

Aanvraagformulier wijkverbeteringscontracten

Gemeente/Stad Vilvoorde

Projectnaam Wijkverbeteringscontract Centrum

Akkoord voor de indiening van de aanvraag voor subsidie wijkverbeteringscontracten bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep die zich richt tot de lokale besturen tot het niveau van de wijk vanuit de algemene provisie voor relancemaatregelen,

Datum 19/07/2021

Burgemeester,

Algemeen directeur,

Opgelet

Op verschillende plaatsen in dit document is een maximum aantal woorden per onderdeel aangegeven. Let op deze limiet nergens te overschrijden,

Contactgegevens

Contactpersoon wijkverbeteringscontract bij de gemeente/stad

| | |
|---|---|
| Naam Tim Romeyns | Telefoon 02 255 47 52 |
| Functie Expert Wonen en Ondernemen | GSM 0499 755 287 |
| Adres Stadhuis, Grote Markt, 1800 Vilvoorde | Fax / |
| | E-mail tim.romeyns@vilvoorde.be |

Politiek verantwoordelijke bij de gemeente/stad

| | |
|---|---|
| Naam Didier Cortois | Telefoon 02 255 45 06 |
| Functie Schepen voor Economie en Wijkcontracten | GSM 0475 48 79 42 |
| Adres Stadhuis, Grote Markt, 1800 Vilvoorde | Fax / |
| | E-mail didier.cortois@vilvoorde.be |

Praktische info

Gelieve dit ingevulde formulier en alle bijlagen **uiterlijk 19 juli 2021 voor 12 u** elektronisch te versturen naar het team Stedenbeleid op het adres: stedenbeleid@vlaanderen.be.

Agentschap Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid
VAC Herman Teirlinck
Havenlaan 88, bus 70
1000 Brussel

1. Inhoudelijke omschrijving en de context van de wijk

(max. 1000 woorden)

- Benoem de wijk, baken ze geografisch af en geef duiding bij de geografische afbakening.
- Geef een degelijke diagnose en analyse van de wijk met kwantitatieve en kwalitatieve elementen.
- Welke zijn de problematieken en hoe verhouden ze zich tot elkaar?
- Duidt de impact van deze problematieken op de wijk helder met relevante cijfergegevens / indicatoren die onder meer betrekking hebben op – niet-limitatief – lage werkzaamheidsgraad (of aandeel werkzoekenden), lage woonkwaliteit, lage scholingsgraad, hoge concentratie anderstaligheid, lage inkomens, hoog aandeel leefloongerechtigden, een hoge criminaliteitsgraad, een hoog aandeel scholieren met schoolse vertraging, een hoog aandeel eenoudergezinnen, een verouderd (woning)patrimonium, beperkt aandeel groene of open ruimte, bevolkingsdichtheid, demografische structuur, ...
- Welke kwetsbare groepen zijn aanwezig in de wijk?
- Welke wijkproblematieken overstijgen de capaciteit en de mogelijkheden van uw lokaal bestuur?
- Welke partners zijn er actief in de wijk en welke middelen worden er reeds geïnvesteerd ?
- Welke wijkgerichte programma's zijn eventueel reeds ontplooid?

Voeg als bijlage informatie die het project situeert binnen de gemeente/stad: duidende grafieken, cijfermateriaal, beeld(en), financiële inbreng van de partners,...

> **in het kort.** Stad Vilvoorde is de snelst groeiende, meest diverse en jongste stad in Vlaanderen. Bijkomend grenst Vilvoorde aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als een stedelijke poort op het Vlaamse hinterland. Dat leidt tot een lange reeks aan grootstedelijke uitdagingen, die aangepakt worden met gemeentelijke middelen. Met voorsprong laat dit zich gelden in het centrum van de stad. Er doet zich een complexe combinatie van specifieke maatschappelijke en ruimtelijke problemen voor, die vragen om een gelijktijdige en gecoördineerde aanpak. De stad kent die uitdagingen, maar beschikt niet over voldoende middelen om deze eens en voorgoed om te zetten tot een positief en kansen genererend verhaal.

Via de oproep wijkverbeteringscontracten ontstaat de mogelijkheid hier wel stappen te nemen. Structurele leegstand van handel wordt zo een motor van emancipatie en divers ondernemerschap, troosteloze gebouwenblokken worden levendige woonbuurten, verwaarloosde gevels worden pamfletten van stedelijke vernieuwing.

| ruimtelijke problematiek. Het Centrum van de stad is een duidelijk afgebakende wijk, die ook formeel administratief als 'wijk' door het leven gaat. In bijlage een nota met bijkomend cijfermateriaal, foto's en kaarten.

Het Centrum valt grotendeels samen met de oude omwalde stad, 'intra muros'. In de kern daarvan ligt het kernwinkelgebied. Zowel ten oosten als ten westen is het kernwinkelgebied begrensd door een zone met oude en leegstaande handelspanden, het gevolg van wijzigende verkeersassen doorheen de tijd. Naast deze specifieke leegstand, is er ook de meer gebruikelijke leegstand in het kernwinkelgebied zelf. Dit als gevolg van de concurrentie van baanwinkels en shoppingcentra, een mogelijk verlies/vertrek van koopkracht uit de stad en de gekende shift naar online winkelen.

