

## Opdracht voor werken

### BESTEK

### TECHNISCHE BEPALINGEN

Opdracht voor werken betreffende het ontwerp, de uitvoering en de exploitatie van een woongebouw met 7 geconventioneerde woningen op basis van een geheel van twee huizen gelegen Nijverheidskaai 75 en 77 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek.

### OPDRACHT VOOR WERKEN MET OPEN PROCEDURE

#### referentie

DIDU- IND0077\_001-BESTEK22.014

#### aan de aanbestedende overheid:

GEMEENTEBESTUUR VAN SINT-JANS-MOLENBEEK  
Graaf van Vlaanderenstraat 20 – 1080 BRUSSEL  
Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling  
Telefoon: 02/412.36.39 of 02/412.37.77  
E-mail : [cobinu@molenbeek.irisnet.be](mailto:cobinu@molenbeek.irisnet.be)



## Inhoud

<b>01.</b>	<b>VOORWERP VAN DE OPDRACHT</b> .....	<b>3</b>
<b>02.</b>	<b>SITUERING</b> .....	<b>3</b>
<b>02:01.</b>	<b>DE CONTEXT VAN DEZE OPDRACHT</b> .....	<b>3</b>
2-1-2001.	Duurzaam wijkcontract "Kleine Zenne" .....	3
<b>03.</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA</b> .....	<b>5</b>
<b>03:01.</b>	<b>ALGEMEEN KADER</b> .....	<b>5</b>
1.C2b –	Geconventioneerde woningen Nijverheid .....	5
<b>03.02.</b>	<b>LOCATIE EN HUIDIGE TOESTAND</b> .....	<b>6</b>
03.02.01	Kadastrale inlichtingen .....	6
03.02.02	Stedenbouwkundige inlichtingen .....	7
03.02.03	Huidige situatie van bezetting .....	10
03.02.04	Beschrijving van het goed .....	11
<b>04.</b>	<b>MILIEUSITUATIE</b> .....	<b>12</b>
<b>04.01.</b>	<b>BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS</b> .....	<b>12</b>
<b>05.</b>	<b>OPDRACHTOMSCHRIJVING</b> .....	<b>15</b>
<b>06.</b>	<b>EXPLOITATIE VAN WONINGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>06.01.</b>	<b>VOORWAARDEN VAN OVERDRACHT EN TOEGANG TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN DOOR DE OPDRACHTNEMER (ART. 45 EN 46 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)</b> .....	<b>18</b>
<b>06:02.</b>	<b>TOEGANGSVOORWAARDEN EN BEHEER VAN DE DOOR DE OPDRACHTNEMER TE HUUR GESTELDE CONVENTIONELE WONINGEN (ART. 47 EN 48 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)</b> .....	<b>18</b>
<b>06:03.</b>	<b>TOEGANGSVOORWAARDEN TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE DE OPDRACHTNEMER PERSOONLIJK BEWOONT (ART. 44 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)</b> .....	<b>18</b>
<b>07.</b>	<b>MILIEU- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN</b> .....	<b>19</b>
<b>07.01.</b>	<b>ALGEMEEN KADER</b> .....	<b>19</b>
<b>07.02.</b>	<b>ENERGIE - EPB</b> .....	<b>19</b>
7-2-2001.	Minimumeisen inzake energieprestatie .....	20
<b>07.03.</b>	<b>CIRCULAIRE ECONOMIE EN DUURZAME MATERIALEN</b> .....	<b>21</b>
7-3-2001.	Circulariteit .....	21
7-3-2002.	Milieuprestaties (ecologisch bouwen) .....	22
<b>07.04.</b>	<b>BIODIVERSITEIT</b> .....	<b>22</b>
<b>07.05.</b>	<b>WATERBEHEER</b> .....	<b>22</b>
<b>07:06.</b>	<b>COMFORT EN GEZONDHEID</b> .....	<b>23</b>

## BESTEK TECHNISCHE BEPALINGEN

### 01. VOORWERP VAN DE OPDRACHT

Deze opdracht is een overheidsopdracht voor werken met als voorwerp:

- Het ontwerp en de uitvoering van een bouwwerk, dat hoofdzakelijk bestemd is voor geconventioneerde woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen, als tegenprestatie voor de overname door de opdrachtnemer van de erfpachtrechten voor een periode van 50 jaar (vaste schijf 1 “werken”);
- De exploitatie van het gerealiseerde bouwwerk dat beantwoordt aan de door de aanbestedende overheid bepaalde eisen om te voldoen aan het openbaar nut (vaste schijf 2 “exploitatie”).

### 02. SITUERING

#### 02:01. DE CONTEXT VAN DEZE OPDRACHT

##### 2-1-2001. Duurzaam wijkcontract “Zinneke”

Deze opdracht werd gelanceerd in het kader van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”, waarvan het basisdossier op 18 december 2014 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd.

ZIE BASISDOSSIER DWC ZINNEKE, PROJECTFICHE 1.C2b:

<https://cloud.urban.brussels/index.php/s/tywyHgFRLWg5F4H?dir=undefined&path=%2FPetite%20Senne%20-%20Kleine%20Zenne%2FModification%20%20-%20Wijziging%20&openfile=13484>

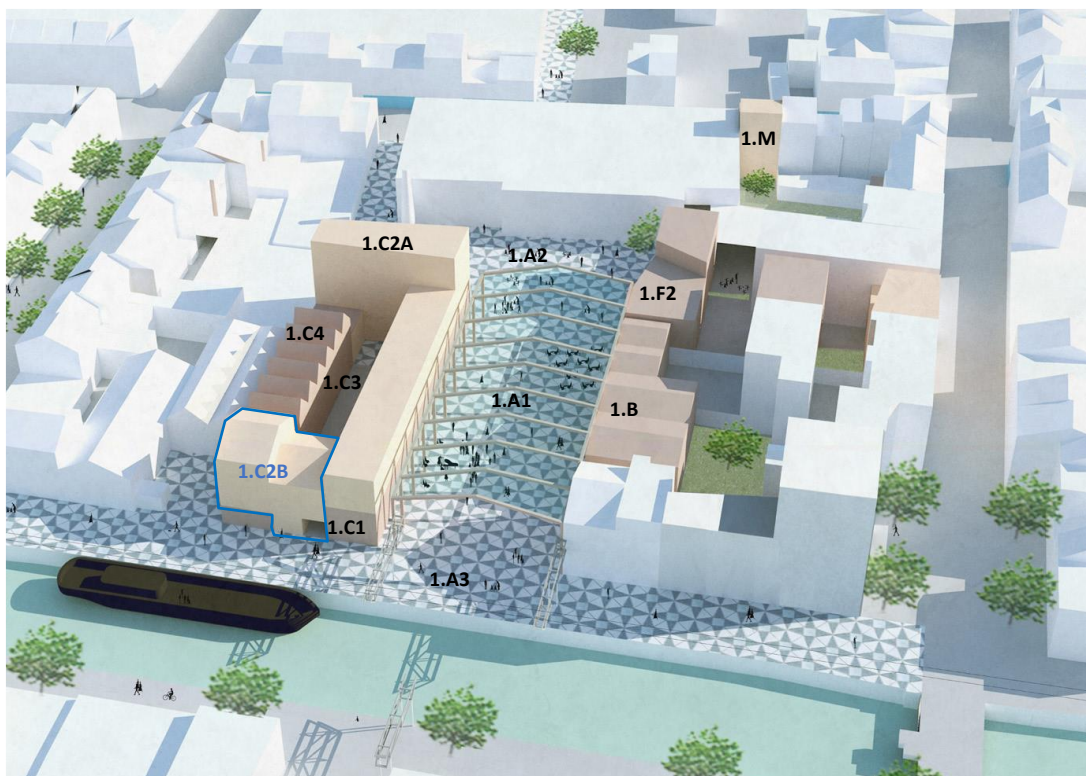
Het programma van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke” voorziet in verschillende operaties die gericht zijn op een ecologische, economische en sociale reconversie van de site:

- door een project te ontwikkelen dat voldoet aan de normen inzake energieprestaties, milieuprestaties, waterbeheer, duurzaamheid en biodiversiteit;
- door een dynamiek van productieve activiteit in de wijk te behouden om het behoud en de creatie van lokale jobs te bevorderen door te werken aan de ondersteuning van de sociale economie;
- door de toegang tot huisvesting te bevorderen en de sociale en intergenerationele cohesie te verbeteren.

