urbanisme.

Il est proposé de relancer le marché de travaux conformément au permis d'urbanisme. Le cahier des charges de travaux CSC05/CA2024 intègre les objectifs environnementaux présentés lors de l'avant-projet, notamment via une toiture verte, une production d'électricité solaire, une citerne de récupération d'eau de pluie et grâce à l'utilisation de matériaux écologiques validés par le bureau spécialisé désigné spécialement à cet effet.

L'estimation des travaux (options comprises) a été actualisée et s'élève à 762.720,10 € HTVA soit 808.483,31€ TVAC ;

Il est nécessaire de prévoir une marge d'imprévision de 15 %, que dès lors l'estimation TVA, options et pourcentage d'imprévision compris s'élève à 929.755,80€

Considérant qu'un budget de 1.010.000€ est prévu à l'article 722/72460 du budget extraordinaire 2024 ;

Vu le cahier spécial des charges du marché public de travaux n°CSC05/CA2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'un marché de travaux passé par procédure ouverte ;

Vu l'avis de marché repris en annexe ;

DECIDE :

- d'approuver le cahier des charges n° CSC05/CA2024 ayant pour objet : « Démolition et reconstruction du pavillon Collin à usage pédagogique et éducatif » et les documents de marché ci-annexés ;
- d'approuver la procédure ouverte comme mode de passation de ce marché ;
- d'approuver l'avis de publication de marché en annexe ;
- de prévoir 15% de suppléments pour les imprévus.
- d'approuver la dépense, estimée à 762.720,10€ HTVA soit 808.483,31€ TVAC et marge d'imprévision de 15 % pour un total de 929.755,80€ ;
- d'imputer cette dépense sur l'article 722/72460 du budget extraordinaire 2024 ;
- de désigner Monsieur Didier Schotte comme coordinateur sécurité santé du présent marché.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Ministre de la Région Bruxelloise en charge des pouvoirs locaux.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Juridische dienst

Collin - Het afbreken en heropbouwen van een paviljoen voor pedagogisch en educatief gebruik voor een schoolvoorziening - Opdracht voor werken via openbare procedure - Goedkeuring van de aanbestedingsdocumenten & goedkeuring van de uitgaven

De RAAD,

Gelet op de gemeentewet, artikel 234 §1st ;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 inzake de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten;

Gelet op de beraadslaging van 22 mei 2018 van burgmeester en schepenen met als voorwerp: "Sluiting van de Collin-vestiging van het scholencentrum Blankedelle" (referentie 002/22.05.2018/B/0046);

Gelet op de beraadslaging van 27 mei 2021 van het College van burgemeester en schepenen betreffende: " Collin Pavilion Project - Schoolactiviteitenlokalen -

Goedkeuring van het voorontwerp”; (referentie 002/27.04.2021/B/0002)

Overwegende dat:

Op 03 januari 2022 heeft de gemachtigde ambtenaar aan de gemeente Oudergem een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor: "het afbreken en heropbouwen van een paviljoen voor pedagogisch en educatief gebruik voor een schoolvoorziening - Jean-François Leemanslaan 58 (referentie 02/PFD/1792050) ;

Op 25 oktober 2022 heeft het College beslist om af te zien van de gunning van de opdracht voor werken en de administratie op te dragen om de opdracht voor werken opnieuw op te starten vóór het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning.

Er wordt dus voorgesteld om de opdracht voor werken opnieuw te lanceren in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning.

Het is derhalve noodzakelijk het bestek CSC05/CA2024 goed te keuren, zodat de aannemer binnen de uiterste termijn voor toekenning van de lening kan worden aangewezen.

Overwegende dat het bestek de milieudoelstellingen die in het kader van het voorontwerp werden voorgesteld integreert, met name door middel van een groen dak, de elektriciteitsopwekking uit zonne-energie, een regenput en het gebruik van ecologische materialen die door het daartoe aangewezen gespecialiseerde bureau zijn gevalideerd.

Overwegende dat de raming van de werkzaamheden 762.720,10€ exclusief BTW – 808.483,31€ inclusief BTW bedraagt;

Overwegende dat moet worden voorzien in een marge van 15% voor onvoorziene werken, zodat de raming inclusief BTW en percentage voor onvoorziene werken 929.755,80€ bedraagt;

Overwegende dat in artikel 722/72460 een budget van € 1.010.000 is opgenomen

Gelet op het bestek voor werken n°CSC05/CA2024;

Overwegende dat de overheidsopdracht van werken geplaatst is door de openbare procedure;

Gezien de aankondiging van de opdracht in bijlage;

BESLIST :

- het bestek n°CSC05/CA2024 betreffende “Sloop- en verbouwingswerkzaamheden van het paviljoen Collin voor pedagogisch en educatief gebruik”, goed te keuren;
- de openbare procedure als plaatsingsprocedure goed te keuren;
- de in bijlage aankondiging van de opdracht goed te keuren;
- 15 % van het bedrag te voorzien voor onvoorziene werken.
- de uitgave geraamd op 762.720,10€ exclusief BTW - 808.483,31€ inclusief BTW en marge van onvoorzienbaarheid van 15% voor een totaal van 929.755,80€ te imputeren op artikel 722/72460 van de begroting 2024;
- de Heer Didier Schotte aan te duiden als veiligheidscoördinator op de werf van deze overheidsopdracht.

Onderhavige beraadslaging zal overgemaakt worden aan de Heer Minister van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest belast met de plaatselijke besturen.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0009

Ressources Humaines

"ASBL SENIORS AUDERGHEM" – 02.05.2024 – Convention de mise à disposition d'une assistante administrative chef statutaire (niveau C4) - Approbation

LE CONSEIL

Vu la Nouvelle loi communale, l'article 117

DECIDE ;

D'approuver les termes de la convention avec l'asbl seniors

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Human Resources

"VZW SENIOREN OUDERGEM - 02.05.2024 - Overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van een benoemde administratief assistent verantwoordelijke (niveau C4) - Goedkeuring

DE RAAD

Gelet op de nieuwe gemeentewet, artikel 117

BESLUIT ;

De voorwaarden van de overeenkomst met vzw senioren goed te keuren

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0010

Ressources Humaines

Approbation d'une convention pluriannuelle de formation événementielle en entreprise dans le cadre de la formation qualifiante avec l'Etablissement d'enseignement spécialisé Sainte-Bernadette .

LE CONSEIL,

Vu la Nouvelle loi communale, l'article 117;

Considérant ce qui suit :

L'intégration d'étudiants stagiaires contribue la politique communale de diversité.

Il est proposé de conclure une convention de stage scolaire avec l'établissement d'enseignement spécialisé Sainte-Bernadette portant sur l'intégration, le suivi et l'encadrement d'étudiants commis de cuisine/commis de salle, etc mobilisés lors du repas annuel du personnel communal durant les années scolaires 2024-2025, 2025-2026 et 2026-2027 ;

DECIDE

- de marquer son accord sur la convention pluriannuelle de formation événementielle en entreprise dans le cadre de la formation qualifiante avec l'Etablissement d'enseignement spécialisé Sainte-Bernadette, Square du Sacré-Coeur 2 à 1160 Auderghem n° d'entreprise 0412.680.857 et l'administration communale

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Human Resources

Goedkeuring van een meerjarige opleidingsovereenkomst voor evenementen in bedrijf als deel van kwalificerende opleiding met de school voor buitengewone onderwijs Sainte-Bernadette

DE RAAD,
Gelet op de nieuwe gemeentewet, artikel 117;
Overwegende het volgende
De integratie van stagiairs draagt bij tot het gemeentelijk diversiteitsbeleid.
Er wordt voorgesteld om een werkervaringsovereenkomst te ondertekenen met de buitengewone onderwijsinstelling Sainte-Bernadette voor de integratie, opvolging en begeleiding van studenten keukenhulpen/zaalbedienden, enz., die betrokken zullen zijn bij de jaarlijkse personeelsmaaltijd tijdens de schooljaren 2024-2025, 2025-2026 en 2026-2027;
BESLIST

- in te stemmen met de meerjarige opleidingsovereenkomst voor evenementen in bedrijf als deel van kwalificerende opleiding met de school voor buitengewone onderwijs Sainte-Bernadette, Heilige hartplein 2, 1160 Oudergem, ondernemingsnummer 0412.680.857 en het gemeentebestuur.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0011 **Culture**
"Bruxelles fait son cinéma" – 08.07.2024 – Convention avec « Liberation Films »
- Approbation

LE CONSEIL
Vu la Nouvelle loi communale, l'article 117
DECIDE ;
D'approuver les termes de la convention avec l'asbl Libération Films

Le Conseil approuve le projet de délibération.
23 votants : 23 votes positifs.

Cultuur
"Bruxelles fait son cinéma" – 08.07.2024 – Overeenkomst met « Liberation Films »
- Goedkeuring

DE RAAD,
Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, artikel 117;
BESLUIT :
de bepalingen van de overeenkomst met vzw Libération Films goed te keuren

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0012 **Participation citoyenne**
Féminisation de l'espace public "Place aux femmes !" 2024 : résultats du vote
des citoyens - Accord pour l'attribution des noms

LE CONSEIL
Vu l'article 5 de l'accord de coopération du 22 janvier 2016 entre l'Etat fédéral, la

Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant l'unification de la manière de référencer les adresses et de la mise en relation des données d'adresses;

Vu la nouvelle Loi communale ;

Vu la circulaire du Ministre fédéral de l'Intérieur du 23 février 2018 "Best-Address-Directives et recommandations pour la détermination et l'attribution d'une adresse et d'un numéro d'habitation"

Considérant ce qui suit :

Le processus de féminisation de l'espace public « Place aux femmes ! » lancé au début du mois de mars pour permettre aux citoyens, via un vote, de choisir les femmes à mettre à l'honneur dans la Commune [#002/27.02.2024/B/0026# - Extrait du dossier 63639] ;

La phase de vote (via le site internet communal ou par téléphone au service participation) a été clôturée le 31/03/2024 ;

2.128 votes ont été enregistrés pour 532 votants ;

Récapitulatif des votes :

	Ida Bommer-Devis	Aleyde de Bourgogne	Jeanne de Brabant	Marie-Thérèse Bodart
La venelle allant de l'avenue Vercauteren à la rue du Villageois	85	11	53	119
Le parc "Charlent"	119	38	76	103
Le parc "des Paradisiens"	108	22	57	178
Le parvis devant l'Église Sainte-Anne	78	75	276	55
Le square devant l'avenue Valduchesse	72	358	42	25
Sans avis	70	28	28	52

Suivant ces résultats, voici les lieux de la commune à attribuer à chaque femme :

1. Ida Bommer-Devis - Le parc "Charlent"
2. Aleyde de Bourgogne - Le square devant l'avenue Valduchesse
3. Jeanne de Brabant - Le parvis devant l'Église Sainte-Anne
4. Marie-Thérèse Bodart – Le parc "des Paradisiens"

Afin d'obtenir son avis, la Commission Royale de Toponymie et Dialectologie a été contactée le 10/04/24 et n'a donné à ce jour aucune réponse.

DECIDE

De donner son accord au sujet des lieux à attribuer à chaque femme dans le cadre du processus de féminisation de l'espace public « Place aux femmes » :

1. Ida Bommer-Devis - Le parc "Charlent"
2. Aleyde de Bourgogne - Le square devant l'avenue Valduchesse
3. Jeanne de Brabant - Le parvis devant l'Église Sainte-Anne
4. Marie-Thérèse Bodart – Le parc "des Paradisiens"

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 20 votes positifs, 3 abstentions.

Abstentions : Isabelle Désir, Véronique Artus, Christophe Magdalijs.

Burgerprojecten

Vervrouwelijking van de openbare ruimte "Meer vrouw op straat" 2024 : uitslag van de stemming van de burgers – Goedkeuring van de toekenning van de namen

DE RAAD

Gelet op het artikel 5 van het samenwerkingsakkoord van 22 januari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest met betrekking tot de éénmaking van de wijze waarop gerefereerd wordt aan adressen en de koppeling van adresgegevens ;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet ;

Gelet op de circulaire van de Federale Minister van binnenlandse zaken van 23 februari 2018 “Best-Address. - Richtlijnen en aanbevelingen voor het vaststellen en toekennen van een adres en huisnummer” ;

Overwegende het volgende :

Het vervrouwelijgingsproces van de openbare ruimte " Meer vrouw op straat ! ging begin maart van start om de inwoners via een stemming te laten kiezen welke vrouwen in de gemeente geëerd zullen worden [#002/27.02.2024/B/0026# - dossier 63639] ;

De stemmingsfase (via de gemeentelijke website of telefonisch bij de dienst participatie) werd op 31/03/2024 afgesloten ;

Er werden 2.128 stemmen geteld voor 532 kiezers

Samenvattende tabel van de stemmen :

	Ida Bommer-Devis	Aleide van Bourgondië	Johanna van Brabant	Marie-Thérèse Bodart
Het steegje tussen de Vercauterenl aan en de Dorpelingstraat	85	11	53	119
Het park « Charlent »	119	38	76	103
Het park « Paradijsvogels »	108	22	57	178
Het voorplein aan de Sint-Annakerk	78	75	276	55
Het plein voor Hertoginnedal	72	358	42	25
Geen mening	70	28	28	52

Volgens deze resultaten, zijn hier de plaatsen in de gemeente die aan elke vrouw moeten worden toegewezen:

1. Ida Bommer-Devis - Het park "Charlent"
2. Aleide van Bourgondië - Het plein voor Hertoginnedal
3. Johanna van Brabant - Het voorplein aan de Sint-Annakerk
4. Marie-Thérèse Bodart – Het park « Paradijsvogels »

De Koninklijke Commissie voor Toponymie en Dialectologie werd op 10/04/24 gecontacteerd om haar mening te vragen en heeft nog geen antwoord gegeven.

BESLIST :

Om zijn toestemming te geven betreffende de plaats die aan elke vrouw moet worden toegewezen in het kader van vervrouwelijgingsproces van de openbare ruimte “Meer vrouw op straat” :

1. Ida Bommer-Devis - Het park "Charlent"
2. Aleide van Bourgondië - Het plein voor Hertoginnedal
3. Johanna van Brabant - Het voorplein aan de Sint-Annakerk
4. Marie-Thérèse Bodart – Het park « Paradijsvogels »

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 20 positieve stemmen, 3 onthoudingen.

Onthoudingen : Isabelle Désir, Véronique Artus, Christophe Magdalijs.

30.05.2024/A/0013

Enseignement - Formation

Activités parascolaires: Conditions générales relatives aux inscriptions aux stages et activités via l'application en ligne du service des Activités parascolaires

LE CONSEIL

Vu la nouvelle loi communale, l'article 117;

Vu les décret et ordonnance conjoints des 25 janvier et 1er février 2024 de la Commission communautaire française, la Région de Bruxelles-Capitale et la Commission communautaire commune relatifs à la transition numérique des autorités publiques, le chapitre III "Bruxelles inclusive", l'article 13;

DECIDE

Article 1er

Les conditions générales annexées à la présente délibération sont approuvées.

Article 2

Le service des Activités parascolaires garantit l'inclusivité à tout usager, a minima par les mesures suivantes :

1° un soutien à la réalisation en ligne de toute procédure administrative ou de toute communication est assuré ; à cette fin, les parents en situation de handicap ou ayant des enfants en situation de handicap ou ayant des difficultés pour créer leur profil, réaliser une inscription par voie digitale, peuvent prendre rendez-vous avant l'ouverture des places en stage; le service réalisera les inscriptions lui-même lors de ces rendez-vous;

2° les alternatives suivantes à la procédure d'inscription et à toute communication en ligne sont mises en place :

- a. un accueil physique est prévu sur rendez-vous et la possibilité de l'organiser après les heures de bureau à la demande est offerte;
- b. des contacts par téléphone sont prévus;
- c. 5 à 7 jours ouvrables avant chaque inscription, un courrier "papier" est adressé aux parents via les écoles (communales et non- communales);
- d. 2 à 4 places sont réservées pour les personnes précitées.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Onderwijs - vorming

Buitenschoolse activiteiten: Algemene voorwaarden voor registratie via de

buitenschoolse voor stagen en activiteiten activiteitenapp

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe gemeentewet, artikel 117;

Gelet op het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 25 januari en 1ste februari 2024, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie betreffende de digitale transitie van de overheidsinstanties, Hoofdstuk III "Inclusief Brussel", artikel 13;

BESLUIT :

Artikel 1

De bijgevoegde algemene voorwaarden worden goedgekeurd.

