



Duurzaam wijkcontract MAGRITTE

GEMEENTE JETTE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BIJLAGE GEWIJZIGD PROGRAMMA N°III

BEGELEIDENDE NOTA

ÁRTER Architects | Mei 2024



Opdrachtgever

DUURZAAM WIJKCONTRACT MAGRITTE

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

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

Team DW Magritte:
Alexia Massart - Maarten Wauters - Sophie Langlet

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, Erfgoed en Landschap
Grasmarkt, 105 b37
1000 Brussel
België

Projectleider: Sébastien Heuss
Team: Alicia Joris - Emile Shungu - Ophélie Lefort - William Pommier

info@arter.be
tel: 02.513.77.95
www.arter.be





INHOUD

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

01

INLEIDING

Deze derde aanvraag tot wijziging van het programma CQD Magritte volgt op de laatste wijziging die werd goedgekeurd bij ordonnantie van 23.12.2022 waarbij deze optie werd toegekend en het plafond voor gewestelijke subsidies voor coördinatie- en communicatiekosten met 150.000 euro werd verhoogd.

Terwijl de eerste wijziging van het programma DW Magritte, ingediend in april 2020, relatief grote wijzigingen van de fysieke projecten inhield (verwervingen die niet konden worden uitgevoerd, aanpassingen van het programma, verplaatsing van de crèche, ...), was de tweede wijzigingsaanvraag meer gericht op financiële aanpassingen (bijstelling van de projectramingen, herberekening van de vereiste oppervlakten, afronding van cofinancierings- of subsidiepartnerschappen, ...) en op de komst van een nieuw sociaaleconomisch project onder leiding van de dienst Preventie van de Gemeente Jette.

Het doel van deze aanvraag voor een derde wijziging is voornamelijk om de verdeling van de regionale subsidies aan te passen, om de budgetten van de operaties te verfijnen naarmate ze vorderen, om de operaties voor de bouw/renovatie van woningen over te hevelen naar de reserveprojecten (na de terugtrekking van de geassocieerde operator Lojega) en om het exemplarische herontwikkelingsproject van de Augustinusstraat (overheveling naar de reserve) stop te zetten om regionale subsidies te kunnen vrijmaken die de aanzienlijke budgetverhogingen van de materiële operaties in een algemene context van economische en gezondheidscrisis zullen compenseren.

02

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

OVERNAMES

De werkzaamheden voor de bouw/renovatie van woningen in het DW Magritte werden uitgevoerd door Lojega - werkzaamheden CHA 04 - COL 02b en COL 04, alle in de vorm van geassocieerde werkzaamheden waarbij de partner de volledige verantwoordelijkheid voor de begroting op zich nam. In een brief van 28.11.2023 aan de Gemeente Jette kondigde Lojega aan dat zij de huisvestingsprojecten staakte omdat haar toezichthoudende instantie (de BGHM) haar had laten weten dat zij niet langer in staat was deze verschillende projecten te financieren.

De MIVB, die eigenaar is van het technisch gebouw langs de De Smet De Naeyerlaan, wil geen toestemming meer geven voor de creatie van een fresco op de blinde gevel van het gebouw - operatie VAL 04 - en eist dat er vooraf een tweede huid wordt gecreëerd om het artistieke project te kunnen herbergen. Dit is absoluut onmogelijk te financieren in het kader van de DQA.

De initiatiefnemer van de sociaal-economische operatie MAG 11 - Art Mosaico, de mozaïekschilder J.-C. Duperron, overleed tijdens de operationele fase, waardoor het project voortijdig ten einde kwam.

PLANNING

Het project van Buurthuis Magritte (CHA 01) heeft vertraging opgelopen bij de gunning en aanmelding van de aannemer door de lange vertraging bij het verkrijgen van subsidies van de Cocof voor de bouw van de crèche.