Dit alles leidt tot een verouderd en problematisch gebouwenpatrimonium, deels in handen van noodkopers. Van de 385 opgestarte leegstandsdossiers overheen de stad, bevinden 244 panden zich in het Centrum. Eenzelfde verhouding voor verwaarloosde panden, met 51 van de 64 opgevolgde panden. Voor woonkwaliteit gaat het om 232 dossiers in het Centrum, op een totaal van 571 overheen de stad. Voor onvergunde

opdelingen gaat het om 171 panden in het Centrum, op 492 onvergund opgedeelde panden in de volledige stad. Gezien het Centrum slechts 20% van alle woningen in de stad omvat zijn dat verontrustende cijfers.

| dynamiek. Het centrum van de stad is op heel veel vlakken een uitvergroting van de stad als geheel. Waar Vilvoorde de op één na meest diverse stad in Vlaanderen is¹ (55,2% inwoners van vreemde origine), is het centrum de meest diverse wijk in de stad (69% inwoners van vreemde origine) en onmiddellijk ook de meest diverse wijk van enige omvang in de hele provincie. Hetzelfde geldt voor het aandeel jongeren: de groene druk² is in geen enkele andere stad in Vlaanderen zo hoog als in Vilvoorde (resp. 37,1% voor Vlaanderen en 48,7% voor Vilvoorde), en ook hier is de wijk Centrum de hoogst scorende in de stad (51,7%). Wat de snelle groei van de stad betreft; Vilvoorde is de snelst groeiende stad in Vlaanderen, met een groei van 30,7% sinds 2000. Hier scoort de wijk Centrum lager, met 'slechts' 10,2% groei. Nog steeds erg stevig, gezien de al hoge bevolkingsdichtheid daar: 8 665 inwoners per km², opnieuw een Vilvoords record. Na de Leuvense hoogbouwwijk rondom de Vaartkom, levert de wijk Centrum zo ook de hoogste bevolkingsdichtheid onder alle wijken in de provincie Vlaams-Brabant.

Het aantal grote gezinnen (5 of meer personen in een huishouden) in Vilvoorde is enorm en blijft stijgen. 13,2% van de Vilvoordse gezinnen kent 5 of meer leden. omgezet naar aantal inwoners gaat het om 12 872 Vilvoordenaars. Geen enkele andere stad of gemeente in Vlaanderen scoort hoger (uitgezonderd buurgemeente Machelen). De wijk Centrum scoort ten opzichte van het Vilvoordse gemiddelde nog wat hoger, 14% van de gezinnen bestaat uit 5 of meer personen. Dat ondanks het lage aantal gezinswoningen daar.

| diversiteit en kansen. De diversiteit in Vilvoorde is niet enkel hoog, maar ook specifiek. De statistieken maken een opdeling mogelijk naar EU of niet-EU herkomst. 40,1% van de Vilvoordenaars is afkomstig uit een niet-Europees land, geen enkele andere stad of gemeente in Vlaanderen scoort hoger. Voor de wijk Centrum is dat percentage 53%. Dit is relevant, gezien onderzoek aantoonde dat de afstand tot de arbeidsmarkt voor deze groep groter is, dat zij lager geschoold zijn, vaker een woning huren en meer financiële problemen kennen³. 31,1% van deze groep heeft nog nooit betaald werk uitgevoerd, 41,5% van de vrouwen is werkloos. Daarnaast is er de problematiek van discriminatie en uitsluiting, waardoor kansen op de arbeidsmarkt nog verder dalen.

| welvaart en activiteit. Bovenstaande dynamiek leidt niet tot een toename aan welvaart. De stad kent een dalende welvaartsindex⁴, van 105 in 2005 naar 94 in 2018. Vilvoorde scoort zo het laagst in de provincie, samen met buurgemeente Machelen. Vilvoorde kent ook het hoogste aandeel niet werkende werkzoekenden in de provincie (5,4%), met de wijk Centrum opnieuw als uitschieter (7,5%). In Vilvoorde heeft 58,4% van die groep een niet-EU herkomst, alweer een Vlaams record. Met de wijk Centrum opnieuw als koploper: twee op drie van de werkzoekenden in deze wijk is van niet-EU herkomst.

¹ Na stad Genk, met 56,9%

² Verhouding van de 0-19-jarigen ten opzichte van de 20-64-jarigen (%)

³ Gezinsenquête 2016, uit Audenaert & Stuyck (2018b)

⁴ De welvaartsindex is de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per inwoner van een bepaalde administratieve eenheid met het gemiddelde inkomen per inwoner in België. De welvaartsindex van België wordt gelijkgesteld aan 100.

Een zelfstandige activiteit als antwoord op die hoge werkloosheid blijkt voor veel Vilvoordenaars een te hoge drempel; de stad kent de op vijf na laagste ondernemersgraad⁵ in Vlaanderen. Dat geldt bij uitstek voor Vilvoordse vrouwen: slechts 30% van de ondernemers in onze stad is vrouw. Opnieuw scoren slechts vijf gemeenten in Vlaanderen slechter.

| huidige aanpak. De beschreven problemen worden momenteel slechts deels en gefragmenteerd aangepakt. De leegstand wordt aangepakt via een vrijwilligersinitiatief, [vzw Broeilab](#). Zij koppelen leegstaande panden aan starters. Dit initiatief is een onverwacht groot succes, een 15-tal leegstaande winkels werden zo ingevuld. Een deel van de starters groeide door tot blijvende activiteit. Om de drempel tot ondernemen te verlagen werd geëxperimenteerd met het voorzien van een startersloket, via Broeilab. Dat loket wordt nu overspoeld met Vilvoordenaars die een eigen zaak willen starten. Op enkele maanden tijd boden meer dan zeventig kandidaten zich aan. Er doet zich nu een zeldzame opportuniteit voor om deze werking te consolideren en op te schalen.

Wat het gebouwenpatrimonium betreft loopt momenteel een (halve) bouwblokrenovatie, via RISO, rondom de Vlaanderenstraat. Hier is echter onvoldoende technische ondersteuning aanwezig om eigenaars degelijk te begeleiden. Hetzelfde geldt voor de Centrumpremie, die eigenaars ondersteunt bij renovatiewerken: hier is geen enkele begeleiding aan gekoppeld. In het slechtste geval leidt een subsidie vanuit de stad dan tot een kwaliteitsloze ingreep. Wat woonkwaliteit betreft werd recent een voltijdse wooncontroleur aangeworven. Dit schept kansen om woonkwaliteit in het Centrum versneld aan te pakken.

2. Visie (max. 750 woorden)

- Schets uw visie op de wijk op basis van een diagnose en analyse, zoals beschreven in de vorige vraag.
- Wat beoogt het lokaal bestuur met het wijkverbeteringscontract?
- Op welke manier willen jullie de problematieken/uitdagingen aanpakken met de gevraagde subsidie?
- Welke vernieuwende instrumenten (samenwerkingen, nieuwe vormen van dienstverlening, capaciteit, technologie ...) willen jullie daarvoor ontplooiën?
- Welke inbreng en acties worden gevraagd van de Vlaamse overheid en andere actoren?

