



Begrotingscommissie

12.10.2016

BESLUIT UIT HOOFDE VAN ARTIKEL 203, LID 5, VAN HET FINANCIËEL REGLEMENT (ONROERENDGOEDBELEID)

van de Begrotingscommissie

over een onroerendgoedproject dat de Commissie heeft gepresenteerd voor de
aankoop van een gebouw, L102, gelegen Wetstraat 102 te Brussel

Rapporteur: Monika Hohlmeier

ALGEMENE INFORMATIE

De Commissie heeft overeenkomstig artikel 203, lid 5, van het Financieel Reglement op 8 september 2016 een onroerendgoedproject aan de begrotingsautoriteit voorgelegd. Dit project bestaat in het verkrijgen van de volledige eigendom in 2022 van het gebouw Loi 102 (L102), gelegen Wetstraat 102 te 1000 Brussel.

Huidige situatie betreffende het gebouw L102

De Commissie gebruikt het gebouw L102 sinds 1995 via een huurcontract zonder aankoopoptie, dat eind 2021 afloopt. Dit gebouw bevindt zich in het hart van de Europese wijk in Brussel, op korte afstand van het Berlaymont-gebouw en andere directoraten en instellingen. Het maakt deel uit van een groter geheel (perceel L130) waar veel diensten van de Commissie gevestigd zijn.

Het gebouw L102 is in 1964 gebouwd en in 1994 door de eigenaar gerenoveerd en ingericht. Het terrein waarop het gebouw L102 staat, heeft een oppervlakte van 1 428 vierkante meter.

Oppervlakte van het gebouw:

Bovengronds:	4 350 m ²
Ondergronds:	1 400 m ²
Waarvan	46 parkeerplaatsen 600 m ² archieven

Het gebouw L102 is gelegen op een terrein (perceel L130) waar de Commissie het merendeel van de gebouwen gebruikt.

"Stadsproject Wet" en "Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV)"

In 2008 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – in samenwerking met de Commissie – een stedenbouwkundige wedstrijd georganiseerd voor een perimeter rond de Wetstraat. Het zogenaamde "Stadsproject Wet" (SPW) heeft tot doel de wijk om te vormen tot een milieuvriendelijke gemengde kantoor- en woonbuurt, met meer openbare ruimten op de begane grond, waarbij het monotone karakter van de wijk wordt doorbroken.

Na de selectie van het winnende project zijn de Belgische bevoegde instanties – het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – begonnen met het opstellen van stedenbouwkundige plannen op basis van dat voorstel. Er wordt bijkomende bouwcapaciteit geboden door de toegelaten bouwhoogte op specifieke locaties te verhogen in ruil voor het creëren van openbare ruimten.

De GGSV identificeert zones waar gebouwen met een hoogte van meer dan 70 meter zijn toegestaan. Op perceel L130 is de hoogte van nieuwe gebouwen beperkt tot maximaal 165 meter (oostelijk deel van het perceel), waar L102 is gelegen, en 114 meter (westelijke zijde). Het Gewest stelt momenteel bijkomende regelgeving op om het grondgebruik voor toekomstige projecten in deze zone vast te leggen.

Toekomstig ontwerp van perceel L130

De Commissie is van plan de gebouwen die zij bezit te renoveren en nieuwe capaciteit te ontwikkelen voor het hele perceel L130 om het door de GGSV geboden potentieel ten volle te benutten, door 2 torens te bouwen. Er zijn 2 bouwfases gepland. Fase 1 omvat de Commissiegebouwen L86, L102, L130 en J99, die reeds tussen 22 en 43 jaar oud zijn. Fase 2

betreft de Commissiegebouwen J79 en SPA3, plus L78 en L82 na aankoop/onteigening. Voor fase 1 kan de bijkomende door het Gewest geboden bouwcapaciteit enkel worden benut indien de Commissie eigenaar is van het perceel waarop het gebouw L102 staat.

Gezien de tijd die nodig is voor een dergelijk project, is de Commissie reeds begonnen met de voorbereiding van de renovatie/herinrichting van het perceel L130. In 2017 zal een architectuurwedstrijd worden uitgeschreven. De aankoop van het gebouw L102 wordt beschouwd als een essentieel onderdeel van dit project.

De voorlopige planning voor de herinrichting van het volledige perceel ziet er als volgt uit:

2017	Bekendmaking van de wedstrijd
2018	Bekendmaking van de winnaar + persbericht + tentoonstelling (einde anonimiteit)
2019	Start gedetailleerde ontwerpen, aanbesteding werken en vergunningsaanvragen
2025	Start ontwikkeling 1 ^e bouwfase
2030	Start ontwikkeling 2 ^e bouwfase

Aankoop van het gebouw L102

De lopende huurovereenkomst kan niet voor de vervaldatum worden beëindigd (31/12/2021). In het door de Commissie ingediende dossier wordt voorgesteld het gebouw L102 aan te kopen voor een bedrag van 10 000 000 EUR (waarde 2014), te betalen na 31/12/2021.