Naar aanleiding van de offertes van de bedrijven (zomer 2022) voor het project CHA 03 (Mixiteit Huis / Fietsatelier), moest het project worden heroverwogen (in de fase van het voorontwerp) en vervolgens opnieuw een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd (eind 2022).

De studies over de vervuiling van de openbare ruimte op de site van Essegthem (VAL 02) waren complexer dan verwacht.

Het contract voor de werken voor COL 05 (aanleg van de binnenplaats van de school J. Brel) werd geannuleerd door de gemeente Jette na ernstige tekortkomingen van de aangestelde aannemer (bv. vertragingen), waardoor een nieuw contract voor de werken moest worden opgesteld.

Operatie MAG 17 - Opening van schoolpleinen kon niet van start gaan tijdens de operationele fase wegens grote vertragingen bij de aanleg van de schoolpleinen (procedure tegen de aannemer).

FINANCIËN

De moeilijke context van de gezondheids- en economische crisis heeft geleid tot een sterke stijging van de budgetten voor materiële operaties, een algemene vaststelling in de bouw- en ontwikkelingssector. Als gevolg hiervan moesten subsidies worden herschikt en werd het project COL 03 - Rue exemplaire des Augustines - geannuleerd om een deel van het budget vrij te maken.

Om zoveel mogelijk projecten te kunnen uitvoeren, heeft de gemeente Jette haar financiële bijdrage aan de CQD aanzienlijk verhoogd en heeft ze voor twee jaar een extra architect aangesteld en vanaf 2023 de financiering van de projectmanager van de CQD overgenomen.

COORDINATIE / COMMUNICATIE

De verlengde termijnen maken het noodzakelijk om een toegestane verhoging van 150 000 euro aan te vragen van de subsidie-enveloppe voor coördinatie- en communicatiekosten, om de VTE's van de CQD- eenheid te dekken tot het einde van de Magritte CQD-implementatiefase.

03

DE TRAJECT VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N°III

Wat betreft het gevolgde proces voor deze 3de fase van het wijzigingsprogramma, heeft de participatieve aanpak steeds de voorbereiding van de documenten begeleid, volgens dezelfde dynamiek als voor het basisdossier.

Een gewestelijke CA (nr. 15) vond plaats op 12 oktober 2023, in aanwezigheid van het Gewest (ex-DRU), het kabinet van minister-president R. Vervoort en de gemeente Jette. De voorgestelde wijzigingen werden voorgesteld.

Op 21 november 2023 vond een COQ (nr. 32) plaats, waarbij de voorgestelde 3de wijziging van het programma in detail werd voorgesteld. De COQ keurde het voorstel goed.

In de maanden december 2023 en januari 2024 doorliep het wijzigingsprogramma de verschillende stadia van uitwerking door het ontwerp bureau, presentatie aan en goedkeuring door de gemeenteraad en de gemeenteraad, voordat het dossier voor wijzigingsprogramma nr. III werd ingediend bij de regio.

Tijdens deze periode werd op 12 januari 2024 een feest met de CQD-partners georganiseerd om de voorgestelde wijzigingen voor te stellen en de operationele fase van het CQD Magritte feestelijk af te sluiten.

Tot slot is er een algemene vergadering gepland op 6 februari 2024 om het verzoek tot programmawijziging nr. III officieel in te dienen.



04

DETAILS VAN HET GEWIJZIGD PROGRAMMA N°III

Zoals in de inleiding is uitgelegd, heeft dit wijzigingsprogramma nr. III niet tot doel de inhoud van de fysieke acties en de sociaaleconomische acties te wijzigen, afgezien van de intrekking van een fresco (VAL 04) en de vermindering van de oppervlakte van het Maison de la Mixité (CHA 03). De wijzigingen in de projectdossiers in verslag 03quater zijn dus klein en hebben meer betrekking op overdrachten naar de reserveverrichtingen. De financiële wijzigingen zijn daarentegen meer uitgesproken en zijn te zien in de gedetailleerde begrotingstabellen aan het einde van bovengenoemd verslag.

