



JOSAPHAT

Vivre et travailler dans un parc
PREMIÈRE PHASE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Wonen en werken in een park
EERSTE ONTWIKKELINGSFASE



1030-1140 Bruxelles / Brussel
50°86'40"N - 4°38'19"E

be josaphat
be.brussels 

LE NOUVEAU QUARTIER JOSAPHAT PREND SON ENVOL

La Société d'Aménagement Urbain (SAU) lance un marché public visant à désigner un développeur qui sera chargé de réaliser la **première phase de développement immobilier** du nouveau quartier durable Josaphat.

D'une ampleur de 66.000 m² hors sol, cette première phase est constituée pour moitié de logements à commercialiser sur le marché privé et pour moitié de logements publics de différents types. La SAU, propriétaire du terrain, la SLRB, citydev.brussels et le Fonds du logement s'associent pour mener conjointement cette opération. La SAU en sera le pouvoir adjudicateur et à ce titre, pour garantir l'efficacité de la procédure, l'unique interlocuteur des développeurs.

Le marché sera attribué à l'issue d'un dialogue compétitif. La procédure de dialogue compétitif consiste à faire évoluer le projet avec chaque développeur participant, étape par étape, permettant ainsi de retenir à chaque étape les meilleurs projets et à l'issue du processus, d'attribuer le marché au développeur dont l'offre répondra le mieux aux exigences et ambitions du pouvoir adjudicateur.

La procédure se veut exemplaire et innovante, comme devra l'être le projet qui en sera issu. Vous trouverez ci-après les informations principales relatives à ce marché.

Gilles Delforge - DIRECTEUR SAU-MSI-BRUSSELS
Marie Vanhamme - PROJECT MANAGER JOSAPHAT

DE NIEUWE JOSAPHAT WIJK SCHIET UIT DE STARTBLOKKEN

De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) lanceert een overheidsopdracht om een ontwikkelaar aan te stellen voor de realisatie van de **eerste ontwikkelingsfase** van de nieuwe duurzame Josaphat wijk.

De eerste fase, goed voor 66.000 m² bovengrondse vloeroppervlakte, bestaat voor de helft uit privaat te commercialiseren woningen en voor de helft uit verschillende types publieke woningen. De MSI, eigenaar van het terrein, de BGHM, citydev.brussels en het Woningfonds sloten een overeenkomst om deze opdracht gezamenlijk te lanceren. De MSI treedt op als aanbestedende overheid van de opdracht en fungeert in die hoedanigheid als uniek aanspreekpunt voor de ontwikkelaars, om zo een efficiënte procedure te garanderen.

De opdracht wordt toegewezen via een procedure 'concurrentiedialoog'. Deze procedure laat toe om het project van de deelnemende ontwikkelaars stap voor stap te laten evolueren. Na elke stap worden de beste projecten weerhouden. Op het einde van het proces wordt de opdracht toegewezen aan de ontwikkelaar met het voorstel dat het best beantwoordt aan de vereisten en de ambities van de aanbestedende overheid.

De procedure wil een innovatieve voorbeeldprocedure zijn, net zoals verwacht wordt van het project dat er het resultaat van moet zijn. Hierna vindt u de voornaamste info over deze opdracht.

LES ATOUTS DU QUARTIER JOSAPHAT

Idéalement situé à proximité immédiate du centre-ville, au milieu de quartiers calmes et prisés, le nouveau quartier Josaphat sera localisé face à l'un des plus agréables parcs paysagers de la région : le parc Josaphat qui lui a donné son nom.

Les quartiers autour du parc font l'objet d'un indéniable renouveau urbain. Le nouveau quartier à construire s'inscrira dans cette dynamique.

Particulièrement accessible, le site est proche du Ring. Il est connecté aux grands pôles d'emploi, grâce à la présence d'une gare du réseau suburbain de la SNCB offrant déjà aujourd'hui 5 liaisons par heure vers le quartier public urbain, le nouveau quartier sera du reste équipé d'une ligne de bus appelée à compléter la bonne desserte urbaine déjà existante.

L'aménagement du nouveau quartier est sécurisé par d'importants investissements publics déjà budgétés, qu'il s'agisse des logements publics à y construire ou des ambitieux travaux d'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics en projet.

