



BRUSSEL SYNERGIE

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Aankondiging van vastgoedprospectie

Ingebruikname van woon- of kantoorruimtes door het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de tijdelijke
huisvesting van Oekraïense vluchtelingen

AANKONDIGING VAN VASTGOEDPROSPECTIE

Ingebruikname van woon- of kantoorruimtes door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen

1. Onderwerp

Volgens de hoogste ramingen zou België 200.000 Oekraïense vluchtelingen moeten opvangen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet in het kader van zijn bevoegdheden inzake huisvesting aan 10% van deze groep een tijdelijke huisvesting op de langere termijn kunnen bieden. Dat zou dan om 20.000 personen gaan. Dit is goed voor 5 à 6.000 individuele wooneenheden. Die hoeveelheid is waarschijnlijk niet voorhanden op de Brusselse woonmarkt. We moeten dus op zoek naar alternatieve en tijdelijke oplossingen.

In dat verband gaat het Gewest op zoek naar alle mogelijke plaatsen die een voldoende grote huisvestingscapaciteit bieden. Dat kunnen plaatsen zijn die oorspronkelijk bestemd waren voor huisvesting, maar ook kantoor- of andere ruimtes die voor dat doel kunnen worden heringericht.

2. Kenmerken

De gezochte ruimtes zouden zo veel mogelijk aan de volgende kenmerken moeten voldoen:

- Vrij beschikbaar en snel gebruiksklaar zijn. Het Gewest moet tegen 31 mei 5.000 personen huisvesting kunnen bieden en tegen 30 juni 10.000;
- Een toereikende collectieve opvangcapaciteit bieden. Het Gewest bepaalt de volgende criteria, die echter niet als dwingende normen mogen worden beschouwd:
 - **Mogelijkheid om 30 tot 2.000 personen op te vangen;**
 - **Bruto-oppervlakte van 18,5 m² per persoon** (het gebouw is daarvoor a priori niet bestemd);
- Indien mogelijk goed gelegen zijn (idealiter in het centrum of in de eerste Kroon) en toegankelijk met het openbaar vervoer op het Brusselse grondgebied.
- Indien mogelijk beschikken over een buitenruimte.

Aan de hand van de tabel hieronder kunnen kandidaten die een onroerend goed aanbieden het aantal personen schatten dat in het gebouw zou moeten kunnen worden ondergebracht. Deze tabel bevat geen dwingende criteria. Voorbeeld: als een onroerend goed 1.000 m² groot is, zouden er ongeveer 54 personen terecht moeten kunnen (1.000 / 18,5) en zou het over acht douches, acht toiletten en twee keukens-voorraadruimtes moeten beschikken. Als deze ontbreken, moeten ze worden geplaatst.

Funcities	m ² /persoon	m ² /30 personen	Eenheid/persoon	Eenheid/30 personen
Kamer	10			
Eetruimte	1,25			
Onthaal-Gemeenschappelijke ruimtes	1,25			
Admin. ruimtes	1			
Douches	0,6		0,15	5
Sanitair-WCs	0,7		0,15	5
Keukens-voorraadruimte	0,8		0,03	1 tot 2
Washok	0,15			
Opslagruimte - bagagedepot-vestiaire	0,35			
Circulatie ruimte	2,4			
TOTAAL	18,50	555		



3. Financiële voorwaarden

Het Gewest heeft een ingebruikname voor ogen in de vorm van een preciaire huur, waarbij de prijs van de vergoeding vrij mag worden bepaald door de kandidaat die het onroerend goed aanbiedt, zonder de marktprijs te overschrijden.

De voorgestelde vergoeding is bedoeld om de huur te dekken, alsook de lasten en alle grond- en gewestelijke belastingen die het onroerend goed bezwaren tijdens de periode dat het in gebruik is alsook, in voorkomend geval, de noodzakelijke bijkomende inrichtings- en/of meubileringskosten die de kandidaat heeft gemaakt.