POOL 01 – AAN HET SCHARNIER

In de pool «Aan het scharnier» is het (te initiëren) project SCHA 04 voor de bouw van woningen in de Lahayestraat 88 stopgezet (na de terugtrekking van partner Lojega, zie hierboven). De budgetten voor de bouw van de twee gemeenschapscentra (Buurthuis en Mixiteitshuis) en het kinderdagverblijf zijn veel hoger dan geraamd door de studie bureaus (met name als gevolg van de gezondheids- en economische crisis). Dit heeft geleid tot een verhoging van de externe financiering van de CQD (Commune de Jette en Cocof), een herschikking van de subsidies en een vermindering van de voorziene oppervlakte voor het project SCHA 03, omgedoopt tot Maison de la Mixité (namelijk de schrapping van een verdieping van 180m² om een R+1 volume te creëren in plaats van een R+2 en een grotere veelzijdigheid op het gelijkvloers om de vermindering van de oppervlakte op de verdiepingen te compenseren).

Vanuit strikt financieel oogpunt zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

SCHA 01 :

de regionale begroting verhogen met 494.689,00eur (van 2.568.329,00eur naar 3.063.018,00eur)
de gemeentelijke bijdrage via externe financiering verhogen met 426.921,00eur (het gemeentelijke aandeel van 5% is niet gewijzigd, maar de post «overige financiering» wel)
de bijdrage van het COCOF van 1.194.900eur op te nemen in de projectfinanciering

SCHA 02 :

de regionale begroting met 126 814,00eur verlagen (van 1.202.928,00eur naar 1.076.114,00eur)
externe financiering van Leefmilieu Brussel ten bedrage van 100 000,00 euro opnemen

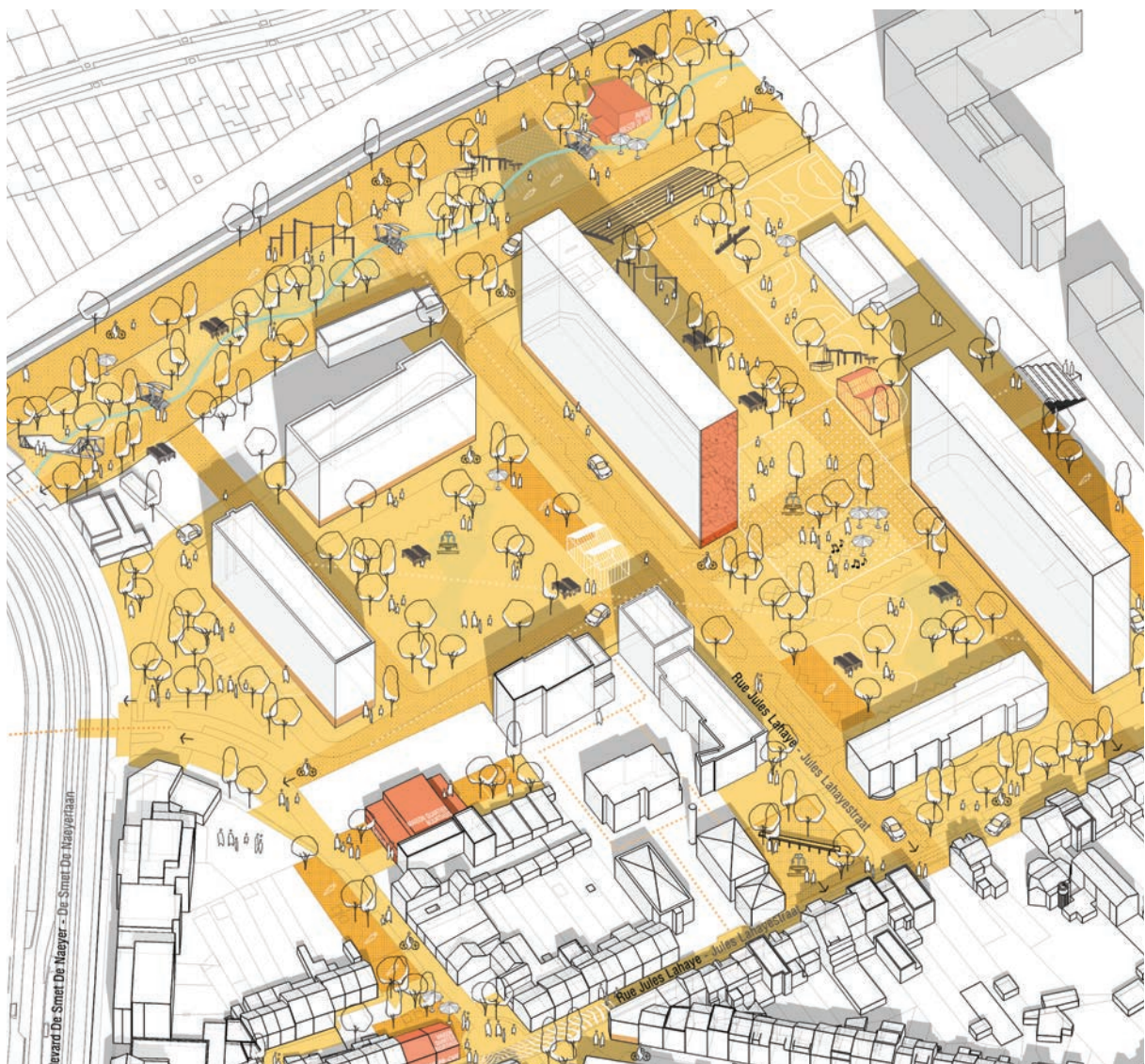
SCHA 03 :