> visie. De wijk Centrum kent veel uitdagingen, binnen dit kader kunnen ze niet allen aangepakt worden. We concentreren ons daarom op (1) Het aanboren van het aanwezige talent, via een versterking van de starterswerking. Aandacht voor diversiteit is daarbij een basisvoorwaarde. (2) Het levendig en dynamisch houden van het kernwinkelgebied. (3) Het doorbreken van een negatieve spiraal van verloedering van panden in de wijk Centrum via het proactief benaderen en begeleiden van eigenaars.

De rode draad doorheen deze acties is het aanvaarden dat de overheid niet zelf alle problemen opgelost krijgt: drempels worden verlaagd, begeleiding wordt voorzien, maar uiteindelijk zijn het starters, eigenaars en geëngageerde vrijwilligers die zelf tot actie overgaan. Het START.huis (werknaam) moet het epicentrum zijn van die actie.

| coördinatie. We voorzien een halftijdse medewerker op A-niveau. Deze zal als gebiedsregisseur de acties initiëren, opvolging garanderen en rapporteren. De gebiedsregisseur zorgt voor een transversale aanpak en

⁵ Het aantal zelfstandigen in hoofdberoep gedeeld door de bevolking tussen 15 en 64 jaar.

houdt constant de blik open naar nieuwe uitdagingen, kansen en samenwerkingen. Een aantal acties worden ook door de gebiedsregisseur zelf uitgevoerd.

| START.huis. Heel wat ideeën en talent blijven nog onbenut, de Vilvoordse diversiteit is nog onvoldoende zichtbaar bij starters. Dit vraagt een nog laagdrempeligere aanpak. Via voorliggende oproep wordt de ambitie, om een startershuis uit te bouwen, een tastbare mogelijkheid. Een dergelijk 'huis' biedt fysieke en mentale ruimte om Vilvoordenaars heel vrijblijvend te laten proeven van ondernemen. Er is experimenteerterruimte om de eigen producten aan te bieden, in bv een rek, zonder zelf de winkel uit te baten en risico te dragen. Er is ook ruimte voor horecaconcepten, waarbij bijvoorbeeld een huismoeder de kans krijgt om heel tijdelijk en vrijblijvend haar kookkunsten aan te bieden. De begeleiders kijken dan samen met de ondernemer welke doorstart mogelijk is.

Het starterhuis moet ook dienen als een trefplaats voor alle bewoners in de wijk. Enkel op die manier voelt iedereen er zich thuis en durft iedereen het aan op deze plek te ondernemen. Er wordt daarom ook ruimte gecreëerd voor workshops, lezingen en vergaderingen van allerhande middenveldorganisaties (van de Fietsersbond tot vrouwenvereniging Alif-Lam). De horecaconcepten zijn ook steeds zo inclusief mogelijk. Er wordt verder gezocht naar synergiën met partners als CBE, CVO en EMINO om maximaal de relatie te leggen naar dat superdiverse Vilvoorde, en ruimte te bieden waar oa studenten Nederlands, Horeca, Onthaal, Mode, enz ruimte krijgen ervaring op te doen. Door deze plek op te laden met thema's en dienstverlening die verder gaan dan enkel ondernemen, worden inwoners van de wijk binnengetrokken en wordt een mentale muur gesloopt.

Voor uitbating en algemene begeleiding zetten we 0,5 VTE in. Bijkomend voorzien we 0,5 VTE die als specifieke opdracht heeft het 'ontsluiten' van het startershuis naar alle geïnteresseerden in onze diverse stad, en het uitbouwen van een breed netwerk met alle mogelijke partnerorganisaties actief rond ondernemen en diversiteit.

| leegstandsbeheer. De ondersteuning van de werking van Broeilab vzw is structureel gemaakt. Broeilab kan zo verder werken aan het tijdelijk en minder tijdelijk invullen van leegstaande panden in het kernwinkelgebied. Een jaarlijks budget van 3 000 euro is voorzien voor acties die de levendigheid van het kernwinkelgebied ondersteunen (zoals Dag van de Klant, stickeracties, HANGOUTS-wedstrijden, ICONEN-wedstrijd, en uiteraard de starterswedstrijden zelf). Bijkomend gaat vanaf 2022 een sterk verhoogde leegstandsbelasting in, waardoor eigenaars sneller tot tijdelijke invulling bereid zullen zijn. Hierdoor creëren we tijdelijke fysieke ruimte voor lokaal talent. Het START.huis is een logische uitvalsbasis voor alle acties van Broeilab.

| bouwblokrenovatie. Leegstaande handelspanden buiten het kernwinkelgebied worden opgekocht door noodkopers, zonder middelen voor kwalitatieve renovaties. De stad beschikt over instrumenten die antwoord kunnen bieden: zo is er de aantrekkelijke maar onderbenutte centrumpremie voor noodzakelijke renovaties. Daarnaast is RISO sinds enkele maanden actief rondom de Vlaanderenstraat, waar ze eigenaars toe leiden naar het noodkoopfonds. Het ontbreekt echter aan technische VTE voor de noodzakelijke renovatiebegeleiding. Ook is de inzet van RISO beperkt tot eind 2022. De instrumenten zijn dus voorhanden maar kunnen onvoldoende uitgevoerd en opgeschaald worden. Via de oproep wordt hier aan gemedieerd: we voorzien een halftijdse technische medewerker en verlengen de inzet van RISO, zodat tot en met 2025 een renovatieteam noodkopers kan ondersteunen. Tegelijk breiden we de bouwblokrenovatie uit naar de zone ten oosten van het kernwinkelgebied, zodat de oostelijke en westelijke probleemzones rondom het kernwinkelgebied vooruit geholpen worden. Pal tussen beide zones voorzien we het START.huis. Deze site zal dienst doen als 'renovatieloket' waar eigenaars op de meest laagdrempelige manier mogelijk in gesprek kunnen gaan met de renovatiebegeleiders. Ook worden hier regelmatig infosessies rond renoveren georganiseerd, en maken we ruimte voor ervaringsdeling van deelnemende eigenaars. Tenslotte koppelen we de toekenning van de Centrumpremie nu aan verplichte begeleiding, zodat de kwaliteit van uitvoering gegarandeerd is. Keuze van aannemer blijft vrij.