Artikel 2

De Dienst Buitenschoolse Activiteiten verzekert de inclusiviteit van elke gebruiker door minstens de volgende maatregelen te nemen :

1° ondersteuning bij de uitvoering van alle administratieve procedures en bij elke communicatie : hiervoor kunnen andersvaliden ouders of met kinderen met beperkingen, of die moeite hebben met het aanmaken van hun profiel of het digitaal registreren, een afspraak maken voordat de cursusplaatsen opengaan; de Dienst zal de inschrijvingen zelf afhandelen op deze afspraken

2° volgende alternatieven voor elke digitale inschrijvingsprocedure procedure of online communicatie worden ingevoerd :

- a. fysieke ontvangst op afspraak en de mogelijkheid om dit op verzoek buiten kantooruren is georganiseerd;
- b. telefonisch contact is beschikbaar;
- c. 5 tot 7 werkdagen voor elke inschrijving wordt een "papieren" brief naar de ouders gestuurd via de scholen (gemeentelijke en niet-gemeentelijke);
- d. 2 tot 4 plaatsen worden gereserveerd voor de hierboven genoemde personen.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0014 Enseignement - Formation Avantages sociaux - Approbation de la convention-type

LE CONSEIL

Vu la loi du 29/05/1959 - dite "Pacte scolaire" -, article 33 qui impose le paiement d'avantages sociaux aux écoles libres lorsque ceux-ci sont octroyés aux élèves des réseaux officiels subventionnés ;

Vu le décret de la Communauté française du 7/06/2001 relatif aux avantages sociaux, articles 2 et 3 ;

Vu le décret flamand relatif à la politique locale d'encadrement de l'enseignement du 30/11/2007 (decreet betreffende het flankerendonderwijsbeleid op lokaal niveau), article 5 ;

Considérant ce qui suit :

- Des subventions au titre d'avantages sociaux sont versées depuis de nombreuses années à cinq écoles d'Auderghem : Saint-Hubert, Saint-Julien, Autre Ecole, Vlindertuin et Wounderwoud.
- Ces subventions communales se matérialisent par le remboursement aux écoles des dépenses de personnel liées à l'encadrement les garderies et par le

remboursement de factures liées à l'engagement d'une asbl prenant en charge la surveillance des élèves (BACO).

- La subvention communale par élève est très différente d'une école à l'autre (en 2022 : de +/200€ par élève dans certaines écoles à +/- 600€ par élève dans d'autres écoles).
- Cela rend nécessaire la conclusion d'une convention qui fixe une méthode de calcul et précise les conditions d'octroi des avantages sociaux aux écoles bénéficiaires.
- Un projet de convention a été proposé aux directions des cinq écoles bénéficiaires au terme de rencontres qui se sont tenues entre le 13 et le 22 décembre 2023.
- Ces conventions prévoient un mécanisme qui fixe à 205,03€ par élève par an (pour 2024) le montant de l'intervention communale. Ce montant représente le coût de l'organisation de garderies dans les écoles communales, par élève, par an.
- L'échéance du 3 mai a été fixée et communiquée aux écoles afin de leur permettre de faire savoir si elle souhaitait s'inscrire dans ce nouveau mécanisme et quatre écoles sur cinq (Saint-Hubert, Saint-Julien, Vlindertuin et Wonderwoud) ont fait part avant cette date de l'accord de leur PO pour la conclusion des conventions.

DECIDE

- D'approuver les conventions-types relatives aux avantages sociaux
- De charger le Collège de conclure ces conventions avec les écoles bénéficiaires

Le Conseil approuve le projet de délibération.
23 votants : 23 votes positifs.

Onderwijs - vorming

Sociale voordelen - Goedkeuring van de standaardovereenkomst

DE GEMEENTERAAD

Gelet op de wet van 29/05/1959 - bekend als het "Pacte scolaire" -, artikel 33 dat de betaling van sociale voordelen aan vrije scholen oplegt wanneer deze worden toegekend aan leerlingen van de gesubsidieerde officiële netwerken;

Gelet op het decreet van de Franse Gemeenschap van 7/06/2001 betreffende de sociale voordelen, artikels 2 en 3;

Gelet op het Vlaamse decreet van 30/11/2007 betreffende het flankerend onderwijsbeleid op lokaal niveau, artikel 5;

Gelet op het volgende:

- Er worden al jaren subsidies voor sociale uitkeringen betaald aan vijf scholen in Oudergem: Saint-Hubert, Saint-Julien, Autre Ecole, Vlindertuin en Wonderwoud.
- Deze gemeentelijke subsidies nemen de vorm aan van terugbetalingen aan de scholen voor personeelskosten in verband met de begeleiding van de naschoolse opvang en terugbetalingen van facturen in verband met de aanwerving van een vzw die instaat voor de begeleiding van de leerlingen (BACO).
- De gemeentelijke subsidie per leerling verschilt aanzienlijk van school tot school (in 2022: van +€200 per leerling in sommige scholen tot +€600 per leerling in andere).
- Daarom moet er een overeenkomst worden gesloten waarin een berekeningsmethode wordt vastgelegd en waarin de voorwaarden voor de

toekenning van de sociale voordelen aan de begunstigde scholen worden gespecificeerd.

- Een ontwerpovereenkomst werd voorgesteld aan de hoofden van de vijf begunstigde scholen na vergaderingen die plaatsvonden tussen 13 en 22 december 2023.
- Deze overeenkomsten bevatten een mechanisme dat het bedrag van de gemeentelijke bijdrage vastlegt op 205,03 euro per leerling per jaar (voor 2024). Dit bedrag vertegenwoordigt de kosten voor het organiseren van kinderopvang op lokale scholen, per leerling, per jaar.
- De uiterste datum van 3 mei is vastgesteld en aan de scholen meegedeeld om hen in staat te stellen aan te geven of zij dit nieuwe mechanisme wensen te onderschrijven en vier van de vijf scholen (Saint-Hubert, Saint-Julien, Vlindertuin en Wonderwoud) hebben vóór deze datum aangegeven dat hun school bestuur akkoord gaat met het sluiten van de overeenkomsten.

BESLUIT

- In te stemmen met de standaardovereenkomsten met betrekking tot personeelsbeloningen
- Het College op te dragen deze overeenkomsten te sluiten met de begunstigde scholen

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0015

Population - Etat civil

Élections simultanées du 9 juin et élections communales du 13 octobre 2024 - Convention d'occupation de la salle Lambin afin d'y établir deux bureaux de vote - Ratification de la convention.

LE CONSEIL,

Vu la Nouvelle loi communale, articles 232 et suivants;

Vu la Nouvelle loi communale, les articles 123 et 232 et suivants;

Vu l'occupation traditionnelle de la salle Lambin à l'occasion des élections, afin d'y installer deux bureaux de vote;

Vu que la salle Lambin est désormais gérée par la S.C. "En Bord de Soignes", Société Immobilière de Service Public (SISP), BCE: 0401.967.406 dont le siège social est situé Avenue de la Houlette 93 - 1160 Auderghem ;

DECIDE :

De ratifier la convention d'occupation de la salle Lambin entre la commune d'Auderghem et la S.C. "En Bord de Soignes" visant à réserver la salle pour le besoin des élections qui se tiendront le 9 juin et le 13 octobre 2024.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Bevolking - Burgerlijke stand

Gelijktijdige verkiezingen op 9 juni en gemeenteraadsverkiezingen op 13 oktober 2024 - Overeenkomst van de Lambinzaal om er twee stembureaus in te richten - Ratificatie van de overeenkomst.

DE RAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, artikel 232 e.v;
Gelet op het traditionele gebruik van de Lambinzaal ter gelegenheid van verkiezingen, om er twee stembureaus in te richten;
Gezien het feit dat de Lambinzaal nu beheerd wordt door de C.V. "En Bord de Soignes", Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), KBO : 0401.967.406, met maatschappelijke zetel te 1160 Oudergem, Houlettelaan 93 ;
BESLUIT :
De bezettingsovereenkomst van de Lambinzaal tussen de gemeente Oudergem en de C.V. " En Bord de Soignes" te ratificeren die tot doel heeft de zaal te reserveren voor de verkiezingen van 9 juni en 13 oktober 2024.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0016 **Population - Etat civil**
Élections communales du 13 octobre 2024 - Fixation du montant des jetons de présence

LE CONSEIL,
Vu le Nouveau Code électoral communal bruxellois, institué par l'Ordonnance du 20 juillet 2023 portant le Nouveau Code électoral communal bruxellois, notamment l'article 28 attribuant au Conseil communal la compétence pour fixer le taux des jetons de présence des membres des bureaux électoraux ;
Vu l'arrêté du 30/03/2006 du Gouvernement de la Région bruxelloise fixant le montant des jetons de présence et des indemnités de déplacement des membres des bureaux électoraux pour les élections communales ;
Vu la difficulté qu'éprouvent les présidents de bureau principal à trouver les membres des bureaux de vote, dont les assesseurs ;
Considérant que la loi électorale détermine le nombre d'assesseurs de façon stricte ;
Considérant qu'il incombe aux autorités communales la responsabilité du bon déroulement des opérations électorales ;
Considérant qu'il y a lieu de motiver les membres des bureaux électoraux ;
Vu la nouvelle loi communale ;
Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins ;
DECIDE
de fixer les jetons de présence à allouer aux membres des bureaux électoraux à l'occasion des élections communales du 13/10/2024 de la manière suivante :

Le jour du scrutin

- Bureau principal
 - Président : 150 EUR
 - Secrétaire : 120 EUR
 - Assesseur : 115 EUR
- Bureau de vote
 - Président : 90 EUR
 - Secrétaire : 85 EUR
 - Assesseur : 85 EUR

Les séances préalables du bureau principal (maximum 8)

- Président : 80 EUR
- Secrétaire : 70 EUR

- Assesneur : 65 EUR

La dépense totale estimée à 21.475 euros est prévue à l'article 104/12348 du budget ordinaire 2024.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Bevolking - Burgerlijke stand

Gemeenteraadsverkiezingen van 13 oktober 2024 - Vaststelling van de presentiegelden

DE RAAD,

Gelet op het nieuwe Brussels gemeentelijk kieswetboek, ingevoerd bij Ordonnantie houdende het Nieuw Brussels Gemeentelijk Kieswetboek van 20 juli 2023, inzonderheid op artikel 28, dat de Gemeenteraad de bevoegdheid verleent om het bedrag van de presentiegelden van de leden van de stembureaus vast te stellen;

Gelet op het besluit van 30/03/2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het bedrag van het presentiegeld en de reisvergoeding van de leden van de kiesbureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen;

Gelet op de moeilijkheden die de voorzitters van de hoofdbureaus ondervinden om de leden van de stembureaus, met inbegrip van de bijzitters, te vinden;

Overwegende dat de kieswet het aantal bijzitters strikt bepaalt;

Overwegende dat de gemeentelijke overheden verantwoordelijk zijn voor het goede verloop van de verkiezingsverrichtingen;

Overwegende dat de leden van de stembureaus gemotiveerd moeten worden;

Gelet op de nieuwe gemeentewet;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen;

BESLUIT

de presentiegelden toe te kennen aan de leden van de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen van 13/10/2024 als volgt vast te stellen:

Op de verkiezingsdag

- Hoofdbureau
 - Voorzitter: 150 EUR
 - Secretaris: 120 EUR
 - Bijzitter: 115 EUR
- Stembureau
 - Voorzitter: 90 EUR
 - Secretaris: 85 EUR
 - Bijzitter: 85 EUR

Vorbereidende vergaderingen van het hoofdbureau (maximaal 8)

- Voorzitter: 80 EUR
- Secretaris: 70 EUR
- Bijzitter: 65 EUR

De totale uitgave geraamd op 21.475 EUR is op de gewone begroting van het jaar 2024 voorzien op artikel 104/12348.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

CS Marronniers - Travaux de correction du bardage - CSC 33-2024 -Procédure négociée directe avec publication préalable - Approbation de la dépense et du cahier des charges

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, les articles 234 et suivants ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 1991 définissant le classement des travaux selon leur nature en catégories et sous-catégories relativement à l'agrégation des entrepreneurs ;

Vu que pour garantir la sécurité des occupants (enfants, corps professoral, équipe d'entretien, etc.), ces travaux sont nécessaires ;

Vu le cahier spécial des charges n°33/2024 destiné à régir cette entreprise ;

Vu qu'il n'est pas possible d'allotir le marché pour les raisons suivantes :

- Un marché divisé en lots différents selon les façades créera une difficulté supplémentaire pour la coordination des travaux, en effet dans un premier temps les panneaux devront être démontés et stockés afin d'observer si des défauts de mise en œuvre structurel sont présents sur toutes les façades. Ensuite le remplacement de la structure sera effectué, si nécessaire. Cette structure relie certainement des façades entre elles ;
- Réduire l'impact qu'un chantier peut avoir pour les occupants ;
- Maintenir une cohérence et une qualité dans l'ensemble du projet en confiant cela à une équipe, l'allotissement inclurait le risque que différents acteurs au sein d'une même entreprise interviennent;
- Réduire les coûts que représentent le montage et démontage d'échafaudages à plusieurs reprises;

Vu que le montant total du marché est estimé à 189.544,72 € TVAC ;

Vu l'avis de publication en annexe ;

Considérant que, en date du 9 Avril 2024, le Collège des Bourgmestre et Échevins a désigné Monsieur Schotte Didier comme Coordinateur ;

Sécurité Chantier du présent marché (#002/09.04.202/B/0083#);

Vu le Plan de Sécurité Santé ci-annexé.

DECIDE :

- D'établir un marché de travaux par procédure ouverte et de fixer les conditions de passation du marché suivant le cahier spécial des charges administratif et technique n°33/2024 «CS Marronniers - Travaux de correction du bardage » ;
- D'approuver l'avis de publication en annexe ;
- D'approuver le plan de sécurité santé en annexe ;
- D'approuver la dépense, estimée à 189.544,72 € TVAC ;
- D'imputer cette dépense à l'article 722/724.60 «CS Marronniers - Travaux de correction du bardage en panneau fibrociment dans le nouveau bâtiment » des budgets extraordinaires de 2024 ;

La présente délibération, en double, sera transmise à Monsieur le Ministre de la

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Publieke Ruimte

SC Marronniers - Verbeteringswerkzaamheden van bekleding - Bestek nr. 33-2024 - Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking - Goedkeuring van de uitgave en van het bestek

DE RAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, artikelen 234 en volgende ;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten ;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot vaststelling van de algemene regels voor de uitvoering van overheidsopdrachten ;

Gelet op de wet van 20 maart 1991 houdende de organisatie van de erkenning van aannemers van werken ;

Gelet op het ministerieel besluit van 27 september 1991 tot bepaling van de indeling van de werken volgens hun aard in categorieën en subcategorieën voor de erkenning van aannemers ;

Overwegende dat deze werken noodzakelijk zijn om de veiligheid van de gebruikers (kinderen, onderwijzend personeel, onderhoudsploeg, enz.) te verzekeren ;

Gelet op het bestek nr. 33/2024 dat deze onderneming regelt;

Aangezien het om de volgende redenen niet mogelijk is om de opdracht in percelen op te splitsen :

- Een opdracht die is opgedeeld in verschillende percelen volgens de gevels zal de coördinatie van de werkzaamheden extra bemoeilijken, omdat de panelen eerst moeten worden gedemonteerd en opgeslagen om te kunnen controleren of er structurele gebreken in de installatie zitten op alle gevels. Indien nodig zal de structuur dan worden vervangen. Deze structuur koppelt de gevels zeker aan elkaar;
- De impact van een werf op gebruikers verminderen ;
- Een consistentie en kwaliteit behouden gedurende het hele project door het toe te vertrouwen aan één team, aangezien een opsplitsing in percelen het risico met zich meebrengt dat verschillende spelers binnen dezelfde werf betrokken zijn ;
- Vermindering van de kosten van het herhaaldelijk opbouwen en afbreken van steigers.