Les pouvoirs publics partagent une même vision du quartier, axée sur la durabilité, la qualité architecturale et urbaine et l'innovation. Ils agissent conjointement sous l'égide de la SAU, interlocuteur unique qui assure la coordination entre tous les acteurs, publics et privés.

DE TROEVEN VAN DE JOSAPHAT WIJK

De nieuwe Josaphat wijk is ideaal gelegen, in de directe nabijheid van het stadscentrum, te midden een rustige, aantrekkelijke buurt en tegenover het Josaphatpark, één van de meest aangename landschapsparken van het gewest, waaraan de nieuwe wijk meteen ook haar naam heeft ontleend.

De wijken rond het park worden gekenmerkt door een onmiskenbare stedelijke vernieuwing. De nieuw te bouwen wijk zal zich in deze dynamiek inschrijven.

De site is goed bereikbaar, vlakbij de ring en verbonden met grote tewerkstellingscentra dankzij de aanwezigheid van een NMBS station van het voorstedelijk netwerk waar op vandaag al 5 verbindingen per uur aangeboden worden naar de Europese wijk en de luchthaven. De nieuwe wijk zal ook uitgerust worden met een nieuwe buslijn als aanvulling op de goede bestaande verbindingen van het stedelijk openbaar vervoer.

Belangrijke publieke investeringen zijn reeds gebudgetteerd en goedgekeurd voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk, en dit zowel voor de te bouwen publieke woningen als voor de ambitieuze werken voor de aanleg van de groene en publieke ruimtes in het project. De publieke instanties delen een zelfde visie voor de wijk, gebaseerd op duurzaamheid, kwalitatieve architectuur en stedenbouw, en innovatie.

Deze instanties handelen gezamenlijk, onder leiding van de MSI, die fungeert als uniek aanspreekpunt en die de coördinatie tussen alle publieke en private actoren verzekert.

UNE PROCÉDURE INNOVANTE POUR UN PROJET EXEMPLAIRE

A l'inverse des procédures de marchés publics classiques, figées dès leur lancement, le dialogue compétitif est une procédure dynamique et souple qui offre une réelle possibilité de co-construire un projet entre le pouvoir adjudicateur et chacun des participants, réservant un réel espace d'interaction entre eux.

Le dialogue compétitif du projet Josaphat sera organisé en 3 étapes.

Pour chacune d'entre elles, les participants et le pouvoir adjudicateur dialogueront, dans le but d'affiner progressivement le projet dans tous ses aspects et d'améliorer les propositions de chacun des participants, tant en ce qui concerne la qualité architecturale et urbaine qu'en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques.

Le rôle des architectes et paysagistes qui assisteront les participants est crucial pour la réussite d'une telle procédure qui vise la qualité. Leur choix, librement opéré par les participants, sera apprécié en début de processus. Pour les participants et soumissionnaires qui quitteront la procédure avant l'attribution du marché, une indemnisation forfaitaire, destinée à couvrir les prestations demandées aux équipes de conception est prévue.

EEN INNOVATIEVE PROCEDURE VOOR EEN VOORBEELDPROJECT

In tegenstelling tot de klassieke procedures voor overheidsopdrachten, waarbij alles vastligt van bij de lancering, is de concurrentiedialoog een soepele en dynamische procedure die een reële mogelijkheid biedt om het project samen op te bouwen met de aanbestedende overheid en elk van de deelnemers. Er wordt ruimte voor echte interactie tussen hen voorzien.

De concurrentiedialoog voor het Josaphat project wordt in drie stappen georganiseerd.

In elke stap treden de deelnemers en de aanbestedende overheid in dialoog om zo alle aspecten van het project te verfijnen en de voorstellen van de deelnemers te verbeteren, en dit zowel op vlak van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit als voor de financiële en juridische aspecten.

De rol van de (landschaps)architecten, die de deelnemers bijstaan, is cruciaal voor het slagen van de procedure, gericht op kwaliteit. De keuze van het ontwerpteam wordt overgelaten aan de deelnemers en zal beoordeeld worden bij het begin van het proces. Voor de deelnemers en inschrijvers die de procedure verlaten vóór de uiteindelijke toewijzing van de opdracht is een forfaitaire vergoeding voorzien om de prestaties van het ontwerpteam te vergoeden.