Het project dat in het kader van dit bestek wordt voorgesteld, houdt verband met een hele reeks andere operaties, die niet inbegrepen zijn in deze opdracht, in het kader van het programma van het Duurzaam Wijkcontract, waaronder:

- **1.A1: Wintertuin**, bestaande uit de omvorming van een industriële loods tot een overdekte openbare ruimte voor de organisatie van activiteiten, die zal bijdragen tot de animatie en de gezelligheid van de wijk;
- **1.A2: Publieke Ruimte**, bestaande uit de inrichting van een openbare ruimte op het binnenterrein van het huizenblok, voorbehouden aan voetgangers en fietsers om het lokale netwerk voor zachte mobiliteit te verbeteren en bij te dragen tot de animatie en de gezelligheid in de wijk;
- **1.A3: Heraanleg van de Nijverheidskaai**, met de aanleg van de kaai tussen de Gosseliesstraat en de Liverpoolstraat tot een ontmoetingszone die voorrang zal geven aan voetgangers en fietsers en die een zone voor levering en drop-off mogelijk zal maken voor de verschillende activiteiten rond de wintertuin en de openbare ruimte;

- **1.C1: Ateliers Upcycling**, bestaande uit een nieuwbouw op het gelijkvloers met ruimtes voor werkplaatsen bestemd voor economische of ambachtelijke activiteit. De geplande activiteiten zijn divers en hebben tot doel methoden te beproeven en te ontwikkelen voor het inzamelen, herstellen, hergebruiken en verwerken van houtafval tot diverse realisaties en voorwerpen. Er is ook een ruimte voorzien die samenwerkingen wil creëren tussen fietsers, geëngageerde burgers, organisaties en wijkinitiatieven rond fietsgebruik;
- **1.C2A: Woningen gelijkgesteld met sociale woningen**, bestaande uit een nieuwbouw op de Upcycling-werkplaatsen, bestaande uit woningen gelijkgesteld met sociale woningen van het type intergenerationele woningen en een conciërgewoning;
- **1.C2B: Geconventioneerde woningen Nijverheid**, die het voorwerp uitmaakt van deze opdracht.
- **1.C3: Collectieve koer**, met de inrichting van een collectieve binnenplaats tussen de projecten van het Upcycling Atelier en de Recyclerie. De toegang tot deze binnenplaats gebeurt via de bestaande doorgang onder het herenhuis aan het perron van Nijverheidskaai 77, dat zal worden aangepast met het oog op het laden en lossen van bestelwagens en om de toegang voor brandweer en dringende medische hulp mogelijk te maken.
- **1.C4: Recyclerie**, die voorziet in de omvorming van een magazijngebouw tot kantoren en werkplaatsen voor de activiteiten van CyCLO, dat gespecialiseerd is in de demontage van oude fietsen, vervolgens de controle van de onderdelen en het hergebruik ervan en de activiteiten van DyNAMO. Dit beroepsproject omvat enerzijds een opleidingscentrum voor werklozen bij de start van hun re-integratietraject en anderzijds een productie-eenheid voor de creatie van tweedehandsfietsen. De Kringloopwinkel komt op het gelijkvloers en het gedeelte achter het huizenblok van het herenhuis aan de Nijverheidskaai 75;
- **1.M: Geconventioneerde woningen Nijverheid**, (operatie "investeerder") bestaande uit de renovatie met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van een herenhuis met het oog op de realisatie van minstens 4 geconventioneerde woningen;



### 03. BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

#### 03:01. ALGEMEEN KADER

Zoals verduidelijkt in punt 02.01.01 vormt deze opdracht een van de operaties die deel uitmaken van het programma van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”.

Wat betreft operatie **1.C2b “Geconventioneerde woningen Nijverheid”** die het voorwerp uitmaakt van deze opdracht, omvat het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”:

#### **1.C2b – Geconventioneerde woningen Nijverheid**



Huis Nijverheidskaai 75 (links) en huis Nijverheidskaai 77 (midden)

#### PROGRAMMA:

- Een renovatie van de verdiepingen van het huis gelegen Nijverheidskaai 75 (het gelijkvloers van het goed maakt geen deel uit van deze opdracht, noch van de overdracht van het erfpachtrecht) en van het huis gelegen Nijverheidskaai 77, met realisatie van in totaal 7 geconventioneerde woningen van variabele grootte;
- Behoud van een koetsdoorgang naar de collectieve binnenplaats (op. 1.C3) die het voorwerp zal uitmaken van een erfdiensbaarheid van doorgang ten gunste van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Rekening houdend met de ligging en het architecturale belang van de goederen, moet het door de opdrachtnemer gerealiseerde project rekening houden met de specifieke kenmerken en beperkingen van het goed en het erfgoedkarakter van de gevels van de twee volumes trachten te behouden.

Door het behoud van de koetsdoorgang in het goed gelegen Nijverheidskaai 77 (zie beschrijving van het goed in art. 03.02.04 van dit bestek), moeten de verticale doorgangsruidten en het gelijkvloers van het goed gelegen Nijverheidskaai 77 worden aangepast om de toegang mogelijk te maken tot de woningen die op de verdiepingen van beide huizen moeten worden georganiseerd. Rekening houdend met het feit dat het gelijkvloers van het goed gelegen Nijverheidskaai 75 niet het voorwerp uitmaakt van deze opdracht, noch van de overdracht van het erfpachtrecht, zal de hoofdingang van het gebouw zich moeten bevinden op de gelijkvloerse verdieping van het volume gelegen Nijverheidskaai 77.

Het door de opdrachtnemer gerealiseerde project moet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften (BWRO, GBP, GSV, Richtplan van Aanleg (RPA) “Heyvaert”).

De gerealiseerde woningen zullen van goede kwaliteit, duurzaam en financieel toegankelijk zijn voor gezinnen met een bescheiden inkomen. De gebouwen moeten het mogelijk maken om welzijn en een goede levenskwaliteit te creëren voor de gebruikers en tegelijkertijd leiden tot kwalitatieve sociale interacties binnen het huizenblok.

Bij het ontwerp van het project zal bijzondere aandacht worden besteed aan de energiezuinigheid van de gebouwde gebouwen, die het mogelijk moeten maken om de kostprijs van de energiefactuur voor de toekomstige bewoners van de woningen te beperken (zie hoofdstuk 07. Milieu- en maatschappelijke doelstellingen).