| kernversterkingsprojecten. Bepaalde stukken van het kernwinkelgebied geven, zeker na de winkeluren, een doodse aanblik. Deels door leegstand van de handelsruimten zelf, deels door onderbenutting van de ruimten boven de winkels. Die zijn ofwel onbestaande of staan eveneens leeg. De stad beschikt niet over voldoende budget om hier zelf vastgoedinitiatieven te nemen. Daarom werd een andere oplossing gevonden: ‘kernversterkingsprojecten’. Via eigen fondsen en subsidies bij provincie Vlaams-Brabant stelde de stad een architect aan, die voor clusters van private en onderbenutte percelen een ontwikkelingsperspectief uitwerkt. Met dat door het college gedragen perspectief zoekt de architect een ontwikkelaar, die op zijn beurt in overleg gaat met de eigenaars. Deze aanpak leidt tot resultaten: een eerste nieuwbouwproject wordt binnenkort vergund, twee andere projecten zijn lopende. Op die manier worden onderbenutte bouwblokken omgevormd tot aantrekkelijke en dynamische woonomgevingen. Enerzijds voorzien we via deze oproep gegarandeerd geld voor één dergelijk traject per jaar. Dit itt tot de oproepen van de provincie, waar toekenning niet gegarandeerd is. Anderzijds kan via de aanstelling van de gebiedsregisseur dit proces ook beter opgevolgd worden.

| gevelverfraaiing. Er wordt sterk ingezet op bestraffing van verwaarloosde gevels (zie eerder). Daar tegenover staan allerhande steunmaatregelen. Desondanks blijven deze noodzakelijke werken voor heel wat eigenaars een financiële onmogelijkheid. We verhogen de premie tot 70% (met inbegrip van de Vlaamse Renovatiepremie en Fluvius-premies gaan het dan richting 100%) voor zover eigenaars instemmen met het aanbrengen van specifieke kunstzinnige ingrepen op hun gevel. De kost van die ingreep valt eveneens ten laste van de stad. Inspiratie wordt gevonden bij het project [voetschrapers](#), waar de verhalen van de bewoners van een woning zichtbaar gemaakt worden aan de gevel middels kleine miniaturen. Een dergelijke aanpak zou ook mooi zijn in het Centrum, waar we kunnen werken met tegeltableaus of sgraffitos. Deze ingrepen zijn dan een canvas om de diversiteit aan verhalen in de wijk te verbeelden. Zo wordt de verwaarloosde gevel een uithangbord van de beoogde stadsvernieuwing, en ontstaat ook een instrument om de zwakste eigenaars extra te ondersteunen. We mikken op twee gevels per jaar. Enkele inspirerende voorbeelden in de bijlage.

| woonkwaliteit. De schrijnendste woonkwaliteit doet zich vaak voor in onvergund opgedeelde woningen. Het Centrum kent 171 dergelijke opgedeelde panden, met een veelvoud aan woontiteiten. Al deze woningen worden gescreend op woonkwaliteit. Dat moet lukken binnen de periode van het project (2022 – 2025). Verhuurders met een renovatieopgave worden consequent doorverwezen naar de bouwblokrenovatie. De huidige beperkte werking van [WarmNest](#) (via vzw 3Wplus) is hier een inspiratiebron: in ruil voor verhuur via een sociaal verhuurkantoor worden verhuurders bij de renovatie van hun pand volledig ontlast, van offertes over werfopvolging tot subsidieaanvragen. Ook hier speelt het START.huis de rol van superlokaal ‘loket’ waar verhuurders op gesprek kunnen met een renovatiebegeleider en waar infoavonden georganiseerd worden.

| regelgeving. Om ondernemerschap in het kernwinkelgebied ten volle te faciliteren wordt een tijdelijk (2022 – 2025) gedoogbeleid toegestaan: de functie van een gebouw kan vrij gewijzigd worden, zolang het een wijziging van of naar horeca, handel, dienstverlening of gemeenschapsvoorziening betreft. In het kader van experimenteerruimte via de startersbegeleiding, is een maanden durende vergunningsaanvraag inderdaad te vermijden.

Verder is het doel om via het startershuis alle drempels in kaart te brengen waarmee ondernemers, in alle diversiteit, geconfronteerd worden. Waar mogelijk worden die lokaal geremedieerd, maar vermoedelijk zullen er ook bovenlokale drempels boven water komen drijven. Die worden gebundeld en gerapporteerd binnen de werking van deze oproep.

3. Algemene doelstellingen *(max. 350 woorden)*

- Op welke algemene doelstellingen wil het ingediende voorstel inspelen?

- Hoe draagt dit project bij aan de doelstellingen van de Vlaamse Regering en het lokale bestuur?

> We onderscheiden drie grote doelstellingen/uitdagingen.

| 1. Een eerste uitdaging is de activering van het jonge en diverse talent. De aanwezige tendensen zoals geschetst in de analyse zullen door deze oproep niet snel en volledig keren. Wel is het doel om kansen die zich aandienen te grijpen. Eén van die kansen is de combinatie van leegstand van winkels, een middenveld dat actief is rond begeleiding van starters en een jonge dynamische (en snel toenemende) bevolking wiens talenten nog onderbenut blijven. Indien we op de juiste manier faciliteren, kan het beperkte succes dat momenteel geboekt worden via Broeilab opgeschaald en uitgediept worden. Hoewel het doel is reële impact te hebben op tewerkstellingskansen, zal dit initiatief op zich niet alle 372 werklozen in het Centrum aan een job helpen. Het lijkt wel realistisch om via het project in te werken op de perspectieven die Vilvoordenaars mogelijk achten voor zichzelf, om de successen actief te communiceren en zo ook over een langere periode de ondernemingsgraad duurzaam op te krikken. Een initiatief als START.huis heeft dan niet enkel een praktisch doel (ruimte voor experiment) maar is tegelijk ook een vlaggenschip voor een nieuwe wind. Het Centrum en haar inwoners kunnen zo zichzelf opnieuw ontdekken. De impact op de langere termijn van een dergelijke evolutie op de wijk en stad als geheel kan vermoedelijk niet overschat worden.

