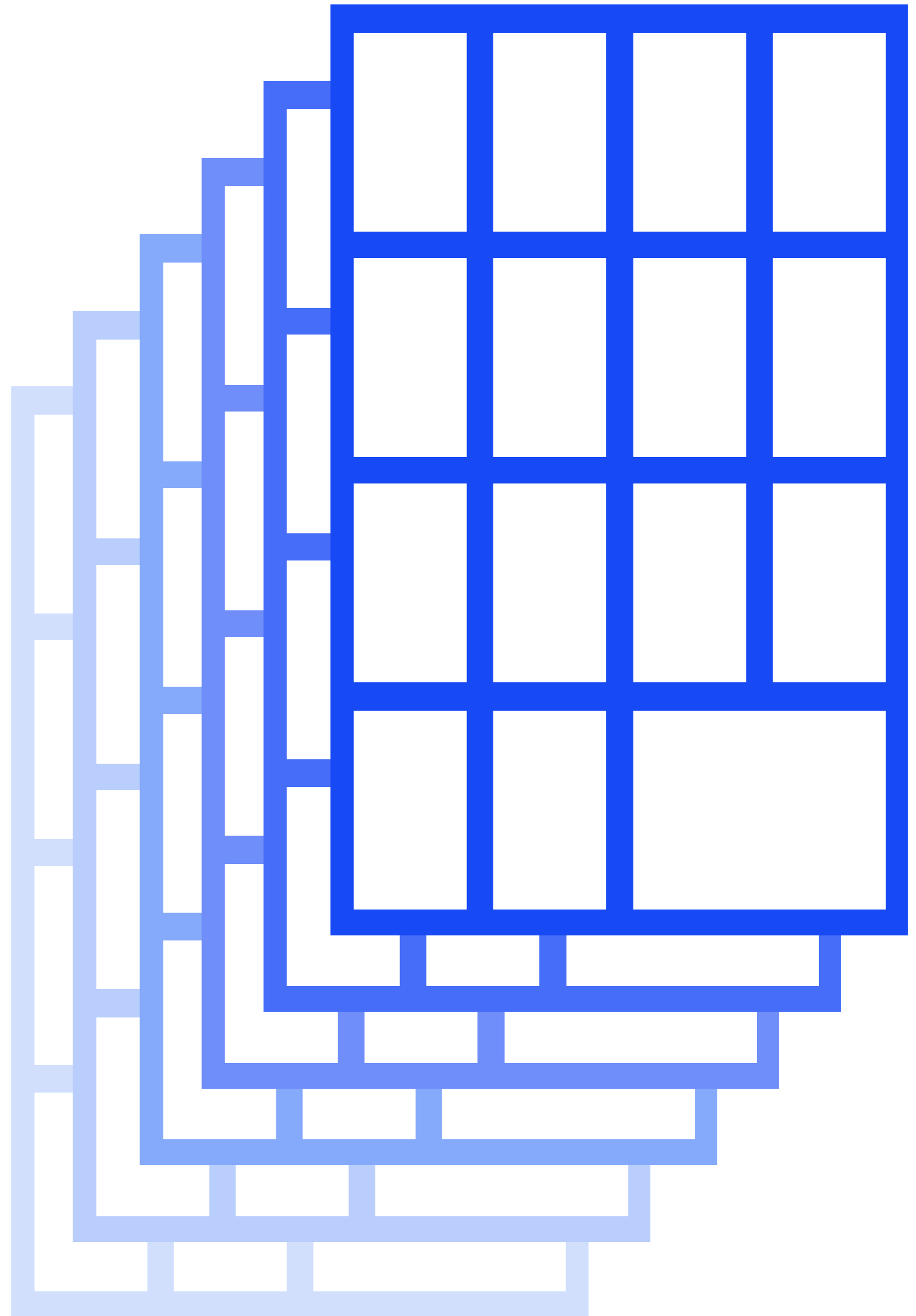


Handleiding Stadsgebouw 2.0



Colofon

Dit 'Handboek Stadsgebouw 2.0' vormt het resultaat van de Conceptstudie in opdracht van Stad Gent, met steun van het Vlaams Stedenbeleid. De studie bouwt op inzichten uit Stad Gent met een bredere relevantie voor andere Vlaamse steden.

Auteurs

Endeavour

Jan Denoo, Hanne Van Gils, Bert Timmermans, Tim Devos, Britt Pellens

Czvek Rigby

Maxime Czvek, Marco Carmosino

Quares

Joris Van Elsen, Benjamin Huygels, Toon Dirckx

Leidsman

Bart Aerts

Stuurgroep

Vlaams Stedenbeleid

Marc Vanderbiesen

Meter en peter

Griet Geerinck, Stad Antwerpen
Jan Schreurs, KU Leuven

Stuurgroep Stad Gent

Emmy Morel, Alain Wymeels, Els Vandenbulcke, Eleke Langeroot, Maurits Vandegehuchte, Mathias Blondia, Nele Broekaert

Contact

Jan Denoo
jan@endeavours.eu

Publicatie

2023

Versie: 14 december, 2022



3 Inleiding

4 Wat?

6 Waarom?

8 Hoe?

9
Overzicht
10
Rollen

12
Programma
15
Ontwerp
18
Beheer

23
Instrumenten programma
32
Instrumenten ontwerp
40
Instrumenten beheer

51 Bijlagen

52
Cases
53
Referenties

Stadsgebouwen vormen ambassades voor de verzorgingsstaat, agora's voor de democratie en ankers voor een verstedelijkende samenleving.

Ten eerste huisvesten zij niet enkel **publieke dienstverlening** die een antwoord wil bieden op maatschappelijke noden. Ten tweede bieden zij de ruimtelijke context voor **ontmoeting, dialoog en gemeenschapsvorming**. Ten derde voorzien zij zuurstof voor **stadsleven**.

Vandaag staat het vervullen van deze functies onder druk. Ten eerste worden dynamische maatschappelijke noden steeds minder beantwoord door statische vormen van publieke dienstverlening. Ten tweede, wanneer nieuwe vormen van publieke dienstverlening hier een antwoord op trachten te bieden, wordt hun impact geremd door verouderde en onaangepaste infrastructuur. Ten derde botst het beantwoorden van groeiende ruimtenoden van een verstedelijkende samenleving op steeds schaarsere ruimte. Dit maakt hen functioneel, ruimtelijk en praktisch inefficiënt.

Deze vaststelling brengt ons tot het meest fundamentele vraagstuk van stad maken. **Hoe maken we een vernieuwde verbinding tussen ville – de geleefde stad – en cité – de gebouwde stad?**¹ Hoe dichten we de groeiende kloof tussen de manier waarop we willen leven en de leefomgeving die dit leven mogelijk maakt? Of; hoe doen we scholen, jeugdhuisen en wijkgezondheidscentra optimaal samenvallen met leren, gemeenschapsvorming en gezondheidsbevordering dat zij beogen te ondersteunen? Hoe kunnen we niet enkel hun sociale en territoriale impact maximaliseren maar ook hun gebruik van tijd, ruimte financiële middelen, grondstoffen en energie slim en duurzaam organiseren?

De millenniumwisseling bracht de transitie van web 1.0 naar web 2.0. Een vernieuwing van de programma's, de technologische ontwerp en een verfijnd digitaal beheer gaf vorm aan een ongeziene transitie. Van een internet met een beperkt en snel verouderende diensten voor een groep aan burgers als passieve 'downloaders' – naar een internet waarbij burgers ook de 'uploaders' vormen voor nog grotere massa aan 'downloaders'. Klassieke diensten als de encyclopedie werden zowel inhoud, vormgeving, breed gebruik en actualisatie ingehaald het open-source Wikipedia.

Dit handboek wil stedelijke overheden en administraties ondersteunen in het vormgeven van eenzelfde transitie voor fysieke eerder dan digitale infrastructuur. Dit document wil steden op vlak van programma, ontwerp en beheer begeleiden in het **evalueren van de bestaande en het verbeelden van een toekomstige generatie van stadsgebouwen. Van 1.0 naar 2.0.**

Het eerste hoofdstuk **'Wat?'** verduidelijkt het onderwerp van dit handboek. Wat is een stadsgebouw en wat is het verschil tussen een 1.0 en 2.0 versie?

Het tweede hoofdstuk **'Waarom?'** beschrijft de uitdagingen van stadsgebouwen 1.0 en de kansen van stadsgebouwen 2.0 in het beantwoorden van maatschappelijke noden en het faciliteren van kwaliteitsvol publiek leven.

Het derde hoofdstuk **'Hoe?'** beschrijft vervolgens de ambities, acties en instrumenten om stadsgebouwen te doen evolueren van 1.0 naar 2.0. Dit hoofdstuk is opgedeeld onder de deelhoofdstukken; **programma** – welk type activiteiten kunnen worden geplaatst en gecombineerd? – **ontwerp** – hoe kan de vormgeving van een stadsgebouw de impact van haar dienstverlening versterken? – en **beheer** – hoe organiseren we haar gedeeld en evoluerend gebruik van een? Ook beschrijven we in dit hoofdstuk de verschillende rollen en hun taken doorheen de conceptualisatie, realisatie en ingebruikname van een stadsgebouw.

Doorheen dit handboek en in bijlage voorzien we referenties en cases ter illustratie en inspiratie. Na een chronologische lezing laat het handboek de lezer toe om selectief ambities, acties en instrumenten te raadplegen tijdens het maken van stadsgebouwen van morgen.

¹Sennett, R. (2018). Building and Dwelling: Ethics for the City. London: Penguin Books.

W

a

t

Wat is een stadsgebouw?
Na een definiëring van stadsgebouwen
en haar bouwstenen bespreekt dit hoofdstuk
het spectrum dat bestaat tussen
stadsgebouwen 1.0 en 2.0.

?

Definitie

Een stadsgebouw is een gebouw waarin publieke dienstverlening wordt aangeboden als antwoord op maatschappelijke noden. We verduidelijken elk onderdeel van deze basisdefinitie.

GEBOUW

Een stadsgebouw beschrijft gebouwen of een aaneensluitende cluster van gebouwen in een stedelijke context. Zij kunnen diverse schalen aannemen; van een klein buurthuis tot

een gemeentehuis gekoppeld aan een bibliotheek en sporthal. Stadsgebouwen zijn niet noodzakelijk in publiek eigendom, wel bestaat hun programma deels uit publieke dienstverlening.

PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Een stadsgebouw huisvest publieke dienstverlening. Hierbij spreken we in de eerste plaats over publiek erkende en/of gefinancierde dienstverlening. Deze dienstverlening wordt vaak samengevat in de volgende categorieën: openbaar bestuur (zoals administratie), onderwijs (gefinancierd, deeltijds en voltijds), gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening, cultuur en verenigingsleven, die op elk hun manier bijdragen tot het beantwoorden van maatschappelijke noden. Meer specifieke gaat het om bepaalde dienstverlening die tal van aspecten van een mensenleven beslaan zoals gezondheid, sociaal werk, tewerkstelling, opvoeding enzovoort. Ook strekt deze dienstverlening zich soms uit over lange periodes. Denk aan

kinderopvang, schoollopen of ouderenzorg, inclusief mogelijke verblijfsfuncties: winter-, nacht- en andere opvangcentra, jeugdverblijven, begeleid wonen, woonzorgcentra enzovoort. Ook programma's die niet binnen de klassieke definitie van de stedelijke dienstverlening vallen, passen in het Stadsgebouw 2.0; cultuur, vrije tijd, ontspanning en zelfontplooiing nemen een groot aandeel in. Denk aan ruimte voor verenigingen, buitenschoolse activiteiten (muziekschool, academie, jeugdhuisen), sport- en ontmoetingscentra. Ook diensten als politie en brandweer vormen voorbeelden. Ook in de buitenruimte rondom stadsgebouwen kunnen tal van publieke functies plaatsvinden: recreatieve en sportieve voorzieningen enzovoort.

MAATSCHAPPELIJKE NODEN

Een stadsgebouw wil met haar dienstverlening maatschappelijke noden beantwoorden. Deze maatschappelijke noden omvatten ruwweg twee elementen. Ten eerste gaat het om maatschappelijke noden die reeds politiek geagendeerd zijn en beleidsprioriteiten vormen.

Ten tweede gaat het om noden die onder bewoners leven en al dan niet later worden geïdentificeerd, geagendeerd en geprioriteerd. Dit gaat van het organiseren van het bevorderen van sociale cohesie, solidariteit en integratie tot fysieke en mentale gezondheid en kwaliteitsvolle educatie.

Bouwstenen

Een stadsgebouw bestaat uit drie bouwstenen: programma, ontwerp en beheer. Stadsgebouwen worden gebouwd door inhoud te geven aan deze drie bouwstenen. Dit steeds in functie van het kwaliteitsvol huisvesten en bevorderen van de impact van publieke dienstverlening, die op haar beurt een antwoord wil geven op maatschappelijke noden.

***Programma:* Het geheel aan functies en activiteiten die in een stadsgebouw plaatsvinden.**

***Ontwerp:* De vormgeving van een stadsgebouw en haar directe omgeving op niveau van interieur, architectuur en stedenbouwkundige inbedding.**

***Beheer:* De organisatie van het evoluerend gebruik en het beheer van het stadsgebouw.**

Spectrum 1.0 – 2.0

Er bestaat een waaier aan verschillende soorten stadsgebouwen. Zij verschillen van elkaar in de manier waarop zij inhoud geven aan hun bouwstenen; programma, ontwerp en beheer. Eén manier om vervolgens stadsgebouwen op te delen is het onderscheid tussen traditionele stadsgebouwen 1.0 en nieuwsoortige stadsgebouwen 2.0. Eerder dan binaire categorieën vormen ze twee uitersten op een spectrum van diverse stadsgebouwen.

Eerder dan enkel stadsgebouwen 1.0 te bekritisieren en stadsgebouwen 2.0 te realiseren pleit dit handboek voor twee zaken. Ten eerste moedigen we aan om de positie van bestaande stadsgebouwen in steden op dit spectrum te bepalen en te evalueren. Dit moet stadsmakers bewust maken van de uitdagingen van stadsgebouwen 1.0. Ten tweede moedigen we aan om bewust een gewenste toekomstige positie op dit spectrum te bepalen en na te streven. Dit moet ons bewust maken van de kansen van stadsgebouwen 2.0. Deze evaluatie en ambitieformulering dient steeds te gebeuren in relatie tot de manier waarop publieke dienstverlening en haar achterliggende maatschappelijke doelen worden tegengewerkt of versterkt.

Een stadsgebouw 1.0, links op het spectrum, beschrijft een archetype van stadsgebouwen op basis van de manier waarop zij de laatste halve eeuw dominant vorm hebben gekregen in het globale Westen; het klassieke schoolgebouw, gemeentehuis, gerechtsgebouw, buurthuis, universiteitscampus, ziekenhuis, postkantoor enzovoort.

Een stadsgebouw 2.0, rechts op het spectrum, beschrijft een type stadsgebouwen die vandaag en in de toekomst ruimte wil bieden voor het huisvesten en ondersteunen van veranderende publieke dienstverlening, als antwoord op veranderende maatschappelijke noden.

1.0

Programma

Ontwerp

Beheer

2.0

Wa

Waarom moeten we overwegen om stadsgebouwen te transformeren van een versie 1.0 naar een versie 2.0? Dit hoofdstuk voorziet een antwoord in twee delen. Ten eerste beschrijft het uitdagingen van stadsgebouwen 1.0. Ten tweede projecteert het de kansen van stadsgebouwen 2.0 in het beantwoorden van maatschappelijke noden en het faciliteren van kwaliteitsvol publiek leven.

a

r

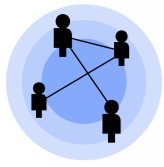
om

?

Uitdagingen 1.0

Stadsgebouwen 1.0 – de stadsgebouwen zoals zij de laatste halve eeuw overwegend zijn gerealiseerd zoals het schoolgebouw, het gemeentehuis, het gerechtsgebouw, het buurt- en jeugdhuis, de universiteitscampus, het ziekenhuis, het postkantoor, ... – botsen steeds vaker op drie uitdagingen in het programmeren, ontwerpen en beheren van stadsgebouwen in functie van een optimale publieke dienstverlening en haar achterliggende maatschappelijke doelen.

Programma



- Een eerste uitdaging ontstaat tussen evoluerende maatschappelijke noden en de huidige vormen van publieke dienstverlening die nieuwe maatschappelijke noden niet altijd weten te beantwoorden.
- Steeds vaker botsen administratieve dienstverlening op gedigitaliseerde dienstverlening, scholen botsen op onlineonderwijs, publieke kantoren botsen op telewerk, klassieke buurtwerkingen botsen op vernieuwde noden van een superdiverse stedelijke samenleving enzovoort.
- Dit maakt de publieke dienstverlening van stadsgebouwen **functioneel inefficiënt**. *Hoe bevorderen we de match tussen veranderende maatschappelijke noden en de publieke dienstverlening die hiertegenover staat?*

Ontwerp



- Een tweede uitdaging manifesteert zich tussen vernieuwde publieke dienstverlening en verouderende stadsgebouwen, die steeds meer gaan 'tegenwringen'. Stadsgebouwen worden gebouwd om vele jaren 'dienst' te doen, met een vaste dienstverlening voor ogen. In de huidige praktijk blijkt echter dat deze dienstverlening evolueert of wordt vervangen om een hedendaags antwoord te bieden op nieuwe maatschappelijke noden. Op die manier wordt een stadsgebouw snel inefficiënt.
- Deze stadsgebouwen zijn dan ook een uitdrukking van de tijdsgeest waarin ze tot stand kwamen en laten zich daarom niet zomaar aanpassen aan nieuwe programma's. Digitaal onderwijs en telewerk die om meer interactieve inrichtingen van scholen en bureaus vragen, het krimpen en decentraliseren van postkantoren en het verminderen van loketfuncties in administratieve centra vormen slechts enkele voorbeelden van deze uitdaging.
- Dit maakt huidige stadsgebouwen **ruimtelijk inefficiënt**. *Hoe transformeren we de oude generatie en bouwen we de nieuwe generatie aan stadsgebouwen opdat zij via slim ontwerp veranderende vormen van publieke dienstverlening kunnen huisvesten en ondersteunen?*

Beheer



- Een derde uitdaging toont zich tussen de groeiende ruimtenood van publieke dienstverlening en de krimpende stedelijke ruimte om deze groeiende diensten te huisvesten. Het principe 'één gebouw, één functie', waarop verschillende stadsgebouwen gebaseerd zijn, botst op haar limieten. Je kan immers niet voor elke nieuwe functie extra ruimte voor aparte stadsgebouwen innemen.
- Bovendien zijn stadsgebouwen vandaag onderbenut. Zo wordt een school vandaag gemiddeld 30% van tijd in het jaar gebruikt als school als we uitgaan van potentieel gebruik van 7 tot 22 uur, zeven dagen per week. Voor meer specifieke gebouwen – denk aan een wijkbibliotheek of een loketfunctie – ligt het percentage nog lager.
- Het huidige beheer van **tijd- en ruimtegebruik** maakt stadsgebouwen vandaag **financieel, energetisch en ecologisch inefficiënt**. *Hoe kan publieke dienstverlening haar ruimtegebruik op een slimme en gedeelde manier organiseren?*

Kansen 2.0

Het drieluik aan uitdagingen vraagt om een evolutie van stadsgebouwen 1.0 naar stadsgebouwen 2.0 – een nieuwe generatie van stadsgebouwen die een duurzaam antwoord biedt op bovenstaande vraagstukken.

