Herwaardering van de site van het Vredegerecht

Vragen en antwoorden

Eerst een beetje geschiedenis…

Het gebouw van het voormalige **Vredegerech**t aan de Koningin Astridlaan (ter hoogte van de Kinnenstraat) staat al bijna 10 jaar leeg.

Tussen 2019 en 2022 werden **verschillende mogelijke opties** geanalyseerd om de site te herwaarderen:

- De **renovatie** (weinig interessant en bijzonder ingewikkeld door de plafondhoogte van 4 meter van het huidige gebouw)
- De s**loop/herconstructie** door de gemeente, een te grootschalig project in verhouding tot het mogelijke gebruik van de locatie
- De **verkoop,** maar dit bood geen enkele garantie over de toekomstige bestemming van de site door de koper

Uiteindelijk bleek een **publiek-private samenwerking (PPS)** de beste oplossing voor de herwaardering van de site, en dit werd goedgekeurd door de gemeenteraad van **23 mei 2023.**

De gemeente maakte vervolgens de PPS-oproep bekend in heel België, conform de **wetgeving op overheidsopdrachten.** Er werd één aanbod ontvangen dat voldeed aan de wettelijke criteria en waarvan de prijs hoger lag dan de officiële schattingen van twee onafhankelijke landmeters-experten. (zie financiële stroom hieronder).

De opdracht werd op 13 **februari 2024** door het College van Burgemeester en Schepenen gegund aan projectontwikkelaar Recover Energy nv.

Waaruit bestaat deze PPS?

Enerzijdsde gemeente:

- **Stelt de grond** (ongeveer 11,5 are) en het **huidige gebouw ter beschikking** van de ontwikkelaar (juridische vorm "**recht van opstal"**)
- Ontvangt de **waarde van een deel van het gebouwde gelijkvloers ***

Anderzijds zorgt de ontwikkelaar voor :

- De **afbraak v**an het oude gebouw, de **bodemsanering** en de **bouw van een nieuw comple**x met:
    - Appartementen
    - Een (para)medische ruimte van 162 m^2 op het gelijkvloers voor drie praktijken, die eigendom zal worden van de gemeente
    - Een aangelegde tuin
    - Het complex zal een grondoppervlakte hebben van ongeveer 400 m^2 en één verdieping.

- De verplaatsing en installatie van de **elektriciteitscabine** die zich momenteel op de hoek van de Kinnenstraat en de Koningin Astridlaan bevindt, in de kelder van het nieuwe gebouw

De renovatie van het **oude "PWA"-gebouw** op de hoek van de Kinnenstraat naar zijn oorspronkelijke staat. Dit gebouw was oorspronkelijk de woning van de onderwijzer van de Kraainem-Stockel school, later een politiekantoor en wordt momenteel gebruikt door verschillende **Kraainemse culturele verenigingen.** De bijbouw en de garage zullen worden afgebroken en de achtergevel zal worden gerestaureerd.

- De huidige gemeenschappelijke **moestuin** blijft behouden.

Wat betekent de “waarde van het gebouwde gelijkvloers” voor de gemeente?

De **waarde van het gebouwde gelijkvloers** bestaat uit:

Financiële stroom	653.552 EUR
Waarde van de bouw van de medische praktijkruimte (drie praktijken) op het gelijkvloers	450.274 EUR (exc)
TOTAAL	**1.103.826 EUR**
	+/- **1.150 EUR/m²**

Daarbovenop komt nog:

Waarde van de verplaatsingswerken van de elektriciteitscabine (ten laste van de ontwikkelaar)	35.000 EUR
Waarde van de werken aan het PWA-gebouw (ten laste van de ontwikkelaar)	50.000 à 65.000 EUR
Waarde van de grond van de medische praktijk (blijft eigendom van de gemeente en kan gevaloriseerd worden bij verkoop)	119.000 EUR

Waarom afstand doen van dit patrimonium?

Het patrimonium van Kraainem is de afgelopen jaren gegroeid met het cultureel centrum Agora en het ontmoetingscentrum Octopus.

In de komende jaren zullen onder andere beide gemeentescholen worden herbouwd/gemoderniseerd. De gemeente heeft geen roeping als vastgoedontwikkelaar, en sommige activa sluiten niet langer aan bij haar kerntaken. Om de rest van het gemeentelijk patrimonium correct te blijven onderhouden en aan te passen aan nieuwe energienormen, zijn desinvesteringen noodzakelijk.

Waarom is deze formule (bijzonder) interessant?

De PPS-formule is **financieel en technisch interessant** voor de gemeente, die kan profiteren van de expertise van een projectontwikkelaar om de site te herwaarderen en binnen enkele jaren een financieel rendement te realiseren.

Op collectief vlak zal een deel van het gelijkvloers bestemd zijn voor publiek gebruik ten voordele van de wijk: een ruimte met drie vlot toegankelijke dokterspraktijken.

Waarom duurt dit dossier zo lang?

Dit dossier begon in **2019**, maar raakte al snel verstrikt in discussies waarbij veel opties werden overwogen zonder duidelijke conclusie. Getuige hiervan zijn de twee commissies Patrimonium die speciaal in 2024 werden georganiseerd om over dit project te praten, zonder significante vooruitgang. Gezien de reeds lopende engagementen, dreigde de gemeente op het punt te komen dat het project volledig geannuleerd zou worden, met een zware boete als gevolg.

Hoe kan men zeker zijn dat het project transparant verloopt?

Tijdens de procedure heeft de gemeente een beroep gedaan op twee officiële **landmeters/vastgoedexperten** die het goed hebben geëvalueerd (respectievelijk op 320.000 en 490.000 EUR).

Daarnaast wordt de gemeente bij elke stap juridisch begeleid door een onafhankelijke **advocaat**.

Wat zijn de volgende stappen?

Op **20 mei 2025** heeft de gemeenteraad de **samenwerkingsovereenkomst** (recht van opstal en definitieve prijs) met de ontwikkelaar goedgekeurd.

De volgende stappen (bouwvergunning…) kunnen nu van start gaan.