| 2. De tweede uitdaging is het kernwinkelgebied dynamisch en levendig houden. De eerste uitdaging is daarbij een hefboom: indien we de jonge en diverse bevolking aan het ondernemen krijgen, zal dit leiden tot het invullen van de beschikbare handelspanden. Een sterk hogere leegstandsbelasting vanaf 2022 is daarbij een bondgenoot. START.huis is de spin in het web bij die evolutie: heel wat starters zullen hier de eerste keer geproefd hebben van ondernemen alvorens door te stromen naar een eigen stek. Ook blijft START.huis een hotspot waar kennis en ervaringen rond ondernemen gedeeld wordt, bv via infomomenten rond aankleden van vitrines, enz...

| 3. Het doorbreken van een negatieve spiraal van verloedering van panden via het proactief benaderen en begeleiden van eigenaars. Via een bouwblokrenovatie (energiearmoede aanpakken en noodkopers ondersteunen), via het actief opsporen van kwaliteitsloze huurwoningen (de woonkwaliteit verhogen, en verhuurders toeleiden naar het systeem van sociaal verhuurkantoor), via de kernversterkingprojecten (structureel saneren van het weefsel in de stad) en via het ondersteunen van eigenaars van verwaarloosde gevels.

Via deze acties maken we van alvast deze wijk een plaats waar iedereen duurzaam kan samenleven.

4. Concrete acties, verwachte effecten, indicatoren, risico-analyse *(max. 500 woorden)*

Het wijkverbeteringscontract vertrekt van de eigenheid en de specifieke context van de wijk en omvat oplossingen en instrumenten voor de reële en specifieke noden van de wijk. Geef een overzicht en omschrijving van de acties die jullie voorzien, de te betrekken actoren (rollen en verantwoordelijkheden), de verwachte (kwantitatieve en kwalitatieve) effecten van die acties en de wijze waarop die effecten worden gemeten.

Naast de verwachte positieve effecten van acties zijn er wellicht ook risico's die het welslagen kunnen verhinderen of vertragen. Kunnen jullie toelichten welke risico's er zich zouden kunnen voordoen?

> Voor detail van acties verwijzen we naar de vorige hoofdstukken.

| 1. Leegstaande winkelpanden worden opgevuld. Hiervoor werken we samen met Broeilab vzw. Een realistische doelstelling is om overheen elk werkingsjaar 5 winkelpanden ingevuld te hebben met starters, via

de werking van Broeilab. Het risico is dat de vzw haar werking stopt. Dit risico is beperkt, gezien ondertussen meer dan 10 vrijwilligers actief zijn in de vzw. Indien het toch fout loopt dient de dienst Wonen en Ondernemen van de stad deze taak over te nemen: dat is moeilijk maar niet onmogelijk.

| 2. Een startersloket is voorzien. Hiervoor werken we samen met Broeilab vzw. De samenwerking zit verankerd in een samenwerkingsovereenkomst. Zij voorzien 0,5 VTE om vragen van starters te beantwoorden, en hen doorheen het traject van opstart te begeleiden. De doelstelling is 50 starters per jaar te begeleiden. Ook hier is het risico dat de vzw afhaakt. Gezien de vzw betaald wordt voor dit werk, kan eenvoudig via een aanbesteding gezocht worden naar de nodige VTE.

| 3. START.huis voorziet experimenteerruimte waar geproefd kan worden van ondernemerschap. De uitbating ligt bij Broeilab vzw. Het startersloket wordt hier idealiter ook in ondergebracht. Broeilab staat in voor de huur en aanwerving van 2x0,5 VTE (zie eerder), de financiering komt van de stad. De risico's zijn tweeledig: (1) Opnieuw is er het risico dat de vzw ophoudt te bestaan. In dat geval kan ook hier gezocht worden naar een andere partner, gezien er budget beschikbaar is. (2) Een ander risico is dat we geen geschikt pand vinden in het kernwinkelgebied. Als terugvalscenario verdelen we de activiteit over kleinere handelspanden. Niet optimaal, maar evenmin onmogelijk. Het pand zal, na opstart ook opgeladen worden met andere diensten en werkingen. Het is de taak van de aanwezige VTE dat netwerk uit te bouwen.

| 4. Bouwblokrenovatie Centrum. Er wordt een 0,5 maatschappelijk/administratieve VTE voorzien via RISO (verderzetting huidige werking) en een 0,5 technische VTE via 3Wplus. Dit wordt geregeld via een samenwerkingsovereenkomst. De coördinatie zit bij de gebiedsregisseur (stuurgroepen, ...). Geen risico's, er is al ruime ervaring met bouwblokrenovaties. Door voorliggende opschaling (0,5 technisch profiel) remediëren we net een bestaand risico. Overheen vier jaar gaan we over tot structurele renovatie van een 20-tal panden.

| 5. Kernversterkingsprojecten. Opgevolgd door gebiedsregisseur. Er is al heel wat ervaring opgedaan, niet onmiddellijk risico's. We leveren één project per jaar op. Indien zich bijkomende opportuniteiten voordoen, wordt bijkomend ingetekend op het aanbod van de provincie rond kernversterkingsprojecten.

| 6. Gevelverfraaiing. We voorzien een samenwerking tussen de uitvoerders van de bouwblokrenovatie (voor het technische luik), de dienst Vrije Tijd (voor het artistieke luik, gezien zij al veel ervaring hebben met street-art) en de gebiedsregisseur die de specifieke Centrupremie opvolgt. Risico is beperkt tot het niet vinden van eigenaars. We mikken op 2 gevels per jaar die beroep doen op de hogere premie.

| 7. Woonkwaliteit. Een (nieuw te beslissen) reguliere actie opgevolgd door de dienst Wonen en Ondernemen, mee gemonitord door gebiedsregisseur: een 40-tal controles per jaar in de wijk Centrum, gedurende vier jaar. Daarnaast is er de doorverwijzing van verhuurders naar sociaal verhuurkantoor Webra. Hiervoor is geen specifieke samenwerkingsovereenkomst nodig. Niet onmiddellijk risico's die betrekking hebben op de inhoud van deze oproep.