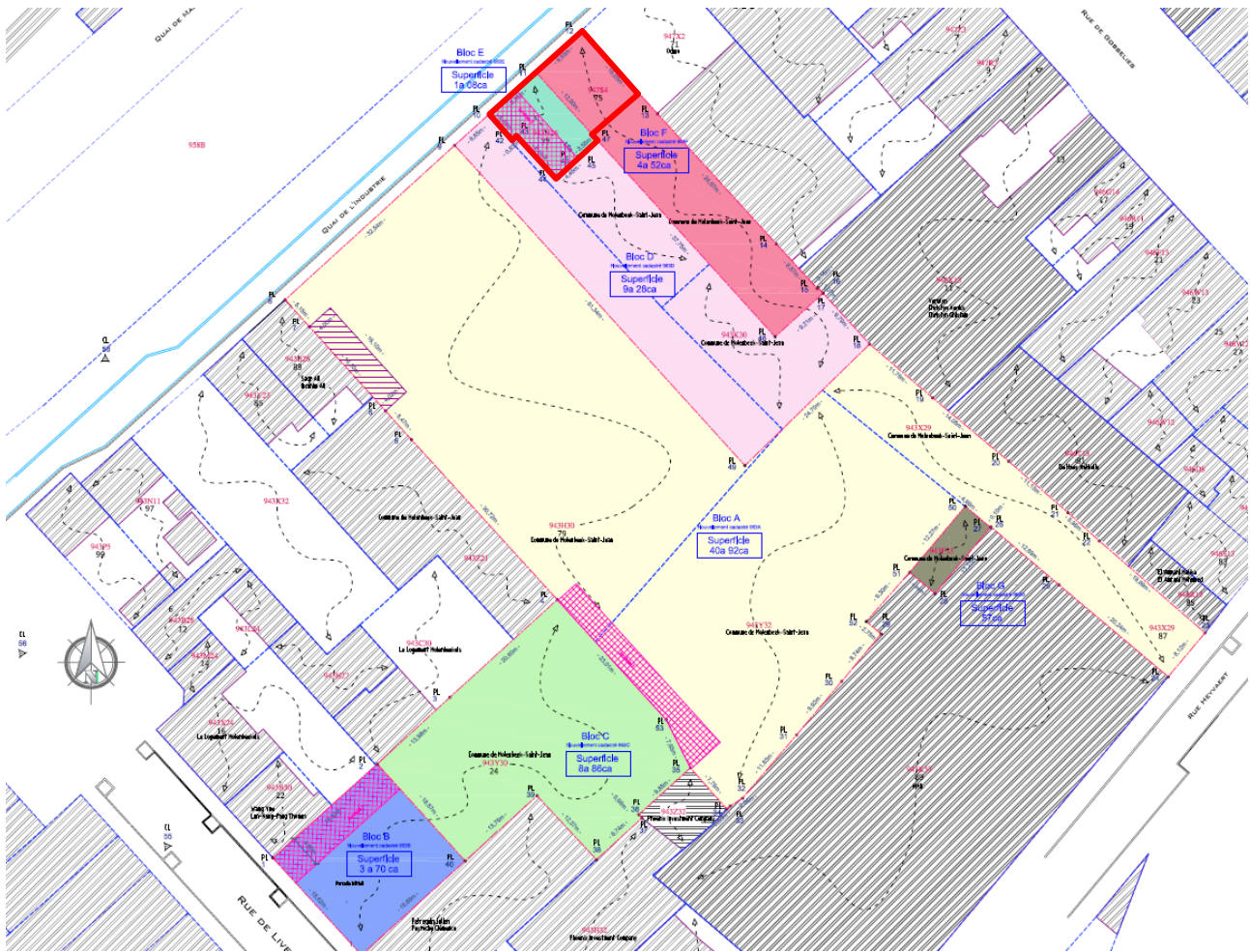
## **03.02. LOCATIE EN HUIDIGE TOESTAND**

### **03.02.01 Kadastrale inlichtingen**

De goederen die het voorwerp uitmaken van een overdracht van erfpachtrechten worden in het kadaster opgenomen onder de volgende referentie:

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek - Derde afdeling

- **De verdiepingen van een huis gelegen Nijverheidskaai 75** (gelijkvloers+1, gelijkvloers+2, gelijkvloers+3) nieuw gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 963F, voor een grondoppervlakte van 4 are en 52 centiare (452 m<sup>2</sup>). Het goed was vroeger gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943n26.  
Het gelijkvloers en het achterhuis maken geen deel uit van deze opdracht, noch van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de overdracht van de erfpachtrechten.  
De oppervlakte van de verdiepingen van het huis waarop de opdracht betrekking heeft, bedraagt 302 m<sup>2</sup>.
- **Een huis in de Heyvaertstraat 107-77** nieuw gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 963E, voor een grondoppervlakte van één are en 8 centiare (108 m<sup>2</sup>) Het goed was vroeger gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943n26.  
De oppervlakte van het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze opdracht bedraagt **268 m<sup>2</sup>** (zonder erfdienstbaarheid van doorgang).  
Het goed maakt eveneens het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid van doorgang (koetsdoorgang) ten voordele van het perceel gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 963D.



*Uittreksel uit het meet- en verdelingsverslag*



### 03.02.02 Stedenbouwkundige inlichtingen

**A. Stedenbouwkundige inlichtingen betreffende de gewestelijke en gemeentelijke reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op het goed:**

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**) goedgekeurd bij Regeringsbesluit van 2 mei 2013, in **sterk gemengd gebied, langs een structurerende ruimte**;
- ALGEMEEN merkgebied in Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**);
- Binnen de perimeter van het project van het Richtplan van Aanleg (RPA) genaamd "Heyvaert", goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 7 oktober 2021.

De zones en de schriftelijke voorschriften van het GBP en het RPA kunnen worden geraadpleegd op het gewestelijke stedenbouwkundige portaal: <http://urbanisme.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan worden geraadpleegd op de volgende website: [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan is op aanvraag verkrijgbaar bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest zou worden onderworpen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (**BWRO**);
- De voornoemde voorschriften van het **GBP**;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 21 november 2016;

De voorschriften van het GBP en van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden geraadpleegd op het gewestelijke stedenbouwkundige portaal <http://urbanisme.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GSV's kan worden geraadpleegd op de volgende website: [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan is op aanvraag verkrijgbaar bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente.

3°) Wat de voorwaarden betreft waaraan een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

Op dit ogenblik is het gemeentebestuur ervan op de hoogte dat het betrokken goed gelegen is binnen de **voorkooperimeter** betreffende **Zinneke**, zoals goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 7 mei 2015.

Dit voorkeepsrecht ten gunste van de gemeente, of bij ontstentenis van het Gewest, geldt niet voor de overdracht van erfpachtrechten tussen de aanbestedende overheid en de opdrachtnemer.

4°) Wat de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed betreft:

- Het goed wordt ingeschreven op de **Erfgoedinventaris**;

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een bouwvergunning of van een constructie die dateert van voor 1 januari 1932 beschouwd als opgenomen in de gewestelijke Inventaris Onroerend Erfgoed artikel 333 van het BWRO).

Voor de eventuele "erfgoedvergunningen" kan bij het Gewest informatie worden verkregen bij de Directie Monumenten en Landschappen.

5°) Andere inlichtingen:

- Om te weten onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3,15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen worden ingewonnen bij Leefmilieu Brussel, site Tour & Taxi, Havenlaan 86c/3000 te 1000 Brussel of via de website: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be);
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen worden ingewonnen bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel;



- Het goed bevindt zich in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR);
- Het goed bevindt zich binnen de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (SHZ);
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel;
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van de woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be);
- In het geval van een handelsgelijkvloers moet men voorafgaand aan elke wijziging van de handelsactiviteit beschikken over alle nodige vergunningen in functie van het beoogde handelstype (stedenbouwkundige vergunning betreffende een wijziging van gebruik of een wijziging van handelsactiviteit, milieuvergunning, attest betreffende de drankgelegenheden enz.).

**B. Op grond van de administratieve elementen waarover wij beschikken, hieronder de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen:**

1°) Wat de bestemming betreft:

**Stedenbouwkunde**

Dossiernummer	Beslissing	Datum beslissing	Onderwerp
PU-31886	Afgegeven	18/08/1989	Verbouwing commercieel gebouw
PU-33189	Afgekeurd	12/12/2003	Bestemmingswijziging van het gelijkvloers van een gebouw, van een slagerij in handel / opslagplaats van 15 voertuigen
PU-35351	Ingediend project opgegeven	26/08/2011	Bestemmingswijziging van een slagerij in verkoop van horecabenodigheden en overdekking van de binnenplaats
PU-35808	Afgekeurd	25/10/2013	Gedeeltelijke bestemmingswijziging van een magazijn in een polyvalente zaal
PU-37290	Afgegeven onder voorwaarden	12/11/2019	Een site omvormen (slopen en opnieuw bouwen) tot werkplaatsen, woningen en een buitenruimte in het kader van het Duurzaam Wijkcontract "Zinneke"

*Stedenbouwkundige vergunning geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afgestempelde plannen en de uitgevaardigde voorwaarden.*

*De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunne worden opgevraagd bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).*

**Milieu**

Dossiernummer	Beslissing	Datum beslissing	Onderwerp
PE-28010	Afgegeven	28/11/2019	Bouwplaats van: - bouw, verbouwing of afbraak van gebouwen buiten de openbare weg of van kunstwerk met gebruik installaties met een totale drijfkracht van meer dan 50 kW; - verbouwing of afbraak van een bruto-oppervlakte van meer dan 50 ...

