



Duurzaam Wijkcontract MAGRITTE

GEMEENTE JETTE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BIJLAGE GEWIJZIGD PROGRAMMA N°II

BEGELEIDENDE NOTA

ÁRTER Architects | April 2021



Opdrachtgever

DUURZAAM WIJKCONTRACT MAGRITTE

[Gemeente Jette]

College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Jette
Wemmelse Steenweg, 100
1090 Jette
België

Directeur Dienst DW: Marc Janssens
mjanssens@jette.irisnet.be
tel: 02/423.13.64

Projectleider DW Magritte: Aurore Rousseau
arousseau@jette.irisnet.be
tel: 02/422.31.10

Team DW Magritte:
Christine Lemmens - Alexia Massart - Maarten Wauters

Gegevens DW Magritte:
cq-dw@jette.irisnet.be
www.cq-d-magritte-dw.be
tel: 02/423.13.89

Wemmelse Steenweg, 100
1090 Jette

Omslagillustratie:

© Fotomontage door ÀRTER vrij geïnspireerd op René Magritte

Studiebureau

COORDINATOR

[ÀRTER Architects sprl]

Architectuur, Stedenbouw en Landschap
Stoofstraat, 30
1000 Brussel
België

Projectleider: Sébastien Heuss
Team: Nathalie Vigneron - Oana Chiriac
info@arter.be
tel: 02.513.77.95





INHOUD

	INLEIDING	01
MOEILIKHEDEN/EVOLUTIES DIE TIJDENS DE UITVOERING VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N°I WERDEN OPGEMERKT		02
	DE TRAJECT VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N°II	03
	DETAILS VAN HET HERZIENE PROGRAMMA N°II	04
	VERGELIJKENDE- EN BEGROTINGSBALANS	05

01

INLEIDING

Waar de eerste wijzigingsaanvraag voor het programma van het DWC Magritte, ingediend in april 2020, vrij grote wijzigingen inhield van de materiële projecten (niet-realiseerbare aankopen, bijstelling van het programma, verplaatsing van de crèche, ...), blijft deze tweede wijzigingsaanvraag beperkter.

De aanpassingen die worden voorgesteld in deze toelichtende nota zijn vooral van financiële aard (verfijning van de projectramingen, herberekening van de nodige oppervlakten, concretisering van de partnerschappen voor cofinanciering of subsidiëring, ...).

Naast deze aanpassingen bevat alleen het sociaaleconomische luik een nieuw project, ingediend door de dienst Preventie van de gemeente Jette. Wat de vastgoedoperaties betreft, werd operatie VAL 01 (realisatie van een uitgestrekt park van het groene en blauwe netwerk langs de spoorweg) een geassocieerd project, terwijl operatie CHA 05 (bouw van passiefwoningen in de Jules Lahayestraat 78) werd verschoven naar het reserveluik (nadat de privé-eigenaar van het pand recent een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd).

02

MOEILIKHEDEN/EVOLUTIES DIE TIJDENS DE UITVOERING VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N^o1 WERDEN OPGEMERKT

OVERNAMES

Binnen de hele perimenter werden alle aankopen die waren voorzien in het eerste wijzigingsprogramma (zie toelichtende nota van april 2020) gerealiseerd, met uitzondering van het grote braakland van de NMBS langs de spoorweg (operatie VAL 01) en het terrein in de Jules Lahayestraat 78 (operatie CHA 05).

Deze twee terreinen stellen dus problemen, maar:

- De aankoop van het braakland is in dit stadium niet in het gedrang en de besprekingen tussen de gemeente, het Gewest en de NMBS – op verschillende niveaus – verlopen nog steeds vlot(!). De uiteindelijke aankoop - of ten minste het verkrijgen van de zakelijke rechten (pachtovereenkomst,...) door de gemeente Jette - zal, als ze wordt geconcretiseerd, waarschijnlijk echter niet binnen de termijn van het DWC vallen. Daarom werd operatie VAL 01 omgezet in een geassocieerde operatie en zal de aankoop worden verricht met een bijkomend budget van de gemeente, dus buiten het DWC, bovenop het gemeentelijke budget dat al was voorzien in het DWC. Het interventieprogramma werd behouden zoals in het wijzigingsprogramma, maar er zal niet meteen een DWC-financiering nodig zijn;

- De aankoop van het terrein in de Jules Lahayestraat 78 is onmogelijk nu de eigenaar van het goed recent een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd voor de bouw van woningen. Deze operatie verschuift daarom naar het reserveluis zolang het dossier in onderzoek is.