Gelet dat het totale bedrag van de opdracht wordt geschat op 189.544,72 € incl. BTW ;

Gelet op het publicatiebericht als bijlage ;

Overwegende dat het college van burgmeester en schepenen op 9 april 2024 de heer Schotte Didier heeft aangesteld als veiligheidscoördinator voor deze opdracht (#002/09.04.202/B/0083#) ;

Gelet op het bijgevoegde gezondheids- en veiligheidsplan

BESLIST :

- Om een opdracht voor werken via een open procedure op te stellen en de voorwaarden voor de gunning van de opdracht vast te stellen volgens het technisch en administratief bestek nr. 33/2024 "SC Marronniers - Correctiewerkzaamheden van de bekleding" ;

- Om het publicatiebericht, als bijlage, goed te keuren ;
- Om het veiligheids- en gezondheidsplan, als bijlage, goed te keuren ;
- Om de uitgave, geschat op 189.544,72 € incl. BTW, goed te keuren ;
- Om deze uitgave in te voeren op het artikel 722/724.60 "SC Marronniers - Correctiewerkzaamheden van bekleding in het nieuwe gebouw" van de buitengewone begroting van 2024 ;

Deze beslissing, in tweevoud, zal worden overgemaakt aan de minister van het Brussels Hoofdstedelijk Geweest belast met de Lokale Besturen.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0018 **Espace Public**
Rénovation du square du Sacré Cœur - Marché par Procédure Ouverte -
Approbation de la dépense et du cahier des charges

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, l'article 234 § 1, tel que modifiée par l'article 2 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant la Nouvelle loi communale en vue de préciser les règles de compétences en matière de marchés publics communaux ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 1991 définissant le classement des travaux selon leur nature en catégories et sous-catégories relativement à l'agrégation des entrepreneurs ;

Vu que pour garantir la sécurité et le confort des usagers, des travaux de rénovation au square du Sacré Cœur sont nécessaires ;

Vu le cahier spécial des charges n°39/2024 destiné à régir cette entreprise ;

Vu qu'il n'est pas possible d'allotir le marché pour les raisons suivantes :

- un marché divisé en lots crée une trop lourde charge de travail pour l'administration pour coordonner l'exécution des différents chantiers ;
- un marché à lots aurait des effets très néfastes en matière de mobilité : si les lots doivent être attribués à différents entrepreneurs, l'obligation imposée par la législation sur les marchés publics de notifier l'ordre de commencer les travaux dans un délai de 45 à 75 jours à dater de la notification de l'attribution amènera l'exécution simultanée de travaux dans plusieurs quartiers avec cogestion du trafic et des entraves à la mobilité se cumulant.

Vu que le montant total du marché est estimé à 1.892.250,00 € TVAC ;

Considérant qu'un montant de 1.892.250,00 € est prévu à l'article 421/735.60 « Rénovation du square du Sacré Cœur » du budget extraordinaire 2024 ;

DÉCIDE :

- d'établir un marché de travaux par procédure ouverte et de fixer les conditions de passation du marché suivant le cahier spécial des charges n°39/2024 « Rénovation du square du Sacré Cœur » du budget extraordinaire 2024 ;

- de désigner Monsieur Didier Schotte comme coordinateur Sécurité Chantier du présent marché ;
- d'approuver l'avis de publication en annexe ;
- d'approuver la dépense, estimée à 1.892.250,00 € TVAC ;
- d'imputer cette dépense à l'article 421/735.60 « Rénovation du square du Sacré Cœur » du budget extraordinaire 2024 ;

La présente délibération, en double, sera transmise à Monsieur le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale ayant en charge les Pouvoirs locaux.

Le Conseil approuve le projet de délibération.
23 votants : 23 votes positifs.

Publieke Ruimte

Herinrichting van de Heilig-Hartsquare - Opdracht via Openbare procedure - goedkeuring van de uitgave en van het lastenboek

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, artikel 234§1, zoals gewijzigd door artikel 2 van de ordonnantie van 27 juli 2017 die de nieuwe gemeentewet wijzigt om de bevoegdheidsregels inzake gemeentelijke overheidsopdrachten nader te omschrijven ;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in klassieke sectoren ;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten ;

Gelet op de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken ;

Gelet op het ministerieel besluit van 27 september 1991 tot nadere bepaling van de indeling van de werken volgens hun aard in categorieën en ondercategorieën met betrekking tot de erkenning van de aannemers ;

Gezien om de veiligheid en het comfort van de gebruikers te garanderen, zijn er renovatiewerken nodig op de Heilig-Hartsquare ;

Gezien het bijzonder lastenboek n° 39/2024 bestemd voor de uitvoering van dit project;

Gezien het onmogelijk is om deze opdracht in percelen te verdelen omwille van de volgende reden :

- Een opdracht die is opgedeeld in verschillende percelen te veel werk voor het gemeentebestuur om de uitvoering van de verschillende werven te coördineren;
- Een opdracht met percelen zou zeer nadelige gevolgen hebben voor de mobiliteit: als de percelen aan verschillende aannemers worden gegund, zal de door de wetgeving inzake overheidsopdrachten opgelegde verplichting om binnen 45 tot 75 dagen na de kennisgeving van de gunning van de opdracht tot het starten van de werkzaamheden te melden, leiden tot gelijktijdige uitvoering van werken in verschillende wijken met verkeersopstoppen en cumulatieve belemmeringen voor de mobiliteit.

Gezien de totale waarde van de opdracht wordt geraamd op 1.892.250,00 € BTW inbegrepen;

Gezien een bedrag van 1.892.250,00 € is voorzien op het artikel 421/735.60 "Herinrichting van de Heilig-Hartsquare" van de buitengewone begrotingen van 2024;

BESLIST:

- om de opdracht voor werken via een openbare procedure op te stellen en de toewijzingswijze van de opdracht vast te leggen volgens
- het bijzonder lastenboek n°39/2024 “Herinrichting van de Heilig-Hartsquare” van de buitengewone begrotingen van 2024;
- de heer Didier Schotte aan te stellen als veiligheidscoördinator voor dit openbare aanbesteding ;
- om het publicatiebericht als bijlage goed te keuren ;
- om de uitgave, geschat op 1.892.250,00 € incl. BTW, goed te keuren ;
- om deze uitgave in te voeren op het artikel 421/735.60 “Herinrichting van de Heilig-Hartsquare” van de buitengewone begrotingen van 2024;

Onderhavige beraadslaging zal, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Heer Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met de Plaatselijke Besturen;

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0019

Espace Public

Travaux divers en trottoirs et voiries - 2025 à 2028 - CSC 8-2024 - Procédure ouverte - Approbation de la dépense et du cahier des charges

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, l'article 234 § 1, tel que modifiée par l'article 2 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant la Nouvelle loi communale en vue de préciser les règles de compétences en matière de marchés publics communaux ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 1991 définissant le classement des travaux selon leur nature en catégories et sous-catégories relativement à l'agrégation des entrepreneurs ;

Vu que pour garantir la sécurité des usagers, des travaux imprévus de rénovation de voirie sont nécessaires dans divers voiries dont le revêtement n'est plus en bon état ;

Considérant que le présent marché permettra de couvrir un grand nombre de situations où la commune devrait intervenir pour garantir la sécurité et le confort des usagers ;

Vu le cahier spécial des charges n°8/2024 destiné à régir cette entreprise ;

Vu qu'il n'est pas possible d'allotir le marché pour les raisons suivantes :

- un marché divisés en lots différents selon les rues et/ou quartiers crée une trop lourde charge de travail pour l'administration pour coordonner l'exécution des différents chantiers ;
- un marché à lots aurait des effets très néfastes en matière de mobilité : si les lots doivent être attribués à différents entrepreneurs, l'obligation imposée par la législation sur les marchés publics de notifier l'ordre de commencer les travaux dans un délai de 45 à 75 jours à dater de la notification de l'attribution amènera l'exécution simultanée de travaux dans plusieurs quartiers avec cogestion du trafic et des entraves à la mobilité se cumulant.

Vu que le montant total du marché est estimé à 600.000,00 € TVAC ;
Considérant qu'il y aura lieu de prévoir un montant de 150.000,00 €/AN à l'article 421/735.60 « Travaux divers trottoirs et voiries » des budgets extraordinaire 2025 à 2028 ;
Vu l'avis de publication en annexe
Considérant que, en date du 26 mars 2024, le Collège des Bourgmestre et Échevins a désigné la société COPEB comme Coordinateur Sécurité Chantier du présent marché ;
DECIDE

- d'établir un marché de travaux par procédure ouverte et de fixer les conditions de passation du marché suivant le cahier spécial des charges n°8/2024 « Travaux divers en trottoirs et voiries – 2025 à 2028 » ;
- d'approuver l'avis de publication en annexe ;
- d'approuver la dépense, estimée à 600.000 € TVAC ;
- d'imputer cette dépense à l'article 421/735.60 « *Travaux divers trottoirs et voiries* » des budgets extraordinaires de 2025, 2026, 2027 et 2028 ;

La présente délibération, en double, sera transmise à Monsieur le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale ayant en charge les Pouvoirs locaux.

Le Conseil approuve le projet de délibération.
23 votants : 23 votes positifs.

Publieke Ruimte

Diverse werkzaamheden aan voetpaden en wegen 2025 tot 2028 - CSC 8-2024 - Openbare procedure - Goedkeuring van de uitgave en van het bestek

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, artikel 234§1, zoals gewijzigd door artikel 2 van de ordonnantie van 27 juli 2017 die de nieuwe gemeentewet wijzigt om de bevoegdheidsregels inzake gemeentelijke overheidsopdrachten nader te omschrijven ;
Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in klassieke sectoren ;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten ;

Gelet op de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken ;

Gelet op het ministerieel besluit van 27 september 1991 tot nadere bepaling van de indeling van de werken volgens hun aard in categorieën en ondercategorieën met betrekking tot de erkenning van de aannemers ;

Gezien de onvoorzien inrichtingswerken van de wegdek nodig zijn voor de veiligheid van de weggebruikers ,

Gezien dat de huidige overeenkomst een groot aantal situaties zal dekken waarin de gemeente zou moeten ingrijpen om de veiligheid en het comfort van de gebruikers te waarborgen;

Gezien het bijzonder lastenboek n° 8/2024 bestemd voor de uitvoering van dit project;
Gezien het onmogelijk is om deze opdracht in percelen te verdelen omwille van de volgende reden :

- Een opdracht die is opgedeeld in verschillende percelen naar gelang van de straten en/of wijken schept te veel werk voor het gemeentebestuur om de uitvoering van de verschillende werven te coördineren;
- Een opdracht met percelen zou zeer nadelige gevolgen hebben voor de mobiliteit: als de percelen aan verschillende aannemers worden gegund, zal de

door de wetgeving inzake overheidsopdrachten opgelegde verplichting om binnen 45 tot 75 dagen na de kennisgeving van de gunning van de opdracht tot het starten van de werkzaamheden te melden, leiden tot gelijktijdige uitvoering van werken in verschillende wijken met verkeersopstoppen en cumulatieve belemmeringen voor de mobiliteit.

Gezien de totale waarde van de opdracht wordt geraamd op 600.000,00 € BTW inbegrepen;

Gezien het noodzakelijk is om een bedrag van 150.000,00€/JAAR te voorzien op het artikel 421/735.60 “Diverse werkzaamheden aan voetpaden en wegen” van de buitengewone begrotingen van 2025 tot en met 2028;

Gezien het publicatiebericht als bijlage ;

Gezien dat de College van Burgmeester en Schepenen op 26 maart 2024 heeft de firma COPEB aangeduid als Veiligheidscoördinator van de werf voor onderhavige opdracht;

BESLIST

- om de opdracht voor werken via een openbare procedure op te stellen en de toewijzingswijze van de opdracht vast te leggen volgens het bijzonder lastenboek n°8/2024 “Diverse werkzaamheden aan voetpaden en wegen – 2025 tot 2028” ;
- om het publicatiebericht als bijlage goed te keuren ;
- om de uitgave, geschat op 600.000 € incl. BTW, goed te keuren ;
- om deze uitgave in te voeren op het artikel 421/735.60 “Diverse werkzaamheden aan voetpaden en wegen ” van de buitengewone begrotingen van 2025, 2026, 2027 en 2028;

Onderhavige beraadslaging zal, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Heer Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met de Plaatselijke Besturen;

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

30.05.2024/A/0020

Jeunesse

Convention entre l'Asbl WE ARE CODERS et la commune d'Auderghem pour l'organisation des stages de codage pendant le mois d'août 2024

LE CONSEIL.

Vu la Nouvelle loi communale, les articles 234 et suivants;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés, l'article 92 (marché de faible montant)

Considérant que des demandes de prix ont été envoyées à plusieurs sociétés :

- ASBL FOBAGRA
- WE ARE CODERS
- KODO WALLONIE
- MAKES VZW

Considérant que la société Wearecoders a répondu positivement pour donner les cours pendant 4 semaines pour une durée de 3 h par jour + 1 semaine gratuite pour la Maison des jeunes pour un coût de 985 euros HTVA par semaine de 15 h de cours ;

Considérant que la société Kodowallonie a répondu négativement;

Considérant que la société FOBAGRA ASBL a répondu positivement avec un tarif de 65€/h ;

Considérant que la société MARKS VZW n'est disponible que 1 semaine;

Considérant que le prix proposé est de 60 € par semaine pour les Auderghemois et de 120 € pour les non-Auderghemois;

Vu que le collège a approuvé en date du 09-04-2024 l'organisation des cours de codage et d'attribuer le marché à l'ASBL WE ARE CODERS; Vu que le coût des prestations s'élève à 985 € HTVA par demi-semaine (15h) imputable sur l'article budgétaire 761/12402 de l'année 2024 pour quatre semaines de prestation soit 4.767,40 euros TVAC et à payer sur le compte de l'ASBL -Wearecoders – TRIODOS, BE09 5230 8103 2057.

Ci-joint délibération du 09-04-2024 et convention;

DECIDE :

D'approuver les termes de la convention avec l'Asbl WE ARE CODERS.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

Jeugd

Overeenkomst tussen Vzw WE ARE CODERS en de gemeente Oudergem voor de organisatie van codeercursussen tijdens de maand augustus 2024

DE RAAD

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, artikelen 234 en volgende;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 betreffende de opdrachten, artikel 92 (opdracht van geringe waarde)

Overwegende dat er prijsaanvragen zijn verstuurd naar verschillende bedrijven :

- ASBL FOBAGRA
- WE ARE CODERS
- KODO WALLONIE
- MAKES VZW

Het bedrijf Wearecoders heeft positief gereageerd om 4 weken lang 3 uur per dag les te geven + 1 gratis week voor het jeugdhuis;

Aangezien het bedrijf Kodowallonie negatief heeft geantwoord;

Overwegende dat het bedrijf FOBAGRA ASBL positief heeft gereageerd met een tarief van 65€/u;

Overwegende dat het bedrijf MARKS VZW slechts 1 week beschikbaar is;

Aangezien de voorgestelde prijs €60 per week is voor Oudergemnaren en €120 voor niet-Oudergemnaren;

Gezien het feit dat het college de organisatie van de codeercursussen heeft goedgekeurd op 09-04-2024 en het contract te gunnen aan ASBL WE ARE CODERS;

Gezien het feit dat de kostprijs van de diensten 985 euro exclusief btw per halve week (15u) bedraagt, aan te rekenen op de begrotingspost 761/12402 voor het jaar 2024 voor vier weken dienstverlening, hetzij 4.767.40 euro inclusief btw, en te storten op rekening ASBL – We Are Coders - TRIODOS, BE09 5230 8103 2057.

Bijgevoegd de beraadslaging van 09-04-2024 en de overeenkomst.

BESLUIT :

De bepalingen van de overeenkomst met vzw WE ARE CODERS goed te keuren

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

Question orale de Madame Stéphanie Paulissen (DéFI) : Reconversion des immeubles de bureaux en logements

Monsieur le Président,
Madame la Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Échevin.e.s
Cher.e.s Collègues,

Dans un périmètre assez limité, trois projets importants de reconversion de bureaux en logements se profilent sur notre commune:

- 71 logements 44/46 avenue Herrmann-Debroux
- 71 logements 278/280/282 boulevard du Souverain
- 92 logements 1945 chaussée de Wavre

Certains projets prévoient d'implanter des commerces ou encore une crèche et en conséquence d'augmenter les volumes initialement prévus jusqu'à 50% de la surface existante pour le Projet Goemaere, ce qui a de quoi inquiéter.

