

GEMMENTE JETTE
Leefomgeving

WIJKCONTRACT

Objet :Notulen van de derde Algemeene Vergadering van 5 september 2006.

De lijst van aanwezige personen en verenigingen vindt u in bijlage.

De Burgemeester verwelkomt iedereen en zorgt voor de inleiding van de vergadering.

De project van heropwaarderingsprogramma voor de wijken « Carton de Wiart » en « Hart van Jette » dat voorgesteld wordt is het resultaat van de studie van de bureau Cooparch in medewerking met de gemeente, de verenigingen en de bewoners. Het neemt een aantal normen in overweging en is het resultaat van een jurisprudentie die door de Brusselse Hoofdstedelijk Gewest werd voorgesteld.

Mevrouw Verhulst geeft de agenda.

- Voorstellen van het project voor het heropwaarderingsprogramma voor de wijken « Carton de Wiart » en « Hart van Jette » door het studiebureau Cooparch.
- Kort bericht over het openbaar onderzoek (mogelijkheid voor de bewoners om het dossier na te kijken in de gemeentebestuur of op de website van vrijdag 8 september tot en met maandag 25 september). De overlegcommissie vindt plaats op vrijdag 29 september 2006.
- PCGO gedurende welke de vertegenwoordigers van de bewoners en van de verenigingen hun mening kunnen geven over het voorgestelde programma. Het betreft een globaal en algemeen advies over het project.

De deelname van de bewoners aan het programma word dus in concrete vorm gebracht door:

- een globaal en algemeen advies van de CLDI over het voorgestelde project;
- een advies van elke bewoner die dit wenst gedurende het openbaar onderzoek. De inwoners worden geïnformeerd door 20 rode aanplakborden in beide wijken, door een artikel in « Jette Info » en door een huis-aan-huisbericht.
- Via de website zal men het programma online kunnen raadplegen.
- De Overlegcommissie (OC) (waar onder andere leden zetelen van het BROH stedenbouw, BROH monumenten en landschappen, BIM en de GOMB) die het onderzoek sluit en eveneens een advies uitbrengt.

Het is in functie van deze twee documenten (advies van de PCGO en advies van de OC) dat het studiebureau het programma zal aanpassen.

Het dossier (steeds vergezeld van deze beide adviezen) zal vervolgens voorgelegd worden aan de Gemeenteraad en aan de Regering.

Geen opmerking op het PV van de algemene vergadering van 20.06.2006.

Voorstel van de Heer Frisque van het studiebureau Cooparch.

Het programma bestaat uit drie grote thema's: de immobiliënsector, de openbare ruimte en de socio-economische samenhang.

Er zijn projecten met of zonder voorrang.

Ter herinnering : het wijkcontract spreidt zich uit over vier jaar. Na twee jaar wordt het programma herzien in functie van de vordering van de verschillende voorranghebbende projecten. Als blijkt dat bepaalde projecten niet kunnen slagen (of te starten voor wat betreft de immobiliënsector) binnen de vier jaar, zullen deze plaats maken voor projecten zonder voorrang. Een totaal nieuw project kan ook tot stand komen.