À QUI S'ADRESSE LE MARCHÉ ?

Le marché est destiné à des développeurs qui peuvent faire état de leur capacité à mener à bien le développement immobilier d'un projet urbain complexe de grande envergure comportant de grandes surfaces résidentielles à construire et à commercialiser ainsi que des espaces publics urbains à aménager.

Le développeur peut s'associer avec d'autres opérateurs économiques (développeurs immobiliers, entreprises de construction, institutions financières...) pour former un consortium capable conjointement de faire face économiquement et techniquement aux engagements du marché.

Les candidats, qu'il s'agisse d'un développeur unique ou d'un consortium, devront répondre (le cas échéant ensemble) aux **critères de sélection qualitative** comprenant notamment les prérequis suivants :

- Capacité économique et financière : disposer de capitaux propres consolidés de 25 millions d'euros et d'un chiffre d'affaires consolidé annuel de 70 millions d'euros.
- Capacité technique et professionnelle : pouvoir démontrer par des expériences antérieures sa capacité technique à mener à bien d'une part un projet immobilier mixte en contexte urbain d'ambitions comparables au projet Josaphat et d'autre part un projet immobilier résidentiel de moyenne ou grande envergure.

La sélection qualitative a pour objectif de sélectionner au maximum 7 candidats invités à participer au dialogue compétitif. Cette sélection concerne exclusivement les développeurs et leurs partenaires, pas les architectes.

AAN WIE IS DEZE OPDRACHT GERICHT?

De opdracht is bestemd voor ontwikkelaars met aantoonbare expertise in de ontwikkeling van complexe en omvangrijke stadsprojecten bestaande uit de bouw en de commercialisatie van grote residentiële oppervlaktes en de aanleg van stedelijke publieke ruimtes.

De ontwikkelaar kan zich associëren met andere economische operatoren (vastgoedontwikkelaars, bouwbedrijven, financiële instellingen, ...) om een consortium te vormen, dat gezamenlijk in staat is om de economische en technische verbintenissen van de opdracht aan te gaan.

De kandidaten, of het nu gaat om een ontwikkelaar of een consortium, moeten (eventueel gezamenlijk) beantwoorden aan de **kwalitatieve selectiecriteria** met volgende vereisten:

- Economische en financiële draagkracht : beschikken over een geconsolideerd eigen vermogen van 25 miljoen euro en een geconsolideerde jaarlijkse omzet van 70 miljoen euro.
- Technische en beroepsbekwaamheid : hun technische bekwaamheid kunnen aantonen via eerdere ervaringen met het in goede banen leiden van enerzijds een gemengd vastgoedproject in een stedelijke context met vergelijkbare ambities als die voor het Josaphat project, en anderzijds een residentiële vastgoedproject van gemiddelde of grote schaal.

Na de kwalitatieve selectie zullen maximum 7 kandidaten uitgenodigd worden om deel te nemen aan de concurrentiedialoog. Deze selectie betreft enkel de ontwikkelaars en hun partners, niet de architecten.



LA PROCÉDURE PAS A PAS

En première étape, après une discussion préliminaire avec le pouvoir adjudicateur, les développeurs issus de la sélection qualitative seront invités à proposer une équipe de conception, comprenant au minimum trois bureaux d'architecture et un bureau de paysagisme. Cette équipe de conception établira un masterplan. Le participant établira également une première épreuve économique de son projet.

→ à l'issue de cette première étape, au maximum 5 participants seront invités à poursuivre la procédure.

En deuxième étape, les participants retenus seront invités à produire une proposition économique et juridique complète, tandis que l'équipe de conception sera chargée de finaliser une proposition paysagère détaillée et un avant-projet sommaire d'un immeuble représentatif de chacune des 4 tranches du marché.

→ à l'issue de cette deuxième étape, au maximum 3 participants seront invités à introduire une offre finale.