Outre l'intrigant attrait à Auderghem pour les projets de reconversion que l'on imagine justifié par les nouvelles organisations du temps de travail au sein des entreprises, on peut s'inquiéter que de tels projets ne soient pas suivis des équipements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants et leurs familles. Nouveaux équipements qui devront être financés par la Commune ...

Bien entendu, la création de nouveaux logements peut être une bonne nouvelle pour autant qu'ils soient accessibles. Le marché de l'immobilier est tendu selon une étude de FEDERIA et ce, pour deux raisons : une baisse du nombre de biens disponibles à la location et un climat d'investissement défavorable. En 2023, le prix moyen des nouveaux baux a bondi de 8.6% pour atteindre 1249 euros en région bruxelloise. Quant au loyer médian, il se situe à 1.100 euros soit une augmentation de 10.6% depuis 2022.

Sans surprise, Auderghem se situe dans le haut de la fourchette avec un loyer moyen de 1.235 euros en 2023.

Autre point d'attention et non des moindres, on doit s'inquiéter du sort des espaces verts notamment le Parc Goemaere et de toutes les plantations existantes mises en péril par de tels projets.

Mes questions sont les suivantes :

- Ces projets donnent il lieux à des charges d'urbanisme afin de garantir la création / rénovation de logements publics ?
- Quelle est la position de la commune ? Quels projets d'équipement sont prévus pour compenser l'arrivée de potentiellement 234 ménages ?
- Quelles balises la commune peut-elle imposer ?
- Une concertation avec les riverains du projet Goemaere a été réalisée le jeudi 16 mai, qu'en est il ressorti ?
- Quel sort est réservé aux espaces verts ? Qu'en sera-t-il du parc Goemaere ?
- Avez-vous connaissances d'autres projets sur notre commune ?

Stéphanie Paulissen
Liste de la Bourgmestre (DéFI)
Conseillère communale"

- **Réponse de Monsieur Alain Lefebvre, Échevin**

Chers Collègues,

Il est parfaitement exact que depuis quelques temps maintenant les projets de transformation/rénovation/extension d'immeubles de bureaux en logements se multiplient.

Toutefois des immeubles de bureaux ont également été restaurés récemment avenue Demey et à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Herrmann-Debroux.

Des permis ont également été délivrés pour la rénovation d'immeuble de bureaux avenue de Beaulieu et avenue Herrmann-Debroux. Toutefois, les investisseurs ne se lancent plus dans les travaux sans avoir une certaine assurance que les immeubles pourront être vendus ou pris en location. Au bout d'un certain temps, les projets ne rencontrant pas la demande du marché sont réexaminés par leur propriétaire.

Alors que la fonction bureau était autrefois une fonction tellement forte qu'il s'avérait utile de s'en protéger pour maintenir du logement, la situation est aujourd'hui inverse du moins dans les communes excentrées du centre-ville.

Nous sommes effectivement face à de nombreuses demandes de réaffectation en logement le long de l'axe Herrmann-Debroux, à Beaulieu/Delta, le long du boulevard du Souverain.

Nous abordons ces demandes au regard de quelques grands principes, notamment :

- Respect des gabarits et emprises au sol des immeubles existants
- Préservation/amélioration des plantations et des surfaces de pleine terre
- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
- Conception durable et performance énergétique élevée
- Eviter si possible les démolitions et favoriser la reconversion
- Maintien si possible de bureaux dans les zones administratives, une certaine mixité bureaux/logements devrait être maintenue
- Rejet des projets de logements multiples comportant trop d'appartements de petite taille
- Présence d'équipement d'intérêt collectifs
- Limitation des impacts sur la mobilité et le stationnement

Je tiens à préciser que c'est généralement la région qui traite les demandes de permis pour ces projets qui nécessitent souvent rapport ou étude d'incidences et aussi parfois, analyse d'impact sur des zones Natura 2000.

Bien sûr, avec l'accroissement du nombre d'habitants impliquent la présence de nouveaux équipements qui ne doivent pas uniquement être réalisés par la commune. Nous poursuivons la rénovation et l'extension de nos écoles, la création d'une nouvelle crèche communale est en chantier, les équipements sportifs sont renforcés. Nos services communaux s'adaptent. D'autres acteurs se chargent d'offrir des crèches, des extensions d'école et même des équipements sportifs.

Ainsi que j'ai eu l'occasion de vous le dire lors de précédentes séances, la plupart de ces projets ne donnent lieu qu'à de très faibles charges d'urbanisme qui permettent certes de soutenir quelques projets communaux mais certainement pas de financer de nouveaux projets de logements communaux.

L'avant-projet d'ordonnance s'inscrit dans le cadre du projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Lors de l'approbation en première lecture le 22 décembre 2023 de ce dernier, le Gouvernement a approuvé le principe « d'une obligation de prévoir une part de 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet de logements comprenant plus de 3.500m² de superficie de plancher ». Il est prévu que ces logements seraient proposés à la vente à un Opérateur Immobilier Public. Je m'interroge sur la disponibilité des ressources financières suffisantes pour permettre l'exercice effectif du droit de préférence par ces OIP. Cet avant-projet d'ordonnance suscite pas mal de questions émises par les organismes consultés. Elle n'a pas été approuvée/votée. Il est donc impossible d'en imposer le respect.

J'en viens à des questions qui concernent les projets que vous avez évoqués.

A mon initiative, les riverains ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet Goemaere et de poser diverses questions au demandeur et à la commune. Cela leur permet de faire connaître leur avis durant l'enquête publique encours jusqu'au 14 juin. Nous avons enregistré beaucoup de réactions négatives. La commission de concertation aura lieu le 27 juin. C'est à ce moment que l'avis de la commune sera connu. Nous veillerons à ce que le projet soit confronté aux grand principe que j'ai mentionné au début de mon intervention. Le parc Goemaere est une zone triangulaire située à l'arrière de l'immeuble actuel. Aucun immeuble ne peut y être ériger. Il est protégé. Le projet actuel prévoit toutefois la réalisation de chemins. Par ailleurs, la frange de terrain bordant l'avenue des Frères Goemaere est largement plantée et comporte des arbres remarquables. Le projet prévoit la suppression de certains arbres. Ce n'est pas souhaitable et je l'avais déjà souligné auprès du promoteur et de la région.

Vous m'interrogez également sur une transaction récente avenue de Beaulieu.

Elle est toute récente et la commune d'Auderghem n'y a pas été associée. Elle n'a pas reçu d'information à ce propos. J'ignore également si cette vente s'est faite en coopération/concertation avec la région de Bruxelles-Capitale.

Comment l'état belge via la Société Fédérale de Participations et d'Investissement est-il devenu propriétaire ?

Le SFPIM a désigné un directeur opérationnel : Cityforward. C'est un fonds immobilier géré par Whitewood (promoteur privé).

Pour quel montant ? Dans le cadre de quel accord ? Je n'ai à ce jour pas eu accès à ces informations.

Par quelle procédure, les immeubles 25 à 33 de l'avenue de Beaulieu ont-ils été cédés à Vicinity/Matexi ou à une filiale constituée pour l'occasion ? A quel prix ? Cette cession s'est-elle accompagnée d'un cahier des charges.

Non d'après l'information reçue par un représentant des acheteurs.

C'est pourtant à ce moment que des contraintes visant à mener une politique publique devaient être fixées. C'est clairement une occasion manquée de peser de manière significative sur la politique du logement vu l'importance de ces immeubles et dans ce cas, pas besoin de l'ordonnance en projet qui a été évoquée précédemment.

D'après mes informations, au contraire de ce qui s'est fait pour les immeubles du quartier européen faisant partie de la même transaction, ni l'état, ni la région n'ont établi de lignes guides pour les développement dans ces immeubles de l'avenue de Beaulieu. Il en a été de même pour la tour Madou qui faisait également partie du package.

Il va s'avérer très difficile maintenant d'imposer une politique de logement et ce d'autant plus que s'agissant de la reconversion d'immeubles de bureaux, les charges d'urbanisme ne sont de mise pour que les éventuelles extensions qui seraient autorisées. Elles seront très très limitées donc.

Les trois immeubles 29-31-33 avenue de Beaulieu sont inscrits à l'inventaire scientifique du patrimoine ce qui implique une attention particulière.

Ces immeubles sont inclus dans le périmètre du PAD Herrmann-Debroux et sont inscrits en zone administrative (prescription 07).

Le PAD mentionne la vocation de la zone : il s'agit « d'y amener une meilleure intégration urbaine et une mixité programmatique qui permettent de «faire ville» et d'améliorer les relations entre les quartiers d'habitations situés au sud ». Le logement n'est donc pas la seule affectation autorisée/souhaitée dans cette zone. Je lis encore : « De même, les programmes sont localisés de manière privilégiée en positionnant les logements sur l'Avenue de Beaulieu et les espaces de bureaux côté boulevard urbain » Des commerces et des équipements peuvent être également prévus.

Contactés, les nouveaux propriétaires se disent en réflexion tout en soulignant leur volonté de proposer une part de logement locatifs énergétiquement très performants

pour limiter l'ensemble des coûts loyer+charges les rendant accessibles disent-ils à une population dont les revenus sont compris entre les 4ème et 7ème déciles. (Si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs des revenus qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.)

Durant le second semestre de cette année, il y aura sans doute des contacts avec toutes les autorités concernées pour examiner les perspectives de développement de ces projets, leurs objectifs et leurs impacts. Vu les dispositions du PAD, il faudra une certaine mixité bureaux/logements.

L'immeuble occupé temporairement par le Samusocial a reçu un permis d'urbanisme en février de cette année. Il sera transformé en logement (68) avec une surface commerciale et une très petite surface de bureaux. Pour information, les charges d'urbanisme s'élèvent à 48.000,00€ affectées au financement de la réfection de la rue des Pêcheries.

D'après les estimations des administration fiscales et du cadastre, pour une superficie plancher identique, le montant du précompte immobilier qui revient à la commune est en moyenne entre 2 et 2,5 fois supérieur pour le bureau que pour le logement. D'après mes estimations pour 100 m², les montants de la taxe communale sur les bureaux occupés et la part des impôts des personnes physiques du ménage occupant un appartement sont très similaires.

Le Conseil prend acte.

Secretariaat

Mondelinge vraag van mevrouw Stéphanie Paulissen (DéFI): Kantoorgebouwen ombouwen tot woningen

Meneer de voorzitter,
Mevrouw de burgemeester,
Dames en heren Schepenen,
Beste collega's,

Binnen een vrij beperkt gebied krijgen drie grote projecten om kantoorruimte om te zetten in woningen vorm in onze gemeente:

- 71 appartementen 44/46 Herrmann-Debrouxlaan
- 71 appartementen 278/280/282 Vorstlaan
- 92 woningen 1945 Waversesteenweg

Sommige projecten zijn van plan om winkels of een crèche toe te voegen, waardoor de oorspronkelijk geplande volumes met wel 50% van de bestaande oppervlakte voor het Goemaere Project toenemen, wat reden tot zorg is.

Naast de intrigerende aantrekkingskracht van de herontwikkelingsprojecten in Oudergem, die volgens ons gerechtvaardigd worden door nieuwe manieren om de werkuren binnen de bedrijven te organiseren, is er ook reden tot bezorgdheid dat deze projecten niet gevolgd zullen worden door de nodige voorzieningen om de nieuwe bewoners en hun gezinnen te huisvesten. Deze nieuwe voorzieningen moeten door de gemeente worden gefinancierd...

Natuurlijk kan de creatie van nieuwe woningen goed nieuws zijn, zolang ze betaalbaar zijn. Volgens een studie van FEDERIA is de vastgoedmarkt krap om twee redenen: een daling van het aantal beschikbare huurwoningen en een ongunstig investeringsklimaat. In 2023 steeg de gemiddelde prijs van nieuwe huurovereenkomsten in het Brusselse gewest met 8,6% tot 1.249 euro. De mediane huurprijs bedraagt €1.100, een stijging van 10,6% sinds 2022.

Het zal niemand verbazen dat Oudergem aan de bovenkant van het gamma zit, met een gemiddelde huurprijs van €1.235 in 2023.

Last but not least moeten we ons zorgen maken over het lot van de groene ruimten, in het bijzonder het Goemaere Park, en alle bestaande aanplantingen die door dergelijke projecten in gevaar komen.

Ik heb de volgende vragen:

- Geven deze projecten aanleiding tot stedenbouwkundige lasten om de creatie/renovatie van sociale woningen te garanderen?
- Wat is het standpunt van de gemeente? Welke infrastructuurprojecten zijn gepland om de komst van mogelijk 234 huishoudens te compenseren?
- Welke richtlijnen kan de lokale overheid opleggen?
- Op donderdag 16 mei vond een overleg plaats met de omwonenden van het Goemaere-project. Wat kwam eruit?
- Wat gebeurt er met de groene ruimten? Wat gebeurt er met het Goemaere Park?
- Ken je nog andere projecten in onze gemeenschap?

Stéphanie Paulissen

Lijst van de burgemeester (DéFI)

Gemeenteraadslid

• **Antwoord van de heer Alain Lefebvre, Schepen**

Beste collega's,

Het is helemaal waar dat er al enige tijd een wildgroei is van projecten om kantoorgebouwen te verbouwen/renoveren/uit te breiden tot woonruimte.

Er zijn echter onlangs ook kantoorgebouwen gerestaureerd aan de Demeylaan en op de hoek van de Waversesteenweg en de Herrmann-Debrouxlaan.

Er zijn ook vergunningen afgegeven voor de renovatie van kantoorgebouwen aan de de Beaulieu laan en de Herrmann-Debrouxlaan. Investeerders beginnen echter niet meer aan werkzaamheden zonder enige zekerheid dat de gebouwen kunnen worden verkocht of verhuurd. Na een bepaalde periode worden projecten die niet voldoen aan de marktvraag opnieuw bekeken door de eigenaars.

Terwijl de kantoorfunctie in het verleden zo sterk was dat het nuttig was om ertegen te beschermen om woningen te behouden, is de situatie nu omgekeerd, ten minste in perifere stadscentra.

We krijgen zelfs talrijke aanvragen om panden te verbouwen langs de Herrmann-Debroux-as, in Beaulieu/Delta en langs de Vorstlaan.

Onze benadering van deze verzoeken is gebaseerd op een aantal belangrijke principes, in het bijzonder :

- De afmetingen en voetafdruk van bestaande gebouwen respecteren
- Behoud/verbetering van beplanting en open ruimten
- Regenwaterbeheer op het perceel
- Duurzaam ontwerp en hoge energieprestaties
- Vermijd indien mogelijk sloop en stimuleer conversie
- Indien mogelijk moeten kantoren worden gehandhaafd in administratieve gebieden en moet een bepaalde mix van kantoren en woningen worden gehandhaafd.
- Afwijzing van meervoudige huisvestingsprojecten met te veel kleine flats
- Gemeenschapsvoorzieningen
- De impact op mobiliteit en parkeren beperken

Ik wil erop wijzen dat het over het algemeen de regio is die de vergunningsaanvragen voor deze projecten behandelt, waarvoor vaak een effectrapport of -studie nodig is en soms een analyse van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Met de groei van het aantal inwoners groeit natuurlijk ook de behoefte aan nieuwe voorzieningen, die niet alleen door de gemeente gebouwd hoeven te worden. We gaan

door met het renoveren en uitbreiden van onze scholen, er wordt gewerkt aan een nieuwe gemeenschappelijke crèche en onze sportfaciliteiten worden versterkt. Onze lokale diensten passen zich aan. Andere spelers nemen de taak op zich om te voorzien in crèches, schooluitbreidingen en zelfs sportfaciliteiten.

Zoals ik u tijdens vorige vergaderingen al heb kunnen vertellen, leveren de meeste van deze projecten slechts zeer lage planningskosten op, die het zeker mogelijk maken om enkele gemeentelijke projecten te ondersteunen, maar zeker niet om nieuwe gemeentelijke huisvestingsprojecten te financieren.