*De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunne worden opgevraagd bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).*

2°) Wat de geoorloofde bestemmingen en gebruiken van dit goed alsook het aantal woningen betreft:

Op grond van de administratieve elementen waarover wij beschikken (SV's) is de wettelijke situatie van het goed de volgende:

<i>Naam</i>	<i>Locatie</i>	<i>Bestemming</i>	<i>Gebruik</i>		<i>Opmerking</i>
Een site bestemd voor woningen en werkplaatsen met een buitenruimte		Woningen Productieve activiteit			

3°) Bijkomende opmerkingen:

Bij elke latere wijziging aan het schrijnwerk moeten ramen worden geplaatst die voldoen aan de wettelijke situatie van het goed, met afdelingen (bovenlicht met beglazing, dubbel opengaand raam, gebogen raam) en identieke materialen als die van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning.

Wij herinneren u eraan dat voor elke wijziging van het uitzicht (materiaal, kleur, buiging, indeling) van de ramen, ruiten, commerciële etalages, inkomdeuren, koetspoorten en garagedeuren een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Elke wijziging zonder stedenbouwkundige vergunning vormt dus een **overtreding**.

4°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Er is betrekking tot het goed geen overtreding vastgesteld;

*Het ontbreken van vaststelling van overtreding laat veronderstellen dat er geen overtreding is.*

5°) Schotelantennes:

Volgens het Gecoördineerd Algemeen Politierglement goedgekeurd op 30/06/2005, artikel 58, en volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

Eigenaars of gebruikers van antennes, schotels en lichtreclames moeten voortdurend de perfecte stabiliteit ervan controleren.

**De antennes mogen nooit aan de voorgevel van het gebouw worden geïnstalleerd of mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.**

Elke al dan niet verlichte antenne of uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet verwijderd worden binnen dertig dagen na beëindiging van het gebruik.

Hij die de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt gestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 euro. Bovendien moet hij de betreffende antenne, lichtreclame en/of gelijkenis verwijderen, zo niet behoudt de gemeente zich het recht voor om daarin te voorzien op kosten en risico van de overtreder.

6°) Verkoop van onroerend goed en stedenbouwkundige overtreding:

Er mogen geen handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98 §1 en 205/1 worden uitgevoerd op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat art. 308 van het BWRO voorschrijft dat “de rechtbank, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde kan vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldige”.

**03.02.03 Huidige situatie van bezetting**

Ter informatie, de huidige bezetting van het goed waarop deze opdracht betrekking heeft, is als volgt:

- **Nijverheidskaai 75 (verdiepingen huis aan de straat):** eengezinswoning gelijkvloers+1, gelijkvloers+2, gelijkvloers+3 en zolderverdieping (bestemming huisvesting). Het goed wordt momenteel ingenomen door de vzw Domus Art Kunst.
- **Nijverheidskaai 77:** eengezinswoning gelijkvloers, gelijkvloers+1, gelijkvloers+2 en zolderverdieping (bestemming huisvesting). Het goed staat momenteel leeg.

De gebouwen zullen vrij van huur of bezetting zijn op het ogenblik van de overdracht van de erfpachtrechten aan de opdrachtnemer.

#### **03.02.04 Beschrijving van het goed**

##### **Nijverheidskaai 75:**

Het perceel dat nieuw gekadastraerd is volgens titel sectie B, nummer 963F, wordt ingenomen door een herenhuis met 4 verdiepingen plus zolderverdieping aan de straatkant en een industrieel gebouw met 3 verdiepingen aan de binnenkant van het perceel. Enkel de verdiepingen van het huis maken deel uit van deze opdracht.

Het gelijkvloers van het huis en het industriële gebouw binnenin het perceel maken het voorwerp uit van een renovatie in het kader van operatie 1.C4 van het DWC "Zinneke", uitgevoerd door Beliris met het oog op de inrichting van kantoren en werkplaatsen voor fietsherstelling en opleiding die de activiteiten van CyCLO zullen huisvesten. Tijdens de studie en de werken die door de opdrachtnemer worden uitgevoerd, moet er worden overlegd met het studiebureau en de firma die door Beliris werden geselecteerd en die werken aan de renovatie van het gelijkvloers van het huis en het gebouw aan de binnenkant van het huizenblok.

De verdiepingen van het huis hebben een oppervlakte van ongeveer 302 m<sup>2</sup>. Het goed heeft een gevel van 9 m breed, een kroonlijsthoogte van +/- 15,5 m en een diepte van 12 m. Een balkon van 2 m breed biedt ruimte tussen de verschillende verdiepingen. De vloerplaat tussen de 1e en de 2e verdieping werd afgebroken.

Het plan van de huidige situatie van het goed is als bijlage bij dit bestek gevoegd (BIJLAGE D).

De verdiepingen van het huis zijn momenteel toegankelijk via een binnendoorgang vanaf het industriële gebouw aan de binnenkant van het huizenblok en via een doorgang vanaf het huis gelegen Nijverheidskaai 77.

In het kader van het door de opdrachtnemer uitgevoerde project zal de toegang tot de verdiepingen van het huis die het voorwerp uitmaken van deze opdracht plaatsvinden vanaf het goed gelegen Nijverheidskaai 77.

Over het algemeen is het huidige gebouw in slechte staat.

De aanbestedende overheid is niet aansprakelijk voor fouten en gebreken die zichtbaar zijn en die de opdrachtnemer zelf heeft kunnen vaststellen.

##### **Nijverheidskaai 77:**

Het perceel dat nieuw gekadastraerd is volgens titel sectie B, nummer 963E wordt ingenomen door een herenhuis van 3 verdiepingen plus zolderverdieping. Een koetsdoorgang geeft toegang tot de binnenplaats (die niet het voorwerp uitmaakt van deze opdracht) en vormt een erfdienstbaarheid van doorgang ten gunste van de gemeente. Het project van operatie 1.C1 van het DWC "Zinneke" voorziet in een uitbreiding van de doorgang zodat de hulpdiensten en medische hulp toegang hebben tot de binnenplaats.

Het huis heeft een oppervlakte van ongeveer 268 m<sup>2</sup>. Het goed heeft een gevel van 9 m, een hoogte van +/- 12 m en een maximale diepte van +/- 13,5 m. Het trappenhuis van het huis werd afgebroken in het kader van de werken van operatie 1.C1-1.C3 om de koetsdoorgang te verbreden en er werd een ladder geplaatst in de centrale ruimte op de benedenverdieping die toegang geeft tot de eerste verdieping. Er is een toegang gepland tot de eerste verdieping om toegang te geven tot de verdiepingen van het naburige huis, gelegen Nijverheidskaai 75.

Het plan van de huidige situatie van het goed is als bijlage bij dit bestek gevoegd (BIJLAGE F).

Over het algemeen is het huidige gebouw in slechte staat.

De aanbestedende overheid is niet aansprakelijk voor fouten en gebreken die zichtbaar zijn en die de opdrachtnemer zelf heeft kunnen vaststellen.



*Gevels huizen Nijverheidskaai 75 (links) en Nijverheidskaai 77 (midden)*

## **04. MILIEUSITUATIE**

### **04.01. BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS**

Voor het goed gelegen Nijverheidskaai 77, nieuw gekadastreerd volgens titel sectie B, nummer 963E, (vroeger gekadastreerd volgens titel sectie B, nummer 943n26) werd op 20/08/2018 door Leefmilieu Brussel een bodemattest afgeleverd dat het volgende vermeldt:

#### **1. Identificatie van het perceel**

Gemeentenummer: 21523

Sectie: B

Perceelnummer: 21523\_B\_0943\_N\_026\_00

Adres:

Nijverheidskaai 77, 1080 Brussel

## 2. Categorie bodemtoestand en verplichtingen

### Categorie:

- 0: Perceel met ongecontroleerde bodemverontreiniging
- 3: Verontreinigd perceel zonder risico's

### Verplichtingen:

Er werd reeds een procedure uitgevoerd voor de identificatie/behandeling van de bodem van het perceel. Er bestaat echter een (nieuw) vermoeden van verontreiniging op het terrein, verbonden aan een risicoactiviteit die voortduurt of die niet werd opgenomen in de reeds uitgevoerde procedure.