A. Het gedeelte « immobiliënsector ».

- Publivenor: Het complex werd gerenoveerd in het kader van de subsidiering van geïsoleerde gebouwen. Het kan niet meer genieten van deze subsidiering want het moest gesloopt worden (wegens structurele problemen). De heropbouw van het hoekgebouw zal ten laste genomen worden door het wijkcontract. Er zijn vier sociaal appartementen voorzien. De bouw zal een referentie zijn op gebied van omgevingskwaliteit, ze zal zich richten op energiebesparing binnen de woningen via, onder andere, een adequate isolatie, zonnepanelen en een regenwaterciterne.
- Het UZ Brugmann « Magrittevleugel » is het gebouw gelegen in de tuin van het OCMW en wordt momenteel bezet door een geriatrievleugel van het Brugmannziekenhuis. Het gelijkvloers van het gebouw zal binnenkort bezet zijn door een kinderbewaarplaats en kantoren voor het OCMW. De verdiepingen die tengevolge van een hercentralisering van het ziekenhuis zouden moeten vrijkomen, zullen verbouwd worden in sociale woningen, in het kader van het wijkcontract. Ter indicatie : het zou mogelijk zijn er 39 woningen in onder te brengen met één kamer.
- Bouwen van een eengezinswoning in een lege ruimte in de Vandenschriekstraat met behoud van een toegangsweg tot het stukje grond (het gaat over een reserve-initiatief).
- Spijtig dat het volgende initiatief geen voorrang heeft want ze zou een visuele en zekere impact hebben. Het betreft de aankoop en de verhuis van de winkel Blokker op de hoek van de Léopold I-straat en de Jetsesteenweg om het gebouw met twee verdiepingen te verhogen, of er een nieuw gebouw op te trekken. De verdiepingen zouden bestemd zijn voor woningen met een sociaal karakter en het gelijkvloers zou een handelszaak blijven met mooie vitrines in de plaats van de lange en ongeoorloofde aanplakmuur. De complexiteit van de operatie laat ons niet toe de voorrang vast te leggen, maar een bedrag zal voorzien worden voor een studie tot uitvoerbaarheid van het project.
- Voorstel om een klein appartementsgebouw te bouwen op de hoek van de Gillebertusstraat en de Wemmelsesteenweg, op de plaats van een geheel van garageboxen en twee zwarte gevels.

B. De uitrusting in de buurt.

- Aankoop van de spijkerfabriek (Wemmelsesteenweg 249) evenals de renovatiewerken van het goed.
- Aankoop van een loods op twee verdiepingen (2x84m²) in de de Moranvillestraat 81, de aanleg van deze laatste is eveneens voorzien.
- Steeds onder toezicht maar als reserve-initiatief : de aankoop van 2000m² in de site Pfizer. (een niveau voor de gemeentelijke diensten (hors cdq) en een niveau voor de verenigingen).

C. De Openbare Ruimte.

Zie tabel voor de wegen.

Men voorziet de heraanleg van de wegen en van de voetpaden en een verbetering van de verlichting van enkele straten van de perimeter daar waar het nodig blijkt.

Op het gebied van verfraaiing, zal een fresco aangebracht worden op een sombere gevel van de wijk.

Nieuwe verlichting is voorzien langs de Wemmelse- en Jetsesteenweg om een eenheid te vervaardigen en een voorrangskarakter te herinneren in de Geschiedenis.

De omslag van 3.125.000 euro van het wijkcontract en voorgesteld door de samenwerking Beliris is veelal toegekend aan projecten voor de openbare ruimten. Binnen dit programma heeft het bureau gekozen om de verbouwing van de vleugel Magritte van het UZ te financieren door de samenwerking Beliris. De gemeente zal dus belast zijn met de voorziene werken voor de openbare ruimte. De herstelling van de voetpaden en de wegen mogen deel uitmaken van éénzelfde opdracht.

D. De socio-economische cohesie.

1. De projecten van de gemeente.

1.1 HET INVOEREN VAN EEN CEL INFORMATIE-COMMUNICATIE

Drager van project : Gemeente Jette

Voorlopige begroting : 80.000 €

Bij elk Wijkcontract is een goede communicatie tussen inwoners, verenigingen en openbare bevoegdheden nodig. De Cel Informatie- Communicatie zal de mededelingen en de keuze van de media voor elk onderwerp van het wijkcontract organiseren en coördineren.

Concreet houdt dit in; dat er doorlopend informatie gegeven wordt (in eerste instantie zal dit in het gemeentehuis gebeuren), dat de data van vergaderingen voorzien in het kader van het wijkcontract medegedeeld worden, dat er een informatiekrant uitgegeven wordt, dat er een omzendbrief gestuurd wordt, dat er affiches gemaakt worden en dat er een internetsite beheerd wordt.

