

Fiche 6: Samenstelling en start projectgroep

6.1 Opstellen programma

Wanneer CLTB een project heeft geïdentificeerd dat voldoende kans heeft om verwezenlijkt te worden (bijvoorbeeld wanneer zij eigenaar geworden is van een terrein of gebouw, of een akkoord heeft afgesloten met de eigenaar, en financieringsmiddelen voor het project heeft), zal zij voor dat project een programma opstellen, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen van het terrein of het gebouw, de noden van de ingeschreven kandidaat-eigenaars en de noden en mogelijkheden van de buurt waarin het project zich zal bevinden.

Het project wordt omschreven aan de hand van zijn specifieke kenmerken: aantal mogelijke woningen, grootte van de woningen, aantal kamers van de woningen, maximale verkoopprijs van de woningen, specifieke kenmerken van bepaalde woningen (bv. aangepast aan personen met een handicap), gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners, mogelijke uitrusting voor bewoners van de buurt ... Aan de hand van dit programma wordt eveneens een profiel opgesteld van de gezinnen die voor elk van de geplande woningen in aanmerking komen (gezinsgrootte, inkomenscategorie, ...).

6.2 Samenstelling projectgroep

Om de toekomstige bewoners de kans te geven om betrokken te worden bij het voorbereiden van het project zal CLTB zo snel mogelijk een projectgroep samenstellen met de toekomstige eigenaars.

STAPPEN:

1 Oproep kandidaat-eigenaars

CLTB lanceert een oproep naar de leden kandidaat-eigenaar van de wachtlijst. Naargelang het project (oppervlakte van de woning, typologie ...) wordt de oproep gedaan naar een min of meer groot aantal kandidaat-eigenaars en eventueel enkel aan degenen waarvan het profiel overeenkomt met de beschikbare woningen.

Het is bijvoorbeeld niet de moeite waard om 80 gezinnen te contacteren voor een project van drie woningen... Daarentegen is het niet altijd zo eenvoudig om de noden van de kandidaat-eigenaars vooraf goed te identificeren. Op basis van de beschikbare informatie opgenomen in de CLTB-database, kan een gezin te groot blijken voor de beschikbare woningen binnen het opgestelde programma. Toch zou het best mogelijk kunnen zijn dat bijvoorbeeld een meerderjarig kind ondertussen het ouderlijk huis heeft verlaten ... Of net andersom, terug bij de ouders is ingetrokken.

Een **presentatiedocument van het project** bevat alle nodige informatie: basisprincipes van een CLTB-project (CLTB-voorwaarden, kenmerken van een CLTB-project, (mede)eigendom, specifieke kosten, hypothecaire lening), beschrijving van het project (buurt, gebouw, appartementen, verkoopprijs ...), geschatte realisatietijd, contactgegevens (zie *Bijlage: brochure Mariemont-project*).

2 Bezoek van de wijk en van het gebouw

Indien het gaat om een nieuwbouwproject, krijgen de kandidaat-eigenaars een individuele uitnodiging om de wijk te bezoeken (een collectief bezoek kan tevens worden voorgesteld, met de 'wijkpartner' van het project).

Indien het gaat om renovatiewerken of de verkoop van bestaande appartementen, worden de kandidaat-eigenaars opgeroepen voor een individueel bezoek. Het gebouw wordt dan in zijn geheel bezocht, of enkel de appartementen die overeenstemmen met het profiel van de kandidaat-eigenaar (zie *punt 4*).

3 Interesse bevestigen

Op basis van deze eerste twee stappen, moet wie geïnteresseerd is in het project dat melden. Voor wie niet geïnteresseerd is, zal dat geen enkele invloed hebben op de kans om, bij een volgend project, een woning te krijgen toegewezen of niet (met andere woorden dit zal geen invloed hebben op de rangschikking op de wachtlijst).

4 Profiel van de gezinnen en balans door het Woningfonds

De informatie opgenomen in de CLTB-database moet worden geüpdated of aangevuld om het profiel van elke kandidaat geïnteresseerd in het project te verfijnen: de inkomstencategorie en het financiële vermogen en tevens de gezinssamenstelling en de specifieke noden op vlak van woning.

5 Infosessie *(wordt aangevuld)*

6 Interesse nogmaals bevestigen *(wordt aangevuld)*

7 Engagement in een projectgroep

Uit de kandidaten die hun interesse hebben laten blijken zal CLTB een projectgroep samenstellen. Voor elke geplande woning zal worden onderzocht hoeveel geïnteresseerde gezinnen het overeenkomstige profiel hebben. Het gezin met de hoogste prioriteit zal worden uitgenodigd om deel uit te maken van de projectgroep.

Het gezin met het oudste inschrijvingsnummer zal de hoogste prioriteit krijgen. In bepaalde, op voorhand bepaalde gevallen, kunnen bijkomende prioriteiten worden toegekend voor bijzondere groepen, bijvoorbeeld mensen met een handicap.

Opmerking:

CLTB kan, bij het samenstellen van de projectgroep, nooit garanderen dat alle leden een woning in het project zullen kunnen kopen, maar engageert zich wel om al het mogelijke te doen om daar voor te zorgen. Externe oorzaken kunnen er bijvoorbeeld voor zorgen dat de uiteindelijke woningen niet overeenkomen met het vooraf vastgestelde programma. Het zou ook kunnen dat de gezinssituatie van de leden op het moment van de verkoop niet meer overeenstemt met het profiel van de woning waarvoor ze in aanmerking kwamen. Of het zou kunnen dat ze om een of andere reden geen hypothecaire lening meer kan afsluiten die hen in de mogelijkheid stelt de woning te kopen.

Om dit soort problemen zo veel mogelijk te voorkomen zal CLTB voortaan bij de samenstelling van de projectgroep een aantal plaatsen openlaten. Indien er tien woningen geprogrammeerd zijn, zullen in eerste instantie bijvoorbeeld slechts zeven gezinnen toetreden tot de projectgroep. Op die manier beschikken wij over een zekere marge om onverwachte wendingen op te vangen. De groep wordt dan later (bijvoorbeeld bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning) vervolledigd.

6.3 Start projectgroep

CLTB doorloopt verschillende etappes om de kandidaat-eigenaars in een projectgroep te plaatsen met als bedoeling een groep te vormen. Deze mensen kennen elkaar immers nog niet wanneer ze samen in de groep stappen. Om de projectgroep officieel op te richten en daadwerkelijk te laten bestaan, moeten de werkingsregels van de groep gezamenlijk opgesteld worden.

Nadat de projectgroep is samengesteld, zullen CLTB en haar partners enkele bijeenkomsten organiseren die er op gericht zijn het proces uit te leggen aan de leden van de groep, de leden van de groep met elkaar te laten kennis maken, gezamenlijk de spelregels af te spreken en groepsvorming mogelijk te maken.

Tijdens deze eerste bijeenkomsten worden bijvoorbeeld volgende stappen gezet:

- Een conventie wordt opgemaakt waarin afspraken worden gemaakt i.v.m. participatie (wanneer en waar wordt er vergaderd? Wat gebeurt er als er iemand verschillende keren niet naar de vergaderingen komt? ...)
- Er worden afspraken gemaakt over het sparen (hoeveel wordt er maandelijks gespaard ...) (zie *fiche 7*)
- De feitelijke vereniging wordt opgericht en een stuurgroep wordt gekozen (zie *fiche 6*)
- Er wordt een naam gekozen voor de groep.