Les offres finales seront appréciées selon des critères d'attribution, avec une grille de cotation répartissant les points à raison de 51% pour la qualité du projet et de 49% pour les prix et garanties sécurisant l'exécution du marché. A l'issue de cette appréciation, une négociation s'engagera avec le soumissionnaire pressenti, en vue de la conclusion d'une convention entre l'adjudicataire et les autorités adjudicatrices intéressées.

Un accès non restreint, complet et direct aux documents de marché peut être obtenu sur simple demande adressée à josaphat.phase1@sau.brussels.

DE PROCEDURE STAP VOOR STAP

In de eerste stap worden de geselecteerde ontwikkelaars uitgenodigd een ontwerpteam voor te stellen met minimum drie architectuurbureaus en één bureau voor landschapsarchitectuur, dit na een voorbereidende discussie met de aanbestedende overheid. Dit ontwerpteam zal een masterplan opstellen. De deelnemer zal eveneens een eerste economische schets van haar project opstellen.

→ op het einde van de eerste stap worden maximum 5 deelnemers uitgenodigd om de procedure verder te zetten.

In de tweede stap worden de weerhouden deelnemers uitgenodigd om een volledig economisch en juridisch voorstel op te maken. Het ontwerpteam wordt belast met de opmaak van een gedetailleerd landschapontwerp en een beknopt voorontwerp van een representatief gebouw voor elk van de 4 tranches van de opdracht.

→ op het einde van de tweede stap worden maximum 3 deelnemers uitgenodigd om een finale offerte in te dienen.

De finale offertes worden beoordeeld volgens de gunningscriteria, met een puntenverdeling van 51% voor de kwaliteit van het project en 49% voor de prijs en de garanties voor de uitvoering van de opdracht. Na de beoordeling voert de MSI onderhandelingen met de voorkeursinschrijver om uiteindelijk een overeenkomst te kunnen afsluiten tussen de opdrachtnemer en de betrokken aanbestedende diensten.

Op eenvoudige vraag kan rechtstreeks, volledig en onbeperkt toegang verkregen worden tot de aanbestedingsdocumenten via volgend adres: josaphat.phase1@sau.brussels.

LE MARCHÉ EN QUELQUES CHIFFRES

- Superficie du terrain : 3,63 ha
- Superficie brute hors sol maximum autorisable : 66.000 m²
 - a. Logements libres à commercialiser sur le marché privé : de 30.200 à 33.000 m²
 - b. Logements sociaux locatifs : de 15.000 à 16.000 m²
 - c. Logements moyens acquisitifs : de 14.000 à 15.000 m²
 - d. Logements sociaux acquisitifs : de 2.500 à 2.800 m²
 - e. Commerces de proximité et locaux professionnels : de 1.500 à 2.000 m²
- Logements à commercialiser : de 44.200 à 48.000 m² (a + c)
- Marché en 4 tranches attribuées à un adjudicataire unique :
 - Tranche 1 : logement libre, commerce de proximité et locaux professionnels ;
 - Tranche 2 : logement moyen acquisitif citydev.brussels ;
 - Tranche 3 : logement social locatif SLRB ;
 - Tranche 4 : logement social acquisitif Fonds du logement.
- Parking : 0,7 emplacement par logement pour chacune des 4 tranches.
- Délai de réalisation maximal : 7 ans.
- Principaux milestones de la procédure :
 - 28 février 2018 : date limite de remise des demandes de participation. Planning indicatif :
 - mars 2018 : sélection des participants ;
 - mai 2018 : proposition des équipes de conception par les participants ;
 - juillet 2018 : remise des premières propositions ;
 - novembre 2018 : remise des deuxièmes propositions ;
 - mai 2019 : remise des offres finales ;
 - septembre 2019 : attribution du marché.