Het ontwerpbesluit maakt deel uit van het ontwerpdecreet betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen. Bij de goedkeuring in eerste lezing van dit laatste decreet op 22 december 2023 keurde de regering het principe goed van "een verplichting om 25% sociale woningen te voorzien in elk woonproject met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500m²". Het is de bedoeling dat deze woningen te koop worden aangeboden aan een Openbare Vastgoedoperator. Ik vraag me af of er voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om deze publieke vastgoedontwikkelaars toe te laten hun voorkeurrecht effectief uit te oefenen. Dit ontwerpbesluit heeft aanleiding gegeven tot een aantal vragen van de geraadpleegde instanties. Er is niet over gestemd. Het is dus onmogelijk om naleving af te dwingen.

Ik wil nu graag wat vragen stellen over de projecten die je hebt genoemd.

Op mijn initiatief kregen omwonenden de kans om meer te weten te komen over het project Goemaere en om een aantal vragen te stellen aan de aanvrager en de gemeente. Dit geeft hen de gelegenheid om hun mening te geven tijdens de openbare enquête, die loopt tot 14 juni. We hebben veel negatieve reacties ontvangen. De inspraakcommissievergadering vindt plaats op 27 juni. Dan is de mening van de gemeente bekend. We zullen ervoor zorgen dat het project voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten die ik aan het begin van mijn toespraak noemde. Het Goemaerepark is een driehoekig gebied aan de achterkant van het huidige gebouw. Daar mogen geen gebouwen komen. Het is beschermd. Het huidige project voorziet wel in de aanleg van paden. Bovendien is de rand van het terrein aan de Gebroeders Goemaerelaan dicht beplant met enkele opmerkelijke bomen. Het plan is om een aantal van deze bomen te verwijderen. Dit is onwenselijk, zoals ik al heb aangegeven aan de ontwikkelaar en het gewest.

Je vroeg me ook naar een recente transactie op de de Beaulieu laan.

Het is zeer recent en de gemeente Oudergem is er niet bij betrokken. Ze heeft er geen enkele informatie over ontvangen. Ik weet ook niet of deze verkoop is gebeurd in samenwerking/overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hoe werd de Belgische staat eigenaar via de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij?

SFPIM heeft een operationeel directeur aangesteld: Cityforward. Het is een vastgoedfonds dat wordt beheerd door Whitewood (een particuliere ontwikkelaar).

Voor welk bedrag? Onder welke overeenkomst? Tot op heden heb ik geen toegang gehad tot deze informatie.

Volgens welke procedure zijn de gebouwen 25 tot 33 aan de Beaulieu laan verkocht aan Vicinity/Matexi of aan een daartoe opgerichte dochteronderneming? En tegen welke prijs? Werd aan deze verkoop een bestek verbonden?

Nee, volgens informatie van een vertegenwoordiger van de kopers.

Dit is echter het punt waarop de beperkingen voor de uitvoering van het overheidsbeleid hadden moeten worden vastgesteld. Dit is duidelijk een gemiste kans om een significante invloed te hebben op het huisvestingsbeleid, gezien het belang van deze gebouwen, en in dit geval is er geen behoefte aan de geplande verordening die eerder werd genoemd.

Volgens mijn informatie heeft de staat noch de regio, in tegenstelling tot wat er is gebeurd voor de gebouwen in de Europese wijk die deel uitmaakten van dezelfde

transactie, richtlijnen opgesteld voor de ontwikkeling van deze gebouwen aan de de Beaulieu laan. Hetzelfde gold voor de Madoutoren, die ook deel uitmaakte van het pakket.

Het zal erg moeilijk worden om nu een huisvestingsbeleid op te leggen, vooral omdat, als het gaat om het verbouwen van kantoorgebouwen, stedenbouwkundige lasten alleen van toepassing zijn op uitbreidingen die zijn toegestaan. Ze zullen dus zeer beperkt zijn.

De drie gebouwen aan de Beaulieu laan 29-31-33 staan op de lijst van het wetenschappelijk erfgoed, wat speciale aandacht vereist.

Deze gebouwen zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan Herrmann-Debroux en zijn geclassificeerd als administratieve zones (voorschrift 07).

Het RAP vermeldt het doel van de zone: "een betere stedelijke integratie en een programmatische mix tot stand brengen die het mogelijk maakt om "een stad te creëren" en de relaties tussen de woongebieden in het zuiden te verbeteren". Wonen is dus niet het enige toegestane/gewenste gebruik in deze zone. Ik lees ook: "Ook de programma's moeten op een bevoorrechte manier worden gesitueerd, met woningen aan de de Beaulieu laan en kantoorruimte aan de kant van de stadsboulevard." Er kunnen ook winkels en voorzieningen worden gepland.

Toen er contact met hen werd opgenomen, zeiden de nieuwe eigenaars dat ze de kwestie in overweging namen en benadrukten ze hun wens om een deel van de zeer energiezuinige huurwoningen aan te bieden om de totale huur- en lastenlasten te beperken, waardoor het toegankelijk zou worden voor een bevolking met inkomens tussen de 4 en 7 decielen, zeiden ze. (Als we een inkomensverdeling ordenen, zijn de decielen de inkomenswaarden die deze verdeling in tien even grote delen verdelen).

Tijdens de tweede helft van dit jaar zullen er ongetwijfeld contacten zijn met alle betrokken autoriteiten om de ontwikkelingsperspectieven voor deze projecten, hun doelstellingen en hun impact te onderzoeken. Gezien de bepalingen van het RAP zal een bepaalde mix van kantoren en woningen vereist zijn.

Voor het gebouw dat tijdelijk door Samusocial werd gebruikt, is in februari van dit jaar een bouwvergunning aangevraagd. Het zal worden verbouwd tot woonruimte (68 eenheden) met een commerciële ruimte en een zeer kleine kantoorruimte. Ter informatie: de bouwkosten bedroegen € 48.000,00. Dit bedrag is gebruikt om de renovatie van de Visserijstraat te financieren.

Volgens schattingen van de belastingdienst en het kadaster is het bedrag aan onroerendgoedbelasting dat aan de lokale overheid verschuldigd is voor een identiek vloeroppervlak gemiddeld 2 tot 2,5 keer hoger voor kantoren dan voor woningen. Volgens mijn schattingen zijn de bedragen van de gemeentebelasting op bewoonde kantoren en het aandeel van de inkomstenbelasting voor het huishouden dat een flat bewoont, per 100 m² zeer vergelijkbaar.

De Raad neemt akte.

30.05.2024/A/0022

Secrétariat

Question orale de Mesdames Martine Maelschalck et Cécile Henrard (MR-OpenVLD) : réaffectation de bureaux en logements

Monsieur le Président,

Madame la Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Echevins,

Dans un article de La Libre du 30 avril consacré au rachat par l'État belge de 23 bâtiments de la Commission européenne, on apprenait également que deux de ces 23

bâtiments, situés dans le quartier Beaulieu, étaient vendus pour 20 millions d'euros aux sociétés privées Matexi et Vincinity. Ces deux entreprises auraient prévu d'en faire des logements durables.

Depuis, d'autres transformations de bureaux en logements ont été annoncées, notamment un immeuble situé entre la chaussée de Wavre et l'avenue des Frères Goemaere, projet actuellement soumis à enquête publique.

Nos questions sont les suivantes :

1. Serait-il possible d'avoir une vue claire des projets actuellement en préparation pour les anciens immeubles de la Commission européenne avenue de Beaulieu qui, si je ne me trompe pas, sont constitués de plusieurs lots ? Y compris en ce qui concerne le bâtiment « arc de cercle » actuellement occupé par le Samusocial mais pour lequel un projet immobilier existe déjà.
2. Comment pourrait-on qualifier les logements prévus par les sociétés Matexi et Vincinity ? « Durables », certes – désormais toutes les nouvelles constructions ne doivent-elles pas l'être ? –, mais dans quelle gamme : logement moyen ou haut de gamme ?
3. Quelle est la marge de négociation de la commune pour éviter de continuer à construire des logements haut de gamme, rendant l'accès au logement difficile pour des ménages à revenus moyens ?
4. Dans quelle mesure les projets dont nous parlons ici s'intègrent-ils dans le Plan d'aménagement directeur qui prévoyait des immeubles d'affectation mixte sur l'ensemble de ce côté de l'avenue de Beaulieu ? Parle-t-on encore ici du PAD ou s'agit-il désormais uniquement de projets à caractère privé ?
5. Enfin, quel est l'impact financier pour la commune de la transformation de bureaux en logements (avec, le cas échéant, la distinction entre les immeubles de la Commission et les immeubles privés) ?

Nous vous remercions,

Martine Maelschalck et Cécile Henrard, conseillères communales MR-Open VLD

• **Réponse de Monsieur Alain Lefebvre, Échevin**

Chers Collègues,

Il est parfaitement exact que depuis quelques temps maintenant les projets de transformation/rénovation/extension d'immeubles de bureaux en logements se multiplient.

Toutefois des immeubles de bureaux ont également été restaurés récemment avenue Demey et à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Herrmann-Debroux.

Des permis ont également été délivrés pour la rénovation d'immeuble de bureaux avenue de Beaulieu et avenue Herrmann-Debroux. Toutefois, les investisseurs ne se lancent plus dans les travaux sans avoir une certaine assurance que les immeubles pourront être vendus ou pris en location. Au bout d'un certain temps, les projets ne rencontrant pas la demande du marché sont réexaminés par leur propriétaire.

Alors que la fonction bureau était autrefois une fonction tellement forte qu'il s'avérait utile de s'en protéger pour maintenir du logement, la situation est aujourd'hui inverse du moins dans les communes excentrées du centre-ville.

Nous sommes effectivement face à de nombreuses demandes de réaffectation en logement le long de l'axe Herrmann-Debroux, à Beaulieu/Delta, le long du boulevard du Souverain.

Nous abordons ces demandes au regard de quelques grands principes, notamment :

- Respect des gabarits et emprises au sol des immeubles existants
- Préservation/amélioration des plantations et des surfaces de pleine terre

- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
- Conception durable et performance énergétique élevée
- Eviter si possible les démolitions et favoriser la reconversion
- Maintien si possible de bureaux dans les zones administratives, une certaine mixité bureaux/logements devrait être maintenue
- Rejet des projets de logements multiples comportant trop d'appartements de petite taille
- Présence d'équipement d'intérêt collectifs
- Limitation des impacts sur la mobilité et le stationnement

Je tiens à préciser que c'est généralement la région qui traite les demandes de permis pour ces projets qui nécessitent souvent rapport ou étude d'incidences et aussi parfois, analyse d'impact sur des zones Natura 2000.

Bien sûr, avec l'accroissement du nombre d'habitants impliquent la présence de nouveaux équipements qui ne doivent pas uniquement être réalisés par la commune. Nous poursuivons la rénovation et l'extension de nos écoles, la création d'une nouvelle crèche communale est en chantier, les équipements sportifs sont renforcés. Nos services communaux s'adaptent. D'autres acteurs se chargent d'offrir des crèches, des extensions d'école et même des équipements sportifs.

Ainsi que j'ai eu l'occasion de vous le dire lors de précédentes séances, la plupart de ces projets ne donnent lieu qu'à de très faibles charges d'urbanisme qui permettent certes de soutenir quelques projets communaux mais certainement pas de financer de nouveaux projets de logements communaux.

L'avant-projet d'ordonnance s'inscrit dans le cadre du projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Lors de l'approbation en première lecture le 22 décembre 2023 de ce dernier, le Gouvernement a approuvé le principe « d'une obligation de prévoir une part de 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet de logements comprenant plus de 3.500m² de superficie de plancher ». Il est prévu que ces logements seraient proposés à la vente à un Opérateur Immobilier Public. Je m'interroge sur la disponibilité des ressources financières suffisantes pour permettre l'exercice effectif du droit de préférence par ces OIP. Cet avant-projet d'ordonnance suscite pas mal de questions émises par les organismes consultés. Elle n'a pas été approuvée/votée. Il est donc impossible d'en imposer le respect.

J'en viens à des questions qui concernent les projets que vous avez évoqués.

A mon initiative, les riverains ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet Goemaere et de poser diverses questions au demandeur et à la commune. Cela leur permet de faire connaître leur avis durant l'enquête publique encours jusqu'au 14 juin. Nous avons enregistré beaucoup de réactions négatives. La commission de concertation aura lieu le 27 juin. C'est à ce moment que l'avis de la commune sera connu. Nous veillerons à ce que le projet soit confronté aux grands principes que j'ai mentionnés au début de mon intervention. Le parc Goemaere est une zone triangulaire située à l'arrière de l'immeuble actuel. Aucun immeuble ne peut y être érigé. Il est protégé. Le projet actuel prévoit toutefois la réalisation de chemins. Par ailleurs, la frange de terrain bordant l'avenue des Frères Goemaere est largement plantée et comporte des arbres remarquables. Le projet prévoit la suppression de certains arbres. Ce n'est pas souhaitable et je l'avais déjà souligné auprès du promoteur et de la région.

Vous m'interrogez également sur une transaction récente avenue de Beaulieu.

Elle est toute récente et la commune d'Auderghem n'y a pas été associée. Elle n'a pas reçu d'information à ce propos. J'ignore également si cette vente s'est faite en coopération/concertation avec la région de Bruxelles-Capitale.

Comment l'état belge via la Société Fédérale de Participations et d'Investissement est-il devenu propriétaire ?

Le SFPIM a désigné un directeur opérationnel : Cityforward. C'est un fonds immobilier géré par Whitewood (promoteur privé).

Pour quel montant ? Dans le cadre de quel accord ? Je n'ai à ce jour pas eu accès à ces informations.

Par quelle procédure, les immeubles 25 à 33 de l'avenue de Beaulieu ont-ils été cédés à Vicinity/Matexi ou à une filiale constituée pour l'occasion ? A quel prix ? Cette cession s'est-elle accompagnée d'un cahier des charges.

Non d'après l'information reçue par un représentant des acheteurs.

C'est pourtant à ce moment que des contraintes visant à mener une politique publique devaient être fixées. C'est clairement une occasion manquée de peser de manière significative sur la politique du logement vu l'importance de ces immeubles et dans ce cas, pas besoin de l'ordonnance en projet qui a été évoquée précédemment.

D'après mes informations, au contraire de ce qui s'est fait pour les immeubles du quartier européen faisant partie de la même transaction, ni l'état, ni la région n'ont établi de lignes guides pour les développements dans ces immeubles de l'avenue de Beaulieu. Il en a été de même pour la tour Madou qui faisait également partie du package.

Il va s'avérer très difficile maintenant d'imposer une politique de logement et ce d'autant plus que s'agissant de la reconversion d'immeubles de bureaux, les charges d'urbanisme ne sont de mise pour que les éventuelles extensions qui seraient autorisées. Elles seront très très limitées donc.

Les trois immeubles 29-31-33 avenue de Beaulieu sont inscrits à l'inventaire scientifique du patrimoine ce qui implique une attention particulière.

Ces immeubles sont inclus dans le périmètre du PAD Herrmann-Debroux et sont inscrits en zone administrative (prescription 07).

Le PAD mentionne la vocation de la zone : il s'agit « d'y amener une meilleure intégration urbaine et une mixité programmatique qui permettent de «faire ville» et d'améliorer les relations entre les quartiers d'habitations situés au sud ». Le logement n'est donc pas la seule affectation autorisée/souhaitée dans cette zone. Je lis encore : « De même, les programmes sont localisés de manière privilégiée en positionnant les logements sur l'Avenue de Beaulieu et les espaces de bureaux côté boulevard urbain » Des commerces et des équipements peuvent être également prévus.

Contactés, les nouveaux propriétaires se disent en réflexion tout en soulignant leur volonté de proposer une part de logement locatifs énergétiquement très performants pour limiter l'ensemble des coûts loyer+charges les rendant accessibles disent-ils à une population dont les revenus sont compris entre les 4ème et 7ème déciles. (Si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs des revenus qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.)

Durant le second semestre de cette année, il y aura sans doute des contacts avec toutes les autorités concernées pour examiner les perspectives de développement de ces projets, leurs objectifs et leurs impacts. Vu les dispositions du PAD, il faudra une certaine mixité bureaux/logements.