- Het programma van een stadsgebouw 2.0 komt voort uit maatschappelijke noden die op diverse wijzen worden geïdentificeerd en geprioriteerd. *Top-down* vanuit beleid, en *bottom-up* vanuit bewoners - op stad- en wijkniveau.
- Eerder dan het principe 'één gebouw, één functie' hebben stadsgebouwen 2.0 een combinatie van programma's. Eerder dan een willekeurige stapeling van programma's cureren stadsgebouwen collectiviteit. Dit doet zij door programma's aan elkaar te koppelen die niet enkel complementair zijn in tijd- en ruimtegebruik maar elkaar ook – omwille van hun synergie en gestimuleerde samenwerking – versterken en vergroten in hun impact.
- Bovendien hebben zij een evoluerend programma dat inspeelt op veranderende maatschappelijke noden en nieuwsoortige dienstverlening.
- Ten slotte hebben stadsgebouwen een 'open programma' dat op diverse manieren vormgegeven kan worden door actoren binnen en buiten de stedelijke diensten. Zij zijn radicaal open agora's die toevallige ontmoeting en dialoog tussen gebruikers in superdiverse steden stimuleert – als cruciale ruimten voor het onderhouden van een gezonde democratie. Tegelijkertijd speelt het in op ruimtelijke ongelijkheid en voorziet het de juiste context voor onbediende doelgroepen om hun ruimtenoden beantwoord te zien. Op die manier minimaliseren stadsgebouwen 2.0 de kloof tussen programma's enerzijds en hun beoogde maatschappelijke impact anderzijds.

- Op vlak van ontwerp zijn stadsgebouwen 2.0 in de eerste plaats geen eilanden. Ze zijn sterk ingebed in hun stedelijk weefsel en dragen hiertoe bij. Eerder dan enkel publieke dienstverlening te huisvesten draagt haar ontwerp actief bij tot het versterken van haar dienstverlening en bereiken van haar beoogde maatschappelijke doelstellingen.
- Verder hebben stadsgebouwen voldoende schaal om een diversiteit aan programma's te combineren en vervullen ze een voorbeeldfunctie op vlak van duurzaamheid.
- Om dit te realiseren is haar ontwerp gebaseerd op duidelijk ontwerpprincipes gaande van het bouwen van intelligente ruïnes en het bouwen van hybride ruimtes tot het ontwikkelen van een identiteit. Op die manier vormen stadsgebouwen kaders voor veranderend gebruik doorheen de korte en lange termijn en vindt het ruimte in steden waar ruimte steeds schaarser is.

- Stadsgebouwen 2.0 hebben vaak een complexer beheer in functie van het delen van ruimten tussen diverse gebruikers. Zij hebben daarom steeds een beheerteam bestaande uit een vastgoed manager, building manager en gemeenschapsbeheerder. Naast dit team nemen ook vaak de gebruikers van een stadsgebouw een actieve rol op in het beheren van hun ruimten – opdat het goed aansluit bij hun noden.
- Het gestructureerde beheer floreert aan het van heldere procedures, een afsprakenkader en een huishoudelijk reglement. Op die manier vormt het beheer van stadsgebouwen 2.0 een basis om niet enkel efficiënter om te gaan met tijd- en ruimtegebruik en dus ook financiële middelen, energie en grondstoffen. Ook vormt het een sterk kader om het samenleven en samenwerken tussen haar diverse gebruikers als ook toe-eigening te bevorderen.

H

Hoe maken we een stadsgebouw 2.0? Hoe maken we stadsgebouwen die een duurzame structuur vormen voor het huisvesten en bevorderen van veranderende publieke dienstverlening? Hoe overbruggen we de kloof tussen de huidige en de toekomstige positie van stadsgebouwen op het spectrum? Dit vormt een centraal vraagstuk voor het transformeren van bestaande als ook het realiseren van toekomstige stadsgebouwen.

O

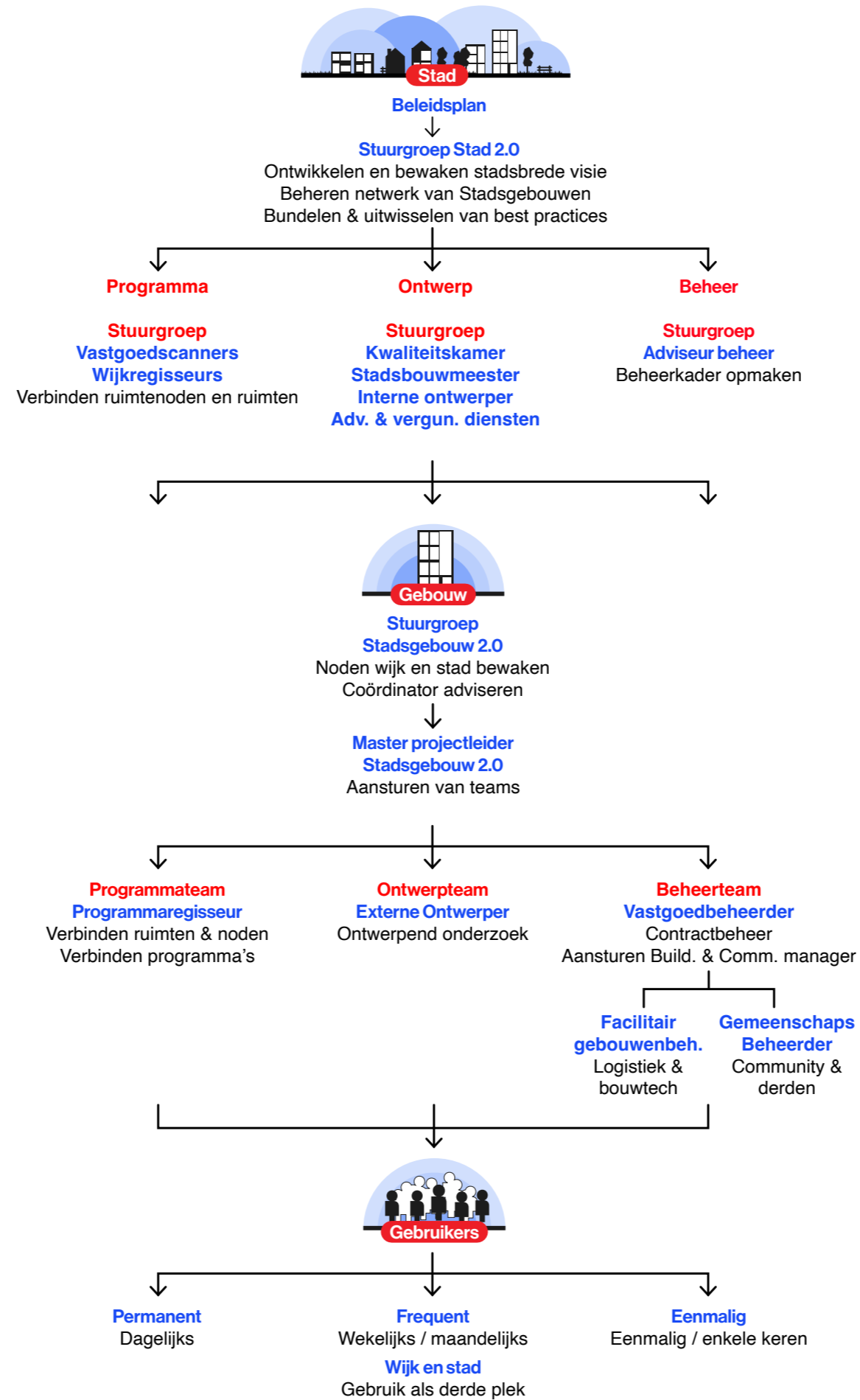
e

?

Bouwstenen	Fase 1: CONCEPT	Fase 2: REALISATIE	Fase 3: INGEBRUIKNAME	ROLLEN
Programma 	BOUWT OP MAATSCHAPPELIJKE NODEN Identificeer en prioriteer maatschappelijke noden en programma's CUREERT COLLECTIVITEIT Combineer conceptueel Combineer ruimtelijk Combineer temporeel Combineer gebruik Maak een keuze	HEEFT EEN INCLUSIEF PROGRAMMA Open deuren Sluit deuren Inviteer	HEEFT EEN EVOLUEREND PROGRAMMA Evalueer bestaande en verbeeld nieuwe dienstverlening Ondersteun een evolutief programma	Stuurgroep stad 2.0 Stuurgroep stadsgeb 2.0 Master projectleider Vastgoedscanners Wijkregisseurs
Ontwerp 	VERSTERKT MAATSCHAPPELIJKE IMPACT Onderzoek het ontwerp HEEFT VOLDOENDE SCHAAL Houd rekening met een vaste maateenheid Voorzie witruimte voor verandering VORMT EEN KADER VOOR EVOLUEREND GEBRUIK Maak geen maatpak, noch witte doos Gebruik de (binnen)inrichting	VERVULT EEN VOORBEELDFUNCTIE Bouw aan de toekomst Faciliteer innovatie	HEEFT EEN DOORDACHT ONTWERP Werk met duidelijke ontwerpprincipes Ontwikkel en toets visies VRAAGT OM TE BLIJVEN ONTWERPEN	Stuurgroep stad 2.0 Stuurgroep stadsgeb 2.0 Master projectleider Kwaliteitskamer Stadsbouwmeester Interne ontwerper Externe ontwerper Adviesverlenende en vergunnende diensten
Beheer 	BALANCEERT TOP-DOWN EN BOTTOM-UP BEHEER	HEEFT EEN GESTRUCTUREERD BEHEERSYSTEEM Weet wat je beheert: inventariseer de ruimten Beheer de toegang en de toegankelijkheid Beveilig en monitor	IS OPEN VOOR VERSCHILLENDE GEBRUIKERS Categoriseer gebruikers WORDT BEHEERD OP PARTICIPATIEVE WIJZE Betrek het beheerteam voldoende vroeg in het proces Betrek burgers als medebestuurders	Stuurgroep stad 2.0 Stuurgroep stadsgeb 2.0 Master projectleider Adviseur beheer Beheerteam Vastgoedbeheerder Facilit Geb.beheerder Gem.beheerder Gebruikers

Rollen

Een stadsgebouw wordt gemaakt door verschillende rollen. Deze rollen kunnen door één of meerdere personen worden opgenomen - aangepast op de eigen interne organisatie van een stad.



Leeswijzer

Dit hoofdstuk is gestructureerd volgens de drie bouwstenen van een stadsgebouw: programma, ontwerp en beheer. Onder elk hoofdstuk beschrijven we steeds een reeks aan gekoppelde ambities, acties en instrumenten om bestaande en toekomstige stadsgebouwen te doen evolueren van een huidige 1.0-versi richting een stadsgebouw 2.0-versie. We leggen elk van hen hieronder uit.

AMBITIE

Hier beschrijven we steeds de ambitie die een stadsgebouw 2.0 nastreeft.

ACTIE

Hier beschrijven we steeds welke acties genomen kunnen worden om bovenstaande ambitie te realiseren.

INSTRUMENT

Hier beschrijven we steeds kort instrumenten die ingezet kunnen worden om een actie te ondernemen.

[*Klik op de blauwe knop van het instrument om doorverwezen te worden naar een meer uitgebreide uitleg van het instrument, achteraan dit document.](#)

Fasen

Naast de drie bouwstenen programma, ontwerp en beheer onderscheiden we drie fasen. Samen structureren zij het proces van de ontwikkeling en herontwikkeling van een stadsgebouw 2.0;

- **Concept:** in deze eerste fase worden maatschappelijke ruimtenoden geïdentificeerd en geïdentificeerd, een beschikbare grond of gebouw wordt gevonden en programma's worden gecombineerd tot een concept voor een stadsgebouw 2.0 dat ingebed is in het stedelijk weefsel.
- **Realisatie:** in deze fase wordt ontwerpend onderzoek opgevolgd door verfijning van het ontwerp aan de hand van ontwerpprincipes.
- **Ingebruikname:** in deze fase worden de programma's van een ruimte geactiveerd en het stadsgebouw beheerd.

Tijdens deze drie fasen worden de drie bouwstenen op een parallele en iteratieve wijze uitgewerkt.

- **Niet chronologisch, wel parallel:** gezien zij parallel worden ontwikkeld waarbij bijvoorbeeld de ontwikkeling van een programma beïnvloed kan worden door de limieten van een haalbaar beheersysteem of versterkt kan worden door de mogelijkheden van een ontwerp.
- **Niet lineair, wel iteratief:** gezien stadsgebouwen qua programma, ontwerp en beheer moeten kunnen evolueren in functie van veranderende maatschappelijke noden en gekoppelde dienstverlening. Bijgevolg dienen deze bouwstenen steeds te worden herdacht bij de wissels van maatschappelijke noden en/of de dienstverlening die hieraan gekoppeld is.

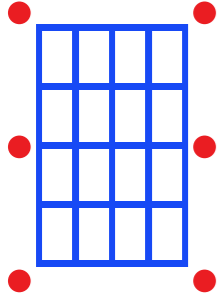
Pro gra mma



Hoe bepaal je welke functies en activiteiten zullen worden gehuisvest in bestaande en toekomstige stadsgebouwen? Hoe beslis je welke programma's gecombineerd kunnen worden en welke niet? Hoe zorg je niet enkel voor een slimme clustering in tijd en ruimte, maar versterk je de synergie tussen en maatschappelijke impact van deze programma's? Dit hoofdstuk geeft een overzicht van ambities, acties en instrumenten om een programma te bouwen voor een stadsgebouw 2.0.

BOUWT OP MAATSCHAPPELIJKE NODEN

Een Stadsgebouw huisvest een slimme cluster van diverse programma's die samen een antwoord bieden op prioritaire maatschappelijke noden. Deze noden vormen dan ook de bestaansreden van het Stadsgebouw 2.0.



IDENTIFICEER EN PRIORITEER MAATSCHAPPELIJKE NODEN EN PROGRAMMA'S

• Van aanhoudende tot snel veranderende maatschappelijke noden; breng hen op een systematische wijze op de radar van jouw stad. Prioriteer hen op basis van de vooropgestelde beleidsdoelstellingen op stad- en wijkniveau.

4 AANVLEIGROUTES

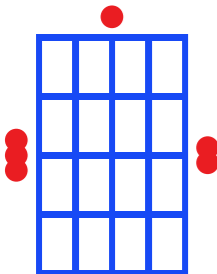
Van top-down tot bottom-up en wijk- tot stadsbreed niveau; bouw een programma via vier aanvliegroutes

PROGRAMMAOPROEP

Lanceer een oproep voor programma's voor een specifiek gebouw of site in uw stad.

CUREERT COLLECTIVITEIT

Een Stadsgebouw 2.0 gaat voorbij aan de logica 'één gebouw, één functie'. Zij combineren een selectie van programma's die in de vorige actie werden geïdentificeerd en geprioriteerd op niveau van de stad of de wijk. Maar welke van deze prioritaire programma's dienen vervolgens gecombineerd te worden, in het ene en niet het andere stadsgebouw? Eerder dan een gebricoleerde collectiviteit vraagt dit om een nauwkeurig gecureerde collectiviteit. Dit vraagt om een blik op stadsgebouwen in 5 dimensies. De collectiviteit is in de eerste plaats aangedreven door een inhoudelijk concept (1D) om vervolgens slimme combinaties te maken in ruimte- (2D & 3D) en tijd (4D) en de organisatie van en relaties tussen divers gebruik. Meer dan een praktische stapeling van functies creëert een stadsgebouw 2.0 zo de context voor programma's om elkaar te versterken in het beantwoorden van vooropgestelde maatschappelijke noden. Dit vraagt om een iteratieve oefening in het inhoudelijk, ruimtelijke en temporeel bouwen van een collectiviteit - in relatie tot beleidsambities enerzijds en budgettaire en praktische beperkingen anderzijds.



1D – COMBINEER CONCEPTUEEL

Eerder dan te vertrekken vanuit een pragmatische Tetris-oefening vraagt een stadsgebouw om een inhoudelijk strategische combinatie van programma's. Breng alle puzzelstukken in kaart, bepaal de drivers voor collectiviteit en maak een gedeeld waardenkader - het fundament voor de identiteit van een stadsgebouw 2.0.

INVENTARISATIE

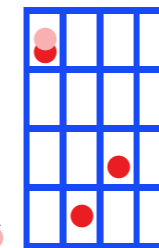
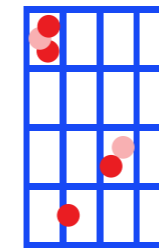
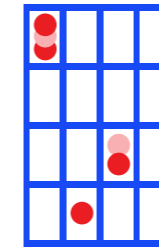
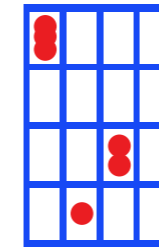
Verzamel de juiste data over alle beoogde programma's.

DRIVERS

Combineer programma's naar activiteit, doelgroep, ruimtelijke kwaliteit, functionele frictie en balans tussen publieke en private functies.

WAARDENKADER

Ga van een optelsom naar een synergie tussen gebruik door het schrijven van een gedragen waardenkader.



2 & 3D – COMBINEER RUIMTELIJK

Na een inhoudelijke match volgt de vraag; hoe laten we alle programma's landen in de ruimten van een huidig of toekomstig stadsgebouw 2.0? Schets ruimtelijke scenario's op basis van inhoudelijke relaties tussen programma's. Voor extra instrumenten in functie van ruimtelijk combineren; zie hoofdstuk 2.2 Ontwerp.

RUIMTESCENARIO'S

Schets ruimtelijke scenario's op het grondplan.

4D – COMBINEER TEMPOREEL

Niet enkel vierkante meters maar ook de tijd in een dag, week, maand of jaar vormen mogelijkheden om programma's slim te organiseren. Wat als we gebouwen waar overdag leerlingen schoollopen, 's avonds openstellen voor verenigingen die de klaslokalen en de turnzaal kunnen gebruiken? Wat als we voorzieningen voor jeugdkampen in de zomer ook gebruiken voor nachtopvang van thuislozen in de winter? Scan het huidige en verbeeld en optimaliseer het toekomstige tijdsgebruik.

TIJDSCAN/PLAN

Maak een overzicht van het huidige of geplande ruimtegebruik in de tijd.

SCENARIO'S

Schets scenario's en organiseer transities van ruimtegebruik in de tijd.

5D – COMBINEER GEBRUIK

Naast het conceptueel, ruimtelijk en temporeel ontwikkelen van een programma kan een vijfde dimensie niet ontbreken; het gebruik zelf. Hierin ontstaat een interactie tussen alle voorgaande aspecten op basis waarvan het programma geoptimaliseerd kan worden.

USER STORIES

Doorloop het dagelijkse gebruik van beoogde programma's en identificeer kansen en uitdagingen van hun ruimtelijke configuratie.

TIJDELIJK GEBRUIK

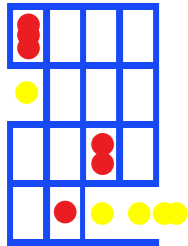
Experimenteer met programma's in de vorm van tijdelijk gebruik. Vertaal lessen naar toekomstige programma's.

MAAK EEN KEUZE

Na het iteratief doorlopen van bovenstaande acties dient de stuurgroep Stad 2.0 - onder impuls van de master projectleider - een scenario kiezen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met twee zaken. Ten eerste de beleidsambities geformuleerd door de Stuurgroep Stad 2.0 en de inzichten uit de andere bouwstenen, gecommuniceerd door de stuurgroepen ontwerp en beheer. Ten tweede met het vooropgestelde budget en haar mogelijke aanpassing op basis van de potentiële maatschappelijke meerwaarde.

