

# Anneessens zet nieuwe façades op...



Foto: Marjan Samyn Een van de vele gevels waar een opknapbeurt welkom is.

Een goed jaar geleden startte de Buurtwinkel in de Kuregemstraat een project „gevelrenovatie" met behulp van de premies van het Brussels Gewest. De Stadswinkel en vzw Samenleven boden de nodige professionele ondersteuning met betrekking tot de technische aspecten van de dossiers. Vandaag staan we voor de concrete uitvoering...een schets.

## Een idee ontstaat...

De Anneessenswijk wordt vaak geciteerd als zijnde „de laatste zwarte vlek in Brussel". Eén van de vele problemen die de bewoners er ondervinden, heeft betrekking op de huisvesting (grote leegstand, verkrotte woningen,...zie verder). Daar we ons als Buurtwinkel de laatste jaren voornamelijk richtten op sociaal-artistieke projecten vanuit het opbouwwerk (met onder meer een aantal muurschilderingen), dachten we dat gevelrenovatie in het kader van het SIF-project hier wel complementair kon zijn. Zo kwamen we terecht in de Kuregemstraat, een straat waar de Buurtwinkel nog geen initiatief getoond had.

## Huisvesting in de wijk...

De wijk staat bekend als een transitwijk (op 10 jaar tijd verhuisde 80% van de bevolking). Zij wordt gekenmerkt door het hoge aantal huurders (80%), die vaak in een zeer slechte huisvestings-situatie moeten zien te overleven (38% van de woningen heeft een zeer kleine oppervlakte en beschikt niet over klein comfort (stromend water, WC en badkamer). Toch zijn de huurprijzen er hoog. Rekening houdend met deze gegevens, opteerden we ervoor enkel deze eigenaars, die ook het gebouw (ten dele) zelf betrekken, in het project in te schakelen. Immers, het is niet de bedoeling dat de actuele bevolking verstoten wordt wegens stijgende huurprijzen, maar dat zij betere leefomstandigheden krijgt.

## Verloop van het project...

In een eerste fase werd bij vroegere voorbeelden nagegaan waarmee rekening gehouden diende te worden teneinde een soortgelijk project op te zetten. Naast het belang van de professionele ondersteuning met betrekking tot de techniciteit van de dossiers, dient men rekening te houden met

een zekere tijdsspanne (indien men bijvoorbeeld een bouwvergunning nodig heeft, neemt het verkrijgen daarvan alleen al 6 maanden in beslag) en de aanwezigheid van een budget. Wij opteerden ervoor om niet met een systeem van prefinanciering te werken, daar dit ons door professionelen werd afgeraden (de afbetalingen brengen vele problemen met zich mee (vaak loopt dit niet zoals gepland). Daarna werden de eigenaars opgezocht. Vervolgens werd een infovergadering georganiseerd voor deze eigenaars. Zij die in de wijk wonen, werden bereikt via een deur-aan-deur-uitnodiging. De anderen werden per post verwittigd. Deze eerste bijeenkomst had weinig resultaat: de meeste eigenaars schrikken er immers voor terug uit angst dat hun kadastraal inkomen zal stijgen. Dit is echter onjuist, maar velen zijn daarvan moeilijk te overtuigen. Doch, de aanwezigen kregen de opdracht mee, hun burens aan te spreken om meer gegadigden te bereiken... en dit werkte! Uiteindelijk zijn we met een groep van 5 eigenaars gestart die maandelijks bijeenkomen. Zij die in het project meestapten, zagen hun voordeel in het feit dat het als groepsproject veel minder belastend voor hen zou zijn, daar de Buurtwinkel, samen met de Stadswinkel, vzw Samenleven een deel van het werk op zich zou nemen.

Tijdens deze maandelijks bijeenkomsten werden de dossiers langzaam opgebouwd: informatie verschaffing, procedure, keuze aannemer(s), aanpassing dossier volgens de opgegeven noodzakelijke werken en de voorwaarden, gesteld door de premies,...

Tegelijk werd aan groepsvorming gedaan, wat maakte dat er een ontspannen sfeer heerste. Door het informele karakter van deze contacten, kwamen ook andere onderwerpen aan bod, zoals oa. de verkeersveiligheid (de vraag naar parkeerplaatsen voor bewoners en vluchtheuvels). Dit maakte het mogelijk om kort op de bal te spelen en ook in deze materie actie te ondernemen.

De volgende stap bestond erin offertes te bekomen van aannemers. In totaal werden 16 aannemers gecontacteerd teneinde 4 offertes te bekomen (sommigen deden eerder muurschilderingen, anderen konden de werken pas binnen 2 jaar aanvangen enz. ...). De keuze van aannemer heeft

lang op zich laten wachten, daar wij het belangrijk vonden dat die keuze volledig van de eigenaars zelf zou uitgaan... en de prijs-kwaliteitsverhouding heeft velen meermaals doen twijfelen.

Sinds september 2002 zijn de dossiers vereenvoudigd en de bedragen van de premies verhoogd. Bijgevolg dienden nieuwe dossiers opgemaakt te worden. Eind januari 2003 werden de dossiers definitief ingediend en nu is het wachten op de inspectie... De concrete uitvoering wordt nog dit voorjaar verwacht.

### Procedure aanvraag premies...

Het Brussels Gewest wil het renoveren aanmoedigen en biedt de eigenaars dan ook premies aan ( enkel als het jaarincome maximaal 45.000€ bruto bedraagt + 1.000€ per persoon ten laste). Daar waar vroeger ook een aanvraag tot premie ingediend kon worden door de huurders van het gebouw, is dit in de nieuwe regeling onmogelijk geworden: enkel (mede)eigenaars kunnen nog een aanvraag indienen.