1.2 HET INVOEREN VAN EEN ADVISEUR IN DUURZAME ONTWIKKELING

Drager van project : Gemeente Jette

Voorlopige begroting : 190.000 €

Duurzame ontwikkeling wordt meer en meer een onontloopbaar criterium bij het beheer van de stad van morgen. Het Wijkcontract is dan ook de gelegenheid om van de perimeter een modelwijk en een vitrine te maken inzake duurzame ontwikkeling.

De adviseur in duurzame ontwikkeling is een vector van veranderingen. Hij is een interface tussen openbare instellingen en de burgers. Zijn actiemiddelen zijn

informereren, sensibiliseren, promoten en vernieuwingen aanbrengen.

De doelstellingen zijn eco-bouw en eco-renovatie (isolatie, energie, terugwinning van het regenwater, ...), hulp voor het verkrijgen van premies, vergunning of label, beschermen of verhogen van de milieukwaliteiten van de blokinterieurs en de vergroening van de voorgevels.

1.3 HET INVOEREN VAN EEN DIENST VOOR TEWERKSTELLING

Drager van project : Gemeente Jette + PWA

Voorlopige begroting : 190.000 €

1.4 HET INVOEREN VAN EEN BEHEERDER VOOR HET HUIS VAN DE PARTICIPATIE

Drager van project : Gemeente Jette

Voorlopige begroting : 40.000 €

1.5 HET INVOEREN VAN EEN HUISVESTINGSAGENT

Drager van project : Netwerk Wonen (Bonnevie)

Voorlopige begroting : 205.000 €

Het doel van dit project is om inwoners en meer bepaald eigenaars te helpen bij het verbeteren van bestaande woningen, een doel dat maar in kleine mate bereikt kan worden binnen luik 1 en 2. Deze opdracht houdt in dat er gericht informatie verleend wordt, dat er contact opgenomen wordt met mogelijke kandidaten die willen verbouwen en een bijstand bij het monteren van dossiers voor premie aanvragen verleend wordt, enz.

1.6 HET INVOEREN VAN EEN TCM

Drager van project : ATRIUM

Voorlopige begroting : 402.000 €

Op basis van de vaststelling van de langzame erosie van de kwaliteit van de handelszaken in de wijk en het verlaten van bepaalde straten door de handelaars, zal de vertegenwoordiger als taak hebben de handelaars te begeleiden en raad te geven wat betreft de valorisatie van etalages, de aansporing tot renovatie van de gebouwen, de promotie van woningen boven de handels, het invoeren van nieuwe markten of de herplaatsing van winkels. Een tweede taak zal het persoonlijk informeren van toekomstige handelaars en ondernemers zijn, waarbij de nadruk op de plaatselijke behoeften gelegd zal worden.

1.7 SOCIALE EN PROFESSIONELE INTEGRATIE VIA LICHTE RENOVATIE WERKEN

Drager van het project : Sociale Woningbureau van Jette en PWA

Voorlopige begroting : 375.000 €

De huurders van de huisvestingen die door SW worden beheerd, ondervinden moeilijkheden om hun aandeel van het onderhoud te waarborgen en om kleine werkzaamheden tot een goed einde te brengen.

De huurders kennen de adressen van ondernemers niet en hebben vaak de middelen niet om ze te financieren.

Het is om op deze vaststelling te antwoorden dat een vzw gecreëerd zou kunnen worden. Deze zou een arbeidskracht vormen die in staat is kleine werkzaamheden aan mindere kosten uit te voeren.

2. Uitbreiding van een buitenschoolse dienst van ontvangst

Drager van het project : De Puzzel en De Branding

Voorlopige begroting : 130.000 €

Een gemeenschappelijk project dat de uitbreiding van een sociale, pedagogische en vrije tijd buitenschoolse dienst van ontvangst beoogt als ook de oprichting van een infopunt voor jongeren.