HEEFT EEN INCLUSIEF PROGRAMMA

In het verleden werden publieke gebouwen gerealiseerd voor één specifiek programma dat gericht was op de behoeften van ruwweg één doelgroep. Deze productie van stadsgebouwen hing samen met een versimpeld maatschappijbeeld die steeds sterker botst met complexe stedelijke realiteiten. Zowel demografische en culturele evoluties als een groter publiek besef van een diversiteit aan groepen met minstens even diverse maatschappelijke noden vraagt om een inclusief perspectief op stadsgebouwen. Enkel door een radicale inclusiviteit voorop te stellen, deuren te openen en anderen te sluiten, zullen zij dienen als ambassades voor de verzorgingsstaat, agora's voor de democratie en ankers voor een verstedelijkende samenleving.

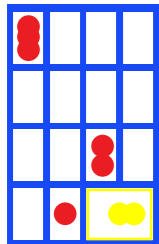


OPEN DEUREN

Een eerste actie in het realiseren van inclusiviteit is het strategisch openen van deuren tot stadsgebouwen. Meer dan een geschikte toegang naar haar programma te voorzien is het essentieel om ongeprogrammeerde ruimte te laten - een marge voor ontmoeting met bekenden en onbekenden als ook spontane activiteiten.

MAAK DERDE PLEKKEN

Maak van (een deel van) uw stadsgebouw verwelkomende ruimten voor spontane gemeenschapsvorming, of wat Oldenburg naast een eerste (thuis) en een tweede (werkplek) een 'derde' plek noemt².

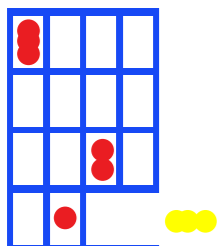


SLUIT DEUREN

De toegang tot ruimte is niet gelijk verdeeld in de samenleving. Naast diverse andere ongelijkheden (sociaal, economisch, gender, ...) is de daarmee vervlochten ruimtelijke ongelijkheid vaak onderbelicht. Waar het enkel openen van deuren voor iedereen deze ongelijkheid dreigt te bestendigen vraagt het compenseren ervan om het strategisch sluiten van deuren.

MAAK INCLUSIEVE ENCLAVES

Maak ruimtes die in haar programma, ontwerp en beheer gemaakt zijn in functie van de gastvrijheid en veiligheid van een specifieke doelgroep met een tekort aan gemeenschapsruimte.

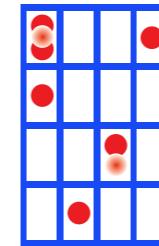


INVITEER

Een doordacht programma, ontwerp en beheersysteem is niet genoeg. Wanneer je specifieke doelgroepen wil bereiken is het belangrijk om genoeg outreachend te werken en deze doelgroepen actief uit te nodigen, bijvoorbeeld via organisaties die reeds met deze doelgroep werken. Denk aan scholen die worden uitgenodigd in bibliotheken. Start je hier vroeg genoeg mee, dan hebben deze prioritaire doelgroepen de kans om zich de ruimte toe te eigenen voor dit door dominante groepen is gebeurd.

HEEFT EEN EVOLUEREND PROGRAMMA

Een Stadsgebouw 2.0 is nooit af. De evoluerende maatschappelijke noden en de aard en schaal van nieuwe vormen van publieke dienstverlening maken dat stadsgebouwen 2.0 zich niet kunnen binden aan één vast programma. Stadsgebouwen dienen dragers te worden voor evoluerende programma's doorheen de tijd. Dit vormt niet enkel een opgave voor een slim ontwerp en een flexibel beheer. Het vormt ook een programmatische opgave. De link tussen een programma en maatschappelijke noden is dan ook verre van vanzelfsprekend of stabiel. Zo is het mogelijk dat maatschappelijke noden veranderen maar de daarvoor voorziene dienstverlening blijft doorbestaan. Ook is het mogelijk dat een maatschappelijke nood blijft bestaan maar deze nooit of met verloop van tijd steeds minder wordt beantwoord door een gekende vorm van vaak geïnstitutionaliseerde en traag evoluerende publieke dienstverlening. Daarnaast is het ook een optie dat de kwaliteit van de publieke dienstverlening nog steeds relevant is maar de capaciteit ervan te laag of hoog is. Waar Stadsgebouwen 1.0 weinig marge laten voor evolutie en zo functioneel inefficiënt worden gaat een Stadsgebouw 2.0 van deze verandering uit en ondersteunt het een evoluerend programma.

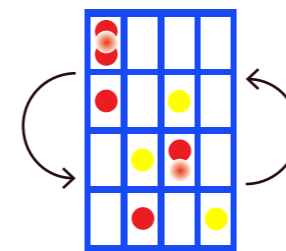


EVALUEER BESTAANDE EN VERBEELD TOEKOMSTIGE DIENSTVERLENING

Publieke dienstverlening staat niet gelijk aan het beantwoorden van maatschappelijke noden. Het splitsen en het evalueren van zowel hun aard en relatie vormt een cruciale actie in de blijvende ontwikkeling van stadsgebouwen.

AUDIT

Naast een permanente evaluatie door haar initiators en gebruikers vraagt is er nood aan een meer intensieve evaluatie van de link tussen programma's en maatschappelijke noden - een audit die een stad om de vijf jaren uitvoert voor haar belangrijkste stadsgebouwen.

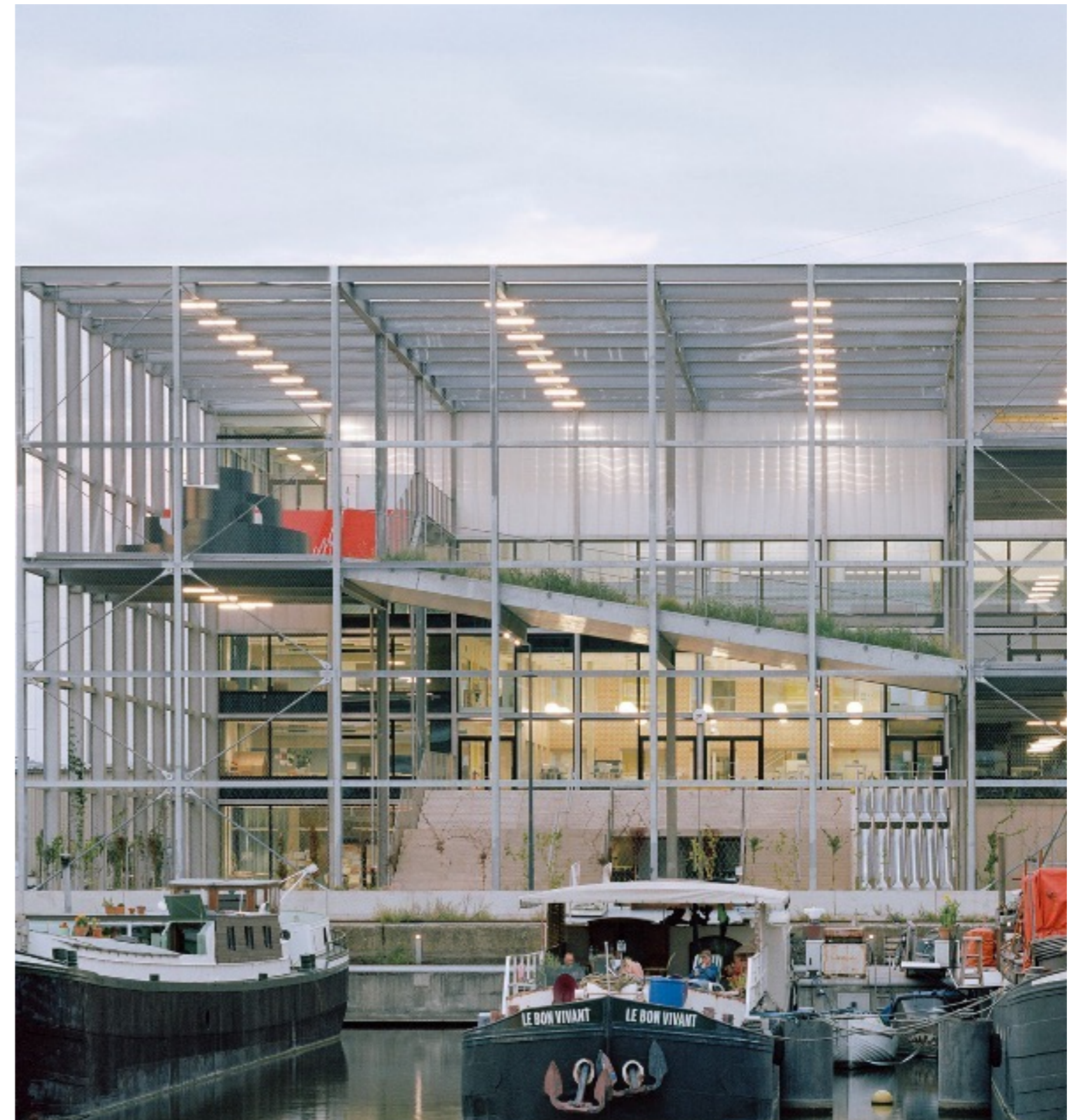


ONDERSTEUN EEN EVOLUTIEF PROGRAMMA

Dit gaat onder andere om het behouden van ongeprogrammeerde ruimte voor de aanwezige programma's om ad-hoc of structureel uit te breiden als ook voor nieuwe programma's om de ruimte te gaan gebruiken.

²Oldenburg, R. (1999). The great good place: cafés, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of the community. New York: Marlowe.

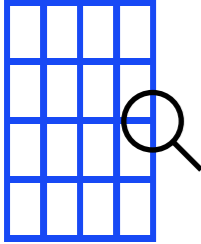
Ont we rp



Hoe transformeer je een bestaand of ontwerp je een stadsgebouw 2.0? Hoe bied je een robuuste structuur voor een veranderend programma en een duurzaam beheer? En hoe kan ontwerp de impact van maatschappelijke dienstverlening versterken? Dit hoofdstuk geeft handvaten om een Stadsgebouw 2.0 op een doordachte wijze te ontwerpen.

VERSTERKT MAATSCHAPPELIJKE IMPACT

Hoe laten we programma's van stadsgebouwen 2.0 landen in een bestaand of toekomstig gebouw? Meer dan een functionele puzzel vraagt dit om een doordacht ontwerp. Zodat niet enkel de ruimte van een stadsgbouw optimaal wordt benut maar haar vormgeving ook bijdraagt tot de kwaliteit van de activiteiten die erin plaatsvinden en de maatschappelijke noden die zij willen beantwoorden.



ONDERZOEK HET ONTWERP

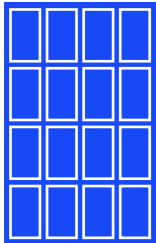
Hoe zorg je voor een optimale ruimtelijke organisatie van huidige en toekomstige programma's? De vaak gelaagde en complexe programma's van stadsgebouwen 2.0 vragen om een doordacht ontwerp, gebaseerd op het nodige onderzoek.

ONTWERPEND ONDERZOEK

Voer ontwerpend onderzoek uit om de programma's van een stadsgebouw op een systematische wijze ruimtelijk te gaan vertalen richting een optimaal ontwerp.

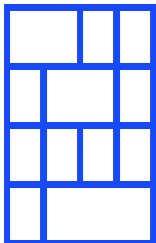
HEEFT VOLDOENDE SCHAAL

Een stadsgebouw 2.0 zet zich van het monofunctionele stadsgebouw. Om meerde en veranderende programma's te kunnen huisvesten dienen zij een bepaalde schaal te hebben. Ook biedt deze schaal de nodige marge voor een uitbreidend programma als ook ongeprogrammeerde activiteiten.



HOUD REKENING MET EEN VASTE MAATEENHEID

Valideer het onderzoek naar het programma door de kritische massa van een stadsgebouw niet op te vatten als een uitdeinend gegeven, maar wel als een balansoefening tussen marges in plus (voor flexibiliteit, hybride functies, wijzigingen, ...) en marges in min (door dubbel gebruik in tijd, organisatorische en ruimtelijke efficiëntie, digitalisering, ...).

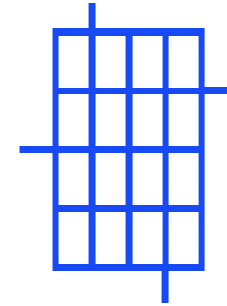
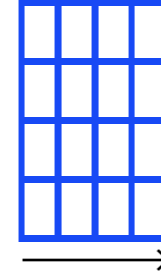


VOORZIE WITRUIMTE VOOR VERANDERING

Beschouw deze ruimte als volwaardig onderdeel van het Programma Van Eisen. Kies ervoor om een specifiek aandeel van het totale programma te laten worden. Het percentage van het PVE wordt bepaald in relatie tot de specificiteit van het stadsgebouw. De witruimte kan bovendien fungeren als moderator tussen verschillende programmaonderdelen en toekomstige groei en krimp in programma's mee te ondervangen. Als witruimte moeilijk te voorzien is dient een grote flexibiliteit van de ruimten mogelijk te worden gemaakt.

VERVULT EEN VOORBEELDFUNCTIE

Het stadsgebouw vormt het kader waarbinnen de verstandverhouding en relatie tussen burger en stad zich voor een groot stuk ontplooit. Het is in deze interactie dat de stad een voorbeeldfunctie dient op te nemen, van gelijkheidsprincipes tot open en heldere communicatie en van organisatie en efficiëntie tot sociaal engagement. Ook het stadsgebouw zelf dient deze voorbeeldfunctie op te nemen.



BOUW AAN DE TOEKOMST

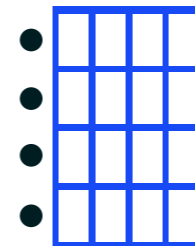
Meer dan het toepassen van huidige normen en richtlijnen dienen Stadsgebouwen reeds toekomstige richtlijnen in rekening te nemen. Een toekomstige geplande regelegeving vanuit de stad dient reeds geïmplementeerd te worden zodat andere publieke en private actoren reeds worden geïnspireerd voor hun toekomstige bouwprojecten.

FACILITEER INNOVATIE

Stadsgebouwen 2.0 bevinden zich vaak tussen klassieke categorieën van gebouwen en de daaraan verbonden regelgeving. Spreken we over een school en de verbonden brandweerregelgeving of over een openbaar gebouw met de daaraan verbonden Publiek Toegankelijke Inrichting? Naast een grondige begeleiding bij de hybride en flexibele toepassing van huidige regelgeving kan het maken van een stadsgebouw 2.0 ook toekomstige regelgeving informeren.

HEEFT EEN DOORDACHT ONTWERP

Het stadsgebouw 2.0 vertaalt een complex programma in een helder ontwerp. We ontwikkelen en toetsen van visies en het vervolgens toepassen van duidelijke ontwerpprincipes vormt hierbij een must.

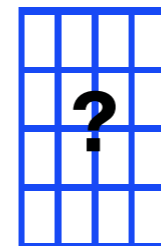


WERK MET DUIDELIJKE ONTWERPPRINCIPES

Eerder dan steeds van nul te vertrekken is het belangrijk om te vertrekken is het aangewezen om (verder) te bouwen op ontwerpprincipes

ONTWERPPRINCIPES

Van hybride ruimtes en doorwaadbaarheid tot flexibiliteit - hanteer 7 ontwerpprincipes voor stadsgebouwen 2.0.

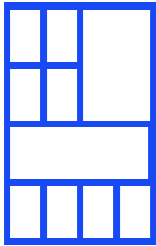


ONTWIKKEL EN TOETS VISIES

Ontwerpend onderzoek loopt doorheen het hele traject, niet louter in de voorbereiding. Het ontwerp van een Stadsgebouw 2.0 is zelfkritisch en dient doorheen het ontwerpproces op meerdere momenten te worden afgetoetst bij de verschillende betrokken diensten.

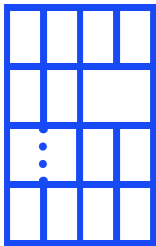
VORMT EEN KADER VOOR EVOLUEREND GEBRUIK

Het stadsgebouw 2.0 heeft geen enkelvoudige typologie, maar is iedere maal uniek. Het heeft zijn gelijke aan andere stadsgebouwen 2.0 door de vooropgestelde ambities, eerder dan door een specifieke identiteit of inrichting. Het is net die inrichting die op korte middellange en lange termijn moet kunnen veranderen. Meervoudig gebruik, nieuwe functies en aanpassingen aan de maatschappelijke noden zijn dus van toepassing voor een stadsgebouw 2.0. Tegelijk dient het gebouw aanpassingen door gebruikers te ondersteunen. De toe-eigening zorgt voor een optimaal gebruik en de verandering in identiteit en maakt het een unieke typologie, als ook ondersteunt het evoluerend gebruik.



MAAK GEEN MAATPAK, NOCH WITTE DOOS

Maak geen strak keurslijf voor een programma dat in de toekomst zal veranderen. Maak ook geen witte en karakterloze doos waarin elke activiteit kan plaatsvinden. Bepaal wel het accommodatievermogen door een marge voor type programma's voorop te houden en laat elementen als de wijkinbedding en toegankelijkheid wegen op het ontwerp.



GEBRUIK DE (BINNEN)INRICHTING

Naast de dragende structuur biedt de binnenrichting tal van mogelijkheden om diverse vormen van collectiviteit te huisvesten en veranderende gebruik te faciliteren. Waar een stilleven van een tekenacademie een ruimte vandaag soms voor weken bezet kunnen mobiele meubels en voldoende bergsystemen ervoor zorgen dat ruimten geschikt zijn voor meervoudig gebruik. Een minimum aan dragende muren en isolerende gordijnen biedt dan weer de mogelijkheid voor alternatieve ruimtelijke indelingen op langere termijn.

VRAAGT OM TE BLIJVEN ONTWERPEN

Het ontwerp stopt niet na de realisatie van een gebouw, integendeel. Maar de insteek wordt wel anders. In voorbereiding van en tijdens het gebruik zal er voortschrijdend inzicht komen. Bovendien is het Stadsgebouw 2.0 ambitieus. Maakt het die ambities waar dan zal het een impact hebben op diens eigen werking, de directe omgeving, de buurt en de stad. Deze veranderlijke parameters kunnen een meerwaarde betekenen voor het stadsgebouw 2.0 en dus moet er verder mee aan de slag worden gegaan in haar ontwerp.

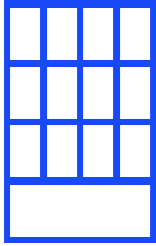
Be he er



Het beheer van publiek vastgoed gaat over efficiëntie en effectiviteit. Hoe kan je de flow van gebruikers optimaliseren, hun ervaring optimaliseren én het geheel overzichtelijk houden? Vandaag ziet de stad velen van hun gebouwen onderbenut. Ze meer openstellen vraagt in sommige gevallen een complexere managementstructuur en meer budget. Burgers nemen in sommige cases ook steeds vaker een actieve rol in binnen het beheer en programmatie van gebouwen. Hoe kunnen hier de juiste kaders en afspraken voor worden opgesteld en wie kan het overzicht bewaren?

IS OPEN VOOR VERSCHILLENDE SOORTEN GEBRUIKERS

Een stadsgebouw 2.0 wordt beheerd door een beheerteam met een vastgoedbeheerder, een facilitair gebouwbeheerder en een gemeenschapbeheerder (zie foodstuk rollen). In de eerste plaats organiseren zij het geruik en de ervaring van diverse gebruikers. Overzicht en inzicht in deze gebruikers is cruciaal in het vormgeven van een beheersysteem.



