

HET ONTWERPEN VAN HET PROJECT

1. VASTSTELLINGEN EN MOTIVATIES

1. Op welke diagnose of observaties is het project gebaseerd ?

- Het wijkcontract Jette biedt weinig mogelijkheden tot de bouw van sociale woningen.
- Er zijn weinig mogelijkheden tot verbeteren van het huisvestingsbestand in de luiken 1,2 en 3.
- Vanuit het privé-initiatief wordt –buiten het wijkcontract - vooral geïnvesteerd in de bouw/renovatie van woningen voor middelklasse gezinnen (tweeverdieners), type lofts...
- In de betrokken zone vinden we straten die gekenmerkt worden door kleine arbeiderswoningen, velen zonder tuin met een kleine koer .
- De gemeente Jette beschikt niet over een zicht op de huisvestingsproblematiek van de inwonende eigenaar: Wat is de staat van het huisvestingsbestand? Welke zijn de noden tot renovatie?

2. Welke zijn de gewenste verbeteringen

Verbeteren van de kwaliteit van het huisvestingsbestand door het ondersteunen van de eigenaar tot renovatie van zijn eigendom met de steun van de verhoogde premies geldend binnen het wijkcontract.

Bijzondere aandacht gaat naar de inwonende eigenaar die beschikt over weinig financiële middelen, en op eigen kracht niet tot renovatie komt

3. Welke zijn de geplande resultaten ?

Verbeteren van de kwaliteit van privé-woningen:

- Informatie en sensibilisatie ivm de verschillende 'renovatie-premies van het Brussels Hoofdstedelijk gewest
- Begeleiding van de premieaanvraag
- Begeleiding op maat van moeilijke dossiers
- Aandacht voor specifieke problemen als bvb het klein ptrimonium

4. Van wie gaat het initiatief uit ?:

Vzw Buurthuis Bonnevie – Maison de Quartier Bonnevie asbl in het kader van het Netwerk Wonen.

5. Versterking van een bestaand project

NEEN

6. Werd een project als het uwe reeds elders gerealiseerd ?

Zo ja, geef de plaats aan van de realisatie en de gegevens van de persoon verantwoordelijk voor het project en leg uit op welk vlak het interessant is om het uit te voeren in het kader van het wijkcontract.

Vzw Buurthuis Bonnevie realiseert in St. Jans Molenbeek reeds renovatieadvies in het kader van het Netwerk Wonen, dat nog negen andere organisaties telt die ervaring ontwikkeld hebben met dergelijke projecten.

7. Uitleg over de meerwaarde van het project ten aanzien van de wijk en zijn bewoners :

- Verbeteren van het woningbestand
- Meer bewoners kennen het systeem van de renovatiepremies (renovatie, gevelreiniging, energie,..)
- De gemeente beschikt op het einde van het contract over een aantal relevante gegevens ivm de renovatie van privé-woningen, waarop ze kan verder werken in het kader van een gemeentelijk huisvestingsbeleid.

2. PUBLIEK

8. Soort publiek :

eigenaars

9. Verwacht aantal deelnemers :

Brede informatie , samen met de gemeente, met als doel een maximaal aantal personen te bereiken.

DE DRAGER VAN HET PROJECT

10. Gegevens van de verantwoordelijke (ondertekenaar van de overeenkomst) :

Marie-Claire Migerode, coördinator vzw Buurthuis Bonnevie

11. Wie is de drager van het project ?

vzw Buurthuis Bonnevie – maison de Quartier Bonnevie vzw

Maatschappelijke zetel : Bonneviestraat 40, 1080 St. Jans Molenbeek

Tel/ 02/410.76.31.

e-mail: bonnevie@skynet.be

Erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest binnen het Netwerk Wonen. Ontwikkelt renovatieadvies sedert 1996 eerst binnen het Stedenfonds dan in het kader van het Netwerk Wonen.

001-0558540-90

De vereniging ijvert voor en met bewoners aan de verbetering van de woonkwaliteit in de eerste plaats in de historische wijken van St. Jans Molenbeek. Op vraag van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest (en de gemeente Jette) neemt ze haar plaats in in de PCGO en ontwikkelt in luik 5 van het wijkcontract een project renovatieadvies voor de duur van het wijkcontract.