Alle andere stappen voor de aankoop van de goederen die in de perimenter waren geïdentificeerd, bleken moeilijker te zijn dan gedacht en ook meer tijd in beslag te nemen, maar ze konden met succes worden afgerond. We beschikken nu over de definitieve kosten van de aankoop en de procedure en kunnen een zeer nauwkeurige budgettaire balans opmaken.

FINANCIËN

Voor de financieringen die zijn bepaald in het eerste wijzigingsprogramma (ter herinnering: het luik woningen zal worden gefinancierd door partner Lojega (de voormalige Jetse Haard) zijn er geen nieuwe partners bijgekomen. Wel zal Leefmilieu Brussel operatie COL 03 (heraanleg van de Augustijnnonnenstraat tot ecologische voorbeeldstraat) voor een deel subsidiëren in het kader van de 'Waterinterventies'.

Ter herinnering: de gemeente Jette zal het braakland van de NMBS langs de spoorweg (VAL 01) aankopen met een gemeentelijk budget buiten het DWC (zie eerder).

OPZET EN BECIJFERING VAN DE MATERIËLE PROJECTEN

Door de aankoop van het braakland (VAL 01) buiten het DWC, het in reserve plaatsen van de woningoperatie in de Jules Lahayestraat 78 (CHA 05) en de subsidiëring van een deel van de werken in de Augustijnnonnenstraat (COL 03) komt er nieuw budget vrij dat beschikbaar is voor het tweede wijzigingsprogramma (zie details in de tabellen van het bijgevoegde rapport 03ter).

De voortgang van de projecten van de twee buurthuizen die zijn voorzien in de pool 'Op het scharnierpunt' van het DWC (operaties CHA 01 en CHA 03) maakt duidelijk dat aan deze operaties een iets hoger budget moet worden gewijd.

Het saldo van het beschikbare budget wordt herbestemd voor de grootschalige herinrichting van de openbare ruimte van de Essegheemsite (VAL 02), met name een verhoging van de erelonen na de opmaak van een voorafgaand masterplan en een comfortabeler raming van de kosten van de werken / m².

Voor de volledigheid werd ook het budget voor operatie VAL 04 (fresco's en artistieke interventies) bijgesteld na de nauwkeurige bepaling van de oppervlakten die zullen worden geherwaardeerd.

VERFIJNING VAN SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES EN VAN COÖRDINATIE/PARTICIPATIE

Wat de sociaaleconomische acties betreft, gaat het vooral om zeer beperkte budgetwijzigingen in het licht van de daadwerkelijk gerealiseerde/realiseerbare acties van de projectdragers, onder meer in deze zeer bijzondere periode van gezondheids crisis. In het algemeen komt er echter een budget vrij voor de bijkomende actie MAG 19 (sociale-cohesieproject van de dienst Preventie van de gemeente Jette) in dit tweede wijzigingsprogramma.

Het budget MAG 16 (oproep voor groene projecten) heeft een iets kleiner budget vanwege de twee weerhouden projecten die minder financiering vragen dan oorspronkelijk was geraamd. Het budget MAG 18, voorbehouden voor burgerinitiatieven, werd eveneens iets verlaagd vanwege de uitvoeringsproblemen als gevolg van de gezondheids crisis.

03

DE TRAJECT VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N°II

In het proces dat voor deze fase van het wijzigingsprogramma wordt gevolgd, werden de documenten steeds opgemaakt na een participatietraject volgens dezelfde dynamiek als voor het basisdossier.