L'immeuble occupé temporairement par le Samusocial a reçu un permis d'urbanisme en février de cette année. Il sera transformé en logement (68) avec une surface commerciale et une très petite surface de bureaux. Pour information, les charges d'urbanisme s'élèvent à 48.000,00€ affectées au financement de la réfection de la rue des Pêcheries.

D'après les estimations des administrations fiscales et du cadastre, pour une superficie plancher identique, le montant du précompte immobilier qui revient à la commune est en moyenne entre 2 et 2,5 fois supérieur pour le bureau que pour le logement. D'après mes estimations pour 100 m², les montants de la taxe communale sur les bureaux occupés et la part des impôts des personnes physiques du ménage occupant un appartement sont très similaires.

Secretariaat

Mondelinge vraag van Mevrouw Martine Maelschalck en Mevrouw Cécile Henrard (MR-openVLD): kantoren omzetten in woningen

Meneer de voorzitter,

Mevrouw de burgemeester,

Dames en heren, leden van de Raad,

In een artikel in La Libre van 30 april over de aankoop van 23 gebouwen van de Europese Commissie door de Belgische overheid, vernamen we ook dat twee van deze 23 gebouwen, gelegen in de Beaulieu-wijk, voor 20 miljoen euro werden verkocht aan privébedrijven Matexi en Vincinity. Naar verluidt zijn deze twee bedrijven van plan de gebouwen om te vormen tot duurzame woningen.

Sindsdien zijn andere verbouwingen van kantoren tot woningen aangekondigd, waaronder een gebouw tussen de Waversesteenweg en de Goemaerelaan, een project dat momenteel openbaar wordt onderzocht.

Onze vragen zijn als volgt:

1. Zou het mogelijk zijn om een duidelijk beeld te krijgen van de projecten die momenteel worden voorbereid voor de voormalige gebouwen van de Europese Commissie aan de de Beaulieu laan die, als ik me niet vergis, uit verschillende kavels bestaan? Met inbegrip van het "arc de cercle" gebouw dat momenteel wordt gebruikt door Samusocial, maar waarvoor al een bouwproject bestaat.
2. Hoe zou u de woningen omschrijven die Matexi en Vincinity plannen? Duurzaam", natuurlijk - dat moet toch nieuwbouw zijn? Maar welke klasse: middenklasse of topklasse?
3. Welke onderhandelingsruimte heeft de gemeente om te voorkomen dat ze woningen uit het topsegment blijft bouwen, waardoor huishoudens met een middeninkomen moeilijk aan een woning kunnen komen?
4. In hoeverre passen de projecten die we hier bespreken in het Richtplan van Aanleg, dat voorzag in gemengde gebouwen langs deze hele kant van de Beaulieu laan? Hebben we het hier nog steeds over het RPA, of zijn dit nu puur particuliere projecten?
5. Tot slot, wat zijn de financiële gevolgen voor de lokale overheid van het omzetten van kantoren in woningen (met, indien van toepassing, een onderscheid tussen gebouwen van de Commissie en particuliere gebouwen)?

Hartelijk dank,

Martine Maelschalck en Cécile Henrard, MR-Open VLD gemeenteraadsleden

• **Antwoord van de heer Alain Lefebvre, Schepen**

Beste collega's,

Het is helemaal waar dat er al enige tijd een wildgroei is van projecten om kantoorgebouwen te verbouwen/renoveren/uit te breiden tot woonruimte.

Er zijn echter onlangs ook kantoorgebouwen gerestaureerd aan de Demeylaan en op de hoek van de Waversesteenweg en de Hermann-Debrouxlaan.

Er zijn ook vergunningen afgegeven voor de renovatie van kantoorgebouwen aan de de Beaulieu laan en de Hermann-Debrouxlaan. Investeerders beginnen echter niet meer aan werkzaamheden zonder enige zekerheid dat de gebouwen kunnen worden verkocht of verhuurd. Na een bepaalde periode worden projecten die niet voldoen aan de marktvraag opnieuw bekeken door de eigenaars.

Terwijl de kantoorfunctie in het verleden zo sterk was dat het nuttig was om ertegen te beschermen om woningen te behouden, is de situatie nu omgekeerd, ten minste in

perifere stadscentra.

We krijgen zelfs talrijke aanvragen om panden te verbouwen langs de Herrmann-Debroux-as, in Beaulieu/Delta en langs de Vorstlaan.

Onze benadering van deze verzoeken is gebaseerd op een aantal belangrijke principes, in het bijzonder :

- De afmetingen en voetafdruk van bestaande gebouwen respecteren
- Behoud/verbetering van beplanting en open ruimten
- Regenwaterbeheer op het perceel
- Duurzaam ontwerp en hoge energieprestaties
- Vermijd indien mogelijk sloop en stimuleer conversie
- Indien mogelijk moeten kantoren worden gehandhaafd in administratieve gebieden en moet een bepaalde mix van kantoren en woningen worden gehandhaafd.
- Afwijzing van meervoudige huisvestingsprojecten met te veel kleine flats
- Gemeenschapsvoorzieningen
- De impact op mobiliteit en parkeren beperken

Ik wil erop wijzen dat het over het algemeen de regio is die de vergunningsaanvragen voor deze projecten behandelt, waarvoor vaak een effectrapport of -studie nodig is en soms een analyse van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Met de groei van het aantal inwoners groeit natuurlijk ook de behoefte aan nieuwe voorzieningen, die niet alleen door de gemeente gebouwd hoeven te worden. We gaan door met het renoveren en uitbreiden van onze scholen, er wordt gewerkt aan een nieuwe gemeenschappelijke crèche en onze sportfaciliteiten worden versterkt. Onze lokale diensten passen zich aan. Andere spelers nemen de taak op zich om te voorzien in crèches, schooluitbreidingen en zelfs sportfaciliteiten.

Zoals ik u tijdens vorige vergaderingen al heb kunnen vertellen, leveren de meeste van deze projecten slechts zeer lage planningskosten op, die het zeker mogelijk maken om enkele gemeentelijke projecten te ondersteunen, maar zeker niet om nieuwe gemeentelijke huisvestingsprojecten te financieren.

Het ontwerpbesluit maakt deel uit van het ontwerpdecreet betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen. Bij de goedkeuring in eerste lezing van dit laatste decreet op 22 december 2023 keurde de regering het principe goed van "een verplichting om 25% sociale woningen te voorzien in elk woonproject met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500m²". Het is de bedoeling dat deze woningen te koop worden aangeboden aan een Openbare Vastgoedoperator. Ik vraag me af of er voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om deze publieke vastgoedontwikkelaars toe te laten hun voorkeurrecht effectief uit te oefenen. Dit ontwerpbesluit heeft aanleiding gegeven tot een aantal vragen van de geraadpleegde instanties. Er is niet over gestemd. Het is dus onmogelijk om naleving af te dwingen.

Ik wil nu graag wat vragen stellen over de projecten die je hebt genoemd.

Op mijn initiatief kregen omwonenden de kans om meer te weten te komen over het project Goemaere en om een aantal vragen te stellen aan de aanvrager en de gemeente. Dit geeft hen de gelegenheid om hun mening te geven tijdens de openbare enquête, die loopt tot 14 juni. We hebben veel negatieve reacties ontvangen. De inspraakcommissievergadering vindt plaats op 27 juni. Dan is de mening van de gemeente bekend. We zullen ervoor zorgen dat het project voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten die ik aan het begin van mijn toespraak noemde. Het Goemaerepark is een driehoekig gebied aan de achterkant van het huidige gebouw. Daar mogen geen gebouwen komen. Het is beschermd. Het huidige project voorziet wel in de aanleg van paden. Bovendien is de rand van het terrein aan de Gebroeders Goemaerelaan dicht beplant met enkele opmerkelijke bomen. Het plan is om een aantal van deze bomen te verwijderen. Dit is onwenselijk, zoals ik al heb aangegeven

aan de ontwikkelaar en het gewest.

Je vroeg me ook naar een recente transactie op de de Beaulieuwaan.

Het is zeer recent en de gemeente Oudergem is er niet bij betrokken. Ze heeft er geen enkele informatie over ontvangen. Ik weet ook niet of deze verkoop is gebeurd in samenwerking/overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hoe werd de Belgische staat eigenaar via de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij?

SFPIM heeft een operationeel directeur aangesteld: Cityforward. Het is een vastgoedfonds dat wordt beheerd door Whitewood (een particuliere ontwikkelaar).

Voor welk bedrag? Onder welke overeenkomst? Tot op heden heb ik geen toegang gehad tot deze informatie.

Volgens welke procedure zijn de gebouwen 25 tot 33 aan de Beaulieuwaan verkocht aan Vicinity/Matexi of aan een daartoe opgerichte dochteronderneming? En tegen welke prijs? Werd aan deze verkoop een bestek verbonden?

Nee, volgens informatie van een vertegenwoordiger van de kopers.

Dit is echter het punt waarop de beperkingen voor de uitvoering van het overheidsbeleid hadden moeten worden vastgesteld. Dit is duidelijk een gemiste kans om een significante invloed te hebben op het huisvestingsbeleid, gezien het belang van deze gebouwen, en in dit geval is er geen behoefte aan de geplande verordening die eerder werd genoemd.

Volgens mijn informatie heeft de staat noch de regio, in tegenstelling tot wat er is gebeurd voor de gebouwen in de Europese wijk die deel uitmaakten van dezelfde transactie, richtlijnen opgesteld voor de ontwikkeling van deze gebouwen aan de de Beaulieuwaan. Hetzelfde gold voor de Madoutoren, die ook deel uitmaakte van het pakket.

Het zal erg moeilijk worden om nu een huisvestingsbeleid op te leggen, vooral omdat, als het gaat om het verbouwen van kantoorgebouwen, stedenbouwkundige lasten alleen van toepassing zijn op uitbreidingen die zijn toegestaan. Ze zullen dus zeer beperkt zijn.

De drie gebouwen aan de Beaulieuwaan 29-31-33 staan op de lijst van het wetenschappelijk erfgoed, wat speciale aandacht vereist.

Deze gebouwen zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan Herrmann-Debroux en zijn geclassificeerd als administratieve zones (voorschrift 07).

Het RAP vermeldt het doel van de zone: "een betere stedelijke integratie en een programmatische mix tot stand brengen die het mogelijk maakt om "een stad te creëren" en de relaties tussen de woongebieden in het zuiden te verbeteren". Wonen is dus niet het enige toegestane/gewenste gebruik in deze zone. Ik lees ook: "Ook de programma's moeten op een bevoorrechte manier worden gesitueerd, met woningen aan de de Beaulieuwaan en kantoorruimte aan de kant van de stadsboulevard." Er kunnen ook winkels en voorzieningen worden gepland.

Toen er contact met hen werd opgenomen, zeiden de nieuwe eigenaars dat ze de kwestie in overweging namen en benadrukten ze hun wens om een deel van de zeer energiezuinige huurwoningen aan te bieden om de totale huur- en lastenlasten te beperken, waardoor het toegankelijk zou worden voor een bevolking met inkomens tussen de 4 en 7 decielen, zeiden ze. (Als we een inkomensverdeling ordenen, zijn de decielen de inkomenswaarden die deze verdeling in tien even grote delen verdelen).

Tijdens de tweede helft van dit jaar zullen er ongetwijfeld contacten zijn met alle betrokken autoriteiten om de ontwikkelingsperspectieven voor deze projecten, hun doelstellingen en hun impact te onderzoeken. Gezien de bepalingen van het RAP zal een bepaalde mix van kantoren en woningen vereist zijn.

Voor het gebouw dat tijdelijk door Samusocial werd gebruikt, is in februari van dit jaar een bouwvergunning aangevraagd. Het zal worden verbouwd tot woonruimte (68 eenheden) met een commerciële ruimte en een zeer kleine kantoorruimte. Ter informatie: de bouwkosten bedroegen € 48.000,00. Dit bedrag is gebruikt om de

renovatie van de Visserijstraat te financieren.

Volgens schattingen van de belastingdienst en het kadaster is het bedrag aan onroerendgoedbelasting dat aan de lokale overheid verschuldigd is voor een identiek vloeroppervlak gemiddeld 2 tot 2,5 keer hoger voor kantoren dan voor woningen. Volgens mijn schattingen zijn de bedragen van de gemeentebelasting op bewoonde kantoren en het aandeel van de inkomstenbelasting voor het huishouden dat een flat bewoont, per 100 m² zeer vergelijkbaar.

De Raad neemt akte.

30.05.2024/A/0023

Secrétariat

Question orale de Madame Pauline Vermeiren et de Monsieur François Lebovy (ECOLO-GROEN): Projet immobilier Avenue Herrmann-Debroux, 44

Monsieur le Président,
Monsieur la Bourgmestre,
Chers collègues,

De nombreux projets de transformation de bâtiments de bureaux ou industriels émergent à Bruxelles. Cette nouvelle est réjouissante étant donné que les démolitions engendrées pour ces constructions sont relativement limitées, dans notre commune, plus précisément au avenue Herrmann-Debroux, 44, un bâtiment de bureaux d'une superficie de 10 342 m² serait converti en immeuble mixte, comprenant 71 logements résidentiels, des bureaux et des espaces de stationnement. Ce projet sera soumis à une enquête publique du 27 mai au 25 juin 2024.

Compte tenu des coûts élevés prévus pour l'achat de ces appartements, l'ASBL Atelier de Recherches et d'Action Urbaine (ARAU) propose que les communes introduisent une demande pour réserver 25 % de ces nouveaux logements à Bruxelles pour des logements sociaux. Cela permettrait, entre autres, de mettre en application le projet d'ordonnance impliquant la création de 25% des logements sociaux dans l'ensemble des grands projets privés.

Notre question est la suivante :

Quel est l'avis de la commune concernant cette proposition pour le complexe situé avenue Herrmann-Debroux

Je vous remercie.

Pauline Vermeiren,
François Lebovy,
pour le groupe Ecolo-Groen.

• **Réponse de Monsieur Alain Lefebvre, Échevin**

Chers Collègues,

Il est parfaitement exact que depuis quelques temps maintenant les projets de transformation/rénovation/extension d'immeubles de bureaux en logements se multiplient.

Toutefois des immeubles de bureaux ont également été restaurés récemment avenue Demey et à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Herrmann-Debroux.

Des permis ont également été délivrés pour la rénovation d'immeuble de bureaux avenue de Beaulieu et avenue Herrmann-Debroux. Toutefois, les investisseurs ne se lancent plus dans les travaux sans avoir une certaine assurance que les immeubles pourront être vendus ou pris en location. Au bout d'un certain temps, les projets ne rencontrant pas la demande du marché sont réexaminés par leur propriétaire.

Alors que la fonction bureau était autrefois une fonction tellement forte qu'il s'avérait utile de s'en protéger pour maintenir du logement, la situation est aujourd'hui inverse du moins dans les communes excentrées du centre-ville.

Nous sommes effectivement face à de nombreuses demandes de réaffectation en logement le long de l'axe Herrmann-Debroux, à Beaulieu/Delta, le long du boulevard du Souverain.

Nous abordons ces demandes au regard de quelques grands principes, notamment :

- Respect des gabarits et emprises au sol des immeubles existants
- Préservation/amélioration des plantations et des surfaces de pleine terre
- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
- Conception durable et performance énergétique élevée
- Eviter si possible les démolitions et favoriser la reconversion
- Maintien si possible de bureaux dans les zones administratives, une certaine mixité bureaux/logements devrait être maintenue
- Rejet des projets de logements multiples comportant trop d'appartements de petite taille
- Présence d'équipement d'intérêt collectifs
- Limitation des impacts sur la mobilité et le stationnement

Je tiens à préciser que c'est généralement la région qui traite les demandes de permis pour ces projets qui nécessitent souvent rapport ou étude d'incidences et aussi parfois, analyse d'impact sur des zones Natura 2000.

Bien sûr, avec l'accroissement du nombre d'habitants impliquent la présence de nouveaux équipements qui ne doivent pas uniquement être réalisés par la commune. Nous poursuivons la rénovation et l'extension de nos écoles, la création d'une nouvelle crèche communale est en chantier, les équipements sportifs sont renforcés. Nos services communaux s'adaptent. D'autres acteurs se chargent d'offrir des crèches, des extensions d'école et même des équipements sportifs.