5. Vernieuwend karakter *(max. 350 woorden)*

- Geef kernachtig aan wat het project bijzonder maakt en wat er vernieuwend aan is voor de gemeente/stad?
- Waaruit blijkt de voorbeeldfunctie (bijv. vernieuwende samenwerkingen, vernieuwende vormen van publieke dienstverlening, extra capaciteit, versnelde uitvoering en investeringen in (boven)lokale programmaties, coproductie, zelfbeheer en zelfsturing, infrastructurele ingrepen, nieuwe technologieën, ruimte voor innovatie en experiment via regelgevingstechnieken of aanpassing van bestaande regelgeving)?

- | 1. Er wordt transversaal gekeken naar één zone. Dat is relatief nieuw voor de stad, waar vaak nog sterk binnen dienst- en afdelingsverbanden gewerkt wordt. Dat noodzaakt ook de aanwezigheid van een gebiedsregisseur, die een totaalprogramma opmaakt en alle eindjes aan elkaar verbindt.
- | 2. Het exclusief eigenaarschap van bepaalde thema's wordt losgelaten. Een voorbeeld in de startersbegeleiding, het opvolgen van leegstaande panden, enz... We omarmen nu een co-creatiemodel met het middenveld en burgers.
- | 3. Een ambitieus en tegelijk weinig tastbaar doel wordt naar voor geschoven: het geloof van de stad in de stad opschroeven, en vertrouwen schenken aan inwoners om durven te ondernemen en experimenteren.
- | 4. Het programma is niet tot in detail uitgewerkt. Het START.huis heeft al een mooie invulling (begeleiding, ruimte voor ondernemen, ...) maar is verder een canvas waarop geëxperimenteerd kan worden. Daarvoor kijken we naar een veelheid aan partners in de stad. Het huidige programma is dus eerder een begin- als eindpunt.
- | 5. Meer algemeen biedt deze oproep de kans om bestaande werkingen met bewezen effect op te schalen (bouwblokrenovatie, Broeilab, Centrumpremie, ...).

6. Partnerschappen wijkverbeteringscontract

(max. 500 woorden)

- Geef een omschrijving van de partners en de manier waarop deze betrokken zijn of zullen worden, bijvoorbeeld de financiële inbreng, inhoudelijke expertise,...
- Welke toekomstige partners beogen jullie om mee samen te werken? Wat is hun specifieke rol? Welk engagement is er reeds van deze actoren?
- Voor welke Vlaamse entiteiten zien jullie een rol weggelegd? Wat is hun specifieke rol? In welke mate is er al een afspraak over deze samenwerking of Vlaamse inbreng?

> Hieronder een opsomming van alle partners, met per partner hun rol, inbreng en mate van engagement.

| **Broeilab vzw.** Een organisatie gestoeld op Vilvoordse vrijwilligers, die leegstaande winkelpanden koppelen aan starters. Een deel van de vrijwilligers in beroepsmatig sterk betrokken bij het stimuleren van ondernemen, met specifieke expertise rond diversiteit. Sinds 2021 volgen zij ook het startersloket op. Via START.huis kan de werking nog opgeschaald en geprofessionaliseerd worden.

| **CVO en CBE.** Twee organisaties die enerzijds nauw betrokken zijn bij integratie van nieuwkomers, via de opleidingen NT2, en anderzijds ook opleidingen aanbieden die nauw aanleunen bij ondernemen (Onthaal, Kok, Fotografie, Mode, ...). Een samenwerking waarbij START.huis ruimte biedt voor ervaring en experiment is zonder twijfel een win-win.

| **EMINO vzw.** Zij ondersteunen mensen met een arbeidsbeperking om drempels naar duurzaam werk te overspringen. Opnieuw is START.huis een ideale locatie voor hen om hun eigen werking te versterken. Heel recent starten zij samen met het Sociaal Huis Vilvoorde, CAW Halle-Vilvoorde, RISO en Groep Intro een samenwerking op, ondersteund via het Europees Sociaal Fonds (ESF oproep 510). Die samenwerking richt zich specifiek naar de jongeren die het verst van de arbeidsmarkt verwijderd staan. Deze worden op een outreachende manier binnengehaald voor verdere ondersteuning. Ook hier is een laagdrempelig initiatief als START.huis een ideale plek. De eerste positieve gesprekken met EMINO tonen aan dat samenwerking zeker mogelijk is. Die samenwerking zal praktisch van aard zijn (doorverwijzing, locatie aanbieden voor bepaalde evenementen, stageplaatsen, ...) en houdt geen financiële verplichtingen in.

| **3Wplus.** Een vzw die technische expertise aanbiedt voor renovatietrajecten. De stad heeft al heel wat positieve ervaringen met deze vzw. Zij zullen instaan voor de technische kant van de bouwblokrenovatie. Een samenwerkingsovereenkomst zal opgemaakt worden. Een halfzijdse VTE wordt geraamd op 37 500 euro per jaar. Zij hebben al de bereidheid getoond indien nodig VTE aan te leveren begin 2022.

| **RISO.** Riso Vlaams-Brabant is een vzw die op verschillende plaatsen in de provincie opbouwwerk en buurtwerk organiseert. Voor Vilvoorde voorzien zij onder andere de sociale/administratieve begeleiding van de bouwblokrenovatie in de wijk Broek. Momenteel zijn zij ook tijdelijk actief in een deel van de wijk Centrum. Via deze oproep breiden we hun opdracht uit, zowel in werkingsgebied als in tijd. Hier kost een halfzijdse inzet 35 000 euro per jaar.

| **Provincie Vlaams-Brabant.** Zij voorzien een subsidie van 80% en 30 000 euro bij kernversterkingsprojecten, voor zover zij een project aanvaarden. Via de oproep voorzien we in elk geval een budget van 12 000 euro subsidie (met het eigen aandeel van 20% wordt dat 15 000 euro) zodat we de komende vier jaar verzekerd zijn van fondsen om deze werking verder te zetten. Vermoedelijk zal in bepaalde jaren meer dan één opportuniteit zich aandienen, op dat moment kunnen we de fondsen van de provincie aanspreken.

| **VLEVA.** De stad vroeg en verkreeg 30 noodkoopkredieten. 10 daarvan zullen ingezet worden in het Centrum, ter ondersteuning van de bouwblokrenovatie daar. Het gaat in totaal om 250 000 euro aan beschikbare kredieten. Naargelang de vorderingen ten velde zal later opnieuw ingetekend worden voor het verkrijgen van bijkomende kredieten.

| **Wonen Vlaanderen.** Zij ondersteunen het Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen, langs waar we deels de technische controleur financieren. Momenteel loopt ook een aanvraag tot vrijstelling van de adviesverplichting, waardoor de controles van onvergund opgedeelde panden vlotter kunnen verlopen: gezien de huurders geen vragende partij zijn, is een tweede controle door Vlaanderen na het vooronderzoek van de stad overbodig en verdragend. Antwoord op deze vraag wordt verwacht in het najaar 2021.