De geldende wetgeving voorziet in dat geval in de verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren vóór elke vervreemding van zakelijke rechten (bijv. verkoop) of overdracht van een milieuvergunning voor risicovolle activiteiten. Maar ook bepaalde andere feiten kunnen het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek verplicht maken. Aangezien de procedure voor de identificatie/behandeling van de bodem echter minder dan een jaar geleden werd uitgevoerd, geldt een vrijstelling van deze verplichting voor elk ontstaansfeit dat plaatsvindt binnen het jaar na de gelijkvormigheidsverklaring van het verkennend bodemonderzoek of het risico-onderzoek of de reeds uitgevoerde eindverklaring (art. 13/4§1).

Opgelet, aangezien het perceel in kwestie verontreinigd is, moeten de beperkingen vermeld in de samenvatting van de studies (zie hieronder) en de opvolgingsmaatregelen opgelegd door Leefmilieu Brussel (te bezorgen door de overdrager van zakelijke rechten of milieuvergunningen aan de overnemer) verplicht worden nageleefd en/of uitgevoerd.

De graafwerken en/of het oppompen van grondwater kunnen enkel gebeuren met een project van risicobeheer/sanering dat vooraf door Leefmilieu Brussel conform werd verklaard, of in het kader van een behandeling van beperkte duur.

Vindt u uw administratieve stappen soms te complex en technisch? Vindt u dat u weinig advies krijgt van uw bodemverontreinigingsdeskundige of uw bodemsaneringsaannemer? Leefmilieu Brussel heeft een Bodemfacilitator opgericht om u te helpen en te begeleiden om uw verplichtingen te begrijpen en na te komen.

Voor meer informatie: <http://www.environnement.brussels/faciliteursol>.

## 3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand rechtvaardigen

### Risicovolle activiteiten:

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

Uitbater	Rubriek - Risicoactiviteit	Jaar begin	Jaar einde	LB kent milieuvergunning
NV ETS RENE FINK	88 - Opslag van onvlambare vloeistoffen	1931	1993	PROV19441/PROV22288
René Fink	88 - Opslag van onvlambare vloeistoffen	1931	1946	nee
NV Ets René Fink	88 - Opslag van onvlambare vloeistoffen	1955	1977	nee
NV Ets René Fink	88 - Opslag van onvlambare vloeistoffen	1978	1993	nee
	88 - Opslag van onvlambare vloeistoffen	1993		nee
bvba NAPI IMPORT-EXPORT	151 - Opslag van tweedehands-voertuigen of	2003	2018	nee

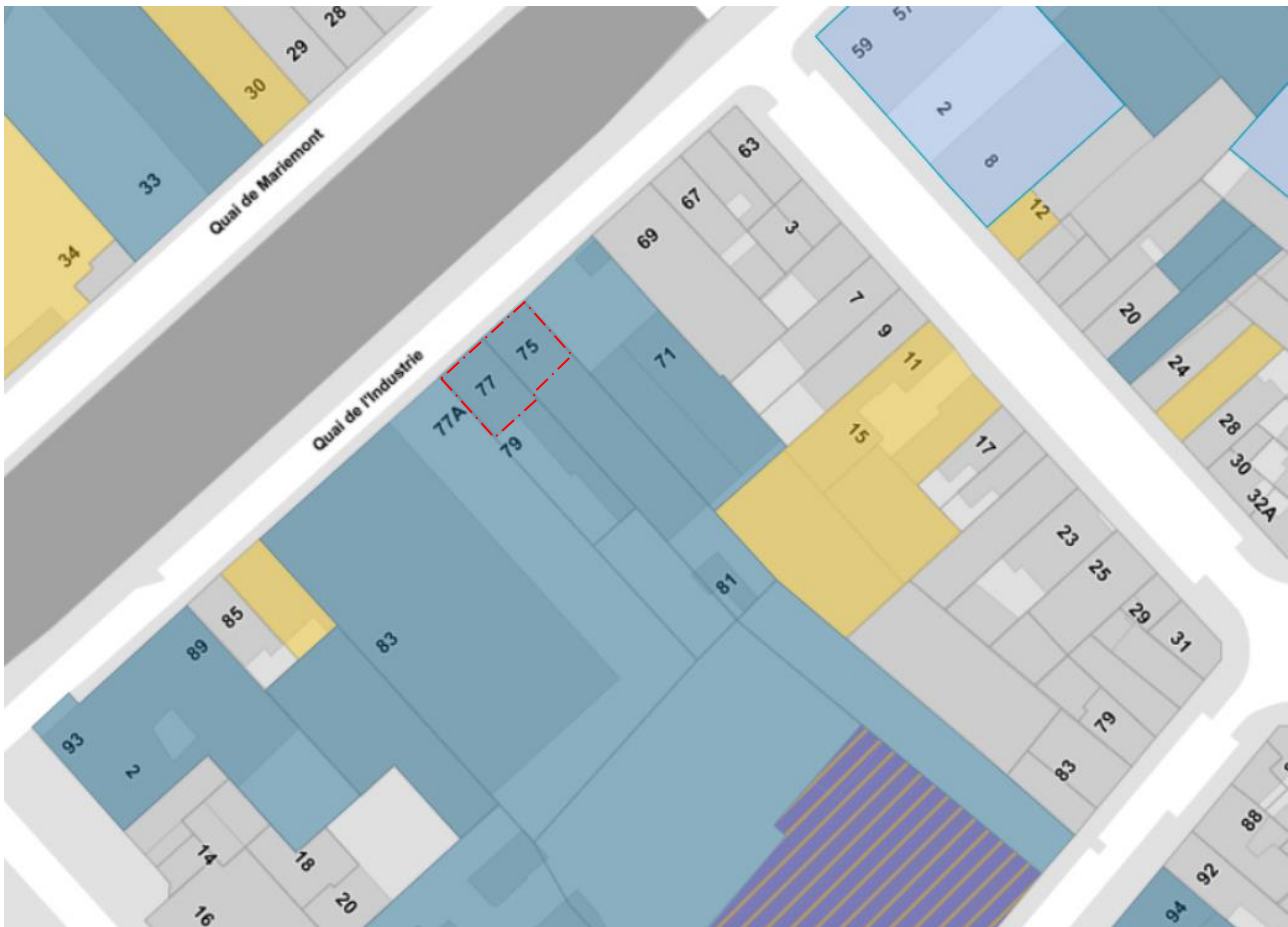
	voertuigwrakken			
NAPI-IMPORT-EXPORT	151 - Opslag van tweedehands-voertuigen of voertuigwrakken	2003	2006	316202
LES DELICES DE LA PAIX	151 - Opslag van tweedehands-voertuigen of voertuigwrakken	2006	2018	316202

#### 4. Uitgevoerde studies en werken met conclusies

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende studies voor dit perceel.

Type studie	Datum van de studie	Conclusies
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00216/2018)	02/08/2018	Vastgestelde, afgebakende verontreiniging en toelaatbare risico's
Gebruiksbeperkingen (SOL/00216/2018)	08/2018	Verbod moestuin betonplaat verplicht woonverbod zonder nieuwe risicobeoordeling Naar aanleiding van de aanwezigheid van een natuurlijke verrijking met arseen in het grondwater, wordt voor het betreffende terrein de volgende gebruiksbeperking opgelegd: verbod op waterwinning (incl. ontwatering).

Het perceel is momenteel opgenomen op de kaart van de bodemtoestand in **categorie 3**. Er zijn saneringswerken aan de gang op het perceel dat vroeger gekadastraerd was volgens titel sectie B, nummer 943n26 in het kader van de werf voor operatie 1.C1 van het DWC "Zinneke". Zodra de saneringswerken zijn voltooid, zal een nieuwe aanvraag voor een bodemattest worden ingediend bij Leefmilieu Brussel.



## 05. OPDRACHTOMSCHRIJVING

De opdrachtnemer die in het kader van deze opdracht wordt geselecteerd, moet de werken op de site ontwerpen. Deze opdracht moet worden uitgevoerd in perfect overleg met de overheden.

