

AGENDAPUNT 14. Grondregie.- Geplande onderhandse aankoop van het gebouw gelegen Alsebergsesteenweg 875.-Stadsbeleid, Pijler 1.- Raming van de venale waarde.- Voorgestelde aankoopprijs.- Vraag naar eenonteiningsbesluit.- Vraag naar een gewestelijke subsidie.- Beroep op een notaris.- Begin van deonderhandelingen met de eigenaar.- Principeakkoord.

Schepen Biermann geeft aan dat het, in het kader van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH), mogelijk is, dankzij gewestelijke subsidies, over te gaan tot de aankoop van een verwaarloosd gebouw vlakbij het kruispunt Alseberg-Brugmann-Stalle om er sociale huisvesting te voorzien. Het college wil verwaarlozing van gebouwen bestrijden om stedelijke verval tegen te gaan.

De h. Cools geeft aan dat Uccle en avant zich voor dit punt zal onthouden. Hij betwist de noodzaak niet om verwaarloosde gebouwen te renoveren maar betreft de aanwezigheid in de tekst van een overweging waarbij de gemeenteraad de afstand van het renovatieproject van het station Kalevoet zou bevestigen. Zonder deze overweging zou Uccle en avant voor dit punt gestemd hebben.

Tijdens de vorige legislatuur had de gemeenteraad unaniem het renovatieproject van het station Kalevoet goedgekeurd, met een akkoord van de NMBS en een financieel plan. Dit project heeft het onderwerp uitgemaakt van een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door Citydev.

De h. Cools had een mondelinge vraag hierover gesteld tijdens de zitting van de raad van 25 april 2019. Het college had geantwoord dat de nieuwe meerderheid dit project opnieuw zou overwegen, met de wens om opnieuw over de voorwaarden te onderhandelen, nochtans goedgekeurd door de NMBS, en de hoop dat dit een privaat initiatief zou zijn om overdadige kosten vanwege de gemeente en het gewest te vermijden, en met een herevaluatie na een jaar. Een jaar na deze zitting spreekt de gemeenteraad nu over zijn goedkeuring te verlenen aan de afstand van dit renovatieprogramma.

De h. Cools vindt dit een vergissing omdat elke rehabilitatie van de wijk Kalevoet onmogelijk is zonder de rehabilitatie van zijn station. Twee projecten werden overwogen indien het dossier van het station Kalevoet niet zou doorgaan. Wat is, naast het project van het gebouw in de Alsebergsesteenweg 875, het andere project dat gefinancierd zou kunnen worden door deze gewestelijke subsidie?

De h. De Bock wijst op de noodzaak om de Alsebergsesteenweg te rehabiliteren, waarvan de stijgende verpaupering, meer bepaald in het gedeelte Vorst naar de grens met Beersel, aangetoond is door gewestelijke statistieken. Het gemiddelde inkomen in deze sector is lager dan het gewestelijke gemiddelde.

De vraag moet gesteld worden of het loslaten van de renovatie van het station Kalevoet de rehabilitatiepogingen van deze weg zal verhinderen. Is het echt nuttig om een gebouw aan te kopen? Moet de overheid de rol spelen van de privésector om woningen te bouwen in deze weg? Voor de h. De Bock zou het gepaster zijn om deze subsidie voor een globale strategie te gebruiken i.p.v. zich te beperken tot één gebouw. Men kan hiermee talrijke eigenaars aansporen om hun goed te renoveren,

via vrijstellingen op de onroerende voorheffing. Volgens de h. De Bock moet elke beslissing over deze weg rekening houden met het sociaal gemengd karakter.

Schepen Biermann antwoordt dat het erom gaat om de subsidie, oorspronkelijk gevraagd voor de inrichting van woningen op de verdieping van het gebouw van het station Kalevoet, te bestemmen voor de ontwikkeling van een coherent project, omdat het betrokken gebouw gelegen is in een gebouwenlijn waarvan de gemeente reeds eigenaar is.

Omdat het gebouw in de Alsebergsesteenweg 875 al jaren in de lijst van verwaarloosde gebouwen staat, wordt de eigenaar belast maar in de huidige context is het niet meer mogelijk hem te verplichten te renoveren. De aankoop van het gebouw lijkt aldus een betere keuze.

De NMBS wou geen afstand nemen van het station Kalevoet en heeft een erfpacht voorgesteld, met dwingende voorwaarden voor de gemeente bij een gebruik van het gebouw (renovatie ten laste nemen, inrichting sanitair ...). De totaalkost uit de afsluiting van een dergelijke overeenkomst zou 1,5 miljoen bedragen, voor een gebouw waarvan de gemeente nooit eigenaar zou zijn, terwijl het gemeentebestuur beschikt over een subsidie beperkt tot € 267.000 voor de realisatie van twee woningen op de verdieping. Vroegere ervaringen met erfpachten waren weinig overtuigend en het college was van mening dat de aankoop van het gebouw in de Alsebergsesteenweg 875 een betere besteding van openbare gelden was. Dit betekent niet dat er geen interesse meer is voor het station Kalevoet. De NMBS zou momenteel al meer geneigd zijn om over te gaan tot verkoop van het gebouw. Er moet bepaald worden of dit dossier eerder door de openbare of de private sector aangepakt zou moeten worden. Als Ukkel zich beperkt tot onderhandelingen met de NMBS over de erfpacht en geen andere projecten zoekt, zou het niet meer mogelijk zijn om de gewestelijke subsidie van € 267.000 te gebruiken voor stadsrenovatie in de ZSH.

De h. Cools antwoordt dat de erfpachtkost lager is dan wat schepen Biermann beweert en dat de duur ervan beperkt is tot 45 jaar. Hij betreurt de stilstand van het dossier van het station Kalevoet omdat het gebouw aan het vervallen is. De h. Cools wil graag verduidelijking over het andere gebouw, aangehaald in het antwoord dat hem werd gegeven op 25 april 2019.

Schepen Biermann antwoordt dat de dienst Stadsvernieuwing drie verschillende opportuniteiten heeft geïdentificeerd in dit gedeelte van de Alsebergsesteenweg. Het project aan nr. 875 is het meest gevorderd in dit stadium maar dit betekent niet dat er afstand wordt genomen van de andere projecten. Deze worden momenteel bestudeerd door de gemeentediensten.

Aangezien de eigenaar van het gebouw in de Alsebergsesteenweg 875 niet tegen verkoop is, overweegt het college een minnelijke aankoop, met desgevallend een mogelijke onteigening middels de betaling van een vergoeding die overeenkomt met de raming van finance.brussels (€ 212.500).

De h. De Bock deelt bepaalde analyses van de h. Cools en begrijpt zijn ontgoocheling omdat hij al veel heeft geïnvesteerd in het project Ukkel-Kalevoet.