CATEGORISEER UW GEBRUIKERS

Maak een opdeling van de beoogde gebruikers van uw stadsgebouw. De communicatie en interactie tijdens de opmaak en ingebruikname van een stadsgebouw dient aangepast te worden aan deze verschillende type gebruikers.

3 TYPE GEBRUIKERS

Onderscheid permanente, frequente en eenmalige gebruikers van het stadsgebouw 2.0.

BLANCEERT EEN TOP-DOWN EN BOTTOM-UP BEHEER

Een beheerstructuur van een stadsgebouw 2.0 heeft zowel een top-down en bottom-up karakter. Het top-down gegeven gaat over de harde factoren van gebouwmanagement die onder de rol van de Vastgoedbeheerder vallen. Het gaat over het verzekeren dat de facturen betaald worden, het gebouw veilig kan functioneren (gecertificeerde liften, brandbeveiliging), er een verzekering is, ... kortom alle basisvoorwaarden zijn voldaan. Het is een 'verzekering' voor de stad dat als er iets misloopt er een structuur op poten staat om hier op de best mogelijke manier mee om te gaan. De vastgoedbeheerder heeft dikwijls eerder ervaring opgedaan als facilitair gebouwenbeheerder en kan strategisch op lange termijn denken. Hij of zij handelt objectief en onafhankelijk (niet gelieerd aan één partij). De Vastgoedbeheerder heeft meerdere gebouwen onder zich die zich idealiter in eenzelfde regio situeren en werkt voornamelijk off-site.

Het bottom-up gegeven gaat over het onderhouden van goede contacten met de gebruikers en het remediëren van calamiteiten, maar ook het opvolgen van het dagdagelijkse management van het gebouw (onthalen technici die instaan voor het onderhoud, ...). De Facilitair gebouwenbeheerders en de Gemeenschapsbeheerders zijn hiervoor verantwoordelijk. Beide functies kunnen worden opgenomen door mensen met minder ervaring mits goede coaching van de Vastgoedbeheerder. Beide zijn de rechtstreekse contactpersonen on-site voor de gebruikers. Het voornaamste verschil tussen een building en gemeenschapsbeheerder is dat een facilitair gebouwenbeheerder zich meer toelegt op de operationele zaken van het gebouwenbeheer, terwijl een gemeenschapsbeheerder zich focust op het menselijke aspect. De rollen van community en facilitair gebouwenbeheerder kunnen gecombineerd worden maar zijn niet vanzelfsprekend gezien de combinatie van verschillende soorten vaardigheden.

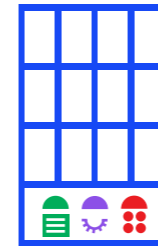
Deze beheerstructuur dient beschouwd te worden als een doelstelling waarbij de snelheid van implementatie kan verschillen per gebouw. Voor het beheer van bestaande gebouwen is er mogelijk een transitiefase nodig waarbij de jobinhoud van de huidige beheerders wijzigt of taakverdelingen verschuiven. Voor nieuwe Stadsgebouwen 2.0 waar de beheerders nog dienen te worden aangewezen is de implementatie eenvoudiger.

3 TYPE BEHEERDERS

Verdeel de rollen van de vastgoedbeheerder, facilitair gebouwenbeheerder en gemeenschapsbeheerder.

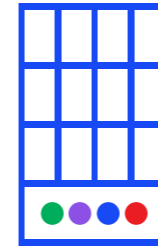
WORDT BEHEERD OP PARTICIPATIEVE WIJZE

Het complexe programma van een stadsgebouw vraagt om een doordacht beheer. Dit kan het beste op een participatieve wijze worden opgezet, op twee manieren. Ten eerste dienen de professionele beheerders van het beheerteam – de vastgoedbeheerder, facilitair gebouwenbeheerder en gemeenschapsbeheerder – reeds bij de conceptfase van een stadsgebouw te worden betrokken opdat zij de combinaties van programma's en slimme ontwerpkeuzes kunnen inspireren op basis van het beheer. Ten tweede, opdat dit beheer aansluit bij de noden van haar gebruikers, is het mogelijk om gebruikers op een slimme wijze te betrekken bij het beheer.



BETREK HET BEHEER-TEAM VOLDOENDE VROEG IN HET PROCES

Om een zo efficiënt mogelijk beheer te organiseren en conflicten te vermijden wordt de beheerder best zo vroeg mogelijk in het proces betrokken. Het beheerteam is het geheel van Vastgoedbeheerder, Facilitair gebouwenbeheerder en Gemeenschapsbeheerder. De combinatie van de verschillende vaardigheden maakt dat dit team op de hoogte is van mogelijke gevoeligheden en aandachtspunten.



BETREK BURGERS ALS MEDEBESTUURDERS

Bij het betrekken van burgers bij het effectief beheer is het belangrijk dat het niet louter gaat om een 'afwenteling van verantwoordelijkheid'.

Om de rol van stadsgebouwen beter in te schatten, is het cruciaal om ze in het bredere discours van de maatschappelijke dienstverlening te situeren. Doorheen de tijd werden 'burgers van onze verzorgingsstaat' steeds slimmer, mobieler, gezonder en mondiger, onder meer door de breed toegankelijke dienstverlening uitgebouwd door de overheid. Vandaag willen burgers ook van onderuit 'meebouwen' aan die samenleving. Wat het waarderen en stimuleren van het 'meebouwen' betreft, is Gent een koploper: het is een bruisende stad vol bottom-up initiatieven.

Als het middenveld en burgers mee betrokken worden bij de programmatie en werking van het Stadsgebouw 2.0, is het logisch dat zij ook een stuk van de verantwoordelijkheid dragen voor het gebouw of bepaalde gebouwzones.

De uitdaging bestaat er dan ook in om bottom-up initiatieven en maatschappelijke noden beter op elkaar af te stemmen, zonder dat het bottom-up karakter verloren gaat. Het gaat hierbij niet alleen om individuele burgerinitiatieven, maar ook om de middenveldorganisaties waar zij deel van uitmaken, of de bedrijven die ze oprichten en waar ze werken. Sociaal ondernemen, het inzetten van burgerbudgetten, publiek-private vormen van samenwerking: het zijn stuk voor stuk initiatieven die de kracht hebben ontdekt van de inbreng van velen. De klassieke rollen van overheid, burger, middenveld en markt worden bijgevolg anders gedefinieerd. En ook het organisatiemodel van de gebouwen waar maatschappelijke dienstverlening plaatsvindt, kan niet anders dan mee wijzigen. Als er veel meer partijen aan zet zijn voor de programmatie van zo'n stadsgebouw 2.0, hoe regelen we dat dan? En hoe zorgen we ervoor dat iedereen gehoord wordt?

Dat kan op diverse manieren:

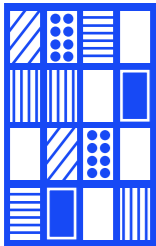
- door collegiaal samen te streven naar een vlotte samenwerking van gebruikersgroepen;
- door zich niet alleen in te laten met de eigen ruimtes in het gebouw, maar ook met de publieke delen en de gedeelde ruimtes;
- door te waken over de sociale veiligheid;
- door flexibiliteit toe te laten in de eigen werking om een betere afstemming te krijgen met de globale werking van het gebouw.

Kortom: door zich als gebruiker van het gebouw als een goede buur van de andere gebruikers op te stellen. Dankzij sociale media en andere (digitale) kanalen kunnen er vandaag met grotere en diverse groepen afspraken gemaakt worden voor het collectieve beheer van plaatsen, programma's en activiteiten. Zo wordt het Stadsgebouw 2.0 op een zeer letterlijke manier de uitvalsbasis voor het gemeenschapsleven in wijk en stad.

ORGANISATIE MODELLEN

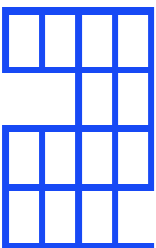
Kies de juiste organisatiemodellen in om participatief beheer mogelijk te maken.

HEEFT EEN GESTRUCTUREERD BEHEERSYSTEEM



WEET WAT JE BEHEERT: INVENTARISEER DE RUIMTEN

Instrumenten zoals een gebouwenbrochure en technische fiches voor polyvalente ruimtes in combinatie met de implementatie van een reservatie en sleutelbeheerssysteem kunnen hier de juiste sleutel zijn. Per ruimte wordt er een technische fiche opgemaakt met beschrijving van hoe de ruimte gebruikt kan worden, wat de randvoorwaarden zijn, ... Dit document moet klaar zijn op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen en kan na enkele maanden ervaring worden bijgesteld indien nodig.



BEHEER DE TOEGANG EN DE TOEGANKELIJKHEID

De toegankelijkheid van de site en het gebouw gaat over het gegeven: "wie krijgt er toegang tot het reserveren van een ruimte en eenmaal gereserveerd, hoe geraak je op de site en in het gebouw?"

Toegangsrechten en -procedures naargelang het type gebruiker

Een eerste vraagstuk is hoe je de toegang regelt voor de verschillende type gebruikers. Permanente gebruikers kennen het gebouw en de procedures. Voor eenmalige gebruikers ligt de nadruk op eenvoud en het vermijden van complexe procedures.

Van en naar de site

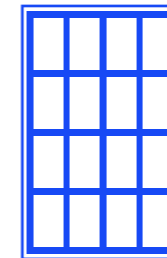
Het tweede vraagstuk van toegankelijkheid gaat in op het vinden van de weg naar de site en gebouw. We zien vandaag nog steeds dat mensen die een eerste keer ergens toekomen toch snel verloren lopen. Zowel bij het vinden van de weg naar het gebouw, het vinden van de toegang en nog meer het vinden van de weg in het gebouw. Het vinden van de weg naar de site gaat over een duidelijke beschrijving van de verschillende vervoersmodi. Zijn er fietsstallingen of parkeerplaatsen voorzien op de site, parkeerplaatsen voor andersvaliden en zo ja, gaan die ook buiten de klassieke openingsuren toegankelijk blijven?

Het gebouw betreden

Eenmaal op de site is het binnen geraken een tweede uitdaging. Vele gebouwen zijn vandaag nog klassiek voorzien van sleutels. Bij het uitdelen van sleutels of permanente codes bestaat echter het risico dat deze 'verspreid' geraken en terecht komen bij personen die niet gekend zijn bij de stad. Een digitaal toegangssysteem kan zowel gebruikt worden om de deur als vergaderzaal te ontgrendelen. Er zijn vandaag vele digitale voorbeelden, maar uit ervaring zien we dat het openen van deuren met applicaties niet vanzelfsprekend zijn en drempels creëert.

DIGITAAL TOEGANSSYSTEEM

Installeer een vlot digitaal toegangssysteem.

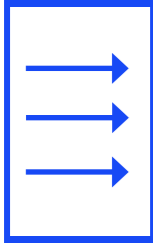


BEVEILIG EN MONITOR

De Wet van Murphy stelt dat als er iets kan misgaan, het zal misgaan. Hoe meer open en toegankelijk een gebouw is, hoe groter de kans is dat er op een bepaald moment misbruik van het vertrouwen zal genomen worden. Het is daarom belangrijk om de gebruikers die het goed menen zo goed mogelijk te beschermen tegen mogelijke problematieken. Hiervoor zijn de elementen van beveiliging en monitoring belangrijk.

STAAT VAN BEVINDING

Maak, net als bij deelauto's, steeds een staat van bevinding op in functie van kwaliteitsvol gedeeld gebruik.



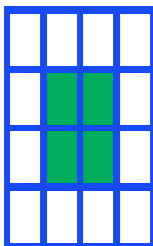
STEL PROCEDURES OP VOOR HET GEVAL ER IETS MIS LOOPT

In het professionele vastgoedmanagement wordt gewerkt met 24/7 alarmcentrales waarbij de telefoonnummers op verschillende plaatsen in het gebouw duidelijk leesbaar zijn. Tijdens de dag wordt dit nummer doorgeschakeld naar de facilitair gebouwenbeheerder. Na de kantooruren gaat dit naar een beveiligingsfirma die een duidelijke workflow heeft voor bepaalde problematieken. De categorieën van calamiteiten waarvoor een bepaalde workflow idealiter moet uitgewerkt worden zijn:

- Brand
- Inbraak
- Elektriciteit
- Poorten en garagepoorten
- Schuifdeuren
- Schoonmaak
- Afval
- Sanitair
- HVAC
- Camerabewaking
- Sprinkler

Een workflow bestaat uit een logische sequentie van acties die ondernomen moeten worden wanneer een bepaalde calamiteit zich voordoet. Dit kan gaan van het contacteren van de brandweer en facilitair gebouwenbeheerder, tot het aanstellen van een kuisploeg om een dringende reiniging te komen doen.

Hoe meer deze factoren van op afstand gemonitord kunnen worden, hoe makkelijker het is om vanop afstand te interveniëren. In vele gevallen gaat er immers een vals alarm af, of is het handig indien men vanop afstand de HVAC kan aanpassen als er iets fout is ingesteld. Camera's bieden ook een belangrijk hulp om vanop afstand bepaalde situaties in te schatten, rekening houdend met privacy van de eindgebruikers. Zo kunnen bepaalde zones (vb. kleedkamers) die in het beeldveld van de camera vallen digitaal bedekt / zwart gemaakt worden zodat daar geen opnames zijn.



WAARBORG HET COMFORT EN DE DUURZAAMHEID

Eenmaal de toegang en beveiliging verzekerd is, mogen de comfortelementen niet vergeten worden. In vele gebouwen slaat de HVAC (terecht) af na de kantooruren. Wanneer een gebouw ook na de werkuren af en toe wordt gebruikt is het afslaan van de ventilatie echter niet wenselijk. Wanneer men opteert om 200 mensen in een ruimte te brengen die niet meer geventileerd is, is dit niet gezond. Het niet meer verwarmen of koelen van een gebouw is eveneens een comfortelement dat bij het openstellen van een gebouw vergeten zal worden.

De automatische verlichting is een tweede factor die ook belangrijk zal zijn richting het comfort van de bezoeker, zeker indien de parking of gangen plotseling donker vallen.

Andere comfortelementen zijn de toegang tot de koffiemachine, keuken / koelkast of andere zaken. Zeker wanneer er verschillende type gebruikers tijdens de dag of avond zijn is het belangrijk dat de ene geen onaangenaam onthaal voor de ander veroorzaakt. Goed gedrag kan door de Gemeenschapsbeheerder beloond worden met meer mogelijkheden, slecht gedrag kan ervoor zorgen dat het gebruik beperkt wordt of dat er remediërende acties moeten ondernomen worden.

FLOREERT DOOR HELDERE AFSPRAKEN

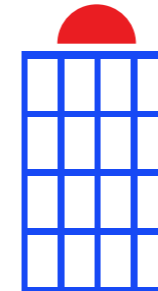


MAAK EEN AFSPRAKENKADER

Het opstellen van een afsprakenkader helpt om de betrokkenheid en het verantwoordelijkheidsgevoel bij gebruikers te verhogen. Zeker de permanente gebruikers dienen hierbij betrokken te worden. Dit afsprakenkader moet worden goedgekeurd door de gebruikers en departementshoofden, ... Concreet omvat dit document volgende topics:

- Overlegstructuur en organisatie
- Mandaat vanuit organisaties
- Afspraken over 'hoe delen we info'
- Logistiek beheer
- Gedeelde coördinatie
- Programma van polyvalente ruimten
- Classificering type gebruikers

AFSPRAKENKADER



VOORZIE ÉÉN AANSPREEKPUNT VOOR BEHEER IN UW GEMEENTE OF STAD

Er is 1 SPOC bij de dienst Facilitair Management nodig voor input, coördinatie en goedkeuring voor beheerplannen. Dit om de nodige ondersteuning en kennisoverdracht tussen cases mogelijk te maken. Bij een kleine gemeente kan dit de Vastgoedbeheerder zijn, bij een grotere gemeente kan er hiervoor iemand overkoepelend worden aangesteld, vb. de 'strategisch adviseur beheer'.



ORGANISEER HET GEBRUIK

Er dienen niet enkel heldere afspraken gemaakt te worden intern tussen de verschillende stadsdiensten. Ook de gebruikers moeten weten hoe en wanneer ze het gebouw kunnen gebruiken.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



INFORMEER GEbruikers REGELMATIG

Het is belangrijk om gebouwgebruikers betrokken te houden. De Gemeenschapsbeheerder kan hiervoor social media of nieuwsbrieven inzetten om alle (potentiële) gebruikers te informeren. We denken hierbij aan het informeren omtrent wijzigingen zoals vb. werken in de straat, aangepaste openingsuren. De nieuwsbrief laat ook toe om nieuwe gebruikers (verenigingen) van het stadsgebouw voor te stellen of promotie te maken voor eenmalige events.

In stru menten

Instrumenten programm

VIER AANVLIEGRUTES

Stadsgebouwen vragen om een slimme programmatie. Inzicht in de wijze waarop en het instrumentarium waarmee een project of een programma op de stedelijke agenda komt, is daarom noodzakelijk. We onderscheiden vier aanvliegeroutes voor een stadsgebouw die we positioneren op een kruis van twee assen: ambities, acties en instrumenten om een programma te bouwen voor een stadsgebouw 2.0.

De eerste horizontale as onderscheidt de schaal van de programma's; wijkniveau versus stadsbreed niveau. Zo zijn er programmabehoefes op stedelijke schaal, zoals het stedelijk onderwijs of de musea, maar er zijn net zo goed programma's op de schaal van een wijk, zoals een buurtsporthal of een wijkgezondheidscentrum.

De tweede as heeft te maken met de wijze waarop een nood gedetecteerd wordt; top-down versus bottom-up. De nood kan het resultaat zijn van beleidsdoelstellingen van het stadsbestuur, bijvoorbeeld de ambitie om een capaciteitsuitbreiding van het secundair onderwijs te realiseren. De beleidsnota van het stadsbestuur vormt dan het routeplan voor de belangrijke stedelijke investeringsprojecten in de komende jaren. Dergelijke programma's evolueren dus top-down tot een project. Anderzijds kunnen noden ook bottom-up ontstaan: vanuit buurtbewoners of het middenveld. Afhankelijk van hoe luid hun stem weerklinkt en hoe deze gehoord wordt, krijgen hun vragen een plaats op de stedelijke agenda.