3. Uitbreiding van het Medisch Huis

Drager van project : maison médicale « Antenne Tournesol asbl »

Voorlopige begroting : 200.000 €

Het Medisch Huis, in werking sinds 5 jaar, biedt gratis een kwaliteitsvolle medische dienst aan aan alle inwoners van de wijk. De behoeften zijn reëel en de VZW werkt in te kleine ruimtes die slecht aangepast zijn aan hun werk en die bovendien slecht geïsoleerd zijn. De Vzw zoekt hulp voor de renovatie van haar toekomstig lokaal. Deze renovatie zou moeten leiden tot een aangepaste ruimte die ecologische verantwoord is (nl. door een goede isolatie en de beheersing van de verwarmingskosten)

4. Interwijk

Drager van project : Centre Culturel de Jette

Voorlopige begroting : 30.050 €

Het interwijkproject "Interquartier" bestaat sinds 1991; het doel is een vertrouwensklimaat te creëren tussen alle inwoners van de wijk en met name de jongeren, door middel van culturele workshops (muziek, fotografie, schrijven, improvisatie, opnames, enz.).

Het project probeert zich te ontwikkelen en lokalen in het zuiden van de gemeente te bezetten, om dichterbij de wijken Belgica en Simonis te komen.

5. Uitbreiding van de "Fouffes", recyclage van tweedehandskleding en de project « 6-12 jeugden »

Drager van project : Centre d'Entraide de Jette

Voorlopige begroting : 157.950 €

"Fouffes van het Centrum" is een project met betrekking op de recycling en het doorverkoop van kleding waarvan de mensen niet meer willen. Het project beoogt tegelijkertijd de promotie van interculturele uitwisselingen, sociale en professionele integratie, vorming tot handelsberoepen als ook kleding voor de minst bedeedden. Het project bestaat reeds maar probeert zich uit te breiden, zowel wat betreft personeel als beschikbare oppervlakte. Daarbij ent zich een project van jeugdactiviteiten gedurende de schoolvakanties.

Het woord wordt gegeven aan de aanwezigen.
--

Mevrouw Herremans herinnert eraan dat de Heer Frisque drie categorieën huisvesting aanhaalde tijdens de vorige algemene vergadering. Ze zou willen weten hoe deze woningen verdeeld zijn binnen de wijken.

De Heer Frisque antwoordt dat er voldoende privé-ondernemingen zich bezighouden met het creëren van woningen uit het midden- en hoge gamma. De huisvesting die door de gemeente zal gecreëerd worden zal een sociaal karakter hebben.

De toegangsvoorwaarden en het beheer van de woningen zijn opgenomen in artikel 25 en 26 van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 1994, betreffende de ordonnantie van 7 oktober 1993 over de heropwaardering van

de wijken, gewijzigd door het besluit van 30 mei 1996, 10 februari 2000 en 20 september 2001.

Ze wenst eveneens een voorbehoud te maken bij de constructie bovenop de garages op de hoek van de Gillebertusstraat en de Wemmelsesteenweg. Zal het sluiten van deze hoek niet leiden tot een afname van de verlichting van de achtergelegen tuinen? Het volume zou eveneens steunen op een blinde ronde muur en zou de gedeelde muur van een tuin gedeeltelijk verhogen.

Hetzelfde voor de verhoging van het Blokkergebouw. Zijn er tuinen die het met minder licht zullen moeten stellen? Neen, het volledige binnengedeelte van het huizenblok is volgebouwd. Men zoekt trouwens zones in volle aarde en wenst om groene daken te creëren.

De Heer Pereaau vraagt waarom men spreekt van “eenkamerwoningen” voor de sociale huisvesting. De Heer Frisque antwoordt dat dit een indicatieve benaming is, het aantal woningen en kamers per woning zullen pas tijdens een volgende fase vastgelegd worden.

Voor de Magrittevleugel van Brugmann, zal de structuur van het gebouw de opdeling van de woningen bepalen.

De Heer Pirotin, directeur-beheerder van de sociale huisvestingsmaatschappij Sorelo, voegt hieraan toe dat er momenteel een grote vraag is naar eenkamerwoningen en naar woningen met 3 of 4 kamers.

De Heer Laroche vraagt of men parkeerplaatsen voorzien heeft voor de vele nieuwe woningen.