De prijs van de vergoeding moet als volgt worden geformuleerd:

X euro vergoeding / m² / maand

De vergoeding mag worden uitgesplitst in posten om ze leesbaarder te maken (bijvoorbeeld huur, lasten, belastingen...).

Het Gewest zal met elke kandidaat bekijken welke gebruiksmogelijkheden het aangeboden onroerend goed biedt. Het Gewest zal onderhands onderhandelen over een eventuele tenlasteneming van:

- aspecten in verband met de conformering van het onroerend goed aan de wetgeving,
- de vereiste inrichtingswerken voor de bewoning (keukens, sanitair, scheidingswanden...),
- de mogelijkheden in verband met vrijstelling van belastingen.

4. Selectie

Om in aanmerking te komen zal het aangeboden gebouw (of een gedeelte ervan) worden gescreend op basis van de volgende criteria:

- De gevraagde prijs.
- Is het onmiddellijk beschikbaar?
- Is het **ingericht en gemeubeld** zodat de bewoners er meteen in kunnen?
- Is er voldoende **opvangcapaciteit** (cf. ten minste 30 personen en 600m²);
- Is het gebouw voldoende **hygiënisch en veilig** om er personen in onder te brengen? Op vraag van de gemeente of het stad Brussel kan **De Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp** een brandpreventiebezoek uitvoeren en een verslag opstellen.
- Bevat het gebouw ruimtes die kunnen worden **opgedeeld** in afzonderlijke eenheden waarin groepen van 10 tot 50 personen terecht kunnen?
- Zijn er voldoende **uitrustingen** in het gebouw aanwezig, zoals sanitair, WCs, douches, keukens, eetruimtes, enzovoort. Of kunnen deze worden geplaatst (cf. criteria van punt 2)?
- Kan het gebouw tegen een bepaalde datum conform worden gemaakt en/of ingericht om er **zo snel mogelijk** Oekraïense vluchtelingen in te huisvesten, namelijk binnen een termijn van drie maanden?
- Is het mogelijk personen **minimaal zes maanden** te huisvesten in het gebouw (beoogde maximumperiode: 18 maanden)?
- Is het onroerend goed **in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen**, met voldoende diensten in de buurt en goed toegankelijk vanuit het centrum, met name via het openbaar vervoer?
- Is de **kostprijs voor de ingebruikname** (belastingen, lasten (schattingen) + vergoeding voor het gebruik/huur) aanvaardbaar in vergelijking met andere beschikbare gebouwen?



5. Nadere regels voor deelname

Het Gewest verzoekt de beheerders van een eigendom dat mogelijk beantwoord aan de criteria om hun blijken van belangstelling **zo snel mogelijk** en uiterlijk tegen 30 april 2022 om 23.59 uur te bezorgen aan de heer P. VERBEEEREN, Brussels coördinator van het Brussels helps Ukraine-programma in opdracht van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (pverbeeren@sprb.brussels), alsook aan mevrouw Inès QUOIDBACH, Grondregie van de GOB (iquoidbach@sprb.brussels).

Het blijken van belangstelling moet het volgende omvatten:

- Een beschrijving van het/de voorgestelde gebouw(en);
- De nodige informatie om te beoordelen of het gebouw voldoet aan de vereisten opgesomd in punt 4 hierboven;
- Een datum waarop het gebouw beschikbaar zou kunnen zijn en de mogelijke duur van de bewoning.
- Een voorstel van huurprijs volgens de formule uit punt 3 hierboven.

6. Verder verloop van de procedure

In de loop van de dagen die volgen op de dag van de indiening van de blijken van belangstelling zal een eerste bezoek worden gebracht aan de voorgestelde gebouwen die voldoen aan de kenmerken opgesomd in punt 2 en aan de vereisten opgenomen in punt 4.

De personen die een gebouw/gebouwen hebben aangeboden dat/die het best beantwoordt/beantwoorden aan de hierboven vernoemde criteria zullen worden verzocht de voorwaarden voor ingebruikname te concretiseren.