Op 26 februari 2021 werd een eerste WiC (nr. 20) georganiseerd met het doel om de voormelde informatie te verstrekken over de moeilijkheden en de evoluties sinds de uitvoering van het eerste wijzigingsprogramma.

Op 8 maart 2021 werd een gewestelijke BC gehouden in aanwezigheid van het Gewest (ex-DSV), het kabinet van minister-president R. Vervoort en de gemeente Jette. Het ontwerp van het tweede wijzigingsprogramma werd er voorgesteld en goedgekeurd.

Op 23 maart 2021 werd een tweede WiC (nr. 21) georganiseerd waarop de details van de tweede voorgestelde wijziging van het programma werden toegelicht. De WiC heeft de wijziging van het programma goedgekeurd.

In april 2021 doorliep het wijzigingsprogramma de verschillende presentatie- en goedkeuringsstappen voor het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad, waarna het dossier van het tweede wijzigingsprogramma werd ingediend bij het Gewest.

Een volledige kennisgeving zal door de gemeente Jette worden gerealiseerd tijdens een AWW van het DWC (voorzien rond juni 2021, afhankelijk van de toelaatbare agenda in het licht van de dan geldende gezondheidsmaatregelen).

04

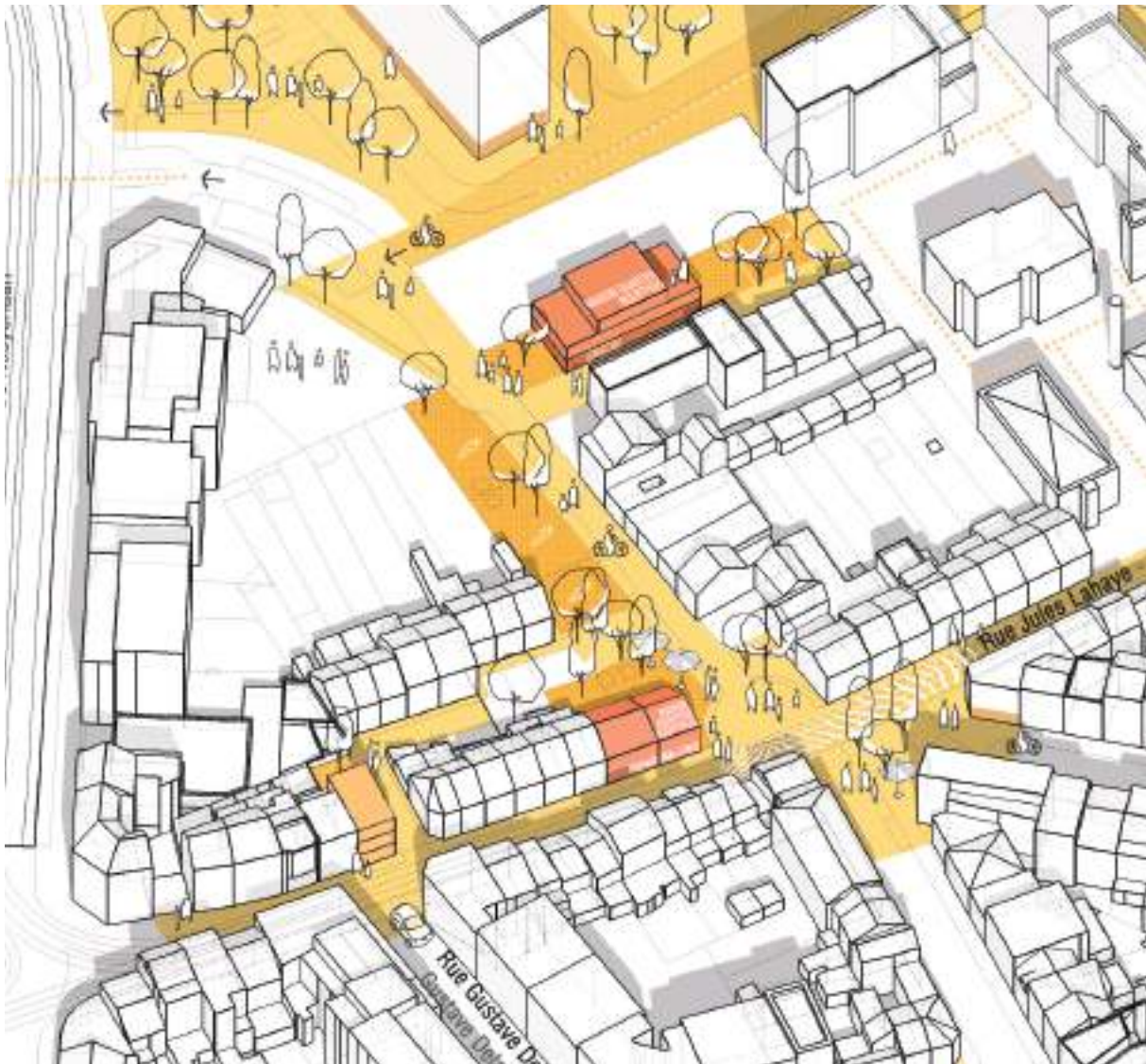
DETAILS VAN HET HERZIENE PROGRAMMA N°II