De sturing van de opdracht vereist de toepassing van een aangepaste methodologie, een perfecte beheersing van de termijnen in elke fase van het project en een goede coördinatie van de verschillende betrokkenen.

Alle preventie- en veiligheidsmaatregelen, alle verplichtingen tot samenwerking, informatie en coördinatie, zoals die van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, het veiligheids- en gezondheidsplan en de aanwijzingen en aanbevelingen voor de realisatie van de realisatiecoördinator, maken deel uit van deze opdracht.

De opdrachtnemer moet de renovatie voltooien binnen een periode van 3 jaar vanaf de datum van kennisgeving van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning en maximaal binnen een termijn van 50 maanden (4 jaar en 2 maanden) vanaf de datum van terbeschikkingstelling van het goed (zie art. 43 van het BBHR van 24 november 2016).

Deze maximumtermijn van 50 maanden omvat dus de periode die nodig is voor:

- Het indienen van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning;
- Het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning;
- Het uitvoeren van de werkzaamheden;
- De voorlopige oplevering van de werken.

De opdrachtnemer moet de technische dienst van het departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek informeren en met hen overleggen over:

- Het bepalen van het architecturaal programma;
- Het aanduiden van de projectdeelnemers;
- De procedure voor het verkrijgen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen;
- Voor publieke investeerders: de lancering van de opdrachten met het oog op het ontwerpen en laten uitvoeren van de geplande constructies, alsook de uitwerking van de bijzondere bestekken met betrekking tot deze opdrachten;
- Voor privéinvesteerders: Het uitwerken van het dossier van de werkzaamheden;
- Het uitvoeren van het project en de opvolging van de werf.

De opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk voor de samenstelling, de indiening en de opvolging van het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en elke andere noodzakelijke vergunning tot het bekomen ervan.

Hij moet wel degelijk anticiperen op de termijnen met betrekking tot de aanvragen en instructies van de vergunningen, de eventuele opgelegde aanpassingen en in het algemeen op alle gebruikelijke termijnen met betrekking tot de reglementaire procedures die van toepassing zijn op dit project, conform de technische bepalingen van dit bestek.

De opdrachtnemer moet de aanbestedende overheid op de hoogte brengen van de indiening van het dossier voor de stedenbouwkundige vergunning. Bij ontvangst bezorgt hij een kopie van het ontvangstbewijs van het volledige dossier. Hij informeert haar over alle vorderingen in de behandeling van het dossier tot de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning.

De opdrachtnemer bezorgt de aanbestedende overheid eveneens het bestek van de werken, de opmetingsstaat en de uitvoeringsplannen in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie.

De opdrachtnemer moet het bouwwerk uitvoeren in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de bevoegde autoriteiten. Deze opdracht moet worden uitgevoerd in perfect overleg met de overheden.

De aanbestedende overheid kan op verzoek deelnemen aan werfvergaderingen om de uitvoering van de opdracht te controleren.

#### **Voorlopige oplevering (vaste schijf 1 “werken”):**

Overeenkomstig artikel 92, §2 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 moet de opdrachtnemer, wanneer het bouwwerk voltooid is en voor zover de resultaten van de keuringen en van de voorgeschreven proeven gekend zijn, de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” aanvragen per aangetekende zending of via elektronische zending die op gelijkwaardige wijze de verzendingsdatum waarborgt aan de aanbestedende overheid.

Binnen 15 dagen na ontvangst van het verzoek van de opdrachtnemer wordt een proces-verbaal van voorlopige oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

Bij de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” moet de opdrachtnemer het volgende overmaken aan de aanbestedende overheid:

- Alle plannen van de “as built”-constructies, met inbegrip van gecoördineerde plannen met betrekking tot de grote werken en afwerking, elektrische installaties, technische installaties, verwarmings-, ventilatie- en rioleringsinstallaties, in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie;
- De certificaten van overeenstemming afgeleverd door een erkend keuringsorgaan van de elektrische en technische installaties, in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie.

De voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” wordt slechts toegekend voor zover de werken volledig beëindigd zijn in overeenstemming met dit bestek tot voldoening van de aanbestedende overheid, zorgvuldig gereinigd, in perfecte staat van werking, afwerking en netheid.



Het proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering dat de oplevering van vaste schijf 1 “werken” formaliseert, wordt opgesteld door de aanbestedende overheid en moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De tienjarige aansprakelijkheid zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is bovendien van rechtswege van toepassing vanaf de toekenning van de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken”.

## **06. EXPLOITATIE VAN WONINGEN**

Deze opdracht omvat de exploitatie van het gerealiseerde bouwwerk dat voldoet aan de door de aanbestedende overheid bepaalde eisen.

De opdrachtnemer beheert alle uitgevoerde bouwwerken en ontvangt de huurgelden van de kandidaat-verhuurders, overeenkomstig de voorwaarden vermeld in dit bestek.

De gerealiseerde woningen zijn minstens geconventioneerde woningen (art. 2 12° van de SVO van 6 oktober 2016), in die zin zijn ze toegankelijk voor gezinnen met een gemiddeld inkomen. De toegangsvoorwaarden kunnen echter restrictiever zijn om de toegang toe te laten aan gezinnen met een bescheiden inkomen die voldoen aan de voorwaarden van de met sociale woning gelijkgestelde woning.

De opdrachtnemer garandeert de naleving van de voorwaarden vermeld in dit bestek gedurende de termijn vermeld in zijn offerte en minstens gedurende vijftien jaar vanaf de eerste overdracht van erfpachtrechten van het gesubsidieerde goed door de opdrachtnemer.

De voorwaarden voor toegang tot de geconventioneerde woningen gerealiseerd in het kader van deze opdracht zijn van toepassing gedurende **minstens 15 jaar** vanaf de eerste overdracht van erfpachtrechten van het gesubsidieerde goed door de opdrachtnemer.

### **Voorlopige oplevering (vaste schijf 2 “exploitatie”):**

Bij de voltooiing van vaste schijf 2 met betrekking tot de exploitatie van de geconventioneerde woningen moet de opdrachtnemer de voorlopige oplevering vragen en de aanbestedende overheid uitnodigen, per aangetekende zending of per elektronische zending die op gelijkwaardige wijze de verzendingsdatum verzekert.

Binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de opdrachtnemer wordt een proces-verbaal van voorlopige oplevering van vaste schijf 2 “exploitatie” of van weigering van oplevering opgesteld.

### **Definitieve oplevering van de opdracht:**

De garantietermijn voor deze opdracht bedraagt **1 jaar**.

De garantieperiode vangt aan op de dag na de goedkeuring van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van schijf 2 "exploitatie" door het college van burgemeester en schepenen en eindigt op de dag van de goedkeuring van het proces-verbaal van definitieve oplevering van de opdracht.

Binnen vijftien kalenderdagen vóór de dag waarop de garantietermijn verstrijkt, wordt naargelang het geval een proces-verbaal van definitieve oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

Het proces-verbaal van definitieve oplevering of van weigering van oplevering wordt opgesteld door een vertegenwoordiger van de aanbestedende overheid en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

**06.01. VOORWAARDEN VAN OVERDRACHT EN TOEGANG TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN DOOR DE OPDRACHTNEMER (ART. 45 EN 46 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)**

De geconventioneerde woningen die gerealiseerd worden in het kader van deze opdracht kunnen **worden verhuurd door de opdrachtnemer of persoonlijk worden bewoond door de opdrachtnemer**. De erfpachtrechten van de geconventioneerde woningen gerealiseerd in het kader van deze opdracht mogen niet worden overgedragen aan een derde.

De overdrachtvoorwaarden vermeld in de artikelen 45 en 46 van het BBHR van 24 november 2016 zijn niet van toepassing op deze opdracht.