DE OPDRACHT IN ENKELE CIJFERS

- Oppervlakte van het terrein : 3,63 ha
- Maximaal toelaatbare bruto bovengrondse vloeroppervlakte : 66.000 m²
 - a. Private woningen: tussen 30.200 en 33.000 m²
 - b. Sociale huurwoningen: tussen 15.000 en 16.000 m²
 - c. Koopwoningen voor middeninkomens: tussen 14.000 en 15.000 m²
 - d. Sociale koopwoningen: tussen 2.500 en 2.800 m²
 - e. Buurtwinkels en professionele ruimtes: tussen 1.500 en 2.000 m²
- Te commercialiseren woningen: tussen 44.200 en 48.000 m² (a+c)
- Opdracht onderverdeeld in 4 tranches die toegewezen worden aan één unieke opdrachtnemer:
 - Tranche 1: private woningen, buurtwinkels en professionele ruimtes
 - Tranche 2: koopwoningen voor middeninkomens citydev.brussels
 - Tranche 3: sociale huurwoningen BGHM
 - Tranche 4: sociale koopwoningen Woningfonds
- Parkeernorm: 0,7 parkeerplaatsen per woning voor elk van de 4 tranches
- Maximale realisatietermijn: 7 jaar
- Voornaamste mijlpalen van de procedure:
 - 28 februari 2018: uiterste indieningsdatum voor de aanvragen tot deelneming
 - Indicatieve planning:
 - maart 2018: selectie van de deelnemers;
 - mei 2018: voorstel van de ontwerpteam door de deelnemers;
 - juli 2018: indiening van de eerste voorstellen;
 - november 2018: indiening van de tweede voorstellen;
 - mei 2019: indiening van de finale offertes;
 - september 2019: toewijzing van de opdracht.



www.josaphat.brussels



Société d'Aménagement Urbain
Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
www.sau-msi.brussels



Onze referenties:

Jos/GD/comdevter/20171219

Uw correspondent:

Ward Claerbout w.claerbout@msi.brussels

De heer Mohamed AZZOUZI

Volksvertegenwoordiger,

Voorzitter van de Commissie

Territoriale Ontwikkeling van het Brussels Parlement

Brussel, 19 december 2017

Geachte Voorzitter,

Op 6 december heeft de MSI een aankondiging van een opdracht gepubliceerd betreffende de lancering van een concurrentiedialoog die de aanstelling van een vastgoedontwikkelaar beoogt voor de aanleg van de eerste fase van het project Josaphat. U bent geïnterpelleerd geweest door omwonenden van de site die zich tegen het project verzetten. Hun tussenkomst bevat echter verschillende foutieve informatie. Met dit schrijven wensen we u alle noodzakelijke verduidelijkingen mee te geven en willen we u vragen deze informatie over te maken aan de leden van uw Commissie.

Het is niet correct te zeggen dat de omwonenden niet op de hoogte zijn van een project dat hen zou opgelegd worden zonder enig overleg:

Op 27 maart 2014 heeft de Brusselse Regering een Richtplan aangenomen voor de aanleg van de volledige Josaphat-site, namelijk GGB 13, het gebied voor stedelijke industrie en de campus voor sportieve activiteiten in open lucht. Er werd eveneens beslist om bijkomende studies te laten uitvoeren en om vervolgens een MER te laten opmaken voor het geheel van de site.

In december 2015 werd een informatievergadering georganiseerd op de site waarop 180 personen aanwezig waren, voornamelijk directe omwonenden van de site. Deze presentatie van het project en van de MER in de staat waarin het zich bevond, was de aanleiding voor een memorandum opgemaakt door het wijkcomité Terdelt waarmee uitgebreid rekening werd gehouden bij de verdere uitwerking van het project.

Op 1 december 2016, na kennis genomen te hebben van de MER en de bijkomende studies en na overleg met de colleges van Schaarbeek en Evere, besliste de regering om de voornaamste ontwikkelingsopties voor het geheel van de site vast te leggen. De regering besliste om deze opties om te zetten in een RPA (Richtplan van aanleg) en vroeg aan de MSI om de publieke procedures voor de realisatie van een eerste ontwikkelingsfase op te starten, om met de uitvoering te kunnen beginnen zodra het RPA definitief goedgekeurd is.

In maart 2017 zette de MSI een website online die gewijd is aan het project en waarin het planologisch (omvorming van een richtplan naar een richtplan van aanleg) en operationeel (realisatie van de eerste ontwikkelingsfase) proces werd aangekondigd en uitgelegd. Een verduidelijkende brochure met een oplage van 4.000 exemplaren werd eveneens verspreid in de aanpalende wijken van de twee gemeentes.