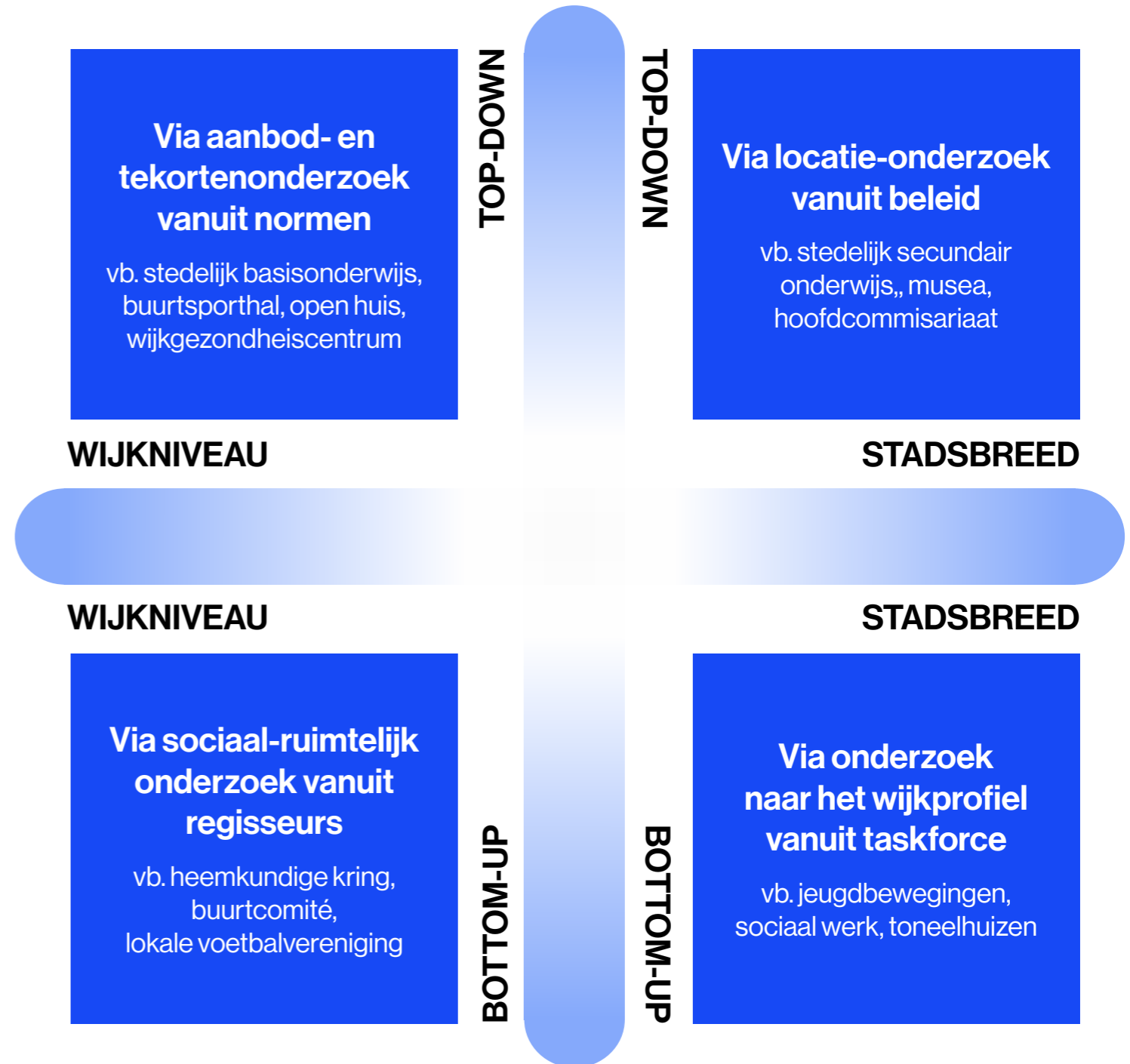
Dit assenkruis kan dubbel gebruikt worden. Ten eerste om bestaande stadsgebouwen te inventariseren en vergelijken. Ten tweede vormt het assenkruis vier kwadranten die elk een 'aanvliegeroute' beschrijven om het programma van een Stadsgebouw 2.0 te bepalen. We beschrijven hieronder deze vier aanvliegeroutes:

Voor top-downprogramma's op stadsbreed niveau vormt de beleidsnota van gemeentebesturen de motivatie. Dit is de uitvoering van beslist beleid. Vaak is het vinden van een goede locatie voor een dergelijk programma de opgave. Daarvoor dient locatieonderzoek te worden ingezet.

Voor top-downprogramma's op wijkniveau kan een omgevingsanalyse ingezet worden om de behoefte te detecteren. Aan de hand van GIS-data kunnen bestaande voorzieningen per wijk in kaart gebracht worden, in relatie met andere gegevens: demografie (leeftijdsverdeling, type huishoudens, kansarmoede...), woondichtheid (woningtype, aandeel sociaal wonen...), mobiliteit (parkeeraanbod en -behoefte, fietsbereikbaarheid...). Door de gegevens vervolgens te koppelen aan richtcijfers en normen komen we tot een algemene 'dekkingsgraad'

Voor bottom-up-programma's op stadsbreed niveau is het traject niet even eenduidig. Het is voor organisaties uit het middenveld telkens weer een uitdaging om hun maatschappelijke rol aan te tonen. Ze zijn dus vaak op zichzelf aangewezen. Specifiek voor het onderwijs heeft Stad Gent ter ondersteuning van alle koepels een stedelijke taskforce ingesteld, met een grote impact op de sturing van de vraag naar en het aanbod van ruimte.

Om de behoefte aan bottom-up-programma's op wijkniveau te detecteren dient er gerekend te worden op wijk- en gebiedsexperts. Zij houden ten alle tijde de vinger aan de pols in de wijken, met georganiseerde verenigingen en individuele bewoners. Dit doen zij aan de hand van hun permanente aanwezigheid als ook gericht sociaal-ruimtelijk onderzoek, al dan niet ondersteund door externe partijen. Zij hebben op die manier kennis van alle lokale actoren en verzorgen voor hen de directe lijn met de gemeentelijke administratie.



PROGRAMMAOPROEP

De vier eerder beschreven aanvliegroutes voor programma's vertrekken van het capteren van prioritaire ruimtenoden en programma's om vervolgens op zoek te gaan naar een geschikte locatie en gebouw om hen te huisvesten. Toch laten niet alle ruimtenoden en programma's zich op deze manier identificeren. Zo is het ook mogelijk omgekeerd te werken; vertrekken van een gebouw om vervolgens op zoek te gaan naar geschikte programma's.

Eén van de manieren om dit te doen is het lanceren van een oproep voor programma's verbonden aan een specifiek gebouw. Hierbij is het mogelijk om al dan niet op voorhand bepaalde beleidsdoelstellingen te formuleren die aansluiten bij noden op stad- of wijkniveau. Ook is het mogelijk om een oproep te lanceren zonder vooropgestelde inhoudelijke richtlijnen. Op die manier kunnen programma's aangetrokken worden op basis van de specifieke uitstraling, dimensies, locatie en lokale betekenis van het gebouw.

Voorbeeld: Open Stadsatelier Turnhout

Stad Turnhout lanceerde in 2020 een oproep voor een vernieuwd programma voor één van haar iconische Turnhoutschool-gebouwen dat grotendeels leeg stond na een verleden als maatwerkbedrijf en kunstacademie. Voor het lanceren van de oproep werden beleidsdoelstelling op stad- en wijkniveau verbonden aan het pand. Het pand heeft dan ook een belangrijke rol in het activeren van het naastgelegen nieuwe Begijnenveldekenspark dat een vergeten stadsdeel moet opwaarderen. Deze doelstellingen werden gecombineerd met doelstellingen die werden geformuleerd door omliggende bewoners en organisaties. Er werd een sterk concept voor een

Open Stadsatelier geformuleerd en gebruikt om een oproep te lanceren richting traditionele en nieuwsoortige maakindustrie die anders minder makkelijk ruimte vindt in het centrum van de stad.

Er werd een stadsbrede campagne gelanceerd in het gemeentekrantje, de digitale informatieborden in de stad en communicatienetwerken van lokale organisaties. Geïnteresseerden werden verwezen naar een website waarop zij de visie van het gebouw konden lezen, alle ruimten en haar eigenschappen digitaal konden ontdekken op basis van een interactief grondplan en konden zich inschrijven voor bezoekenmomenten. Vervolgens werden geïnteresseerden gevraagd om hun programmavoorstel in te dienen. Hierin verduidelikten zij de aard van hun programma, hoe het aansluit bij de vooropgestelde doelstellingen, welke ruimte zij op welk moment van de week willen gebruiken en of zij deze ruimte kunnen delen met anderen.

Na een selectie op basis van de kwaliteit van de inzendingen werden de geselecteerde gebruikers samengebracht en begeleid richting het opmaken van een conceptueel, ruimtelijk, organisatorisch en beheerplan aan de hand van workshops die door Stad Turnhout in samenwerking met Endeavour werden georganiseerd. De plek vormt vandaag een centrum voor circulaire economie waarbij hout- en metaalbewerkers als ook kunstenaars die met restmaterialen werken hun atelier hebben en Turnhoutenaren welkom zijn om te komen kijken en deel te nemen aan laagdrempelige activiteiten.

**Stappenplan**

Zoek jij naar een atelierruimte in een hub voor circulaire en creatieve economie in het Centrum van Turnhout? Of wil jij een invulling installeren die bezoekers kan verwelkomen om het Open Stadsatelier te ontdekken en te beleven zoals een café of creatieve evenementruimte?

Volg dan de volgende stappen om zelf een invulling te geven aan één of meerdere van de ruimten van het Open Stadsatelier, een gebouwgemeenschap te vormen en met de voorziene begeleiding van experts een plan te maken om het Open Stadsatelier samen te realiseren!

Broed op jouw idee

Lees op dit online platform de uitlag over het Open Stadsatelier en inspirerende voorbeelden.
Vervolgens kan je verder breiden op jouw voorstel voor de invulling van één of meerdere ruimten van het gebouw, passend binnen het concept van het Open Stadsatelier.

open stadsatelier

Bezoek het gebouw

Schrijf je in en neem deel aan de geplande gebouwbezoeken en maak kennis met het gebouw en andere geïnteresseerde personen.

bezoek plannen

Dien jouw voorstel in

Heb jij een ruw idee voor een invulling die je zelf wil geven aan één of meerdere van de ruimten in het Open Stadsatelier?
Daar dan voor 15 september jouw bekrachtigd voorstel in via het formulier op dit online platform.

kandidaat stellen

**1 Dakblok**

Deze lichte ruimte op het eerste verdiep, te bereiken met de trap en een ruime lift, sluit aan op de 600m² bruikbare dakoppervlakte van het pand.

Het vormt een geschikte ruimte voor onder andere een ontmoetingsfunctie zoals een uniek café met dakterras, inclusief zicht op het park Begijnenveldekens en in relatie met de circulaire activiteiten in het Open Stadsatelier.

foto's bekijken

2 Grote hal A

Deze ruimte vormt samen met ruimten 2 en 3 de grote hal op het gelijkvloers. De lichte muren maken het mogelijk om de ruimten samen te vegen tot één grote meerkamer van 300m² of verder op te delen. Zij genieten allen van licht via de ramen aan de voor- en achterkant van het gebouw. Hun hoge plafonds zijn geschikt voor bijvoorbeeld grotere machines en installaties als ook evenementen en expo-ruimten.

Ruimte 2 vormt de grootste ruimte op het gelijkvloers en sluit aan bij de hoofdtrap en de trap naar de kelderverdieping.

*De foto's tonen de ruimten als ook tijdelijke invullingen in afwachting van de herbestemming en het pand in haar geheel.



foto's bekijken

DRIVERS

Computerprogramma's steunen op 'drivers' of stuurprogramma's. Ook het programma van een stadsgebouw dient tot stand te komen op basis van 'drivers' die de strategische combinatie van programma's moet aansturen. We onderscheiden enkele drivers die apart of gecombineerd kunnen worden in het motiveren van combinaties van programma's.

- **Specialiseer naar type programma** – Een eerste manier om programma's te combineren is het specialiseren op het type programma. Zo is het bijvoorbeeld interessant om bijvoorbeeld 'maakactiviteiten' te clusteren gezien zij vaak een gelijkaardige ruimte nodig hebben en ook lawaai maken. Ook is het interessant om een houtbewerker naast een metaalbewerker te zetten zodat zij producten kunnen maken in samenwerking (zie het voorbeeld van het Open Stadsatelier hierboven).
- **Specialiseer naar type doelgroep** – Wat zijn de noden op vlak van publieke dienstverlening van een specifieke doelgroep? Kunnen we deze diensten bundelen op een plek? Specialiseren naar type doelgroep kan voordelen met zich meebrengen. Zo is het bijvoorbeeld interessant om aan een school andere vormen van dienstverlening voor zowel kinderen als hun ouders te clusteren zoals een crèche, naschoolse opvang, sportclubs enzovoort. SESC Pompeia in Brazilië (zie referenties) zorgt dan weer voor een combinatie van sportclubs en culturele activiteiten om de brede instroom van personen die sporten ook makkelijker te bereiken voor culturele activiteiten.
- **Ruimtelijke specificiteit** – Sommige gebouwen zijn zo atypisch dat ze slechts een klein aantal programma's op een kwaliteitsvolle manier kunnen huisvesten. Het is daarom ook mogelijk om op basis van bijvoorbeeld de hoge dimensies van een gebouw bepaalde activiteiten als een circuschool, een klimzaal of een theaterzaal te clusteren. Denk bijvoorbeeld aan de circuschool in de kerk van Malem.

- **Functionele frictie** – Niet alle programma's zou men op buikgevoel samen plaatsen. Ze lijken elkaar uit te sluiten, maar net hier worden soms kansen gemist. Eerder dan het minimaliseren van onderlinge hinder is het interessant om te onderzoeken hoe dat functionele frictie kan ontstaan die de programma's versterken. Zo is het kinderdagverblijf 'Speelpleinstraat' in Merksem gecombineerd met een stelplaats van de groendienst in één compact gebouw. In plaats van te focussen op de programmatorische verschillen tussen beide, gebruikt het project beide functies teneinde het park waar het in ligt zoveel mogelijk te activeren. Op die manier hebben de kinderen in het kinderdagverblijf de hele dag een interessant landschap om te bewonderen vanuit de ramen. Ook werd te kost voor de bouw van het kinderdagverblijf en een stelplaats voor de groendienst verminderd door te werken aan één slim gebouw op een unieke locatie.
- **Balans publiek / privé** – Een klassieke driver in het combineren van programma's is het balanceren van programma's die open en niet open zijn voor het brede publiek. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar om een breed toegankelijk buurtrestaurant te koppelen aan een gebouw voor deeltijds kunstonderwijs dat zich vooral richt tot ingeschreven studenten. Op die manier kunnen gesloten gebouwen en programma's worden opengebroken. Een voorbeeld is de aankomende renovatie en nieuwbouw van de kunstacademie van Hoboken waarbij niet enkel een buurtrestaurant maar ook een brede inkomhal zal worden geïnstalleerd voor het organiseren van expo's als ook het verwelkomen van buurtactiviteiten. Op die manier versterkt ook de verbinding tussen de publieke dienstverlening en de lokale gemeenschap die het wil dienen.
- **Balans Top down / Bottom-up** – Een ander driver is het balanceren van programma's die voortkomen uit en georganiseerd zijn door civiele actoren met programma's die worden georganiseerd door de stad of gemeente zelf. Dit om genoeg ruimte te laten voor de noden die langs beide wegen worden gedetecteerd en beantwoord.
- **Geprogrammeerd / ongeprogrammeerd** – Ook kan een programma worden gevormd op basis van het balanceren van ruimte voor activiteiten die gepland zijn in verhouding met ruimte voor activiteiten die spontaan kunnen plaatsvinden. De open overdekte ruimte van Le Centquatre (zie referenties) die gebruikt kan worden door informeel georganiseerde dansgroepen is hierbij een voorbeeld.

Een beeld van het online platform van het Open Stadsatelier. Meer info op www.openstadsatelier.be

INVENTARISATIE

Om te kunnen puzzelen moeten alle puzzelstukjes zichtbaar op tafel liggen. Het is dan ook belangrijk om de te overwegen programma's voor een stadsgebouw op een overzichtelijke manier in kaart te brengen. Hierbij kunnen steeds dezelfde informatie wordt verzameld voor de diverse programma's. Deze informatie kan worden ingevuld door een stad of door de verantwoordelijke van de programma's. Bij het Open Stadsatelier (zie hierboven) vulden geïnteresseerde ondernemers eenzelfde vragenlijst in waar zij antwoord gaven op onderstaande vragen:

Activiteit

- Korte beschrijving van de activiteit.
- Wat is de doelgroep?
- Wat zijn haar belangrijkste noden in relatie tot dit programma?
- Wat is de bijdrage tot beleidsdoelstellingen op stad- en/ of wijkniveau?

Materiaal

- Welk materiaal is nodig voor dit programma?
- Is dit materiaal deelbaar met andere gebruikers in het gebouw/op de site?

Ruimte

- Hoeveel vierkante meter heeft dit programma nodig?
- Is het mogelijk om deze ruimte te delen of dient deze ruimte exclusief toegankelijk te zijn voor dit programma?
- Heeft u opslagruimte nodig, en zo ja; hoeveel vierkante meter?
- Hoe moet deze ruimte toegankelijk zijn? (Relatie met publieke ruimte, andere programma's, ...)

Beheer

- Welk beheer is nodig om de ruimte voor uw activiteit te onderhouden? (Gewenste temperatuur, frequentie van kuisen, ...)

Tijd

- Wanneer zou deze activiteit plaatsvinden in de dag / week / maand / jaar?
- Met welk tijdspectief zou dit programma op deze locatie willen plaatsvinden?
- Is de ruimte te delen op hetzelfde moment of dient dit complementair georganiseerd te worden?

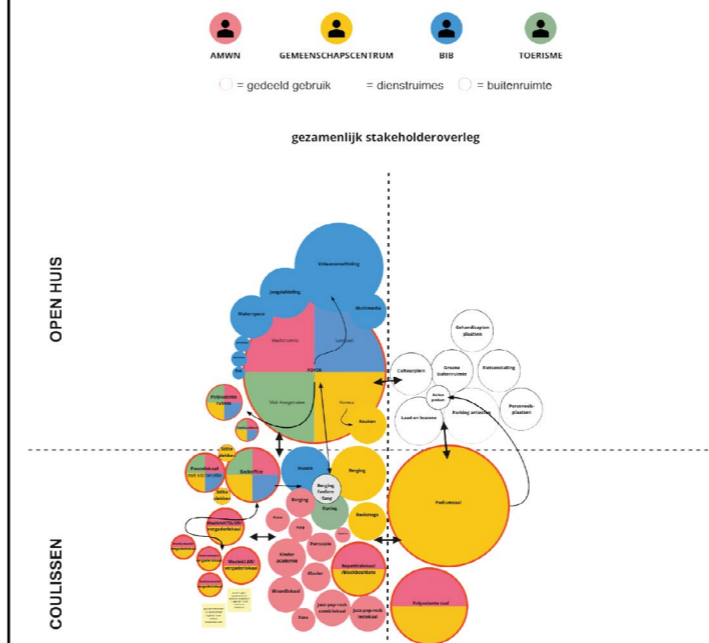
Financieel

- Wat zijn de inkomsten en uitgaven van dit programma?
- Wat is de financiële stabiliteit van dit programma op lange termijn (project vs structurele subsidies, andere inkomsten, ...)?

PROGRAMMA SCENARIO'S

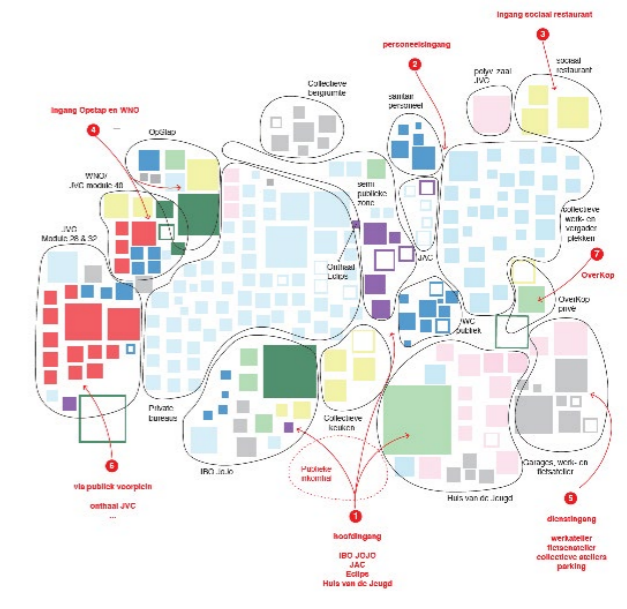
Op basis van de programmadrivers kunnen hypothesen van combinaties van programma's worden gemaakt. De kwaliteit van deze combinatie dient verder onderzocht te worden op basis van scenario-oefeningen. Meer dan een technische ontwerpogave (zie hoofdstuk ontwerp: ontwerpend onderzoek) is het belangrijk om de verschillende programma's ook inhoudelijk aan elkaar te koppelen. Zo is het interessant om de verantwoordelijken van te overwegen programma's samen te brengen in een workshop, hen elkaars programma te laten presenteren en

te confronteren met mogelijke kansen en uitdagingen in het delen van tijd, ruimte en het zoeken van programmatische samenwerking. Deze programmatische samenwerking kan in de vorm van het uitwisselen van materialen, het aantrekken van eenzelfde publiek enzovoort. De conclusies van deze oefening kunnen leiden tot onverwachte inzichten over bepaalde synergiën die al dan niet bestaan tussen diverse programma's. Deze conclusies vormen dan weer argumenten om deze combinatie van programma's verder uit te diepen.