**06.02. TOEGANGSVOORWAARDEN EN BEHEER VAN DE DOOR DE OPDRACHTNEMER TE HUUR GESTELDE CONVENTIONELE WONINGEN (ART. 47 EN 48 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)**

De geconventioneerde woningen mogen enkel worden verhuurd aan personen die op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst voor het referentiejaar, alleen of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger is dan € 58 965,87, verhoogd met € 5 202,91 voor de eerste persoon ten laste en met € 2 752,08 voor elke bijkomende persoon ten laste (art. 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitoefening van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Voor de bepaling van bovenvermeld inkomen wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot of samenwonende met het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen. Dezelfde regel geldt als er meerdere samenwonenden zijn.

De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat werd gepubliceerd voor de maand december 2016. Ze worden elk jaar in de maand januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing. De aanvangsindex is 103,54 (basis 2013).

De initiële jaarlijkse huurprijs mag niet meer bedragen dan 6,5% van de kostprijs van de geconventioneerde woning.

De opdrachtnemer en de eventuele opeenvolgende eigenaars moeten een kopie van de huurovereenkomsten en de bewijzen van de naleving van de toegangsvoorwaarden bewaren tijdens de volledige geldigheidsduur van de huurovereenkomsten en tot 3 jaar na afloop ervan, zodat het gemeentebestuur kan nagaan of de toegangsvoorwaarden nog steeds worden nageleefd.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om op elk ogenblik de overmaking te kunnen vragen van de kopieën van de huurcontracten en de hierboven vermelde bepalingen. De opdrachtnemer moet de door de aanbestedende overheid gevraagde documenten bezorgen binnen 15 dagen na ontvangst van de aanvraag.

De exploitatie van het bouwwerk gebeurt volgens de voorwaarden die in de offerte van de opdrachtnemer worden beschreven voor een duur van minstens vijftien jaar vanaf de datum van de overdracht van de erfpachtrechten van het onroerend goed door de opdrachtnemer en volgens de offerte van de opdrachtnemer, die deze termijn kan verbeteren.

**06.03. TOEGANGSVOORWAARDEN TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE DE OPDRACHTNEMER PERSOONLIJK BEWOONT (ART. 44 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)**

Wanneer de opdrachtnemer het goed dat hij van de aanbestedende overheid wil verwerven, persoonlijk wil betrekken, levert hij het bewijs dat hij voldoet aan de voorwaarden die zijn opgelegd voor de overdracht van en de toegang tot de geconventioneerde woningen die het voorwerp uitmaken van een overdracht van zakelijke rechten opgenomen in artikel 45 van het BBHR van 24 november 2016 op het ogenblik van de indiening van zijn offerte. Deze voorwaarden zullen ook worden gecontroleerd bij de bestelling van vaste schijf 2 "exploitatie" (zie hoofdstuk 5 van de technische bepalingen van dit bestek).

De opdrachtnemer die het goed persoonlijk wil betrekken, moet:

- minstens 18 jaar oud zijn op de datum van aankoop;
- op de datum van aankoop niet reeds eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, van onroerende goederen die hoofdzakelijk voor bewoning worden gebruikt;
- op het ogenblik van de overdracht van erfpachtrechten onderworpen zijn aan de personenbelasting in België;
- voor het referentiejaar, alleen of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger is dan de bedragen bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitoefening van de opdrachten van stadsvernieuwing van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor de bepaling van bovenvermeld inkomen wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot of samenwonende met het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen. Dezelfde regel geldt als er meerdere samenwonenden zijn.

De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat werd gepubliceerd voor de maand december 2016. Ze worden elk jaar in de maand januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing. De aanvangsindex is 103,54 (basis 2013).

## **07. MILIEU- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN**

### **07.01. ALGEMEEN KADER**

Het programma van het Duurzaam Wijkcontract "Zinneke" wil transversaal inspelen op verschillende maatschappelijke en milieugerelateerde thema's: de kringlooeconomie, de actieve mobiliteit, het waterbeheer, de verbetering van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit, de energieprestaties enz.

Duurzaamheid in ruime zin is bijgevolg het leidmotief bij de vormgeving van elk project. De diverse thema's worden hieronder nader toegelicht. Deze beschrijvingen zijn ter informatie bedoeld en dienen als uitgangspunt om een optimaal uitvoeringskader tot stand te brengen.

### **07.02. ENERGIE - EPB**

Naast de architecturale kwaliteit en de relevantie van het project wat betreft de naleving van het programma zal het project rekening houden met een minimale behoefte aan niet-hernieuwbare primaire energie voor een normale jaarlijkse werkingscyclus van het gebouw. Het project voldoet aan de EPB-criteria.

De energieprestatie van een gebouw: dat is de hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van een gebouw (bijvoorbeeld voor verwarming, warmwaterproductie, koeling, ventilatie en verlichting). De benodigde hoeveelheid energie vloeit voort uit een berekening die rekening houdt met verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden:

- Het ontwerp van het gebouw;
- De ligging van het gebouw in verhouding tot de klimaatparameters, de blootstelling aan de zon en de invloed van de omliggende structuren;
- De thermische isolatie;

- De technische kenmerken van de installaties;
- Zelfopwekking van energie;
- Het binnenklimaat;
- Enz.

Tijdens het ontwerpproces zal het advies van de Facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel worden gevraagd. De opdrachtnemer moet deze Facilitator minstens twee keer raadplegen tijdens de uitvoering van het voorontwerp. Deze raadpleging moet plaatsvinden tijdens een vergadering en in aanwezigheid van de aanbestedende overheid.

Voor meer informatie hierover:

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-gestion-de-mon-batiment/pour-vous-aider/le-facilitateur-batiment-durable>

<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/gratis-begeleiding/facilitator-duurzame-gebouwen>

## **7-2-2001. Minimumeisen inzake energieprestatie**

Alle vereisten inzake energieprestatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten voldoen aan het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing) en aan de geldende EPB-normen (Energieprestatie van het Gebouw).

### ➤ **Verwarming**

EPB-conforme constructies zorgen voor een comfortabel binnenklimaat in zomer en winter zonder gebruik te maken van een conventioneel verwarmings- of koelsysteem. De verwarmingsbehoeften en de primaire energie van het gebouw moeten voldoen aan de EPB-eisen (te berekenen en te attesteren volgens een PHPP-certificaat).

### ➤ **Isolatie**

Om zonder conventionele verwarming te kunnen, is een optimale isolatie belangrijk. Er moet ook een perfecte continuïteit van de isolatie zijn om koudebruggen te vermijden, vooral op de contactpunten tussen wanden, daken, vloeren ...

### ➤ **Zeer performante ruiten**

Low-e driedubbele beglazing of gelijkwaardig.  
Perfect geïsoleerde kozijnen (koudebruggen vermijden).

### ➤ **Luchtdichtheid**

Het principe van een energiezuinig gebouw is een hoge luchtdichtheid om thermische verliezen door voegen of scheuren te voorkomen. Deze dichtheid wordt getest door middel van een luchtdichtheidstest: de blowerdoortest.

### ➤ **Ventilatie**

Mechanische ventilatie met warmtewisselaar (systeem D).

*Aangezien het energiezuinige gebouw zeer hermetisch is, is het voor het comfort van de gebruikers noodzakelijk om er een gecontroleerde mechanische ventilatie te installeren (GMV).*

*Deze ventilatie met dubbele stroom bestaat erin te voorzien in een mechanische aanvoer van gefilterde verse lucht in de leefruimten en de vervuilde lucht mechanisch af te voeren via "vochtige" of "vervuilde" lokalen. De pulsie wordt verdeeld via een netwerk van verticale en horizontale leidingen in de valse plafonds. De luchttoevoeropeningen zijn aangebracht in de wanden of in het plafond als er een vals plafond is.*

*Het principe is om de inkomende lucht te verwarmen met de warmte die wordt teruggewonnen uit de uitgaande lucht door middel van een warmtewisselaar en dit zonder vermenging tussen de verse en vervuilde lucht.*

*Bij warmtewisseling is er meestal een platenwarmtewisselaar (bijvoorbeeld) die warmteoverdracht mogelijk maakt zonder vermenging tussen de verse en vervuilde lucht. De norm schrijft voor dat het thermische rendement van de warmtewisselaar > 85% moet bedragen.*

*Dit is belangrijk om het verborgen verbruik te beheersen. Enerzijds moet het vermogen van de extractoren en ventilatoren correct berekend worden om niet onnodig elektriciteit te verbruiken. En anderzijds bestaat er een risico op onaangename geluiden in de leidingen als de luchtdoorvoersnelheid te hoog is.*

*Om het vermogen te verminderen en geluiden te beperken, moeten de leidingen ook goed ontworpen zijn: zo rechtlijnig mogelijk, zo min mogelijk bochten, soepele leidingen vermijden, gebruik van stijve leidingen, de juiste diameter van de leidingen kiezen.*

#### ➤ Verlichting

Kies voor natuurlijke verlichting, zuinige verlichting en aanwezigheidsmelders in doorgangsruidten (traphal, toilet ...).