7. Samenwerking met civiele maatschappij *(max. 350 woorden)*

- Bespreek hoe de communicatie en interactie doorheen heel het projectproces met alle betrokkenen verloopt en nog zal worden gerealiseerd?
- Welke is de beoogde impact op de besluitvorming?
- Beschrijf de wijze waarop de samenspraak met de bewoners, de gebruikers en de maatschappelijke groepen georganiseerd wordt en/of zal worden en welke stedelijke actoren hiervan de dragers zijn?
- Met de courante werkwijzen van communicatie en samenspraak worden heel wat betrokkenen niet aangesproken. Toon aan hoe het project oog heeft voor de aanwezigheid van alle maatschappelijke groepen?
- Geef aan welke de verwachte en/of gerealiseerde impact is van deze samenspraak op de besluitvorming?
- Hebben jullie initiatieven voor ogen waarbij het eigenaarschap door buurtbewoners wordt ondersteund of gestimuleerd?

> De samenwerking met de civiele maatschappij wordt concreet door de inzet van Broeilab vzw. Zoals vermeld is dat een organisatie die draait op het vrijwillige enthousiasme van Vilvoordenaars met een hart voor hun stad. Door hun werking te versterken, versterken we ook de impact die vrijwilligers kunnen hebben op de stad.

> START.huis wordt een bolwerk voor engagement en ondernemerschap; niet enkel commercieel ondernemerschap maar ook sociaal en maatschappelijk ondernemerschap krijgt een plaats. Het is moeilijk in

de toekomst kijken, maar het laat zich raden dat een dergelijke plek impact zal hebben op de participatie en co-creatie van en door wijkbewoners.

> Onder het luik 'gevelinterventies' maken we de diverse verhalen van de wijkbewoners letterlijk zichtbaar. Dit gebeurt in co-creatie met de bewoners. Naar het voorbeeld van de voetschrapers in Antwerpen kan dit via een artistiek proces langs waar bewoners bevroegd worden.

> De enorme diversiteit in de stad maakt dat in de feiten geen enkele maatregel in onze stad kan werken, zonder rekening te houden met die aanwezige diversiteit. Daarom voorzien we in START.huis een halftijdse medewerker met als eerste doelstelling een brug te leggen naar alle wijkbewoners, in al hun diversiteit. Wat de bouwblokrenovatie betreft is dit letterlijk 'van deur tot deur' gaan. Waar nodig worden binnen de bouwblokrenovatie, door de uitvoerende partners, officieuze vertalingen van belangrijke documenten voorzien en kan ook een tolk geregeld worden.

8. Opvolging/begeleiding van het wijkverbeteringscontract *(max. 350 woorden)*

Voor elk wijkverbeteringscontract wordt een stuurgroep gevormd, die het wijkverbeteringscontract opvolgt en jaarlijks een voortgangsrapportage opstelt. Op basis van deze rapportage stelt de klankbordgroep (=jury) een evaluatieverslag op ten aanzien van de minister bevoegd voor het Binnenlands Bestuur.

- Kunnen jullie de organisaties of personen die wellicht deel zullen uitmaken van deze stuurgroep in het kort toelichten?
- Beschrijf hoe de organisatie vorm krijgt en hoe de gemeente/stad haar regiefunctie concreet waarmaakt?
- Beschrijf hoe de opvolging van het wijkprogramma vorm krijgt en wie (personen, organisaties) er in betrokken is?

> De gebiedsregisseur beheert het programma, waaronder alle genoemde acties vallen. Voor elk van die acties wordt een verantwoordelijke aangesteld. Samen vormen zij de stuurgroep. De stuurgroep komt vier keer per jaar samen, op initiatief van de gebiedsregisseur. De ervaring leert dat een heterogene groep, wat hier het geval zal zijn, tot interessante kennisdeling kan komen en dat ze elkaars projecten kunnen versterken.

De rapportage gebeurt informeel doorheen de werkweek, doordat de gebiedsregisseur aanwezig is op het veld en persoonlijke contacten onderhoudt. Afhankelijk van de actie is er voorzien in een wekelijks formeel opvolgmoment (actie 4, 6, 7), of een maandelijks overleg (1, 2, 3). Actie 5 wordt door de gebiedsregisseur zelf uitgevoerd. Voor alle acties levert elke verantwoordelijke van een actie eenmaal per jaar input voor het jaarverslag. Hiervoor wordt aan de projectmedewerkers een sjabloon bezorgd.

We sommen nog de leden van de stuurgroep op: de gebiedsregisseur, de twee medewerkers van START.huis, de twee medewerkers van de bouwblokrenovatie, de medewerker van het startersloket (voor zover er geen overlap is met de medewerkers van START.huis, in de feiten zal dit één initiatief zijn) en een medewerker van de dienst Vrije Tijd. Mogelijk sluit ook het diensthoofd Wonen en Ondernemen aan, en afhankelijk van de agenda ook een projectmedewerker van het Sociaal Huis.

9. Overzicht financiering wijkverbeteringscontract

Om zicht te kunnen krijgen op het financiële plaatje vragen we jullie, in de mate dat jullie hier al zicht op hebben, een overzicht te geven van de financiële inbreng van iedere partner (publiek/privaat).