Programmascenario *Derde Plek, Balen*. (Endeavour, 2021).

Scenario's kunnen worden uitgedacht op basis van het type **ruimte** dat ze nodig hebben (kwadranten), hoe zij in **relatie** kunnen staan met elkaar (pijlen), of het om binnen of buitenruimte gaat en welk **type activiteit** het is (kleuren) en of zij ruimte kunnen **delen** of niet (cirkel rond bollen). Dit zorgt voor overzicht waarmee gespeeld kan worden in het opmaken van een sterk collectief programma.



Programmascenario *Baudelo, Gent*. (Architecture Workroom Brussels, 2020).

Daarnaast is het ook mogelijk om **extra collectieve faciliteiten** te bedenken die inspelen op een nood voor verschillende programma's zoals een collectieve bergruimte, keuken, sanitair, ... Ook is het interessant om te bekijken welke programma's nood hebben aan een aparte **ingang** en welke gecombineerd kunnen worden.

GEDEELD WAARDENKADER

Na het bepalen van een combinatie van programma's is het belangrijk om het gesprek niet te stoppen bij het optellen van de programma's in een programma van eisen. Zo is het aangeraden om een gedeeld waardenkader op te maken die alle programmam Partners onderschrijven. Op die manier

wordt een 'groter verhaal' geschreven dat de identiteit van een stadsgebouw kan gaan opbouwen. Dit waardenkader vormt het product van de combinatie van beleids- en gebiedsdoelstellingen en de waarden van de specifieke programma's die erin plaatsvinden.

RELATIE MET OMGEVING
Het cultuurhuis moet ruimtelijk en inhoudelijk in relatie treden met de openbare plekken in de directe omgeving (IKO, Sint-Katharinakerk, Vrijheid en verder (kerkhof, stadhuis...))

LAAGDREMPELIG
Het cultuurhuis moet voor iedereen makkelijk te bereiken en laagdrempelig zijn. Het moet een plek zijn waar iedereen (als ook alle leeftijden) zich thuisvoelt, ook niet-cultuurelhebbers.

ONTMOETING EN VERBONDENHEID
Het cultuurhuis moet een plek van ontmoeting en verbondenheid vormen voor alle inwoners en verenigingen van Hoogstraten.

BELEVINGSWAARDE
Het cultuurhuis moet mensen aantrekken omwille van zijn belevingswaarde (niet louter door het cultuuraanbod). Het moet dus een interactieve plek zijn met een brede waaier aan activiteiten die te beleven vallen.

MEERWAARDE
Het cultuurhuis moet bezoekers meer aanreiken dan waar ze voor kwamen en zo hun blik verruimen. Het biedt meerwaarde door beleving, inspiratie, creativiteit, verbazing en verwondering.

LOKALE EN REGIONALE INBEDDING
Het cultuurhuis moet zich richten op de inwoners van Hoogstraten en omliggende gemeenten. Samenwerken op regionaal niveau is hierbij cruciaal.

Waardenkade Derde Plek Balen (Endeavour, 2021)

CULTUREEL HART
Het cultuurhuis en ruimere cultuursite moet het hart vormen van cultuur en vrije tijd in Hoogstraten.

STARTPUNT STADSBEZOEK
Het cultuurhuis moet fungeren als startpunt van een stadsbezoek. Een centrale plek om vanuit op ontdekking te gaan, zowel in Hoogstraten als in het cultuurhuis zelf.

SYNERGIE GEBRUIKERS
Het cultuurhuis moet synergie en kruisbestuiving opwekken tussen de verschillende bewoners van het huis en de bezoekers ervan.

DYNAMISCH GEBRUIK
Het cultuurhuis moet een dynamisch gebruik genereren doorheen de tijd.

ONGEPROGRAMMEERD
Het cultuurhuis moet ruimte laten aan ongeprogrammeerde activiteiten.

GROENE LONG
De buitenruimte rond het cultuurhuis moet als een groene long dienen voor de omliggende omgeving en het gebouw een voorbeeldfunctie vervullen inzake duurzaamheid.

TIJDELIJK GEBRUIK

Om de toekomst van een te herbestemmen gebouw te bedenken is het mogelijk om programma's en hun synergie met elkaar en haar lokale context te testen door tijdelijk gebruik te organiseren.

- Tijdelijk gebruik is fragiel vanwege de delicate balans die gevonden moet worden tussen haar open en experimentele drive enerzijds en anderzijds de organisatorische en conceptuele robuustheid die het na de aanloopfase vraagt. Het kenniscentrum Vlaamse Steden verzamelde, op basis van internationaal case-onderzoek, zes kritische succesfactoren voor tijdelijk gebruik. We lichten ze hieronder kort toe.
- Een bewust experiment: Belangrijk is dat er een bewuste keuze wordt gemaakt welke programma's gecombineerd worden, wat er in de periode van tijdelijk gebruik getest zou worden en wie en hoe dit gemonitord zal worden om uiteindelijk een keuze te kunnen maken of het programma van dit tijdelijk gebruik doorontwikkeld kan worden in een meer permanente vorm. Net zoals dat in een labo het geval is.
- Ruimte voor de bottom-up dynamiek: De participanten en partners, inclusief de commerciële en gouvernementele partners, respecteren, ondersteunen of versterken de autonome en experimentele bottom-up dynamiek die vaart en kwaliteit geeft aan het project.
- Een centrale actor - persoon of organisatie - als bindstof die de lijm vormt tussen de vaste en wisselende, kleine en grote participanten en de cohesie en continuïteit van de alliantie verzekert die het vertrouwen geniet van alle andere actoren (ook de overheid en commerciële participanten), die de robuustheid bezit om de organisatorische en/of ideologische consistentie te bewaren en die de competenties bezit om de delicate balans tussen management en experimentele openheid te bewaren.

- Een toegankelijke overheid die steun biedt zonder te sturend of controlerend te worden en het initiatief te recupereren.
- Een businessplan en fondsenwerving, omdat de initiële investering meestal groter uitvalt dan gedacht. Met name het toegankelijk en veilig maken van een gebouw of terrein voor gebruik, in overeenstemming met alle wetten en voorschriften, is een vaak onderschatte kostenpost.
- Een korte administratieve doorlooptijd voor vergunningen, toelatingen, collegebeslissingen enz... die de spontane, informele drive niet ontmoedigt en door trage en complexe procedures doodknijpt en de beschikbare exploitatietijd niet dermate verkort dat de investeringen nog moeilijk of onmogelijk afgeschreven kunnen worden. Hoe korter het juridisch pad, hoe haalbaarder het project. Indien de administratieve periode de exploitatieperiode onredelijk inkort, is er een compenserende toelage vereist.
- Een gegarandeerde duurtijd van de vergunning die het tijdelijk gebruik een faire kans op slagen geeft. Een garantie voor één jaar, al dan niet met kans op verlenging, is dat niet. De onzekerheid of de investeringen kunnen terugverdienen worden, schept een onredelijk risico voor de initiatiefnemer. Het weerhoudt hem zich te engageren. Tevens riskeert hij dat hij het project niet tot wasdom zal kunnen brengen, tot het echt voltooid is. Sommige projecten vergen een duurtijd van niet meer dan 3 of 4 jaar. Maar projecten van een zekere omvang vergen niet zelden een gegarandeerde duurtijd van 5 jaar en meer. In Nederland of Duitsland krijgen projecten niet uitzonderlijk een perspectief van 8 à 10 jaar.

Voor meer cases, lessen en wet- en regelgeving over tijdelijk gebruik, bezoek www.tijdelijkgebruiken.be. Voor een case van tijdelijk gebruik zie Hal 5 onder het hoofdstuk referenties.

USER-STORIES

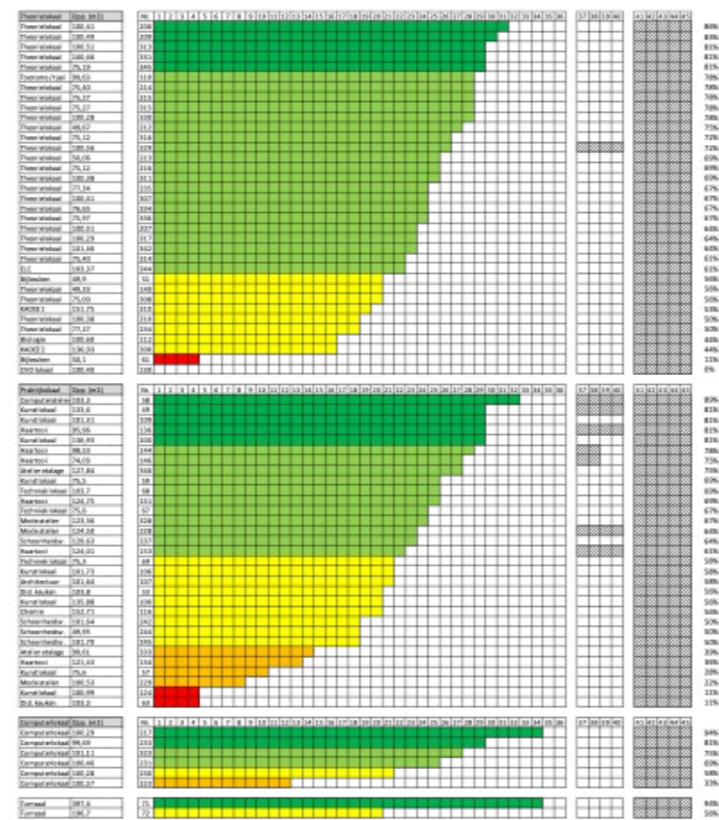
Laat potentiële programma's verhalend vertellen over hoe zij een gebouw en specifieke ruimten in het gebouw als ook de buitenruimte zouden gebruiken vanuit het perspectief van haar doelgroep. Als mogelijk, nodig vertegenwoordigers van deze doelgroep uit om dit zo accuraat mogelijk te doen. Hoe kom je op de site? Hoe kom je het gebouw binnen?

Welk gevoel moet deze inkom geven? Wat zijn de eerste handelingen die je doet? Moet je jouw materiaal kwijt? Wil je andere mensen tegenkomen of niet? Het verzamelen van deze verhalen brengt het argument van een gebruikservaring in het spel bij het bepalen van een programma als ook haar relatie met andere programma's op een site of een gebouw.

TIJDSSCAN/PLAN

Om een beter zicht te krijgen op het gebruik van ruimte in de tijd is interessant om een tijdsscan uit te voeren en een tijdsplan op te maken van het huidige of geplande ruimtegebruik. Op die manier krijgt men een beter zicht op

de mogelijke overlap tussen programma's. Dit vormt het vertrekpunt voor het zoeken naar oplossingen via gedeeld gebruik of het herschikken van niet-combineerbare programma's in de beschikbare tijd en ruimte.



Voorbeeld tijdsscan (RE-ST, 2018).

Voorbeeld tijdsscan met het aandeel gebruik van een ruimte in de tijd (RE-ST, 2018).

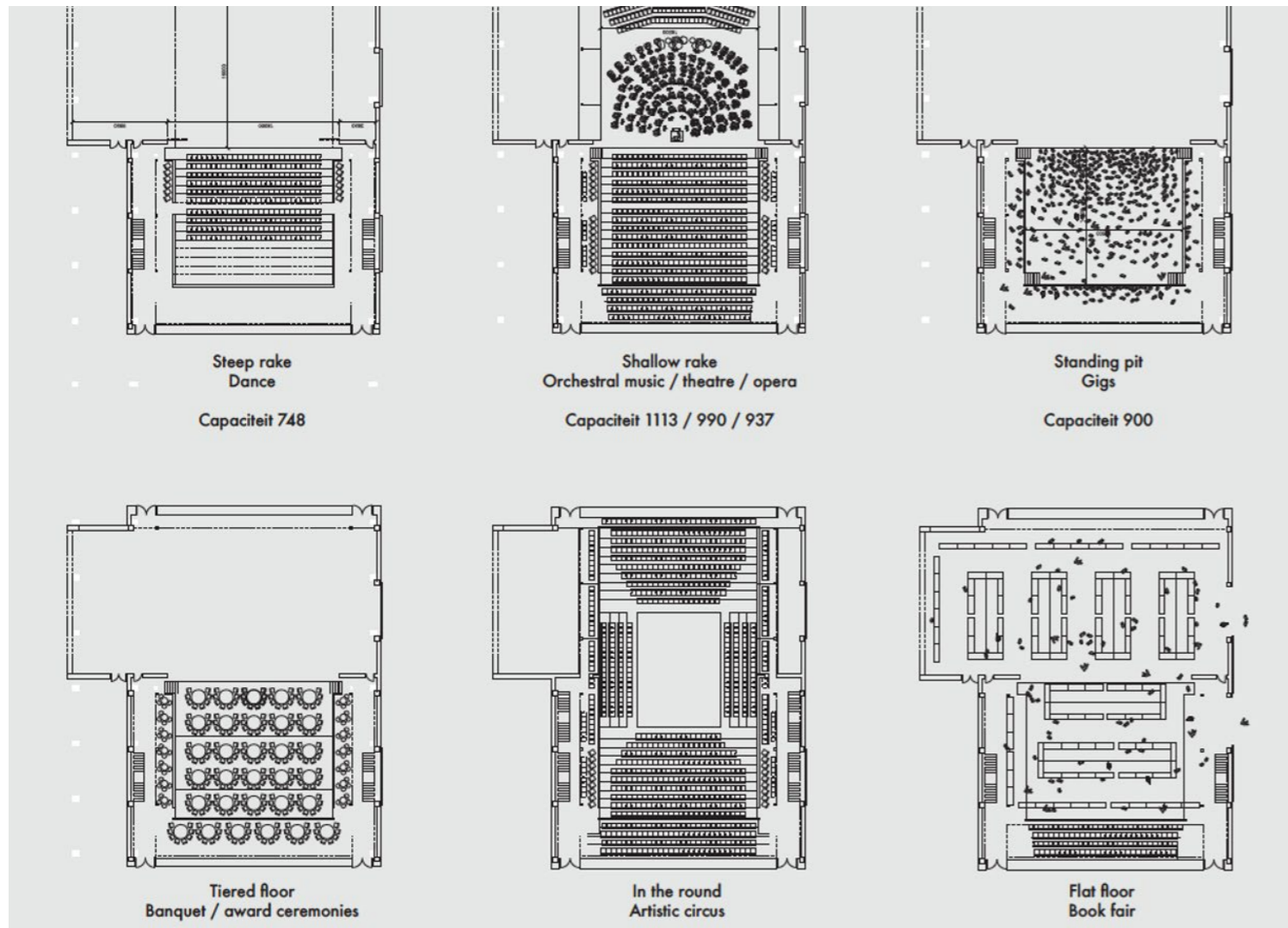
Voor zij overwogen om over te gaan tot bijbouwen of afbreken kijkt het architectenbureau RE-ST naar de capaciteiten van het huidige gebruik van een gebouw in tijd en ruimte. Zij voeren een tijdsscan uit waarbij de data uit zaalreservatiesystemen worden geïmporteerd en verijnd aan de hand van een manuele controle, op een steekproef aan ruimten. Op basis van deze informatie maken zij een tijdsplan waarbij steeds de ruimte, haar schaal in vierkante meter en haar gebruik in tijd in kaart worden gebracht.

Wanneer we een optelsom maken van het gebruik van deze ruimten krijgt men inzicht in het gebruik of het vaak verrassende gebrek daaraan. Vaak vormt dit inzicht een basis voor wat zij noemen het 'niet-bouwen'; het organiseren van een meer optimaal gebruik van de bestaande gebouwde ruimte en het vermijden of beperken van het bouwen van extra ruimte. Op die manier minimaliseren zij onder andere materiaalgebruik en verharding.

TIJD-RUIMTE SCENARIO'S

Wanneer, al dan niet aan de hand van een tijdscan, duidelijk wordt dat ruimten doorheen de tijd op een meer optimale wijze gebruikt kunnen worden vraagt dit om een verdere uitwerking van dit gedetecteerde potentieel. Tijd-ruimte scenario's vormen schetsen om het ruimtegebruik van

diverse programma's voor eenzelfde ruimte te gaan verbeelden en testen. Bij een positieve evaluatie van deze schetsen kan overgegaan worden tot het testen of uitvoeren van deze programma's.



Voorbeeld van tijd-ruimte scenario's voor de geplande Podiumkunstensite Leuven. Bron: Sergison Bates architects.

AUDIT

Willen we dat stadsgebouwen een op een optimale wijze haar maatschappelijke doelstellingen realiseert is het belangrijk om hen geregeld te evalueren. Dit kan op een vast tijdstip, bijvoorbeeld om de vijf jaren, of bij aanvang van een renovatie of transformatie van een bestaand stadsgebouw. Hierbij dienen te volgende vragen leidend te zijn:

- Zijn de maatschappelijke noden die dit stadsgebouw en haar dienstverlening wil beantwoorden actueel en duurzaam?
- Is er vandaag (publieke) dienstverlening voorzien om een antwoord te bieden op deze prioritaire maatschappelijke noden?
 - Zo ja, slaagt deze dienstverlening erin een antwoord te bieden op deze prioritaire maatschappelijke noden? Is de capaciteit van de dienstverlening voldoende groot in relatie tot schaal van de vraag? Is de geografische spreiding van deze dienstverlening verdeeld in verhouding tot de spreiding van de vraag?
 - Zo nee, welke ontbrekende of vernieuwende publieke dienstverlening dient ontwikkelt te worden om een antwoord te bieden op onbeantwoorde maatschappelijke noden?

Ontscholen van de maatschappij

In zijn boek 'Deschooling Society' of het 'Ontscholen van de Maatschappij' uit 1970 geeft filosoof Ivan Illich inzicht in het belang van het opsplitsen en kritisch evalueren van de relatie tussen middel en doel, instelling of dienstverlening en de maatschappelijke noden die het wil dienen. Hij verdiept het voorbeeld van een school. Hierbij maakt Illich het onderscheid tussen de school (de instelling) en het leren (het beoogde maatschappelijke doel) anderzijds.

Het werk voorziet een kritiek van de school en opent het perspectief op nieuwsoortige en niet- of anders geïnstitutionaliseerde middelen die hetzelfde doel, 'leren', mogelijks op beter manieren kunnen bewerkstelligen:

"De leerling wordt daardoor "geschoold" om les te verwarren met leren, betere punten met onderwijs, een diploma met bekwaamheid en vlotheid met het vermogen om iets nieuws te zeggen. Haar verbeelding wordt "geschoold" om de dienst te accepteren in plaats van haar onderliggende waarde."