Zoals reeds gezegd in de inleiding is het niet de bedoeling van dit tweede wijzigingsprogramma om de inhoud van de materiële operaties en de sociaaleconomische acties te wijzigen. In de projectfiches, opgenomen in het bijgevoegde rapport 03ter, werden slechts kleine wijzigingen aangebracht. De grootste wijzigingen zijn van financiële aard en opgenomen in de gedetailleerde budgettabellen achterin het voormelde rapport.

POOL 01 – AAN HET SCHARNIER

In de pool 'Op het scharnierpunt' is het project van de twee buurthuizen (CHA 01 en 03) al goed gevorderd en is de herinrichting van de openbare ruimten (CHA 02) bijna voltooid. De oppervlakten van de twee buurthuizen werden lichtjes verhoogd ten opzichte van het eerste wijzigingsproject (toevoeging van iets minder dan 100m² voor de crèche en vergroting van de lokalen voor verenigingen/ICT/keuken van de buurthuizen).

Het woonproject kan voor het ogenblik enkel worden gerealiseerd in de Jules Lahayestraat 88, in samenwerking met Lojega maar ook in coördinatie met het funerariumproject (Funerarium Spruyt). De ontwikkelbare woonoppervlakten op huisnummer 88 kunnen eventueel lichtjes worden verhoogd om de niet-verwezenlijking van het project op nr. 78 te compenseren (niet verwezenlijkt omdat de privé-eigenaar een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd).