De voornaamste elementen die betrekking hebben op de overheidsopdracht die gelanceerd werd, werden ter beschikking gesteld aan het publiek vanaf de publicatie, zoals dat ook eerder aangekondigd werd. We nodigen u uit de website www.josaphat.brussels te raadplegen om van deze elementen kennis te nemen.

Conform de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn, zijn de aanbestedingsdocumenten bovendien vrij raadpleegbaar door iedereen, mits inschrijving op het emailadres josaphat.phase1@sau.brussels.

Er moet eveneens opgemerkt worden dat een informatie- en participatieproces zal opgezet worden vóór de goedkeuring van het ontwerp-RPA door de regering, zodra het BWRO in werking treedt en het besluit dat de modaliteiten voor dit informatie- en participatieproces regelt door de Brusselse Regering wordt goedgekeurd.

Er is verwarring tussen de elementen die betrekking hebben op het geheel van de site, waarvoor sommige elementen een goedkeuring van het RPA nodig hebben om uitgevoerd te kunnen worden, en de eerste ontwikkelingsfase van de site die, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, conform aan de bepalingen van het GBP kan uitgevoerd worden zonder de voorafgaande goedkeuring van een RPA:

De eerste ontwikkelingsfase betreft de bouw van ongeveer 600 woningen, buurtwinkels, professionele ruimtes en de bijhorende parkings. Dit programma heeft, net als fase 0 voor de uitrusting en de aanleg van de groene ruimtes (4 ha), geen RPA nodig om uitgevoerd te kunnen worden en werd reeds als dusdanig opgenomen in de doelstellingen voor de GGB die vastgelegd werden in het GewOP en in het demografisch GBP

De resterende woningen, voorzieningen, het hotel en de kantoren zullen uitgevoerd worden na goedkeuring van het RPA.

Het is niet correct te zeggen dat het project ernstige mobiliteitsproblemen zal veroorzaken en dat de MSI de ontwikkeling van de site zal stopzetten als deze problemen zich zullen stellen:

De optie om per fase te ontwikkelen en te stoppen “als alles stil staat” is niet de optie de weerhouden is. De MSI en de Regering kozen voor een anticipatie van de mobiliteitsoplossingen, nog vóór het programma vastgelegd werd.

Niet minder dan 4 opeenvolgende mobiliteitsstudies (met tellingen ter plaatse) werden uitgevoerd om de best mogelijke oplossing te kiezen waarbij een verschuiving van het verkeer naar de omliggende wijken vermeden wordt.

De fasering van het project werd in het bijzonder opgesteld in relatie met de realisatie van de mobiliteitsinfrastructuur. De studies besluiten dat een aanvaardbare situatie voor de omliggende wijken bekomen wordt tijdens de volledige duur van het project.

De Brussels Regering heeft bovendien voor de zekerheid beslist om een mobiliteitsmonitoring uit te voeren nog voor de eerste bouwwerken op het terrein uitgevoerd zijn (referentiesituatie). Deze monitoring zal verdergezet worden tijdens de volledige ontwikkeling van de site, om zich zo te verzekeren van een goede uitvoering van de voorziene mobiliteitsmaatregelen en om te kunnen anticiperen op eventuele niet-voorzien negatieve effecten.

Geen enkel project werd onderworpen aan zoveel preventieve maatregelen op vlak van mobiliteit.

Het is niet correct te zeggen dat het project uitgevoerd wordt zonder rekening te houden met de gevolgen voor het milieu en in het bijzonder met de impact op de biodiversiteit:

Het richtplan van 2014 is onderworpen aan een volledig MER, waarvan het eindrapport een gunstig advies kreeg van Leefmilieu Brussel. Het MER-rapport werd trouwens overgemaakt aan Mevrouw Sobieski, inclusief de mobiliteitsstudies en de landschappelijke studie die na het MER uitgevoerd werden.

Het programma en de bepalingen voor de aanleg van het project werden aangepast om rekening te houden met het MER (vermindering van de dichtheid, opheffen van de doorgang

onder de sporen, aanpassing van de ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer, het toevoegen van een aaneensluitend park, ...).