de gemeentebegroting verhogen met □40.000,00 en de gemeentelijke bijdrage via externe financiering met 855.799,00eur

POOL 02 - IN DE VALLEI

De programmering voor de pool «In de Vallei» blijft nagenoeg gelijk aan die van de vorige projecten. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op de budgetten, die voor operatie VAL 02 zijn verhoogd met de bedragen die beschikbaar zijn gesteld voor de andere operaties, en op de extra bijdragen van de gemeente Jette (meer dan 1 miljoen euro meer), Logega (financiering voor ondergrondse containers) en Brussel Leefmilieu (overname van een deel van de studies voor de sanering van de vervuiling).

De enige materiële wijzigingen betreffen operatie VAL 04, waarvoor alleen de fresco op de gevel van het blok Essegem 2 zal worden uitgevoerd na de weigering van de MIVB om rechtstreeks in te grijpen in de gevel van het technisch gebouw (zie hierboven), en operatie VAL 02, waarvan de omtrek iets is vergroot ter hoogte van de kruising van de De Smet De Naeyerlaan om de toegang tot de site te verbeteren.



POOL 03 - DE COLS EN DE BERGKAM

In de pool “De cols en de bergkam” is de voorbeeldige ontwikkeling van de Augustijnernonnenstraat (COL 03) in de reserve geplaatst (op te starten) om budgetten vrij te maken ter compensatie van de nettostijgingen van de uitvoeringskosten van de andere fysieke operaties en om de personeelskosten te dekken.

De twee huisvestingsprojecten COL 02b en COL 04 zijn in de reserve geplaatst (op te starten) na de terugtrekking van de geassocieerde partner Lojega (zie hierboven).

De budgetten zijn bijgesteld naar aanleiding van de werkzaamheden voor COL 02a (afgesloten met terugvordering van het resterende budget) en COL 05.

COL 02a:

Verlaging van de regionale begroting en verhoging van de gemeentelijke bijdrage (in “andere financiering”)

Nieuw totaal: Gewest 292.585eur en Andere financiering (gemeente) 535.000eur

COL 05:

Verhoging van het gemeentelijk aandeel met 40.000eur (nieuw gemeentelijk totaal van 254.298eur)



SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES

Aan het einde van de operationele fase zijn alle budgetten voor de sociaaleconomische operaties perfect berekend, aangezien de overgrote meerderheid is afgesloten.