### 07.03. CIRCULAIRE ECONOMIE EN DUURZAME MATERIALEN

#### **7-3-2001. Circulariteit**

*Gebouwen ontwerpen om toekomstige veranderingen en mogelijke ontmantelingen te ondersteunen, in plaats van ze (gewoon) te ontwerpen om gebouwd te worden en de illusie te creëren dat ze voor altijd zullen blijven bestaan; open bouwsystemen ontwerpen om bouwcomponenten uit te wisselen in plaats van gebouwen als dusdanig te ontwerpen<sup>1</sup>.*

Het bovenstaande uittreksel bewijst dat er veranderingen nodig zijn in de manier waarop projecten worden ontworpen opdat circulariteit met succes in de bouwsector zou kunnen worden geïmplementeerd.

*De Brusselse gebouwen en bouwsector mobiliseren grotendeels de instroom van grondstoffen en de uitstroom van afvalstoffen in het gewest. Zo gebruikt het volledige gebouwenbestand in Brussel 75% van de energievoorziening en 98% van de watervoorziening, terwijl het ongeveer 65% van de uitstoot van broeikasgassen voor zijn rekening neemt. De bouw verbruikt slechts een fractie energie en water (in vergelijking met het gewestelijke totaal), maar verbruikt 1/3 van de materialen die het grondgebied binnenkomen en produceert ongeveer 1/3 van het afval dat het Gewest verlaat<sup>2</sup>.*

De huidige uitdaging is enerzijds gebaseerd op het inzicht dat onroerende goederen hulpbronnen zijn en dat de daarin aanwezige materialen hergebruikt kunnen/moeten worden; anderzijds op een nieuwe manier van ontwerpen die de verbouwing, afbraak en aanpasbaarheid van de gebouwen mogelijk maakt met zo weinig mogelijk afval.

In het geval van deze opdracht moet de opdrachtnemer:

- Het project zodanig uitwerken dat het in de toekomst kan worden omgebouwd, afgebroken en/of aangepast;
- Een inventaris van materialen laten opmaken door een extern gespecialiseerd bureau dat een materialentabel zal opnemen met voor elk materiaal een mogelijk recuperatiepercentage op de site;
- In het kader van de werken minstens 25% van de materialen hergebruiken die op de site kunnen worden gerecupereerd en die zijn opgenomen in de inventaris van materialen die door het gespecialiseerde bureau is opgesteld;
- De rest van de materialen die nodig zijn voor de werken, moet minstens 20% herbruikbare materialen zijn die aanwezig zijn op de Brusselse markt.

Voor meer informatie hierover ZIE: <https://www.bamb2020.eu/topics/reversible-building-design/>

---

<sup>1</sup> Circular economy and design for change within the built environment: preparing the transition, p. 116. Vrije vertaling. [https://www.bamb2020.eu/wp-content/uploads/2017/07/Circular-economy-and-design-for-change-within-the-built-environment\\_prep....pdf](https://www.bamb2020.eu/wp-content/uploads/2017/07/Circular-economy-and-design-for-change-within-the-built-environment_prep....pdf)

<sup>2</sup>[http://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2017/10/RAP\\_2017\\_Economie-Circulaire-Construction.pdf](http://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2017/10/RAP_2017_Economie-Circulaire-Construction.pdf)

### **7-3-2002. Milieuprestaties (ecologisch bouwen)**

In het project moet rekening gehouden worden met een zo klein mogelijke milieuoetafdruk van het gebouw en met de duurzaamheid ervan. Voor zover mogelijk worden milieuvriendelijke materialen toegepast die ongevaarlijk zijn voor het milieu en voor de bewoners van het gebouw teneinde verontreinigingsproblemen binnen het gebouw te voorkomen.

De materialen moeten zich eenvoudig laten demonteren, hergebruiken en recycleren (ultieme maatregel). Ook bouwafval moet beperkt blijven.

In het project wordt rekening gehouden met de **milieubalans van de gebruikte materialen** alsook met de gevolgen voor de gezondheid. In het project wordt voorrang gegeven aan materialen van lokale oorsprong en/of natuurlijke materialen en/of materialen met weinig grijze energie en/of gerecycleerde en hergebruikte materialen. De gebruikte materialen hebben zo min mogelijk negatieve gevolgen voor de gezondheid.

De milieubalans van de gebruikte materialen is bij voorrang gebaseerd op de NIBE-evaluaties. Wanneer de ontwerper ervoor kiest een materiaal toe te passen waarvoor geen enkele NIBE-evaluatie beschikbaar is en dat geen keurmerk of label heeft, dient hij alle nodige informatie te verstrekken om de milieubalans van het materiaal op te maken op basis van de beoordelingselementen of elke andere erkende milieubalans die van toepassing is in de Brusselse context.

Bovendien:

- De toegepaste bouwelementen zijn duurzaam en onderhoudsvriendelijk. De bouwtechnieken zijn bedoeld om de renovatie en/of vervanging van de verschillende bouwelementen onafhankelijk van elkaar mogelijk te maken;
- Op de bouwplaats worden zo min mogelijk afvalstoffen geproduceerd (afbraakwerkzaamheden beperkt houden, afbraakmaterialen sorteren en hergebruiken enz.). Onbruikbaar afval wordt ter plaatse gesorteerd en naar recyclingbedrijven geleid;
- Het ontwerp houdt rekening met de kenmerken van de site in termen van beplanting (behoud van de bestaande...), biodiversiteit (inheemse soorten...), topografie en hydrografie.

#### **07.04. BIODIVERSITEIT**

Bij het ontwerp van het gebouw moet gestreefd worden naar een maximale ontwikkeling van de biodiversiteit in situ. Hiervoor bestaan tal van oplossingen: groene gevels, woongebieden voor fauna, vogelhuisjes, spaarzame en adequate keuze van verlichting en gevelmaterialen enz.

In de Gids Duurzame Gebouwen wordt dieper ingegaan op alle thema's die men in overweging moet nemen om de biodiversiteit te verbeteren. De opdrachtnemer moet deze Gids als leidraad gebruiken.

Voor meer informatie ZIE:

FR: <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/accueil.html?IDC=1506&searchWithFilters-add=26>

NL: <https://www.guidebatimentdurable.brussels/nl/homepage.html?IDC=1506>

#### **07.05. WATERBEHEER**

Wat regenwater betreft, moet het project voorrang geven aan directe insijpeling en aanleg afvoer in de riolering zoveel mogelijk vermijden.

Bovendien:

- De voorziene installaties beperken het waterverbruik;
- Regenwater dat niet rechtstreeks in de bodem kan sijpelen, wordt gerecupereerd op het dak voor gebruik in de sanitaire voorzieningen en voor gebruik waarvoor geen drinkwater nodig is;

## **07:06. COMFORT EN GEZONDHEID**

Er wordt rekening gehouden met het **visueel comfort** door voorrang te geven aan natuurlijk (dag)licht en door de nodige aandacht te besteden aan de verlichtingskwaliteit.

Naast energiegerelateerde aspecten wordt ook de ventilatie bestudeerd om een goede **kwaliteit van de binnenlucht** (vochtigheid, temperatuur, geuren ...) te garanderen:

- in voorkomend geval omvat de ventilatie-installatie een luchtfiltereenheid waarvan het onderhoud moet worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma;
- De relatieve luchtvochtigheid ligt tussen 50 en 70%.