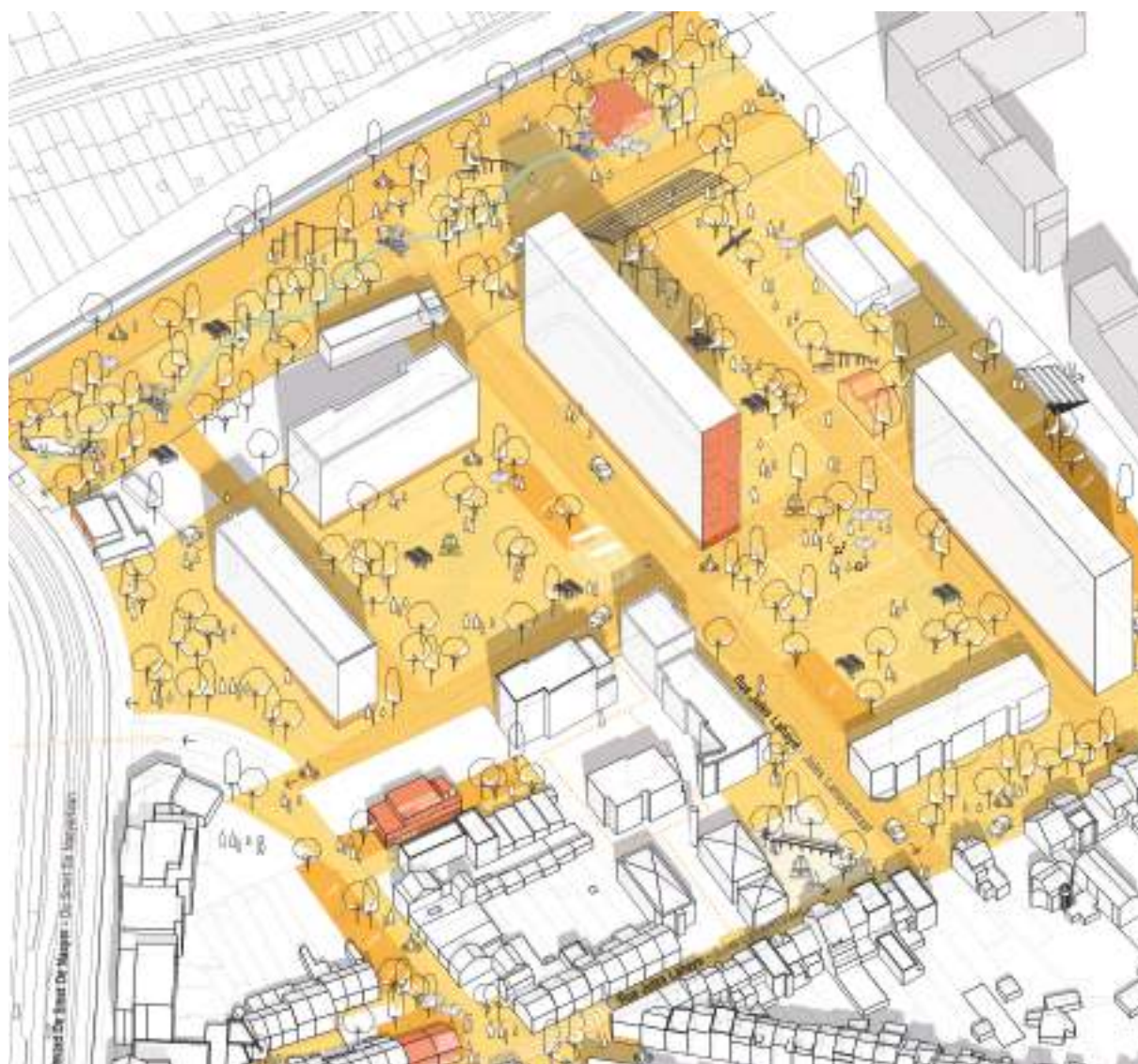


POOL 02 – IN DE VALLEI

De programmatie van de pool «In de Vallei» blijft nagenoeg identiek in vergelijking met de voorgaande dossiers. De wijzigingen zijn vooral van financiële aard.

