

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Didier Gosuin, *Président* ;
Sophie de Vos, *Bourgmestre* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *Échevin·e·s* ;
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* ;
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

Excusés

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

Séance du 30.05.24

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

Séance publique

Secrétariat

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 le rénovation d'immeuble de bureaux avue 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 nombres 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 projet 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 Hermann-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.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,
(s) Didier Gosuin

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem, le 31 mai 2024

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE OUDERGEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

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

Verontschuldigd

Elise Willame, Didier Molders, *Schepenen* ;
Jean-Claude Vitoux, Valérie Cops, Vanessa Rigodanzo, Marie-Pierre Bauwens, Anastasia Bakounine, Nathalie Wyns, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 30.05.24

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

Openbare zitting

Secretariaat

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 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 Beaulieulaan 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 Beaulieulaan. 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 Beaulieulaan 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 Beaulieulaan 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.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,
(g) Didier Gosuin

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT Oudergem, 31 mei 2024

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Didier Gosuin, *Président* ;
Sophie de Vos, *Bourgmestre* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *Échevin·e·s* ;
Jeannine Crucifix, Isabelle Désir, Véronique Artus, Christophe Magdalijns, 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* ;
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

Excusés

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

Séance du 30.05.24

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

Séance publique

Secrétariat

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
- Éviter 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.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,
(s) Didier Gosuin

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem, le 31 mai 2024

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE OUDERGEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

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

Verontschuldigd

Elise Willame, Didier Molders, *Schepenen* ;
Jean-Claude Vitoux, Valérie Cops, Vanessa Rigodanzo, Marie-Pierre Bauwens, Anastasia Bakounine, Nathalie Wyns, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 30.05.24

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

Openbare zitting

Secretariaat

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 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 Beaulieulaan 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 Beaulieulaan. 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 Beaulieulaan 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 Beaulieulaan 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.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,
(g) Didier Gosuin

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Oudergem, 31 mei 2024

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Didier Gosuin, *Président* ;
Sophie de Vos, *Bourgmestre* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *Échevin·e·s* ;
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* ;
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

Excusés

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

Séance du 30.05.24

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

Séance publique

Secrétariat

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 Hermann-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.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,
(s) Didier Gosuin

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem, le 31 mai 2024

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE OUDERGEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Didier Gosuin, *Voorzitter* ;
Sophie de Vos, *Burgemeester* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *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, *Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Schoonbroodt, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Elise Willame, Didier Molders, *Schepenen* ;
Jean-Claude Vitoux, Valérie Cops, Vanessa Rigodanzo, Marie-Pierre Bauwens, Anastasia Bakounine, Nathalie Wyns, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 30.05.24

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

Openbare zitting

Secretariaat

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 ontwerpondonnantie 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 Beaulieulaan 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 marktvaart 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? 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.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,
(g) Didier Gosuin

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Oudergem, 31 mei 2024

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Didier Gosuin, *Président* ;
Sophie de Vos, *Bourgmestre* ;
Alain Lefebvre, Eloïse Defosset, Florence Couldrey, Matthieu Pillois, Michel Blampain, Lieve Jorens, *Échevin·e·s* ;
Jeannine Crucifix, Isabelle Désir, Véronique Artus, Christophe Magdalijns, 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* ;
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

Excusés

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

Séance du 30.05.24

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

Séance publique

Secrétariat

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 Molignée. 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.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,
(s) Didier Gosuin

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem, le 31 mai 2024

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE OUDERGEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

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

Verontschuldigd

Elise Willame, Didier Molders, *Schepenen* ;
Jean-Claude Vitoux, Valérie Cops, Vanessa Rigodanzo, Marie-Pierre Bauwens, Anastasia Bakounine, Nathalie Wyns, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 30.05.24

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

Openbare zitting

Secretariaat

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 spoorlijping, 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 geluidsscherf (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.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,
(g) Didier Gosuin

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Oudergem, 31 mei 2024

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne Schoonbroodt

Sophie de Vos