Ainsi que j'ai eu l'occasion de vous le dire lors de précédentes séances, la plupart de ces projets ne donnent lieu qu'à de très faibles charges d'urbanisme qui permettent certes de soutenir quelques projets communaux mais certainement pas de financer de nouveaux projets de logements communaux.

L'avant-projet d'ordonnance s'inscrit dans le cadre du projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Lors de l'approbation en première lecture le 22 décembre 2023 de ce dernier, le Gouvernement a approuvé le principe « d'une obligation de prévoir une part de 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet de logements comprenant plus de 3.500m² de superficie de plancher ». Il est prévu que ces logements seraient proposés à la vente à un Opérateur Immobilier Public. Je m'interroge sur la disponibilité des ressources financières suffisantes pour permettre l'exercice effectif du droit de préférence par ces OIP. Cet avant-projet d'ordonnance suscite pas mal de questions émises par les organismes consultés. Elle n'a pas été approuvée/votée. Il est donc impossible d'en imposer le respect.

J'en viens à des questions qui concernent les projets que vous avez évoqués.

A mon initiative, les riverains ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet Goemaere et de poser diverses questions au demandeur et à la commune. Cela leur permet de faire connaître leur avis durant l'enquête publique encours jusqu'au 14 juin. Nous avons enregistré beaucoup de réactions négatives. La commission de concertation aura lieu le 27 juin. C'est à ce moment que l'avis de la commune sera connu. Nous veillerons à ce que le projet soit confronté aux grands principes que j'ai mentionnés au début de mon intervention. Le parc Goemaere est une zone triangulaire située à l'arrière de l'immeuble actuel. Aucun immeuble ne peut y être érigé. Il est protégé. Le projet actuel prévoit toutefois la réalisation de chemins. Par ailleurs, la frange de terrain bordant l'avenue des Frères Goemaere est largement plantée et

comporte des arbres remarquables. Le projet prévoit la suppression de certains arbres. Ce n'est pas souhaitable et je l'avais déjà souligné auprès du promoteur et de la région.

Vous m'interrogez également sur une transaction récente avenue de Beaulieu.

Elle est toute récente et la commune d'Auderghem n'y a pas été associée. Elle n'a pas reçu d'information à ce propos. J'ignore également si cette vente s'est faite en coopération/concertation avec la région de Bruxelles-Capitale.

Comment l'état belge via la Société Fédérale de Participations et d'Investissement est-il devenu propriétaire ?

Le SFPIM a désigné un directeur opérationnel : Cityforward. C'est un fonds immobilier géré par Whitewood (promoteur privé).

Pour quel montant ? Dans le cadre de quel accord ? Je n'ai à ce jour pas eu accès à ces informations.

Par quelle procédure, les immeubles 25 à 33 de l'avenue de Beaulieu ont-ils été cédés à Vicinity/Matexi ou à une filiale constituée pour l'occasion ? A quel prix ? Cette cession s'est-elle accompagnée d'un cahier des charges.

Non d'après l'information reçue par un représentant des acheteurs.

C'est pourtant à ce moment que des contraintes visant à mener une politique publique devaient être fixées. C'est clairement une occasion manquée de peser de manière significative sur la politique du logement vu l'importance de ces immeubles et dans ce cas, pas besoin de l'ordonnance en projet qui a été évoquée précédemment.

D'après mes informations, au contraire de ce qui s'est fait pour les immeubles du quartier européen faisant partie de la même transaction, ni l'état, ni la région n'ont établi de lignes guides pour les développements dans ces immeubles de l'avenue de Beaulieu. Il en a été de même pour la tour Madou qui faisait également partie du package.

Il va s'avérer très difficile maintenant d'imposer une politique de logement et ce d'autant plus que s'agissant de la reconversion d'immeubles de bureaux, les charges d'urbanisme ne sont de mise pour que les éventuelles extensions qui seraient autorisées. Elles seront très très limitées donc.

Les trois immeubles 29-31-33 avenue de Beaulieu sont inscrits à l'inventaire scientifique du patrimoine ce qui implique une attention particulière.

Ces immeubles sont inclus dans le périmètre du PAD Herrmann-Debroux et sont inscrits en zone administrative (prescription 07).

Le PAD mentionne la vocation de la zone : il s'agit « d'y amener une meilleure intégration urbaine et une mixité programmatique qui permettent de «faire ville» et d'améliorer les relations entre les quartiers d'habitations situés au sud ». Le logement n'est donc pas la seule affectation autorisée/souhaitée dans cette zone. Je lis encore : « De même, les programmes sont localisés de manière privilégiée en positionnant les logements sur l'Avenue de Beaulieu et les espaces de bureaux côté boulevard urbain » Des commerces et des équipements peuvent être également prévus.

Contactés, les nouveaux propriétaires se disent en réflexion tout en soulignant leur volonté de proposer une part de logement locatifs énergétiquement très performants pour limiter l'ensemble des coûts loyer+charges les rendant accessibles disent-ils à une population dont les revenus sont compris entre les 4ème et 7ème déciles. (Si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs des revenus qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.)

Durant le second semestre de cette année, il y aura sans doute des contacts avec toutes les autorités concernées pour examiner les perspectives de développement de ces projets, leurs objectifs et leurs impacts. Vu les dispositions du PAD, il faudra une certaine mixité bureaux/logements.

L'immeuble occupé temporairement par le Samusocial a reçu un permis d'urbanisme en février de cette année. Il sera transformé en logement (68) avec une surface commerciale et une très petite surface de bureaux. Pour information, les charges

d'urbanisme s'élèvent à 48.000,00€ affectées au financement de la réfection de la rue des Pêcheries.

D'après les estimations des administrations fiscales et du cadastre, pour une superficie plancher identique, le montant du précompte immobilier qui revient à la commune est en moyenne entre 2 et 2,5 fois supérieur pour le bureau que pour le logement. D'après mes estimations pour 100 m², les montants de la taxe communale sur les bureaux occupés et la part des impôts des personnes physiques du ménage occupant un appartement sont très similaires.

Le Conseil prend acte.

Secretariaat

Mondelinge vraag van mevrouw Pauline Vermeiren en de heer François Lebovy (ECOLO-GROEN): Herrmann-Debrouxlaan ontwikkeling, 44

Meneer de voorzitter,
Mevrouw de Burgemeester,
Beste collega's,

In Brussel ontstaan talrijke projecten voor de verbouwing van kantoor- en industriële gebouwen. In onze gemeente, meer bepaald aan de Herrmann-Debrouxlaan 44, zal een kantoorgebouw met een oppervlakte van 10.342 m² worden omgebouwd tot een gemengd gebouw met 71 wooneenheden, kantoren en parkeerplaatsen. Het project zal worden onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27 mei tot 25 juni 2024.

Gezien de hoge kosten om deze flats te kopen, stelt het VZW Atelier de Recherches et d'Action Urbaine (ARAU) voor dat de lokale overheden een aanvraag indienen om 25% van deze nieuwe woningen in Brussel te reserveren voor sociale huisvesting. Dit zou het onder andere mogelijk maken om de ontwerpordonnantie toe te passen die de creatie van 25% sociale woningen voorschrijft in alle grote privéprojecten.

Onze vraag luidt als volgt:

Wat vindt de gemeente van dit voorstel voor het complex aan de Herrmann-Debrouxlaan?

Hartelijk dank.

Pauline Vermeiren, François Lebovy, voor de groep Ecolo-Groen.

• Antwoord van de heer Alain Lefebvre, Schepen

Beste collega's,

Het is helemaal waar dat er al enige tijd een wildgroei is van projecten om kantoorgebouwen te verbouwen/renoveren/uit te breiden tot woonruimte.

Er zijn echter onlangs ook kantoorgebouwen gerestaureerd aan de Demeylaan en op de hoek van de Waversesteenweg en de Herrmann-Debrouxlaan.

Er zijn ook vergunningen afgegeven voor de renovatie van kantoorgebouwen aan de de Beaulieu laan en de Herrmann-Debrouxlaan. Investeerders beginnen echter niet meer aan werkzaamheden zonder enige zekerheid dat de gebouwen kunnen worden verkocht of verhuurd. Na een bepaalde periode worden projecten die niet voldoen aan de marktvraag opnieuw bekeken door de eigenaars.

Terwijl de kantoorfunctie in het verleden zo sterk was dat het nuttig was om ertegen te beschermen om woningen te behouden, is de situatie nu omgekeerd, ten minste in perifere stadscentra.

We krijgen zelfs talrijke aanvragen om panden te verbouwen langs de Herrmann-Debroux-as, in Beaulieu/Delta en langs de Vorstlaan.

Onze benadering van deze verzoeken is gebaseerd op een aantal belangrijke principes, in het bijzonder :

- De afmetingen en voetafdruk van bestaande gebouwen respecteren
- Behoud/verbetering van beplanting en open ruimten
- Regenwaterbeheer op het perceel
- Duurzaam ontwerp en hoge energieprestaties
- Vermijd indien mogelijk sloop en stimuleer conversie
- Indien mogelijk moeten kantoren worden gehandhaafd in administratieve gebieden en moet een bepaalde mix van kantoren en woningen worden gehandhaafd.
- Afwijzing van meervoudige huisvestingsprojecten met te veel kleine flats
- Gemeenschapsvoorzieningen
- De impact op mobiliteit en parkeren beperken

Ik wil erop wijzen dat het over het algemeen de regio is die de vergunningsaanvragen voor deze projecten behandelt, waarvoor vaak een effectrapport of -studie nodig is en soms een analyse van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Met de groei van het aantal inwoners groeit natuurlijk ook de behoefte aan nieuwe voorzieningen, die niet alleen door de gemeente gebouwd hoeven te worden. We gaan door met het renoveren en uitbreiden van onze scholen, er wordt gewerkt aan een nieuwe gemeenschappelijke crèche en onze sportfaciliteiten worden versterkt. Onze lokale diensten passen zich aan. Andere spelers nemen de taak op zich om te voorzien in crèches, schooluitbreidingen en zelfs sportfaciliteiten.

Zoals ik u tijdens vorige vergaderingen al heb kunnen vertellen, leveren de meeste van deze projecten slechts zeer lage planningskosten op, die het zeker mogelijk maken om enkele gemeentelijke projecten te ondersteunen, maar zeker niet om nieuwe gemeentelijke huisvestingsprojecten te financieren.

Het ontwerpbesluit maakt deel uit van het ontwerpdecreet betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen. Bij de goedkeuring in eerste lezing van dit laatste decreet op 22 december 2023 keurde de regering het principe goed van "een verplichting om 25% sociale woningen te voorzien in elk woonproject met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500m²". Het is de bedoeling dat deze woningen te koop worden aangeboden aan een Openbare Vastgoedoperator. Ik vraag me af of er voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om deze publieke vastgoedontwikkelaars toe te laten hun voorkeurrecht effectief uit te oefenen. Dit ontwerpbesluit heeft aanleiding gegeven tot een aantal vragen van de geraadpleegde instanties. Er is niet over gestemd. Het is dus onmogelijk om naleving af te dwingen.

Ik wil nu graag wat vragen stellen over de projecten die je hebt genoemd.

Op mijn initiatief kregen omwonenden de kans om meer te weten te komen over het project Goemaere en om een aantal vragen te stellen aan de aanvrager en de gemeente. Dit geeft hen de gelegenheid om hun mening te geven tijdens de openbare enquête, die loopt tot 14 juni. We hebben veel negatieve reacties ontvangen. De inspraakcommissievergadering vindt plaats op 27 juni. Dan is de mening van de gemeente bekend. We zullen ervoor zorgen dat het project voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten die ik aan het begin van mijn toespraak noemde. Het Goemaerepark is een driehoekig gebied aan de achterkant van het huidige gebouw. Daar mogen geen gebouwen komen. Het is beschermd. Het huidige project voorziet wel in de aanleg van paden. Bovendien is de rand van het terrein aan de Gebroeders Goemaerelaan dicht beplant met enkele opmerkelijke bomen. Het plan is om een aantal van deze bomen te verwijderen. Dit is onwenselijk, zoals ik al heb aangegeven aan de ontwikkelaar en het gewest.

Je vroeg me ook naar een recente transactie op de de Beaulieulaan.

Het is zeer recent en de gemeente Oudergem is er niet bij betrokken. Ze heeft er geen enkele informatie over ontvangen. Ik weet ook niet of deze verkoop is gebeurd in samenwerking/overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hoe werd de Belgische staat eigenaar via de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij?

SFPIM heeft een operationeel directeur aangesteld: Cityforward. Het is een vastgoedfonds dat wordt beheerd door Whitewood (een particuliere ontwikkelaar).

Voor welk bedrag? Onder welke overeenkomst? Tot op heden heb ik geen toegang gehad tot deze informatie.

Volgens welke procedure zijn de gebouwen 25 tot 33 aan de Beaulieu laan verkocht aan Vicinity/Matexi of aan een daartoe opgerichte dochteronderneming? En tegen welke prijs? Werde aan deze verkoop een bestek verbonden?

Nee, volgens informatie van een vertegenwoordiger van de kopers.

Dit is echter het punt waarop de beperkingen voor de uitvoering van het overheidsbeleid hadden moeten worden vastgesteld. Dit is duidelijk een gemiste kans om een significante invloed te hebben op het huisvestingsbeleid, gezien het belang van deze gebouwen, en in dit geval is er geen behoefte aan de geplande verordening die eerder werd genoemd.

Volgens mijn informatie heeft de staat noch de regio, in tegenstelling tot wat er is gebeurd voor de gebouwen in de Europese wijk die deel uitmaakten van dezelfde transactie, richtlijnen opgesteld voor de ontwikkeling van deze gebouwen aan de de Beaulieu laan. Hetzelfde gold voor de Madoutoren, die ook deel uitmaakte van het pakket.

Het zal erg moeilijk worden om nu een huisvestingsbeleid op te leggen, vooral omdat, als het gaat om het verbouwen van kantoorgebouwen, stedenbouwkundige lasten alleen van toepassing zijn op uitbreidingen die zijn toegestaan. Ze zullen dus zeer beperkt zijn.

De drie gebouwen aan de Beaulieu laan 29-31-33 staan op de lijst van het wetenschappelijk erfgoed, wat speciale aandacht vereist.

Deze gebouwen zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan Herrmann-Debroux en zijn geclassificeerd als administratieve zones (voorschrift 07).

Het RAP vermeldt het doel van de zone: "een betere stedelijke integratie en een programmatische mix tot stand brengen die het mogelijk maakt om "een stad te creëren" en de relaties tussen de woongebieden in het zuiden te verbeteren". Wonen is dus niet het enige toegestane/gewenste gebruik in deze zone. Ik lees ook: "Ook de programma's moeten op een bevoorrechte manier worden gesitueerd, met woningen aan de de Beaulieu laan en kantoorruimte aan de kant van de stadsboulevard." Er kunnen ook winkels en voorzieningen worden gepland.

Toen er contact met hen werd opgenomen, zeiden de nieuwe eigenaars dat ze de kwestie in overweging namen en benadrukten ze hun wens om een deel van de zeer energiezuinige huurwoningen aan te bieden om de totale huur- en lastenlasten te beperken, waardoor het toegankelijk zou worden voor een bevolking met inkomens tussen de 4 en 7 decielen, zeiden ze. (Als we een inkomensverdeling ordenen, zijn de decielen de inkomenswaarden die deze verdeling in tien even grote delen verdelen).

Tijdens de tweede helft van dit jaar zullen er ongetwijfeld contacten zijn met alle betrokken autoriteiten om de ontwikkelingsperspectieven voor deze projecten, hun doelstellingen en hun impact te onderzoeken. Gezien de bepalingen van het RAP zal een bepaalde mix van kantoren en woningen vereist zijn.

Voor het gebouw dat tijdelijk door Samusocial werd gebruikt, is in februari van dit jaar een bouwvergunning aangevraagd. Het zal worden verbouwd tot woonruimte (68 eenheden) met een commerciële ruimte en een zeer kleine kantoorruimte. Ter informatie: de bouwkosten bedroegen € 48.000,00. Dit bedrag is gebruikt om de renovatie van de Visserijstraat te financieren.