De initiatiefnemer van de sociaal-economische actie MAG 11 - Art Mosaico, mozaïek kunstenaar J.-C. Duperron, overleed tijdens de operationele fase, waardoor deze operatie voortijdig werd beëindigd (met een klein budget dat nog kon worden teruggevorderd).

Operatie MAG 17 - Openstelling van schoolpleinen kon niet tijdens de operationele fase van start gaan wegens grote vertragingen bij de aanleg van de schoolpleinen (procedure tegen de aannemer). Het project werd daarom in de reserve (te initiëren) geplaatst. Het participatiebudget van het DW laat echter wel enkele kleine acties op het schoolplein toe.

Vanuit een zuiver budgettair oogpunt zijn de sociaal-economische operaties aangepast volgens de werkelijke kosten van de operatie:

MAG 04: 113.136eur

MAG 11: 28.217eur

MAG 16: 81.432eur

MAG 17: 0eur

MAG 18: 12.813eur

MAG 19: 10.567eur

COÖRDINATIE / COMMUNICATIE / PARTICIPATIE

Gezien de omvang van het programma, de vastgestelde termijnen en de verlengingen, heeft de gemeente personeel moeten financieren om het CQD uit te voeren (een architect voor 2 jaar van september 2022 tot september 2024 en overname van het salaris van de projectmanager vanaf 1 januari 2023).

Ter herinnering: dit onderdeel wordt gedekt door een verhoging van de subsidie-enveloppe tot 150.000 euro, zoals toegestaan in de ordonnantie van 23.12.2022.

Nieuwe budget (totaal: 1.711.842eur) :

Gewest: 1.561.842eur / Andere subsidies: 150.000eur

Met dit budget kan de CQD de volgende VTE's financieren:

- Projectmanager: 4/5 VTE (2017 - eind 2022, daarna uit gemeentelijke middelen tot het einde van de DQA)
- Toezicht op materiële projecten en toezicht ter plaatse: 1 VTE (2018 - einde van het DW) + 1 VTE (vanaf september 2022 met gemeentelijke middelen, vervolgens gesubsidieerd door de DQA vanaf september 2024 tot het einde van het DW)
- Communicatie / participatie / sociaaleconomische monitoring: 1 VTE (2017 - augustus 2022, daarna 1/2 VTE tot juni 2024)
- Administratief / financieel toezicht: 1/2 VTE (van juni 2024 tot het einde van het DW)

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 = +/-14, 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 (extern: LB, BM, Lojega en een aanvullend bedrag van de gemeente Jette voor de eventuele aankoop van het NMBS-terrein - VAL 01)

PROGRAMME MODIFICATIF N°III

Materiële projecten:	21.155.423 (0m ² woningen, creche 21 pl., 1.260m ² voorz.)
Socio-economische acties:	2.075.692
Coördinatie:	1.786.842
<u>Totaal:</u>	<u>25.017.957eur</u>

Financiering: 14.125.000eur (Gewest) / 743.421eur (Gemeente Jette: bedrag DW) / 10.149.536eur (extern: Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit, Cocof, Gemeente Jette via andere bedragen dan DW-bedrag)

De externe financiering is veranderd als gevolg van de terugtrekking van Lojega uit de geassocieerde huisvestingsprojecten, maar ook door de aanzienlijke extra middelen die door de Gemeente Jette zijn verstrekt (een extra enveloppe van 5.614.418euro is toegevoegd aan de oorspronkelijke 743.421euro) en door de Cocof om de aanzienlijke verhogingen van de budgetten van de fysieke projecten te compenseren.

Wat de programmering betreft, is het meest opmerkelijke verschil de overdracht naar de reserve van de acties voor de bouw/renovatie van woningen, waardoor het aantal m² woningen dat door het DW Magritte wordt bijgedragen, tot nul wordt herleid.