Illich trekt vervolgens dit argument door voor andere vormen van geïnstitutionaliseerde publieke dienstverlening:

"Medische behandeling wordt verward met gezondheidszorg, sociaal werk met de verbetering van het gemeenschapsleven, politiebescherming met veiligheid, militaire activiteit met nationale veiligheid, de ratrace met productief werk."

"Gezondheid, leren, waardigheid, onafhankelijkheid en creatieve inspanning worden gedefinieerd als weinig meer dan de prestaties van de instellingen die beweren deze doelen te dienen, en hun verbetering wordt gelijkgesteld aan het toewijzen van meer middelen aan het beheer van ziekenhuizen, scholen en andere agentschappen in kwestie."

Dit filosofisch werk vormt een belangrijke inspiratie in het evalueren van bestaande en het verbeelden van nieuwsoortige dienstverlening en haar relatie met veranderende maatschappelijke noden.

MAAK DERDE PLEKKEN

“There is no substitute for the vitality and depth of close and direct intercourse and attachment. Democracy begins at home, and its home is the neighborly community”.

Met deze quote van John Dewey beschrijft Eric Klinenberg in zijn boek ‘Palaces for the people’ (2018) stadsgebouwen als de infrastructuur van moderne democratie. Klinenberg argumenteert dat ‘de sociale infrastructuur een cruciale maar ondergewaardeerde rol speelt in moderne samenlevingen. Ze beïnvloedt schijnbaar alledaagse maar erg betekenisvolle patronen, van de manier waarop we ons in onze steden verplaatsen tot de mogelijkheden die we hebben om terloops met ‘anderen’, vrienden en burens om te gaan. Ze is vooral belangrijk voor kinderen, ouderen en andere mensen die door hun beperkte mobiliteit of gebrek aan autonomie gebonden zijn aan de plaats waar ze wonen. Maar sociale infrastructuur gaat iedereen aan. En hoewel sociale infrastructuur alleen niet voldoende is om gepolariseerde samenlevingen te verenigen, kwetsbare gemeenschappen te beschermen of vervreemde individuen met elkaar in contact te brengen, kunnen we deze uitdagingen niet aangaan zonder hen.’

Het is daarom belangrijk om ruimten te voorzien die de ambitie hebben om diverse doelgroepen aan te trekken, warm te verwelkomen en condities te creëren voor ontmoeting. Op die manier bouwen we aan ‘agora’s’ – de centrale ruimten voor dialoog in de Griekse Polis, als bron voor de hedendaagse democratie. Naast een slim ontwerp, zoals bijvoorbeeld aan de hand van principes van ‘universal design’, en een beheer met een laagdrempelige toegang speelt ook programmatie hierbij een belangrijke rol.



Een eerste manier om deze ruimte te creëren is het slim combineren van programma’s van diverse publieke dienstverlening voor kansen voor spontane ontmoetingen en onverwachte uitwisselingen die de ervaring van en solidariteit tussen diverse doelgroepen moet versterken. Het vormen deze dagelijkse ontmoetingen die verschillen vieren maar ook gelijkenissen doen herkennen en polariserende mensbeelden tegenspreken. Zo worden mensen aangezet om actief te participeren aan hun pluralistische gemeenschap en het onderhouden van een democratie. De combinatie van zowel sportfaciliteiten als een sociaal restaurant en culturele activiteiten in SESC Pompeia in São Paulo (zie referenties) vormt hierbij een voorbeeld voor het samenbrengen en mengen van diverse doelgroepen. Toch zijn deze ruimten erg schaars en gecontesteerd gezien ze steeds enkele doelgroepen uitsluiten. Zo was ook de Griekse polis slechts toegankelijk voor mannen eerder dan de volledige stedelijke samenleving.

Een tweede manier om deze toegankelijke ruimte te creëren is het voorzien van onbestemde ruimte die makkelijk door diverse doelgroepen tijdelijk toegeëigend kan worden maar nooit door iemand permanent kan toegeëigend worden. Een vaak benoemde Belgische referentie vormen de trappen van het Brusselse beursgebouw waar zowel het vieren van de overwinning van de Rode Duivels tot het rouwen van de slachtoffers van de terreuraanslagen in 2016 plaatsvinden. Waar zowel toeristen als personen zonder papieren uitrusten op de trappen. De renovatie van het beursgebouw met een meer duidelijke en toeristische bestemming als ‘biertempel’ doet critici vrezen voor het voortbestaan van dit divers gebruik van deze ruimte. Deze ruimten, in hun puurste vorm, zijn dus schaars, fragiel en gecontesteerd.

Muntpunt is een Nederlandstalige bibliotheek en informatiehuis in het centrum van de hoofdstad. Naast het aanbieden van boeken biedt de bibliotheek diverse ruimten en faciliteiten aan die we kunnen bestempelen als ‘stadslivings’. De benedenruimte vormt ruimte waar personen hun net geleende boek of de dagelijkse krant lezen of gewoon even tot rust komen. Hun computerlokaal biedt personen de mogelijkheid om kort een computer te gebruiken en te printen. Hun praattafels verwelkomt wekelijks bezoekers om een bepaalde taal aan een tafel te oefenen.

MAAK INCLUSIEVE ENCLAVES

De toegang tot ruimte is niet gelijk verdeeld in de samenleving. Naast diverse andere ongelijkheden (sociaal, economisch, ...) is de daarmee vervlochten ruimtelijke ongelijkheid vaak onderbelicht. Dit geldt niet enkel voor de locatie, kwaliteit en schaal van de ‘private ruimte’ zoals een eigen woning. Ook geldt deze ongelijkheid in de toegang tot semipublieke en publieke ruimte zoals straten, pleinen, wijken, parken, privaat uitgebate gebouwen van cafés tot cinema’s maar ook voor stadsgebouwen. Niet enkel expliciete drempels zoals toegangspoorten, rolstoelontogankelijke ruimten, openingsuren, security en hun protocollen kunnen de toegang van bepaalde personen verhinderen.

Ook minder benoemde elementen kunnen een drempel vormen voor de insluiting van de ene doelgroep en de uitsluiting van een andere. De lijst van deze elementen is lang en per definitie onvolledig. Het gaat onder andere om; de taal waarmee de toegang tot een ruimte wordt gecommuniceerd, het al dan niet verplicht gebruik van online ICT-toepassingen als apps en digitale reserveren van uw toegang, het personeel en haar weerspiegeling van de samenleving, haar verwelkomingsprocedures en het al dan actief tegengaan van discriminerend taalgebruik en handelingen, het gebruik van culturele of religieuze symbolen, specifiek materiaalgebruik en esthetiek, het al dan niet aanbieden van genderneutrale toiletten, het al dan niet aanbieden van borstvoedingsruimten, het al dan niet voorzien van zichtbare ingangen, het al dan niet integreren van extra betalende of commerciële activiteiten, enzovoort.

Waar men ernaar kan streven om deze drempels weg te werken en steeds te streven naar het maken van ‘agora’s’ die voor iedereen toegankelijk zijn houdt deze strategie geen rekening met drie elementen:

- **Dominante machtsverhoudingen krijgen vrij spel.** Zoals reeds hierboven aangehaald, is deze ruimte voor iedereen fragiel. Het creëren van een ‘neutrale ruimte’ zorgt ervoor dat machtsverhouding in een samenleving niet in rekening worden genomen en gecompenseerd het vaak een kwestie van tijd is voor een ruimte wordt geclaimd door dominante groepen. Denk aan een open sportinfrastructuur of jeugdhuis die uiteindelijk wordt geclaimd door jongens. Denk aan een cultureel centrum dat zich richt tot ‘iedereen’ maar vooral wordt gefrequentieerd door hoogopgeleiden.

- **Ruimtelijke ongelijkheid wordt niet gecompenseerd.** Als we vandaag vaststellen dat de toegang tot ruimte niet gelijk is verdeeld vormt het bouwen van extra ruimte voor iedereen ook geen antwoord op deze ongelijkheid en de blijvende ongelijke toegang tot bestaande ruimten. Het adresseren van deze ongelijkheid vraagt om compenserende acties die minder bediende doelgroepen en hun ruimtenoden prioriteren.
- **Een open ruimte is niet noodzakelijk een safe space.** Waar men kan inzetten op het wegwerken van drempels opdat iedereen toegang tot een bepaalde ruimte heeft ziet dit een fundamentele drempel over het hoofd. Zo kan nèt de aanwezigheid van de ene groep een andere groep uitsluiten. Zo kan de toegang van doelgroepen die vandaag een precare positie innemen in de samenleving omwille van diverse vormen van discriminatie hun toegang tot een ruimte ontzeggen wanneer de groepen die bijdragen tot of geassocieerd worden met deze discriminatie ook welkom zijn. Zo vormen deze ruimten geen veilige ruimten om zichzelf te zijn.

Het is daarom belangrijk om ruimten op te zetten waarbij het programma, ontwerp en beheer de noden van een bepaalde doelgroep met urgente en structureel onbeantwoorde ruimtenoden worden geprioriteerd tegenover die van meer bediende doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat diverse doelgroepen steeds welkom zijn maar de veiligheid en comfort van een bepaalde doelgroep wordt geprioriteerd en dominante machtsverhoudingen in de samenleving geen vrij spel krijgen in het toe-eigeningsproces van een stadsgebouw.

Wanneer we te maken hebben met doelgroepen die vaak te maken hebben met discriminatie die niet zomaar beschermd kunnen worden door bovenstaande strategie is het mogelijk om inclusieve enclaves te installeren. Dit zijn ruimten die niet enkel worden georganiseerd voor een specifieke doelgroep maar ook andere doelgroepen niet uitnodigt of hen de toegang weigert. Waar dit al wordt toegepast in private ruimten zoals een fitnessruimte of een tijdslot in het zwembad voor vrouwen die zich omwille van diverse redenen meer veilig voelen in deze context is dit nog weinig het geval voor publieke gebouwen en andere diensten. Wat als jeugdlokalen voor queer jongeren niet toegankelijk worden gemaakt voor cis-jongens opdat zij zich op een veilige manier kunnen uitdrukken, vinden en verenigen in functie van hun persoonlijke ontwikkeling? Deze ruimte krijgt bijgevolg een erg hoge waarde in verhouding tot ruimten in andere publieke gebouwen waar deze veiligheid vaak niet aanwezig is.

MAAK AGORA'S

"There is no substitute for the vitality and depth of close and direct intercourse and attachment. Democracy begins at home, and its home is the neighborly community".

Met deze quote van John Dewey beschrijft Eric Klinenberg in zijn boek 'Palaces for the people' (2018) stadsgebouwen als de infrastructuur van moderne democratie. Klinenberg argumenteert dat 'de sociale infrastructuur een cruciale maar ondergewaardeerde rol speelt in moderne samenlevingen. Ze beïnvloedt schijnbaar alledaagse maar erg betekenisvolle patronen, van de manier waarop we ons in onze steden verplaatsen tot de mogelijkheden die we hebben om terloops met 'anderen', vrienden en burens om te gaan. Ze is vooral belangrijk voor kinderen, ouderen en andere mensen die door hun beperkte mobiliteit of gebrek aan autonomie gebonden zijn aan de plaats waar ze wonen. Maar sociale infrastructuur gaat iedereen aan. En hoewel sociale infrastructuur alleen niet voldoende is om gepolariseerde samenlevingen te verenigen, kwetsbare gemeenschappen te beschermen of vervreemde individuen met elkaar in contact te brengen, kunnen we deze uitdagingen niet aangaan zonder hen.'

Het is daarom belangrijk om ruimten te voorzien die de ambitie hebben om diverse doelgroepen aan te trekken, warm te verwelkomen en condities te creëren voor ontmoeting. Op die manier bouwen we aan 'agora's' – de centrale ruimten voor dialoog in de Griekse Polis, als bron voor de hedendaagse democratie. Naast een slim ontwerp, zoals bijvoorbeeld aan de hand van principes van 'universal design', en een beheer met een laagdrempelige toegang speelt ook programmatie hierbij een belangrijke rol.



Een eerste manier om deze ruimte te creëren is het slim combineren van programma's van diverse publieke dienstverlening voor kansen voor spontane ontmoetingen en onverwachte uitwisselingen die de ervaring van en solidariteit tussen diverse doelgroepen moet versterken. Het vormen deze dagelijkse ontmoetingen die verschillen vieren maar ook gelijkenissen doen herkennen en polariserende mensbeelden tegenspreken. Zo worden mensen aangezet om actief te participeren aan hun pluralistische gemeenschap en het onderhouden van een democratie. De combinatie van zowel sportfaciliteiten als een sociaal restaurant en culturele activiteiten in SESC Pompeia in São Paulo (zie referenties) vormt hierbij een voorbeeld voor het samenbrengen en mengen van diverse doelgroepen. Toch zijn deze ruimten erg schaars en gecontesteerd gezien ze steeds enkele doelgroepen uitsluiten. Zo was ook de Griekse polis slechts toegankelijk voor mannen eerder dan de volledige stedelijke samenleving.

Een tweede manier om deze toegankelijke ruimte te creëren is het voorzien van onbestemde ruimte die makkelijk door diverse doelgroepen tijdelijk toegeëigend kan worden maar nooit door iemand permanent kan toegeëigend worden. Een vaak benoemde Belgische referentie vormen de trappen van het Brusselse beursgebouw waar zowel het vieren van de overwinning van de Rode Duivels tot het rouwen van de slachtoffers van de terreuraanslagen in 2016 plaatsvinden. Waar zowel toeristen als personen zonder papieren uitrusten op de trappen. De renovatie van het beursgebouw met een meer duidelijke en toeristische bestemming als 'biertempel' doet critici vrezen voor het voortbestaan van dit divers gebruik van deze ruimte. Deze ruimten, in hun puurste vorm, zijn dus schaars, fragiel en gecontesteerd.

Muntpunt is een Nederlandstalige bibliotheek en informatiehuis in het centrum van de hoofdstad. Naast het aanbieden van boeken biedt de bibliotheek diverse ruimten en faciliteiten aan die we kunnen bestempelen als 'stadslivings'. De benedenruimte vormt ruimte waar personen hun net geleende boek of de dagelijkse krant lezen of gewoon even tot rust komen. Hun computerlokaal biedt personen de mogelijkheid om kort een computer te gebruiken en te printen. Hun praattafels verwelkomt wekelijks bezoekers om een bepaalde taal aan een tafel te oefenen.

MAAK INCLUSIEVE ENCLAVES

De toegang tot ruimte is niet gelijk verdeeld in de samenleving. Naast diverse andere ongelijkheden (sociaal, economisch, ...) is de daarmee vervlochten ruimtelijke ongelijkheid vaak onderbelicht. Dit geldt niet enkel voor de locatie, kwaliteit en schaal van de 'private ruimte' zoals een eigen woning. Ook geldt deze ongelijkheid in de toegang tot semipublieke en publieke ruimte zoals straten, pleinen, wijken, parken, privaat uitgebate gebouwen van cafés tot cinema's maar ook voor stadsgebouwen. Niet enkel expliciete drempels zoals toegangspoorten, rolstoelontogankelijke ruimten, openingsuren, security en hun protocollen kunnen de toegang van bepaalde personen verhinderen.

Ook minder benoemde elementen kunnen een drempel vormen voor de insluiting van de ene doelgroep en de uitsluiting van een andere. De lijst van deze elementen is lang en per definitie onvolledig. Het gaat onder andere om; de taal waarmee de toegang tot een ruimte wordt gecommuniceerd, het al dan niet verplicht gebruik van online ICT-toepassingen als apps en digitale reserveren van uw toegang, het personeel en haar weerspiegeling van de samenleving, haar verwelkomingsprocedures en het al dan actief tegengaan van discriminerend taalgebruik en handelingen, het gebruik van culturele of religieuze symbolen, specifiek materiaalgebruik en esthetiek, het al dan niet aanbieden van genderneutrale toiletten, het al dan niet aanbieden van borstvoedingsruimten, het al dan niet voorzien van zichtbare ingangen, het al dan niet integreren van extra betalende of commerciële activiteiten, enzovoort.

Waar men ernaar kan streven om deze drempels weg te werken en steeds te streven naar het maken van 'agora's' die voor iedereen toegankelijk zijn houdt deze strategie geen rekening met drie elementen:

- **Dominante machtsverhoudingen krijgen vrij spel.** Zoals reeds hierboven aangehaald, is deze ruimte voor iedereen fragiel. Het creëren van een 'neutrale ruimte' zorgt ervoor dat machtsverhouding in een samenleving niet in rekening worden genomen en gecompenseerd het vaak een kwestie van tijd is voor een ruimte wordt geclaimd door dominante groepen. Denk aan een open sportinfrastructuur of jeugdhuis die uiteindelijk wordt geclaimd door jongens. Denk aan een cultureel centrum dat zich richt tot 'iedereen' maar vooral wordt gefrequentieerd door hoogopgeleiden.

- **Ruimtelijke ongelijkheid wordt niet gecompenseerd.** Als we vandaag vaststellen dat de toegang tot ruimte niet gelijk is verdeeld vormt het bouwen van extra ruimte voor iedereen ook geen antwoord op deze ongelijkheid en de blijvende ongelijke toegang tot bestaande ruimten. Het adresseren van deze ongelijkheid vraagt om compenserende acties die minder bediende doelgroepen en hun ruimtenoden prioriteren.
- **Een open ruimte is niet noodzakelijk een safe space.** Waar men kan inzetten op het wegwerken van drempels opdat iedereen toegang tot een bepaalde ruimte heeft ziet dit een fundamentele drempel over het hoofd. Zo kan net de aanwezigheid van de ene groep een andere groep uitsluiten. Zo kan de toegang van doelgroepen die vandaag een precare positie innemen in de samenleving omwille van diverse vormen van discriminatie hun toegang tot een ruimte ontzeggen wanneer de groepen die bijdragen tot of geassocieerd worden met deze discriminatie ook welkom zijn. Zo vormen deze ruimten geen veilige ruimten om zichzelf te zijn.

Het is daarom belangrijk om ruimten op te zetten waarbij het programma, ontwerp en beheer de noden van een bepaalde doelgroep met urgente en structureel onbeantwoorde ruimtenoden worden geprioriteerd tegenover die van meer bediende doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat diverse doelgroepen steeds welkom zijn maar de veiligheid en comfort van een bepaalde doelgroep wordt geprioriteerd en dominante machtsverhoudingen in de samenleving geen vrij spel krijgen in het toe-eigeningsproces van een stadsgebouw.

Wanneer we te maken hebben met doelgroepen die vaak te maken hebben met discriminatie die niet zomaar beschermd kunnen worden door bovenstaande strategie is het mogelijk om inclusieve enclaves te installeren. Dit zijn ruimten die niet enkel worden georganiseerd voor een specifieke doelgroep maar ook andere doelgroepen niet uitnodigt of hen de toegang weigert. Waar dit al wordt toegepast in private ruimten zoals een fitnessruimte of een tijdslot in het zwembad voor vrouwen die zich omwille van diverse redenen meer veilig voelen in deze context is dit nog weinig het geval voor publieke gebouwen en andere diensten. Wat als jeugdlokalen voor queer jongeren niet toegankelijk worden gemaakt voor cis-jongens opdat zij zich op een veilige manier kunnen uitdrukken, vinden en verenigen in functie van hun persoonlijke ontwikkeling? Deze ruimte krijgt bijgevolg een erg hoge waarde in verhouding tot ruimten in andere publieke gebouwen waar deze veiligheid vaak niet aanwezig is.