De procedure loopt als volgt: je kiest een (geregistreerd!) aannemer en laat hem een offerte maken. Daarnaast vul je een aanvraagformulier in (met vermelding van een enkele aannemer, die later nog steeds gewijzigd kan worden) en zorg je voor de gevraagde documenten [bewijs van gezinsamenstelling, formulier D (bewijs dat je eigenaar bent, ...), uittreksel uit het kadaster (want het gebouw moet voor 1945 gebouwd zijn), ...].

Eens je dit dossier ingediend hebt bij het Brussels Gewest, volgt er een periode van 20 werkdagen binnen dewelke je een officieel papier krijgt met de vermelding dat je dossier al dan niet aanvaard is (indien er ontbrekende documenten zijn, heb je 60 werkdagen de tijd om ze binnen te leveren). Eens je dossier aanvaard is, volgt er een periode van 30 werkdagen binnen dewelke een afgevaardigde van de minister je huis komt bezichtigen en eventuele aanmerkingen maakt op de opgegeven offerte en de verplicht uit te voeren werken (bijvoorbeeld: zijn de afmetingen correct, is de veiligheid van de bewoners in orde, ben je niks vergeten,...). Dan krijg je – binnen de 15 werkdagen – een voorlopige

belofte van toekenning toegestuurd en kan je met de werken aanvangen. Indien aangevraagd en voldaan aan de voorwaarden, kan je reeds een voorschot (dat de helft van de toegekende premie bedraagt) ontvangen. De werken dienen binnen de 2 jaar uitgevoerd te worden. Eens de werken beëindigd zijn, breng je alle facturen binnen bij het Gewest, samen met het gepaste formulier. De afgevaardigde van de minister zal wederom langskomen, teneinde een integrale controle uit te voeren en een definitieve belofte van toezegging tot premie te geven (binnen de 30 werkdagen na zijn bezoek). De uitbetaling zelf, gebeurt dan binnen de 60 werkdagen na verzending van de definitieve toekenning.

### Wat is eigen aan de premies...

Met betrekking tot gevelrenovatie in het algemeen zijn er 2 belangrijke premies; de ene voor gevelverfraaiing en de andere voor gevelrenovatie.

Wanneer men het heeft over gevelverfraaiing, dan spreekt men enkel over de buitenkant van het gebouw, en enkel de „kleinere werken” (schilderen, reinigen,...). De renovatie beslaat de grotere werken (bijvoorbeeld: dakwerken, vernieuwen balkon,...) en kan ook toegepast worden op de binnenkant (bijvoorbeeld verwarming, isolatie,...). Zodra men een bouwvergunning nodig heeft, dien je dan ook de renovatiepremie aan te spreken.

Men dient er steeds rekening mee te houden dat niet alle werken vergoed zullen worden: er zijn immers prioritaire en niet-prioritaire werken vastgelegd.

Verder is de zone waarin de woning zich bevindt, zeer belangrijk. Het Brussels Gewest is in verschillende zones ingedeeld alnaargelang de noodzaak tot premie (bijvoorbeeld: een zone die zich in een wijkcontract bevindt, kan premies tot 80% zien oplopen). Addertje onder het gras is wel dat men nooit het echte percentage zal krijgen van de totale kost. Reden hiervoor is dat er in bepaalde rubrieken een plafond is ingesteld. Ook al is de reële kostprijs veel hoger, je zal enkel 80% van het plafond terugkrijgen.

Rest ons nog wat meer uitleg te geven bij de nieuwe regeling en de relatie met de sociale verhuurkantoren: indien je een aanvraag tot premie voor gevelverfraaiing doet, zijn er geen specifieke voorwaarden mbt. de sociale verhuurkantoren. Echter, zodra een aanvraag tot renovatie ingediend wordt, heb je enkel recht op een premie voor wat betreft het gedeelte dat jij bewoont. De delen van het huis die je verhuurt, zal je dan *verplicht* in handen van een sociaal verhuurkantoor moeten geven. Deze beheren dan zelf het renovatiedossier voor dat gedeelte van de woning en zullen automatisch een premie van 80% toegekend krijgen.

### Belangrijke weetjes...

- Je kan steeds een voorschot vragen op de premie (deze vraag dien je schriftelijk bij je dossier te voegen). Dit voorschot bedraagt 50 % en zal worden uitbetaald zodra je de eerste factuur bij de aanvang der werken binnen brengt.
- Je mag nooit met de uitvoering der werken aanvangen vóór de afgevaardigde van de minister langsgeweest is en je een voorlopige belofte in handen hebt. Je riskeert immers geen premie te krijgen en de totale kost voor eigen rekening te moeten nemen !
- Het kan zijn dat men je bepaalde prioritaire werken oplegt. Dit houdt meestal verband met de veiligheid. Tevens zijn er een aantal basisregels in acht te nemen (bv: je zal je gevel nooit in een felle kleur kunnen schilderen; meestal wordt gebroken wit of een andere lichte en zachte kleur aangeraden. Ga je hier toch tegenin, dan riskeer je de premie niet te krijgen).

Is je interesse hiermee gewekt, dan kan je alle gedetailleerde informatie en de aanvraagformulieren afhalen in de Stadswinkel (St Gorikshallen).

Marjan Samyn