De vzw werkt principieel tweetalig

12. Identificatie van de partners van het project en rol van elkeen :

In het eerste werkjaar worden afspraken gemaakt over de lokale inbedding van de werking

Een eerste aanzet geven we hierbij. Deze kon nog met niemand besproken worden

- gemeente Jette, dienst Stedenbouw: samenwerking ivm het bekomen van adressen van inwonende eigenaars ivm aanschrijven eigenaars
- gemeente Jette:
 - o Tweetalige informatie in gemeentelijke krant en andere publicaties en communicatiemiddelen ivm het bekendmaken van het project, het informeren van de bevolking over de verschillende premies,..
 - o ter beschikking stellen van een lokaal voor onthaal en permanentie binnen de zone van het wijkcontract

- Sociaal verhuurkantoor: afspraken ivm het informeren van eigenaars over het SVK (AIS), samenwerking ivm informatiecampaagnes,...
- Verenigingsleven: afspraken ivm samenwerking over de bekendmaking van het project aan de doelgroep.

UITWERKING VAN HET PROJECT

13. Beschrijving van de voorbereidende fasen voor de uitwerking van het project :

2006/ 2007:

Afspraken met de gemeente ivm de lokale inbedding (zie boven)

Opvolging werking PCGO

GEDETAILEERDE UITVOERING VAN HET PROJECT

1. DE WERKING VAN HET PROJECT

14. Beschrijving jaar per jaar van de werking + de doelstelling :

2007: start (april 2007):

- aanwerving medewerker na tekenen conventie gewest- gemeente - Bonnevie
- Verder uitwerken, afspreken van de lokale inbedding
- Opzoeken/studie met de steun van de gemeente van het aantal eigenaar-bewoners binnen het wijkcontract
- Eerste brede informatie en sensibilisatiecampagne
- Opstarten van 1 permanentie per week.
- Opvolgen van de dossiers die aangemeld worden
- Uitbouwen van een methodologie om pro-actief te werken in bepaalde straten. (Contact nemen met eigenaars en niet afwachten tot eigenaars zich zelf melden, vorm van studie en /of onderzoek)

2008:

- Uitbouwen van een ruime informatiecampagne met gemeente, verenigingen,.. Mogelijkheden: gemeentebleden, aanschrijven eigenaars op naam, aanwezigheid op animatieactiviteiten (bvb jaarmarkt,..)
- Verhogen van het aantal dossiers dat behandeld wordt op basis van de grotere informatie: permanentie, huisbezoek, begeleiding
- Eerste resultaten van de proactieve werking: bekendmaken, bepreken, opstellen van een actieplan aangepast aan specifieke Jetse problemen (bvb op de PCGO en met verschillende lokale partners als Gemeente , sociaal verhuurkantoor, verenigingen,..)
- Uitwerken van een aantal specifieke projecten op basis van het onderzoek: Theoretische mogelijkheden: bvb de plaatsing van branddetectoren en de wooncode, sensibiliseren van eigenaars tot respect voor het klein patrimonium (balkons, houten dakgoten,..)

2009 en 2010:

- verder uitbouwen werking cfr hoger

- 2010: laatste grote informatiecampagne tav eigenaars vooraleer de verhoogde premies stoppen.

15. Ligging van de activiteiten (+ rechtvaardiging indien nodig) :

- Een lokale permanentie is noodzakelijk. We rekenen daarvoor op het (mede)gebruik van een bureel binnen de perimeter van het wijkcontract. ter beschikking gesteld door de gemeente.
- Aandacht voor huisbezoek ivm een goede analyse van de problematiek.
- Vzw Buurthuis Bonnevie biedt de medewerker bureau, tel, .. aan op de maatschappelijke zetel. Daar zal hij/zij kunnen terugvallen op andere collega's en hun werkervaring (coördinator , architect, technisch medewerker) ivm het zich inwerken in de materies, het overleg ivm nieuwe en moeilijke situaties,... Het Buurthuis verzorgt ook een wekelijkse omkadering (coaching) van de werker

16. Begin en einde van de werking (vb : januari 2004-december 2007) :

April 2007 – december 2010.