De Heer Frisque legt uit dat het voor de woningen in de Magrittevleugel van Brugmann moeilijk lijkt om parkeerplaatsen te voorzien bovenop de bestaande plaatsen. Op de hoek van de Wemmelsesteenweg en de Gillebertusstraat, zullen er langs het voetpad plaatsen vrijgemaakt worden op de weg. Wat betreft de woningen bovenop Blokker, stelt men zich opnieuw de vraag over een ondergrondse parking onder het Koningin Astridplein met de mogelijkheid om de parkeerkost aan te passen voor de bewoners van het plein.

Mevrouw Herremans vindt dat het bedrag te hoog dat aan het Atriumproject wordt toegekend, zeker in vergelijking met de andere projecten. Heeft ons handelscentrum werkelijk nood aan een dergelijk budget?

De Heer Bazet van het studiebureau Cooparch herleest de taak omschrijving. Dit project komt overeen met de voormalige town center manager; waarvan er momenteel een vijftiental cellen bestaan binnen de 19 Brusselse gemeenten. Hun rol bestaat eruit om de verschillende verzwakte of kwetsbare handelscentra te herlanceren. De subsidies zijn te behalen via een plan “doel 2”. Jette maakt echter geen deel uit van deze zone en kan, ondanks verschillende aanvragen, niet genieten van deze subsidies voor haar handelscentrum.

Atrium stelt nu een project voor in het kader van het wijkcontract.

De strategie gedefinieerd in het gewestelijk strategisch plan is transversaal en is opgebouwd rond **3 pijlers**:

- **Creëren van activiteiten**: Atrium bevordert de vestiging van nieuwe handelszaken. Het agentschap begeleidt ondernemers en wijst ze de weg naar de handelswijken die het best beantwoorden aan hun concept. Het agentschap stimuleert eveneens de modernisering van de kleinhandel om het succes ervan te optimaliseren.

- **Inrichting van de ruimte en toegankelijkheid:** Atrium bevordert de verbetering van de ruimtelijke ordening van de wijk: het stelt richtschema's op en stimuleert de groepering van de handelsactiviteiten ter ondersteuning van de wijkkernen. Atrium stimuleert de bouw van woningen, moedigt een sociaal gemengd karakter aan, maximaliseert de interventies van openbare diensten (regionaal en lokaal) en verbetert de toegang tot de wijk.
- **Sfeer en aantrekkelijkheid:** Atrium verhoogt de aantrekkelijkheid van de wijken, vooral door de nadruk te leggen op de troeven ervan, door een vernieuwend imago op te bouwen, door middel van acties die meer bezoekers moeten aantrekken en dankzij de ontwikkeling van nieuwe markten.

De opdracht van de Manager zal bestaan uit:

- De reeds gevestigde handelaars in de wijk **begeleiden en adviseren:** in de verf zetten van het verkooppunt en de producten verkocht door de handelaar (**merchandising**), hulp aan de handelaar om de kwaliteit van de winkel en de etalage te verbeteren indien dat nodig mocht blijken, eigenaars van handelszaken ertoe aanzetten hun pand een opknappbeurt te geven, acties voeren om het wonen boven handelszaken te bevorderen, ontwikkeling van nieuwe markten (**marketing en geomarketing**)... De Manager kan bovendien een handelaar uit de kern helpen een andere locatie op te zoeken in een handelsstraat van een aantrekkelijkere kern, dit teneinde de commerciële dynamiek van de voornaamste handelsstraten van de wijk te consolideren.
- **Actief zoeken naar toekomstige handelaars:** de Manager identificeert de lokale behoeften waaraan niet wordt voldaan (analyse van vraag en aanbod om opportuniteiten in kaart te brengen). Daarbij kan hij zich baseren op het beheerinstrument van Atrium: OliGo (cf. infra). Bovendien gaat hij in samenwerking met **openbare instellingen** (Atrium, BAO, GIMB, GOMB,...) op zoek naar kandidaat-ondernemers en **potentiële investeerders**.

De Heer Pereau vraagt of het voorzien is om het project binnen vier jaar duurzaam te maken. Het project beperkt zich in tijd en ruimte tot het wijkcontract (geen duurzaamheid voorzien, geen actie gepland buiten de perimeter).