Volgens schattingen van de belastingdienst en het kadaster is het bedrag aan onroerendgoedbelasting dat aan de lokale overheid verschuldigd is voor een identiek vloeroppervlak gemiddeld 2 tot 2,5 keer hoger voor kantoren dan voor woningen. Volgens mijn schattingen zijn de bedragen van de gemeentebelasting op bewoonde

kantoren en het aandeel van de inkomstenbelasting voor het huishouden dat een flat bewoont, per 100 m² zeer vergelijkbaar.

De Raad neemt akte.

30.05.2024/A/0024

Secrétariat

Question orale de Mesdames Martine Maelschalck et Cécile Henrard (MR-OpenVLD) : nuisances sonores engendrées par le métro

Monsieur le Président,
Madame la Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,
Chers Collègues,

Depuis près de deux ans maintenant, les nuisances sonores et vibratoires liées aux roues défectueuses de certaines rames de métro impactent de manière conséquente la vie des riverains des lignes concernées, en ce compris ceux de la ligne 5 à Auderghem.

Si des réunions ont été prévues avec les habitants impactés et des mesures ont été prises par la STIB pour atténuer ces nuisances, force est de constater que ces initiatives ne suffisent pas à restaurer une certaine qualité de vie pour les personnes vivant à proximité du métro.

Face à cette situation, les communes de Woluwe-St-Lambert et de Woluwe-St-Pierre, ainsi que plusieurs citoyens ont récemment entamé une action en justice contre la STIB afin de la contraindre à faire cesser les nuisances constatées.

Dans ce contexte, nos questions sont les suivantes :

- Quelle est la position d'Auderghem quant à cette plainte déposée contre la STIB ?
- La commune envisage-t-elle de se joindre à cette action, voire d'entamer une procédure similaire spécifique à la ligne 5 ?
- Plus largement, qu'en est-il actuellement des initiatives prises par la commune vis-à-vis de la STIB et des habitants concernés ?
- Finalement, Bruxelles-Environnement a objectivé le dépassement des normes de bruit et de vibrations via des études réalisées suite à plusieurs plaintes réceptionnées en 2023. A notre connaissance, celles-ci ne concernent pas Auderghem. A ce sujet :
 - Savez-vous si Bruxelles-Environnement a été sollicitée pour Auderghem ?
 - Des mesures sonores et vibratoires sont-elles prévues sur le territoire communal ?

Nous vous remercions.

Martine Maelschalck et Cécile Henrard, conseillères communales MR-Open VLD

• **Réponse de Monsieur Matthieu Pillois, Échevin**

Madame la conseillère,

Nous avons déjà eu l'occasion d'échanger au sein du conseil sur les nuisances sonores et vibratoires engendrées par le métro depuis fin 2022.

Depuis votre dernière interpellation, deux réunions d'information à destination des riverains se sont tenues à la commune (la dernière en date du 28 mars 2024). Les riverains ont pu recevoir toutes les informations de la STIB et poser leurs questions

sur la situation. Les informations sont d'ailleurs disponibles en ligne sur le site de la STIB mais aussi sur le site de la commune. Des mesures de nuisances sonores et vibratoires sont également présentes.

Depuis début 2023, la STIB n'a plus reçu directement de plaintes particulières du côté de la rue de la Molinee. Cependant la commune a reçu en direct quelques plaintes de riverains que nous avons systématiquement pris en considération et transmises à la STIB. Ce sont ces plaintes qui ont entraîné la nouvelle réunion du 28 mars avec les riverains.

Nous sommes malheureusement toujours dans une situation transitoire : le problème d'ovalisation de certaines roues des nouvelles rames M7 (les rames les plus modernes prévues pour l'automatisation totale à terme) a clairement été identifié et des mesures de mitigation sont pleinement en cours. Les roues des métros concernés sont notamment reprofilées ou si possible remplacées de façon très régulière, le meulage des voies a été fortement intensifié (minimum 4 fois par an au lieu d'une fois). Des meulages ont ainsi eu lieu très récemment : la nuit du 23 au 24 avril pour une des lignes, tandis que l'autre a été faite la nuit du 2 au 3 mai. Ces mesures mobilisent beaucoup de ressources et de personnel de la part de la STIB. Des capacités supplémentaires en termes de lieux de réparation ont également été augmentées en faisant appel à des hangars de la SNCB.

La solution définitive qui permettra un retour structurel à la situation antérieure est le remplacement définitif des roues affectées. C'est ainsi que deux types de roue différents (de deux fabricants distincts) ont été sélectionnés fin 2023, ayant tous les deux donné des résultats satisfaisants en laboratoire. Ces résultats initiaux doivent maintenant être dument confirmés dans la durée sur réseau, car il est impératif d'avoir la certitude que ces nouvelles roues ne présenteront pas le même problème après X temps ou distance parcourue comme vous l'avez très bien souligné. Ces essais sont en cours depuis environ le début de l'année et le nombre de kilomètres à atteindre (+/- 80.000 km) le sera normalement au cours du 2^e trimestre 2024. Si ces résultats sont effectivement confirmés (les résultats actuels sont positifs), les nouvelles roues pourront être montées progressivement sur les rames de métros. Il s'agit évidemment d'une opération d'envergure, qui prendra du temps vu le nombre de roues à remplacer (plusieurs centaines), les délais de fabrication et l'impossibilité d'immobiliser tous les métros concernés en même temps. L'amélioration structurelle sera donc progressive, mais les roues les plus affectées seront remplacées en priorité. Inutile de préciser également que toutes les mesures provisoires précitées (reprofilage des roues actuelles, meulage intensifié des voies...) resteront tout à fait d'application en attendant.

- **Réponse de Madame Sophie de Vos, Bourgmestre**

Je compléterai la réponse de Monsieur Pillois en disant que je me suis personnellement impliquée dans ce dossier aussi après les dernières plaintes de riverains. Je me suis rendue à deux reprises (19 ET 29 AVRIL) au domicile d'un riverain qui se disait particulièrement affecté par les nuisances afin de comprendre l'ampleur du problème.

J'ai écrit dans la foulée à la direction générale de la STIB pour recevoir des explications détaillées et les mises à jour depuis fin mars. J'ai également échangé avec mon collègue M. Dewolf sur l'opportunité de rejoindre Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre en justice.

Le 24 mai une réunion a eu lieu dans mon bureau avec le riverain (représentant plusieurs de ses voisins) et la direction générale de la STIB. Nous sommes tous arrivés à la conclusion que la STIB prenait le dossier à bras le corps et que la problématique étant identifiée et la solution en cours, aller en justice ne servirait à rien.

C'est certainement médiatiquement très symbolique mais les métros ne seront pas

arrêtés pour autant et les roues seront remplacées avant que la justice n'ait tranché. Notre conseil nous a aussi confirmé que les chances d'obtenir gain de cause étaient nulles.

De plus, les demandes faites par les deux Woluwe ont été analysées et elles ne pourraient pas être mises en œuvre sans impacter très négativement la capacité du métro (qui est déjà surchargé à de nombreux moments) et/ou, paradoxalement, les mesures de mitigation en cours). Un équilibre doit donc être trouvé entre les attentes tout à fait légitimes des riverains et le besoin évident de préserver la capacité du métro en tant que véritable colonne vertébrale du réseau de transport en commun à Bruxelles.

Par contre, la STIB peut et doit améliorer sa communication (newsletter régulière, courriers renvoyant vers le site ... à la stib de choisir son plan de communication...) : cela a été convenu dans mon bureau vendredi dernier. Un second mur anti-bruit (il en existe un entre les voies de métro et celles de la SNCB) va également être étudié par la STIB suite à cette réunion. La commune a déjà préparé une lettre également pour informer les riverains de ces dernières avancées.

Les mesures de Bruxelles Environnement ne concernent pas la commune d'Auderghem et à notre connaissance, des nouvelles mesures ne sont pas prévues.

Le Conseil prend acte.

Secretariaat

Mondelinge vraag van Mevrouw Martine Maelschalck en Mevrouw Cécile Henrard (MR-openVLD): geluidsoverlast door de metro

Meneer de voorzitter,
Mevrouw de burgemeester,
Dames en heren van de Raad,
Beste collega's,

Al bijna twee jaar lang hebben geluids- en trillingshinder veroorzaakt door defecte wielen van bepaalde metrotreinen een grote impact op het leven van de omwonenden van de betrokken lijnen, waaronder die van lijn 5 in Oudergem.

Hoewel er bijeenkomsten zijn gepland met de getroffen bewoners en de MIVB maatregelen heeft genomen om de overlast te beperken, moet worden gezegd dat deze initiatieven niet volstaan om een zekere levenskwaliteit te herstellen voor de mensen die in de buurt van de metro wonen.

Geconfronteerd met deze situatie hebben de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe, evenals verschillende burgers, onlangs gerechtelijke stappen ondernomen tegen de MIVB om haar te dwingen een einde te maken aan de overlast.

In deze context luiden onze vragen als volgt:

- Wat is het standpunt van Oudergem over deze klacht tegen de MIVB?
- Overweegt de lokale overheid om zich bij deze actie aan te sluiten of zelfs een soortgelijke procedure te starten specifiek voor lijn 5?
- Wat is meer in het algemeen de huidige status van de initiatieven van de gemeente ten aanzien van de MIVB en de betrokken bewoners?
- Ten slotte heeft Leefmilieu Brussel de overschrijding van de geluids- en trillingsnormen bevestigd aan de hand van studies die werden uitgevoerd na verschillende klachten in 2023. Voor zover wij weten, hebben deze studies geen betrekking op Oudergem. Over dit onderwerp:
 - Weet u of Leefmilieu Brussel al benaderd is over Oudergem?
 - Zijn er geluids- en trillingsmetingen gepland voor de gemeente?

Hartelijk dank.

Martine Maelschalck en Cécile Henrard, MR-Open VLD gemeenteraadsleden

• **Antwoord van de heer Matthieu Pillois, Schepen**

Raadslid,

We hebben al de gelegenheid gehad om te praten over de geluids- en trillingshinder die de metro veroorzaakt sinds eind 2022.

Sinds uw laatste vraag hebben er twee informatievergaderingen voor de buurtbewoners plaatsgevonden in de gemeente (de laatste op 28 maart 2024). De buurtbewoners kregen alle informatie van de MIVB en konden al hun vragen over de situatie stellen. De informatie is ook online beschikbaar op de website van de MIVB en op de website van de gemeente. Geluids- en trillingsmetingen zijn ook beschikbaar. Sinds begin 2023 heeft de MIVB geen specifieke klachten meer ontvangen uit de buurt van de Molineestraat. De gemeente heeft echter wel een aantal klachten van buurtbewoners ontvangen, die we systematisch in overweging hebben genomen en aan de MIVB hebben doorgegeven. Deze klachten hebben geleid tot de nieuwe vergadering met de buurtbewoners op 28 maart.

Helaas bevinden we ons nog steeds in een overgangssituatie: het probleem van de ovaliteit van bepaalde wielen van de nieuwe M7-treinen (de modernste treinen die op termijn volledig geautomatiseerd zullen worden) is duidelijk vastgesteld en er wordt volop gewerkt aan maatregelen om het probleem te verhelpen. Met name worden de wielen van de betrokken metro's zeer regelmatig bijgesteld of, indien mogelijk, vervangen en wordt het slijpen van de sporen aanzienlijk geïntensiveerd (tot minstens 4 keer per jaar in plaats van 1 keer). Zeer recentelijk is er nog geslepen: in de nacht van 23 op 24 april voor een van de lijnen, de andere in de nacht van 2 op 3 mei. Deze maatregelen vergen veel middelen en personeel van de MIVB. Er werd ook extra capaciteit voorzien voor de herstellingsplaatsen door gebruik te maken van de NMBS-loodsen.

De definitieve oplossing die een structurele terugkeer naar de vorige situatie mogelijk maakt, is de definitieve vervanging van de aangetaste wielen. Daartoe zijn eind 2023 twee verschillende wieltypen (van twee verschillende fabrikanten) geselecteerd, die beide bevredigende resultaten hebben opgeleverd in het laboratorium. Deze eerste resultaten moeten nu worden bevestigd in de loop van de tijd op het netwerk, want het is absoluut noodzakelijk om er zeker van te zijn dat deze nieuwe wielen niet hetzelfde probleem zullen vertonen na een X-aantal keren rijden of na een X-aantal afgelegde afstanden, zoals u terecht hebt opgemerkt. Deze tests zijn sinds begin dit jaar aan de gang en het aantal af te leggen kilometers (+/- 80.000 km) zal normaal gezien in het tweede kwartaal van 2024 worden bereikt. Als deze resultaten inderdaad bevestigd worden (de huidige resultaten zijn positief), kunnen de nieuwe wielen geleidelijk aan worden gemonteerd op metrotreinen. Dit is uiteraard een grote operatie die tijd zal vergen gezien het aantal wielen dat moet worden vervangen (enkele honderden), de fabricagetijden en de onmogelijkheid om alle betrokken metro's tegelijkertijd stil te zetten. De structurele verbetering zal dus geleidelijk verlopen, maar de wielen die het zwaarst getroffen zijn, zullen met voorrang worden vervangen. Het spreekt voor zich dat alle bovenvermelde voorlopige maatregelen (herprofilering van bestaande wielen, intensievere spoorslijping, enz.

• **Antwoord van mevrouw Sophie de Vos, burgemeester**

Ik wil het antwoord van de heer Pillois aanvullen door te zeggen dat ik ook persoonlijk betrokken ben geraakt bij deze kwestie na de laatste klachten van buurtbewoners. Bij twee gelegenheden (19 EN 29 APRIL) bezocht ik het huis van een buurtbewoner die zei dat hij bijzonder veel last had van de overlast, om de omvang van het probleem te begrijpen.

Ik heb onmiddellijk de directie van de MIVB aangeschreven om gedetailleerde uitleg en updates te krijgen sinds eind maart. Ik heb ook met mijn collega de heer Dewolf de mogelijkheid besproken om Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe

voor de rechtbank te brengen.

Op 24 mei vond op mijn kantoor een vergadering plaats met de buurtbewoner (die verschillende van zijn burens vertegenwoordigde) en de algemene directie van de MIVB. We kwamen allemaal tot de conclusie dat de MIVB de zaak in behandeling nam en dat, aangezien het probleem was geïdentificeerd en er aan een oplossing werd gewerkt, het geen zin had om naar de rechtbank te stappen.

Dit is zeker zeer symbolisch in de media, maar de metro's zullen hiervoor niet worden stilgezet en de wielen zullen worden vervangen voordat de rechtbank een beslissing heeft genomen. Onze raadsman heeft ook bevestigd dat de kans dat we de zaak winnen nihil is.

Bovendien zijn de verzoeken van de twee Woluwen geanalyseerd en kunnen ze niet worden uitgevoerd zonder een zeer negatieve impact te hebben op de capaciteit van de metro (die op veel momenten al overbelast is) en/of, paradoxaal genoeg, op de maatregelen die worden genomen om de overbelasting te beperken.) Er moet dus een evenwicht worden gevonden tussen de volkomen legitieme verwachtingen van de buurtbewoners en de overduidelijke noodzaak om de capaciteit van de metro als ruggengraat van het Brusselse openbaarvervoernetwerk te behouden.

Anderzijds kan en moet de MIVB haar communicatie verbeteren (regelmatige nieuwsbrieven, brieven met een link naar de site, enz. Het is aan de MIVB om haar communicatieplan te kiezen, enz. Een tweede geluidsschermbord (er bestaat er al een tussen de metro en de NMBS-sporen) zal ook bestudeerd worden door de MIVB na deze vergadering. De gemeente heeft ook al een brief opgesteld om de buurtbewoners te informeren over deze laatste ontwikkelingen.

De maatregelen van Leefmilieu Brussel zijn niet van toepassing op de gemeente Oudergem en voor zover wij weten, zijn er geen nieuwe maatregelen gepland.

De Raad neemt akte.

Levée de la séance à 22:00
Opheffing van de zitting om 22:00

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

Le Président,
De Voorzitter,

Etienne Schoonbroodt

Didier Gosuin