17. Frequentie van de activiteiten (vb : alle woensdagen van 14u00 tot 16u00) :

- Permanenties
- huisbezoeken en contacten met eigenaars
- contacten met lokale partners
- wekelijkse omkadering en begeleiding door ervaren werkers buurthuis Bonnevie

2. DE MIDDELEN

18. Welke zijn uw actuele middelen ?

(Bijvoorbeeld : inzake personeel en financiering)

Relevant ivm dit project:

- een architect 4/5 voor renovatieadvies in het kader van het netwerk Wonen voor de buurt Molenbeek-centrum en aanverwante buurten ism La Rue vzw.
- een architect 50% september 2006 – augustus 2007 en daarna 30% tot december 2008 voor renovatieadvies in het Wijkcontract Werkhuizen-Mommaerts te St. Jans Molenbeek
- een medewerker 75% Sociale wijkontwikkeling in het kader van het Netwerk Wonen voor projecten te Molenbeek.

19. Welke zijn de bijkomende behoeften, per jaar, betaald door het Wijkcontract?

De vereiste middelen voor het welslagen van uw project in het kader van het wijkcontract

Werking 1	2007	2008	2009	2010	TOTAAL
b. Personeel [1] voor 1 Voltijdsequivalent					
brutoloon	31.708,80	33.019,92	33.034,20	34.345,32	132.108,24
eindejaarspremie	1.250,19	1.250,19	1.250,19	1.250,19	5.000,76
patronale bijdragen	11.423,59	11.878,02	11.882,97	12.337,40	47.521,98
vaktantiegeld	2.431,01	2.531,53	2.532,62	2.633,14	10.128,30
wetsverzekering	792,72	825,50	825,86	858,63	3.302,71
totaal lonen	47.606,31	49.505,16	49.525,84	51.424,68	198.061,99
c. Werking					
Aankoop computer en programma's	400,00	400,00	400,00	400,00	1.600,00
Bureelbenodigdheden	1.250,00	1.250,00	1.300,00	1.300,00	5.100,00
Algemene werkingskost	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	10.000,00
Projectkost straatanalyse	1.250,00	1.250,00	0,00	0,00	2.500,00
sensibilisatie /animatie		1.250,00	1.250,00	1.250,00	3.750,00
Projectkost		1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00
Einddossier				2.500,00	2.500,00
totaal werking	5.400,00	7.650,00	6.450,00	8.950,00	28.450,00

[1] Voor de personeelskosten : geef uitleg bij de vorming en vereiste ervaring en de werktijd gewijd aan het Wijkcontract

edetailleerde beschrijving van de verschillende budgettaire posten

- a. Bijvoorbeeld: aankoop computer, printer, meubilair, fax, materieel, ...
computer: 1250,0
opmaak folder voor verenigingen, animatiemomenten ivm renovatieadvies: 1 250
projectkosten analyse: contacteren eigenaars, registratie gegevens, verwerken resultaten, dossiervorming voor PCGO en anderen, uitwerken op plan,..): 25 000
- b. Bijvoorbeeld: bruto vergoeding, werkgeversbijdragen, vergoedingen, verzekeringskosten, ...
- c. Bijvoorbeeld: huur, telefoon, water, gas, elektriciteit, klein kantoomaterieel, fotokopies, ...

VOORTZETTING VAN HET PROJECT

20. Leg uit waarom uw project moet voortgezet worden na het vierjarenplan van het wijkcontract.

Het project kan afgerond worden na 4 jaar:

- De bewoners binnen het wijkcontract hebben kunnen genieten van de verhoogde premies tijdens de periode van het wijkcontract
- De stadswinkel staat via een centraal punt in voor de informatie aan alle eigenaars die niet binnen de wijkcontracten of de perimeter voor de verhoogde bescherming van de huisvesting een gebouw willen renoveren;
- Het project zal zijn ervaringen bundelen op het einde van de werking voor de gemeente en andere partners

21. Heeft u reeds stappen ondernomen om uw werking voort te zetten na de periode van 4 jaar van het wijkcontract

- o Zo ja : vermeld de stappen die werden ondernomen bij de subsidiërende overheden (VGC, Europese fondsen, ...)
- o Zo neen : leg de stappen uit die u wenst te ondernemen gedurende het vierjarenprogramma van het wijkcontract.