De handelsagent kan enkel contacten leggen tussen de handelaars.

Wat betreft de lege verdiepingen boven de verdiepingen, geldt nog steeds de taks op verwaarloosde gebouwen.

Wat met het gebouw dat zal vrijkomen op de Carton de Wiart?

Dit werd niet behouden binnen het wijkcontract. Het gebouw leende zich niet voor woningen (te grote diepte). Waarom er geen bedrijvent centrum in onder brengen? Het is eerder aan privé- of para-gewestelijke organisaties om een dergelijk type gebouwen over te nemen.

Het project van het "open huis", ingediend door het verenigingscollectief, werd niet weerhouden. Waarom?

Dit project was complex door de grote polyvalentie en omvang, de creatie van een nieuwe entiteit, het doel om op alles op eenzelfde plek te beantwoorden, het duurzaamheidsprobleem.

Bovendien beantwoorden andere projecten uit bestaande structuren aan alle thema's die door het open huis aangeboord werden, zoals socio-professionele integratie, raad duurzame ontwikkeling, informatie en communicatie, tewerkstellingshulp,...

Tenslotte, het ter beschikking stellen van een buurtinfrastructuur via de aankoop van twee gebouwen, in de Carton de Wiartwijk en in de wijk Hart van Jette, beheerd door de gemeente en ter beschikking gesteld van het Jetse verenigingsnetwerk en van de wijkbewoners.

De Heer Linsmeau van het Gewest voegt toe dat het gewestelijk doel is om in de eerste plaats te werken met wat er bestaat en dat de opbouwcomplexiteit geen duurzaamheid garandeert na de 4 jaar van het wijkcontract.

Het platform “ça passe par ma commune” is tevreden dat de projecten aan hun drie grote doelen voldoen:

- Een lokale deelnemende democratie creëren door de participatie te stimuleren via informatie.
- Sociale, economische en solidaire integratie om de sociale cohesie te versterken.
- Bescherming van de natuur en haar bronnen door rekening te houden met eco consumptie in de openbare ruimtes, op niveau van de lastenkohieren, door premies te geven voor personen die zonne-energie gebruiken of regenwaterreservoirs aanleggen,...

We herinneren eraan dat het programma opnieuw onderzocht wordt na 2 jaar. De “reserve”-projecten van vandaag kunnen toegevoegd worden als een prioritaire actie niet verdergezet wordt. Als er zich nieuwe immobiliën mogelijkheden voordoen in de wijk, kunnen deze in overweging genomen worden.

Tabel voor de vijfde luik.

GEMEENTE	Het invoeren van een Cel Informatie – Mededeling	80.000 €	
	Het invoeren van een adviseur in duurzame ontwikkeling	190.000 €	
	Het invoeren van een dienst voor tewerkstelling	190.000 €	
	Het invoeren van een beheerder voor het huis van de participatie (wemmelsesteenweg 259)	40.000 €	500.000 €
<hr/>			
NETWERK WONEN	Het invoeren van een huisvestingsagent	205.000 €	205.000 €
<hr/>			
ATRIUM	Het invoeren van een Town Center Manager	402.000 €	402.000 €
<hr/>			
SW + PWA + SAHAM	Sociale en professionele integratie via lichte renovatie werken	375.000 €	375.000 €
<hr/>			
IBO de Puzzel	Uitbreiding van pedagogische en vrije tijd buitenschoolse dienst van opvangst		
De Branding	Oprichting van een Infopunt voor de jongeren		130.000 €
<hr/>			
geneeskundige huis	Hulp voor de renovatie van het toekomstige lokaal van het geneeskundige huis	200.000 €	
Interquartier	culturele ateliers (muziek, verf, enz.) ontwikkelen (interculturele en tussen-intergenerationele ontmoetingen)	30.050 €	
	Voor de beide projecten 'les fouffes' (tweedehandskleding) en de '6-12 jongeren' project.	157.950 €	388.000 €
Le Centre d'entraide			
		TOTAL	2.000.000 €
		RESTE	0 €