De eerste ontwikkelingsfase houdt heel precies rekening met deze aanpassingen.

Het behoud van de grootst mogelijke biodiversiteit, rekening houdend met het feit dat het hier een verstedelijking van een braakliggend terrein betreft, is het voorwerp van verschillende maatregelen (behoud van de wilde taluds, groene ruimtes die met elkaar verbonden zijn, vochtige zones, Biodiversiteitscoëfficiënt per oppervlakte die opgelegd worden aan de constructies, beheer van de ondoordringbaarheid van de bodem, ...)

Het is niet correct te zeggen dat het project uitgevoerd wordt zonder rekening te houden met andere geplande vastgoedontwikkelingen in Schaarbeek en Evere:

◆ Het richtplan van 2014 was gebaseerd op een marktonderzoek waarin besloten werd dat zelfs meer private woningen dan vandaag voorzien is in het programma, commercieel haalbaar zou zijn. Voor de publieke woningen (45% van de te bouwen woningen) tonen de wachtlijsten voor het bekomen van verschillende publieke woningtypes het algemeen belang en het nut van deze woningen aan.

Tenslotte is het niet correct te zeggen dat het project in stukken opgedeeld wordt om zo een globale effectenrapportage te vermijden:

Van bij het begin heeft de Regering beslist om het studiegebied uit te breiden naar het geheel van de site, zonder zich te limiteren tot de oppervlakte van het GGB. De MER die uitgevoerd werd heeft dus wel degelijk betrekking op de totaliteit van het gebied.

Het ontwerp-RPA dat momenteel ter studie voorligt, zal gebaseerd zijn op een aanvulling en een actualisatie van de MER van 2015. Dit zal dus ook gebeuren voor het geheel van de site. Volgens de voorziene planning zal deze MER onderworpen zijn aan de SRO (speciale regelen van openbaarmaking) vóór de vergunningen voor de eerste ontwikkelingsfase. De MER's die vereist zijn voor de realisatie van de projecten zullen zich baseren op de globale studie die reeds vooraf zal uitgevoerd zijn, wat net het omgekeerde is van een "saucissionering".

◆ Wat de overheidsopdracht betreft is de lancering van de concurrentiedialoog inderdaad zo opgevat dat de effectieve ontwikkeling (vergunningsaanvragen) gebeurt na definitieve goedkeuring van het RPA dat van toepassing is op het geheel van de site en dat vergezeld is van een globaal MER. In tegenstelling tot andere overheidsopdrachten zoals een offertevraag of andere procedures, laat de concurrentiedialoog toe om rekening te houden met eventuele wijzigingen die nodig zijn tussen vandaag en de goedkeuring van het RPA.

De procedure voor het RPA neemt grosso modo 1 jaar in beslag vanaf de goedkeuring van het ontwerp-plan (waarvoor we de inwerkingtreding van het BWRO afwachten), terwijl de procedure voor de "concurrentiedialoog" bijna 2 jaar in beslag zal nemen. Deze procedure moet uiteindelijk leiden tot de aanstelling van een ontwikkelaar en de definiëring van het project voor het einde van 2019.

Om af te sluiten is het belangrijk om de begrijpbare ongerustheid van de omwonenden niet te minimaliseren voor een project van dergelijke grote schaal zoals dit Josaphat-project. De beoordeling van de omvang van de protestbeweging dient echter ook realistisch te zijn:

De fysieke petitie die overgemaakt werd aan de MSI komt inderdaad van omwonenden en van inwoners van Schaarbeek en Evere (306 handtekeningen van personen, verschillende per gezin).

De petitie via change.org telt 682 handtekeningen (van personen en niet van gezinnen), waarvan meerdere handtekeningen ook op de papieren versie terug te vinden zijn en die handtekeningen bevat uit verschillende regio's. Het weergeven van de petitie als de handtekeningen van 1.000 omwonende gezinnen is niet correct.

We hopen u hiermee voldoende te hebben kunnen informeren en de MSI houdt zich ter beschikking van de commissie en haar leden om hen alle noodzakelijke informatie met betrekking tot dit project aan te leveren.

Hoogachtend,



Gilles DELFORGE,
Directeur