De Commissie heeft uitgelegd dat één van de resultaten van de onderhandelingen is dat het te betalen bedrag gekoppeld is aan het indexcijfer van maart 2014, zonder mogelijkheid opnieuw over de prijs te onderhandelen op het ogenblik van de aankoop (eind 2021). De Commissie kan zelf kiezen tussen de HICP- of de gezondheidsindex.

Procedure

Op 28 september 2016 heeft de Begrotingscommissie een eerste gedachtewisseling gehouden en besloten de termijn als bedoeld in artikel 203, lid 5, van het Financieel Reglement te verlengen. Op 11 oktober 2016 is onderstaand advies door de Begrotingscommissie goedgekeurd.

ADVIES

De Begrotingscommissie,

- gezien Verordening (EU, Euratom) nr. 966/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 tot vaststelling van de financiële regels van toepassing op de algemene begroting van de Unie en tot intrekking van Verordening (EG, Euratom) nr. 1605/2002 (hierna "het Financieel Reglement"), en met name artikel 203,
- gezien de kennisgeving van de Commissie van 8 september 2016 uit hoofde van artikel 203, lid 5, van het Financieel Reglement,

merkt het volgende op:

- A. overwegende dat de aankoop van het gebouw L102 deel uitmaakt van een ruimere herinrichting van de volledige buurt; overwegende dat veel gebouwen op het perceel L130 nog geen eigendom zijn van de Commissie; overwegende dat het in het belang van de Commissie is eigenaar te zijn van alle gebouwen op perceel L130;
- B. overwegende dat de huur voor het gebouw L102 momenteel 1 413 000 EUR per jaar bedraagt; overwegende dat de huurovereenkomst eind 2021 afloopt en dat er geen aankoopoptie is;
- C. overwegende dat het gebouw L102 in goede staat is en in 1995 volledig werd gerenoveerd; overwegende dat er geen grote renovatie is gepland tot 2025 – de verwachte datum voor de 1^e bouwfase;
- D. overwegende dat de aankoopprijs voor het gebouw L102 10 000 000 EUR bedraagt (prijzen 2014), maar kan oplopen tot 12 000 000 EUR in 2021 en dat de uiteindelijke kostprijs nog niet gekend is;
- E. overwegende dat de omvang en de kosten van het toekomstige project nog steeds niet gekend zijn;
 - 1. benadrukt dat de huidige huurprijs van 292 EUR per vierkante meter voor het gebouw L102 zeer hoog is in vergelijking met de gangbare marktprijzen in deze buurt; steunt daarom het voornemen van de Commissie voor de aankoop van het gebouw L102 alsook de geplande nieuwe projecten voor de bouw van twee torens in het kader van het "Stadsproject Wet" om het personeel van verschillende DG's zo kostenefficiënt mogelijk op één perceel te groeperen;
 - 2. benadrukt dat de vaststelling van de prijs in 2014 met een indexering van de werkelijke aankoopprijs in 2022 leidt tot een onzekere financiële situatie als gevolg van de schommelingen van de index; neemt evenwel kennis van het feit dat de strategie van de Commissie erop gericht is de vastgoedspeculatie te verminderen en het financiële kader op het ogenblik van de herinrichting veilig te stellen; verzoekt de Commissie te overwegen opnieuw te onderhandelen over de erg dure huurprijs wanneer zij anderzijds de indexering van de aankoopprijs aanvaardt;

3. neemt kennis van de toekomstige herinrichting van het perceel "Wet 130"; verzoekt de Commissie de architectuurwedstrijd zo spoedig mogelijk te organiseren; verzoekt de Commissie de begrotingsautoriteiten te informeren vóór de definitieve vaststelling van de toekomstige herinrichting van het perceel L130;
4. verzoekt de Commissie het Parlement en de Raad regelmatig in te lichten over de stand van zaken betreffende de aankoop van de gebouwen L78 en L82 en over de vorderingen betreffende de herinrichtingsplannen voor perceel L130; verzoekt de Commissie een presentatie te geven over de omvang, de kosten en de financieringswijze van het project van zodra de winnaar van de wedstrijd bekend is;

rekening houdend met bovenstaande punten,

brengt een gunstig advies uit met betrekking tot het door de Commissie voorgelegde onroerendgoedproject;

verzoekt zijn voorzitter dit advies te doen toekomen aan de Voorzitter van het Europees Parlement, het voorzitterschap van de Raad Algemene Zaken en de voor begroting bevoegde commissaris.