9.1 Overzicht financiering totale project

Het lokale bestuur engageert zich minimaal tot een *cofinanciering van 20 percent* t.a.v. de in het voorstel begrote kostprijs van de acties.

| Partner | Financieel aandeel |
|---------------------------------|--------------------|
| | € |
| Publieke partners | |
| Stad Vilvoorde | 261 248 |
| Vlaanderen (team stedenbeleid) | 800 000 |
| Totaal publieke partners | 1 061 248 |
| Private partners | |
| / | / |
| Totaal private partners | 0 |
| Totaal | 1 061 248 |

9.2 Aanvraag voor subsidie wijkverbeteringscontract *(max. 350 woorden)*

Er worden financiële middelen toegekend voor de effectieve realisatie van het wijkverbeteringscontract. Het maximaal mogelijke subsidiebedrag is 800.000 euro. De subsidie heeft betrekking op personeelsmiddelen, werkingsmiddelen, middelen voor studies en onderzoek en investeringen. Gelieve een procentuele verdeling te geven van deze posten.

Geef op voor welk bedrag de gemeente/stad subsidie aanvraagt?

Geef aan waarom de gemeente/stad dit bedrag aanvraagt?

Stipuleer in onderstaande tabel waaraan de gemeente/stad dit bedrag wenst te besteden.

Maximaal 20 percent van de subsidie kan worden besteed aan kleinschalige infrastructuurwerken.

Deze informatie zal worden gebruikt bij de opmaak van een eventueel subsidiebesluit.

Bedrag aangevraagde subsidie 800 000 euro

Tabel besteding subsidie



| Onderdelen / -aspecten waaraan de subsidie wordt besteed | Totaal 1061248 |
|--|--------------------------|
| Personeel (73,14% totaal) | 776248 € |
| 39 374 euro per jaar voor halftijdse gebiedsregisseur (4 jaar) | 157 498 |
| 37 500 euro per jaar voor bouwblok technisch (3,5 jaar gezien aanwerving) | 131 250 |
| 75 000 euro per jaar personeel START.huis (3,5 jaar gezien aanwerving) | 262 500 |
| 35 000 euro per jaar vanaf bouwblok sociaal (2023 – 2025) | 105 000 |
| 30 000 euro per jaar startersloket (4 jaar) | 120 000 |
| werking (20,45% totaal) | 217000 € |
| 42 000 euro per jaar huur startershuis (4 jaar) | 147 000 |
| 20 000 euro per jaar werkingskost starterhuis (3,5 jaar gezien aanwerving) | 70 000 |
| Investerings (6,41% totaal) | 68000 € |
| 5 000 euro per jaar gevelinterventies (4 jaar) | 20 000 |
| 12 000 euro per jaar voor kernversterkingsprojecten (4 jaar) | 48 000 |

9.3. Verankering na afloop van het wijkverbeteringscontract

(max. 500 woorden)

Welke stappen beogen jullie om de structurele verankering of de continuïteit van het wijkverbeteringscontract voor te bereiden of uit te voeren?

> Indien het project zich bewijst ontstaat er ongetwijfeld draagvlak voor verderzetting. Dat geldt bij uitstek voor de hele starterswerking en START.huis. In totaal zullen 1,5 VTE met dit thema belast worden, zij krijgen als opdracht om ook netwerk uit te bouwen en opportuniteiten voor continuering en opschaling op te sporen. Zeker indien uit deze werking structurele samenwerking met partners (EMINO, VDAB, ..) volgen, ontstaan mogelijkheden. Die kunnen liggen op alle mogelijke beleidsniveaus, inclusief Europa. Ook kan gekeken worden naar samenwerking met de private sector. In deze fase van het project moeten die mogelijkheden echter nog verder onderzocht worden.

> De stad zelf zet ook in op 'wijkcontracten', waarbij burgers betrokken worden bij circulatieplannen in de wijk en bijhorende beperkte ingrepen in het openbaar domein. De wijk Centrum staat geprogrammeerd voor 2024, hoewel vertraging nog mogelijk is (de puzzel van verschillende wijken wordt momenteel gelegd). Aan deze contracten zit een participatief maar ook co-creatief traject. Zo worden tientallen 'telramen' ter beschikking gesteld van burgers, die dit aan hun raam bevestigen en langs waar het verkeer in de straat gemonitord wordt. De resultaten zijn live te volgen via de [website](#). Op deze manier wordt de 'nieuwe wind' in de wijk hoe dan ook verdergezet, niet enkel via participatie en co-creatie maar ook middels fysieke ingrepen in het openbaar domein.

> Hoe dan ook zijn er enorme investeringen lopende in de wijk Centrum: de doorkomst van de Ringtrambus zorgt voor heraanleg van straten en pleinen, met meer groen en ruimte voor zwakke weggebruikers. Ook de Rooseveltlaan (het tracé van de oude stadswallen) wordt momenteel gericht aangepakt, met meer ruimte

voor terrassen voor de aanwezige horeca, sportvelden, groenvoorzieningen en ruimte voor zwakke weggebruikers. Verder wordt de herinrichting van het Portaelsplein bestudeerd, mogelijk wordt het aangrenzende Administratief Centrum Portaels gesloopt om plaats te maken voor ambitieuze nieuwbouw. Tenslotte is er ook het niet te onderschatten effect van de kernversterkingsprojecten, waardoor op grotere schaal ook privaat kapitaal geactiveerd wordt voor herontwikkeling van het gebouwde weefsel in het Centrum.

> Het principe van bouwblokrenovatie en uitgestelde leningen (noodkoopfonds) wordt steeds meer door de verschillende overheden aanvaard als een goed instrument om woningkwaliteit in moeilijke buurten aan te pakken. Na afloop van voorliggende oproep ontstaan dan vermoedelijk opnieuw mogelijkheden voor verderzetting.

Bijlagen

Geef in onderstaande lijst aan welke bijlagen aan het dossier worden toegevoegd.

Bijlage

Bijlage I: omgevingsanalyse + referenties naar projecten, acties en inspirerende voorbeelden.

Opmerking

Gelieve het aantal bijlagen te beperken. Voor grote beleidsdocumenten kunt u het best verwijzen naar de website van uw gemeente/stad.