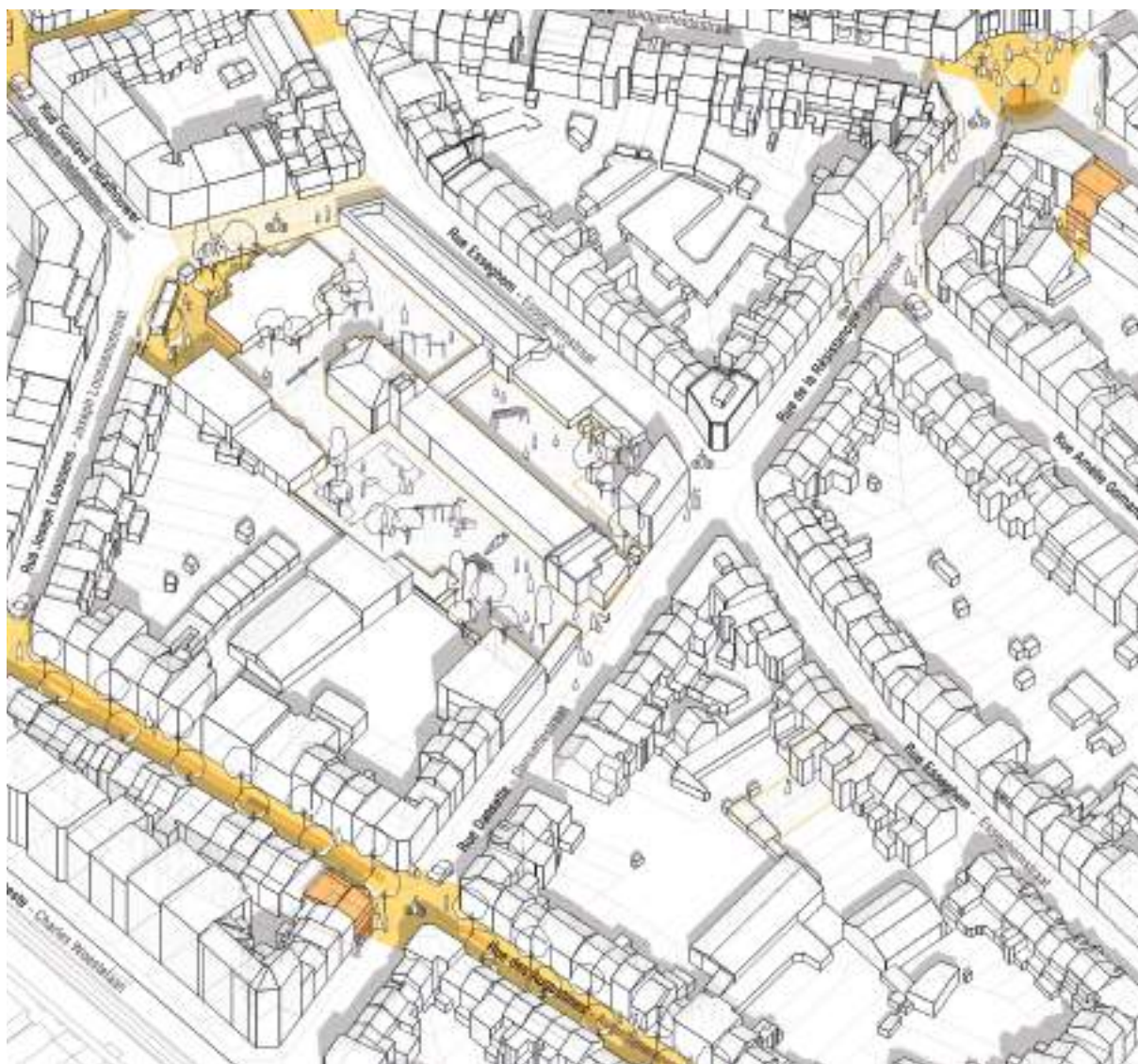
Ter herinnering: het budget voor de aankoop van het braakland van de NMBS (VAL 01), wanneer deze aankoop kan worden gesloten, zou ten laste worden genomen door de gemeente Jette maar zal buiten het DWC vallen (vanwege de duur van de onderhandelingen). De budgetten voor de herinrichting van de openbare ruimten van de Esseghemsite worden na alle financiële bijstellingen van het tweede wijzigingsprogramma opnieuw uitgesplitst volgens het beschikbare budget.

De artistieke interventies worden anders verdeeld (centrale gevel van de Esseghemstraat nr. 2 in plaats van nr. 4, vermindering van de interventie op het technische gebouw van de MIVB, toevoeging van de blinde gevels van de twee buurthuizen).



POOL 02 – DE COLS EN DE BERGKAM

De pool «De cols en de bergkam» blijft ongewijzigd. Er dient enkel te worden verwezen naar de subsidiëring door Leefmilieu Brussel, in het kader van de 'Waterinterventies', van COL 03: de heraanleg van de Augustijnernonnenstraat tot ecologische voorbeeldstraat.



SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES

Zoals reeds gezegd werden alle sociaaleconomische acties van het eerste wijzigingsprogramma behouden, alleen de respectieve budgetten werden bijgesteld. Er is een nieuw sociaal cohesieproject bijgekomen (MAG 19), gedragen door de dienst Preventie van de gemeente Jette. Het betreft de bouw van digitale en sportateliers voor adolescenten, met focus op de jonge meisjes van de wijk (voor de fiche, zie het bijgevoegde rapport 03ter). Aan dit nieuwe project wordt een budget toegekend van 15.000 euro. Er kwamen bedragen vrij doordat het budget voor de operaties MAG 12, MAG 16 en MAG 18 (en in mindere mate MAG 14) werd verlaagd.

Ter herinnering: het budget MAG 16 (oproep voor groene projecten) heeft een iets kleiner budget vanwege de twee weerhouden projecten die minder financiering vragen dan oorspronkelijk was geraamd. Het budget MAG 18, voorbehouden voor burgerinitiatieven, werd eveneens iets verlaagd vanwege de uitvoeringsproblemen als gevolg van de gezondheidscrisis.

COÖRDINATIE / COMMUNICATIE / PARTICIPATIE

In dit drievoudige luik werden de budgetten enkel opnieuw uitgesplitst. Het participatie- en communicatiebudget werd lichtjes verlaagd (heel wat bijeenkomsten gebeurden virtueel vanwege de gezondheidscrisis, wat een positieve impact had op de beschikbare budgetten) en de loonkost steeg lichtjes vanwege de verlenging van de termijnen van het DWC met 6 maanden als gevolg van de COVID-19-crisis.

05

VERGELIJKENDE- EN BEGROTINGSBALANS

BASISDOSSIER

Materiële projecten:	16.140.101 (+/-2.200m ² woningen = +/-23, creche 24 pl., 1.150m ² voorz.)
Socio-economische acties:	2.263.993
Coördinatie:	1.379.749
<u>Totaal:</u>	<u>19.783.843eur</u>

Financiering: 14.125.000eur (Gewest) / 743.421eur (Gemeente) / 4.915.422eur (externes : LB, BM et niet-gedefinieerd)

GEWIJZIGD PROGRAMMA N°I

Materiële projecten:	17.358.753 (+/-1.420m ² woningen = +/-15, creche 21 pl., 1.290m ² voorz.)
Socio-economische acties:	2.263.981
Coördinatie:	1.486.842
<u>Totaal:</u>	<u>21.109.576eur</u>

Financiering : 14.125.000eur (Gewest) / 743.421eur (Gemeente) / 6.241.155eur (Extern : LB, BM, Lojega en overname-herverkoop partner te definiëren)

GEWIJZIGD PROGRAMMA N°II

Materiële projecten:	18.213.644 (+/-1.220m ² woningen = +/-15, creche 21 pl., 1.420m ² voorz.)
Socio-economische acties:	2.179.320
Coördinatie:	1.486.842
<u>Totaal:</u>	<u>21.879.806eur</u>

Financiering: 14.125.000eur (Gewest) / 743.421eur (Gemeente) / 7.011.385eur (externe financiering: LB, BM, Lojega en budget van de gemeente Jette voor de eventuele aankoop van het NMBS-terrein - VAL 01)

De externe financiering werd opnieuw verhoogd ten opzichte van het basisprogramma en het eerste wijzigingsprogramma, wat zeer goed nieuws is.

De oppervlakte voor voorzieningen werd verhoogd na de realisatie van de programma's van de twee buurthuizen. De voorgestelde woonoppervlakten werden in het tweede wijzigingsprogramma echter lichtjes verlaagd, vooral vanwege de niet-verwezenlijking van het project in de Jules Lahayestraat 78. Dit kan echter worden gecompenseerd met grotere woonoppervlakten in het naastgelegen project (operatie CHA 04) en de mogelijke samenwerking met het funerariumproject (Funerarium Spruyt) en Lojega.

Ter herinnering het DWC Magritte was bewust meer gericht op groene/openbare ruimten dan op woningbouw. De recente ontwikkeling van het project Hippodroom naast de Esseghemsite (meer dan 200 woningen) en de lopende projecten van Lojega, met name in het kader van de Alliantie Wonen, werden immers voldoende geacht voor deze wijk waarvan de dichtheid al ruim boven het gewestelijke gemiddelde ligt.