Instrumenten ontwerp

ONTWERPEND ONDERZOEK

Het ontwerpend onderzoek bestudeert de haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling (volumetrie) en het programma (organigram) in (diverse) context(en) aan de hand van scenario's. Om de diverse opties en scenario's te evalueren wordt een beslissingskader opgesteld aan de hand van (prioritaire) parameters (ruimtelijke impact, budget, wensen gebruikers, ...). Voor het Stadsgebouw 2.0 is het van belang deze werkwijze te evalueren en op maat toe te passen.

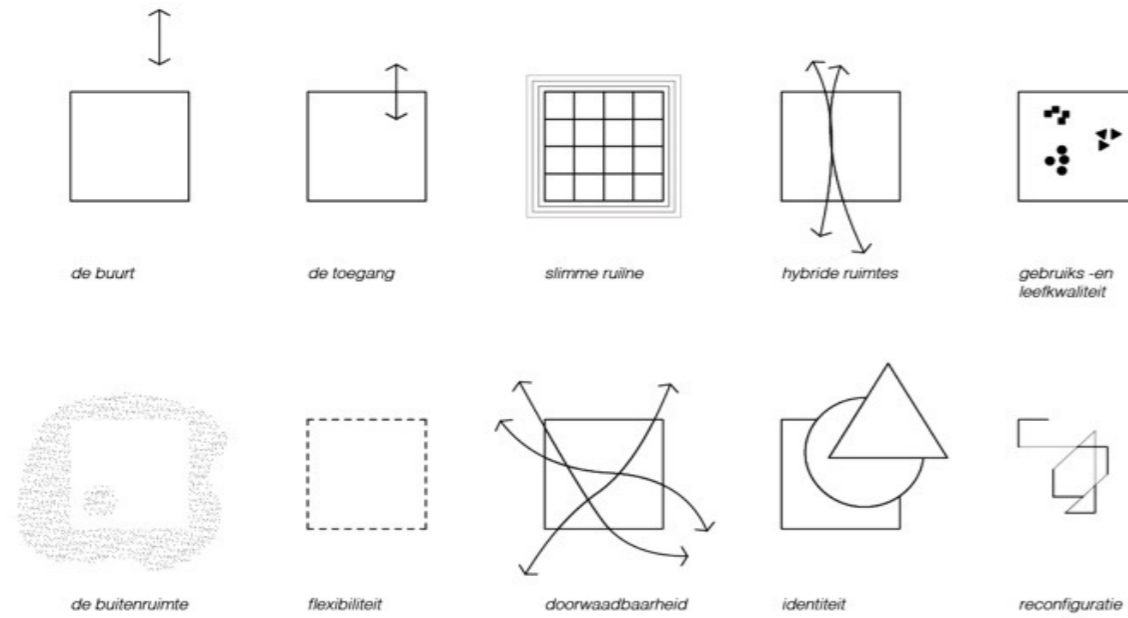
Stel voorop om binnen het ontwerpend onderzoek minstens volgende principes te combineren:

- *Een procesmatig en strategisch ontwerp (ref Baudelo) om de complexiteit van vraagstelling en dus ook het programma te vatten en in kaart te brengen.*
- *Een helder eindproduct (ambities, inrichtingsplan, PVE, ...) voor klaarheid en validatie naar achterban, beleidsmakers, ...*
- *Een complete en tegelijk hiërarchische bundeling van de verworven kennis (interviews, scenario's, fotoreportages, ...) om het onderzoek in perspectief te plaatsen en te kaderen naar volgende opdrachten.*

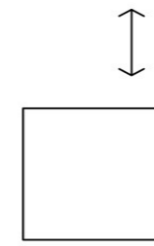
Werk op maat van de vraagstelling en de fase waarin het project zich bevindt.

- Ontwerpend onderzoek kan (best) resulteren in een ruimtelijke vertaalslag maar mag er niet eng door gevoed worden. Het is een strategische oefening welke een breed gamma aan parameters dient in acht te nemen (mobiliteit, ecologie, sociale duurzaamheid, tijd, ...) op maat van de vraagstelling.
- Onderscheid zaak van bijzaak en tracht in dit onderzoek niet het ontwerp op te lossen; formuleer wel de openstaande punten en aannames uit het proces. Maak dus een overzichtsdokument dat het vervolgtraject vooral informeert en dusdanig geen deuren sluit voor voortschrijdend inzicht. Concepten werken hierbij beter dan uitgewerkte plannen.
- Gebruik ontwerpend onderzoek om beter inzicht te krijgen bij voorafnames, schakel dit instrument dus tijdig in en herhaal waar nodig
- Zoek een balans tussen intern onderzoek en uitbesteding van de opdracht (inclusief openbare procedures). Bepaalde onderdelen kunnen intern worden bekeken, echter is het Stadsgebouw 2.0 hoofdzakelijk ambitieus en complex, waardoor een externe expertise van belang kan zijn (ref. Baudelo).

ONTWERPPRINCIPES



RUIMTE VOOR DE BUURT



De ontwerpprincipes bouwen voort op de verworven kennis uit het sociaal ruimtelijk onderzoek voor Baudelo . De eerste vijf principes, namelijk buurt, toegang, slimme ruïne, hybride ruimtes en gebruiks- en leefkwaliteit, worden aangevuld met bijkomende insteken en referenties. Deze worden aangevuld door ontwerpprincipes de buitenruimte, flexibiliteit, doorwaadbaarheid, identiteit en reconfiguratie. Door deze principes aan te grijpen worden de reeds genoemde karakteristieken voor het stadsgebouw 2.0 beantwoord en/of geïncorporeerd.

De ontwerpprincipes zijn bedoeld als leidraad en inspiratie, en vormen dusdanig input (voor de projectdefinitie) voor een ontwerp(wedstrijd). Ze kunnen aangevuld en aangepast worden in functie van de ambities en doelstellingen van het stadsgebouw, geformuleerd en bijgestuurd in voorgaande fases van het ontwerpproces.

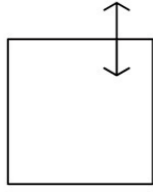
Bij de opmaak van de ontwerpprincipes, stellen we expliciet het gebruikersperspectief centraal. De ruimte is producent van sociale relaties, en omgekeerd sociale relaties produceren de ruimte. Per ontwerpprincipe worden een aantal ontwerpaanbevelingen opgesteld.

Verschillende van deze ontwerpprincipes zijn gebaseerd en geïnspireerd op de studie 'BAUDELO Sociaal-ruimtelijk Onderzoek', uitgevoerd door Architecture Workroom Brussels – Ugent vakgroep Sociaal Werk en Sociale Pedagogiek – en is te raadplegen via <https://stadsacademie.be/output/baudelo-sociaal-ruimtelijk-onderzoek/>

Een stadsgebouw 2.0 is een gebouw dat maximaal is ingebed in zijn omgeving en zich zoveel als mogelijk openstelt naar de buurt.

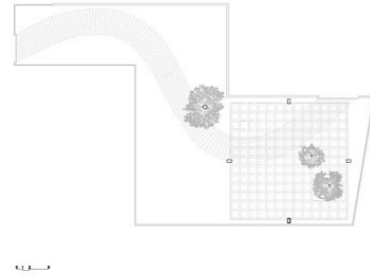
- Overlast zoveel als mogelijk vermijden (vb inplanting en interne organisatie van ABC-huis in Noordwijk Brussel)
- Het gebouw publieke functies geven die ook door de buurt gebruikt kunnen worden (vb fietsherstelplek op Standaertsite)
- Ruimtes ter beschikking stellen van de buurt voor eigen gebruik (vb refter van de school aan Circuskerk)
- Aansluiting zoeken met de directe en ruimere omgeving (vb activiteiten in de openbare ruimte langs de oever bij South Bank Londen / gebruik van voorplein in Malem door Circusplaneet)
- Ontwerpen van een gebouwvolume dat zich inpast in de omgeving
- Herstellen van natuurlijke zichtlijnen in de publieke ruimte

EEN HUIS MET MEERDERE VOORDEUREN



De Munt - Brussel

Broei - Gent



Vierwinden park - Brussel



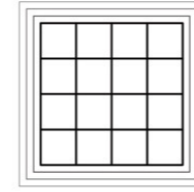
Stadshuis Kortrijk

Iedereen zijn afzonderlijke (voor)deur is niet wenselijk met het oog op het inrichten van een collectief gebouw waar kans is voor ontmoeting, onverwachte kruisbestuivingen of collectieve activiteiten. Eén grote toegangs-poort met publieke balie verhindert op zijn beurt de anonimiteit of sfeer van informaliteit die verschillende organisaties opzoeken. De oplossing ligt ergens tussen beide. Zijn er collectieve voordeuren nodig die gedeeld worden tussen verschillende organisaties en welke organisaties zijn dit dan? Of nog: kan de architectuur begeleidend zijn en bezoekers en personeel gradueel en gevoelsmatig leiden naar de juiste lokalen?

- Waakzaam blijven dat via de diverse voordeuren, geen ongewenste hiërarchie tussen diverse gebruikersgroepen ontstaat of in stand wordt gehouden.
- Speel met drempels in functie van prioritare doelgroepen (inclusieve enclave).
- De nodige zorgzaamheid aan de dag leggen op het vlak van privacy, en (het overwinnen van) mogelijke drempels. Deze kunnen zowel verlaagd als verhoogd worden. Dit staat toe om een verwelkomende uitstraling te verenigen met een inclusieve enclave. Uitnodigend is daarbij verschillend van open (voor alles en iedereen).
- Rekening houden met de connectie met de buurt: bij de positionering en het uitzicht van de (voor)deuren, maar bijvoorbeeld ook bij de inpassing van grote ramen op straatniveau. Een gesloten gebouw, met een blinde façade of dode hoeken, waar bv. 's avonds geen passage meer is of geen licht meer brandt, kan bijdragen tot een doods gebouw en een doodse buurt; waarbij het omgekeerde (een open en leesbaar gebouw) net kan bijdragen tot (positieve) levendigheid (vb sociale hoeken in Muntpunt)
- Δ veiligheid dient als een ontwerp vraagstuk te worden benoemd om tot constructieve en pro-actieve ontwerpvoorstellen te komen en niet te vervallen in reactieve afsluiting eenmaal bij gebruik (waardoor het stadsgebouw 2.0 haar oorspronkelijk doel als huis met meerdere deuren zou missen). Hoewel de sociale controle de algemene veiligheid ten goede kan komen, draagt ook een heldere organisatie van de toegangen bij aan het beheer en dus de kwaliteit en veiligheid voor de gebruikers.
- Volwaardige achter -en zijdeuren staan in functie van een goed werkende voordeur (vb Stadshuis Kortrijk met diverse toegangen maar gedeelde signalisatie). Rekening houden met leveringen, door een goede inpassing van de laad- en loszone te voorzien, met minimale overlast naar de buurt.
- Het stadsgebouw wordt bepaald door haar grenzen, gaande van de voordeur tot de oriëntatie van de toegang in de buurt. Deze kunnen in tijd groeien en krimpen en de een nieuwe (tijdelijke) (voor)deur vorm geven (vb gedeelde buitenkamer tussen buurt en school bij Vierwinden Park in Molenbeek / terras op de Limburgstraat voor Broei)

Stadsgebouw 2.0

INTELLIGENTE RUIËNE



Park Sport Noord - Antwerpen



Haus der Statistik - Berlin

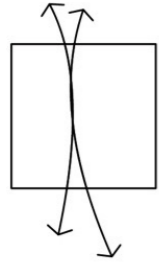


Théâtre Polyvalente - Lille

Het gebouw kan in de toekomst zonder problemen worden uitgebreid en aangepast aan de veranderende noden en behoeften van de diverse gehuisveste organisaties. Daarnaast impliceert dergelijke visie dat er een gebouw wordt gerealiseerd dat verschillende niveaus van afwerking en toe-eigening toelaat door de diverse gebruikers. Het flexibel, multifunctioneel en aanpasbaar karakter van een stadsgebouw 2.0 is geen vrijgeleide voor half afgewerkte gebouwen, maar is een manier om op duurzame wijze te anticiperen op toekomstige, nog niet gekende noden, én om in één beweging op een meer procesmatige manier te ontwerpen vanuit gebruik (i.p.v. architectuur als een kant-en-klaar eindproduct) (Philosophy of Enabling cfr Cedric Price)

- Via ontwerpend onderzoek bepalen of/in welke mate een ruwe en/of modulaire structuur kan worden opgeleverd, en welke ruimtes extra aandacht voor (onmiddellijke) afwerking nodig hebben. Het gaat om het (her)ontwerpen van een 'casco-gebouw', niet enkel vanuit budgettaire overwegingen, maar ook vanuit ruimtegebruik en toe-eigeningsmogelijkheden. Zo kan de architect bij de oplevering bv. voor bepaalde delen van het gebouw, enkel de dragende constructie, de buitenafwerking, de technieken, sanitair en de ruwe binnenafwerking voorzien.
- Δ een flexibele gebouwstructuur creëert mogelijk een risico dat bepaalde groepen op termijn uit het gebouw kunnen verdrongen worden (bv. omwille van vraag naar uitbreiding van andere organisaties), dit dient (vooral vanuit beheer) mee bewaakt te worden;
- Eerder dan een kant-en-klaar ontwerp, kan aan de ontwerpers worden gevraagd om een ontwerpstrategie te ontwikkelen, met een visie om op een procesmatige en co-productieve manier de binneninrichting af te werken. Dat kan bijvoorbeeld in samenwerking gebeuren met gebruikers van het gebouw of vrijwilligers uit de buurt (bv. het maken van de meubels). (vb de inrichting van het Haus der Statistik in Berlin met een diverse groep aan gebruikers van artiesten tot dienst boekhouding van de stad)
- Rekening houden met het bouwproces in verruimde zin, dus niet enkel en alleen gericht op het moment van de oplevering van het gebouw. Ook over de tussenfase dient te worden nagedacht (bv. tijdelijk gebruik); de mogelijke faseerbaarheid van het bouwproces (met aandacht voor een beperkt budget); en de toekomstige aanpasbaarheid van het gebouw (bv. uitbreidbaarheid, multifunctionaliteit, toe-eigening) op langere termijn. (vb de diverse configuraties in Théâtre Polyvalente in Lille)

HYBRIDE RUIJTES



Felix - Gent



ABC huis - Brussel



Melopee - Gent

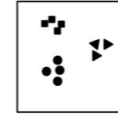


Standaertsite - Gent



Le Cent Quatre - Parijs

GEbruiks-EN LEEFKWALITEIT



Standaertsite - Gent



Vierwinden park - Brussel



Circuskerk - Gent

JOC Wasserette - Gent

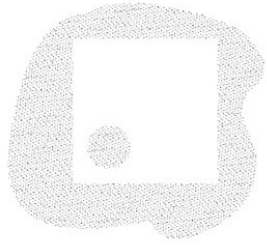
Een stadsgebouw 2.0 laat waar mogelijk ruimtes onbestemd om onverwacht gebruik, levendigheid en spontane ontmoetingen of samenwerkingen toe te laten. Hybride ruimtes stimuleren de creativiteit en de toe-eigening van het gebouw. Het gebruik in hybride ruimtes is niet voorgestructureerd, en kan dus wisselen doorheen de tijd. Dergelijke hybride ruimtes kunnen zich binnenin het gebouw bevinden waardoor ze uitwisseling toelaten tussen verschillende gebruikers onderling. Maar ook een voortuin of portiek kan meerdere vormen van uitwisseling stimuleren met passanten en de buurt.

- Voldoende mogelijkheid voor hybride ruimtegebruik (overlap van diverse activiteiten), of zelfs 'witruimte' (nog niet gekende activiteiten) voorzien.
 - Mee opnemen van dergelijke ruimtes in het gecoördineerd PVE als must-have en niet louter nice-to-have.
 - Ruimtes kunnen specifiek en doelgroepgericht zijn zolang het gedeelde karakter maar blijkt op schaal van het gehele stadsgebouw
- Streven naar een ontwerp dat veel flexibiliteit en wisselend gebruik toelaat. Dat kan bv. door het voorzien van een genereus onthaal of brede(re) gangen, waardoor er ruimte ontstaat voor zithoekjes, exposities of recepties (vb de wandelgangen van de Felix).
- Een intelligent grondplan met verschillende gebruiksmogelijkheden kan hiertoe bijdragen: zoals bv. aangrenzende ruimtes die tegelijk apart en ook samen kunnen gebruikt worden; of ruimtes die in mekaar nabijheid liggen, en die op bepaalde momenten tegelijkertijd voor verschillende activiteiten en door diverse groepen gebruikt worden, waardoor informele ontmoeting of het ontdekken van de werking van andere organisaties wordt gestimuleerd.
- Dit alles vraagt een zorgzaam ontworpen inrichting die diverse gebruikersgroepen kan aanspreken (ruimtes voor jong en oud in ABC huis te Brussel).
- Δ Tegelijk moet er een marge voor conflict worden ondervangen, want aantrekkelijke ruimtes zullen een veelvoud aan diverse gebruikers samenbrengen. Het ontwerp kan toestaan dat er doorschuifbewegingen mogelijk zijn, terwijl gedeelde ruimte niet mag voorbehouden worden voor "hoofdgebruikers" waardoor het claimen van ruimte (en exclusie) wordt vermeden.

Een stadsgebouw 2.0 houdt best rekening met gevoelsmatige indicatoren die belangrijk zijn voor de goede werking en het imago van de organisaties, maar die niet zuiver meetbaar zijn. Deze gebruikswaarden kunnen vorm krijgen door de toepassing van bepaalde materialen, door lichtinval, akoestiek, uitzicht, plafondhoogte, compactheid van de ruimte, etc. Het gaat hierbij soms ook om subjectieve waarden zoals huiselijkheid, veiligheid, ruwheid, zakelijkheid, professionaliteit, uitnodigend karakter, privacy, het vermijden van een ziekenhuissfeer, etc.

- Aandachtig zijn voor zachte overgangen tussen publieke en private ruimte, omwille van mogelijke drempels, maar ook om toe-eigening van de ruimte te stimuleren of net grenzen te bewaken (bv. een afsluitbare buitenruimte op de site, een luifel aan de straat- of parkzijde, ... cr Vierwinden Park in Molenbeek)
- Rekening houden met de opvang van overgangsmomenten. Op het vlak van ruimtegebruik kunnen op bepaalde moment- en capaciteitsdalen en hiaten ontstaan, waardoor er weinig of quasi geen personen aanwezig zijn.
- Dalmomenten worden opgevangen, door in de nabijheid bv. een overdekte ruimte te voorzien, waar ook wachtenden al zouden kunnen verblijven; (vb buitenkamers en overdekte wachtruimte van de Standaertsite).
- Voldoende zorg besteden aan de identiteit of het imago van het gebouw. Op dit vlak zijn er verschillende gevoeligheden. Bepaalde organisaties vinden zichtbaarheid belangrijk, voornamelijk vanuit de ambitie om bepaalde groepen (bv. jongeren) aan te trekken. Andere organisaties vinden het dan weer belangrijk om niet te hard uit de toon te vallen, voornamelijk omwille van mogelijke stigmatisering van bepaalde groepen (vb open ruimte van de Circuskerk voor de buurt, ook buiten uren Circusplaneet).
- Niet enkel het publiek, maar ook het huiselijk karakter van het gebouw bewaken met het belang van zaken die gerelateerd zijn aan huiselijkheid, zoals geborgenheid, laagdrempeligheid, gezelligheid, en toegankelijkheid. Een ruime blik op de ontwerpopdracht kan hierbij helpen met nadruk op geluid, klimaat, geur, zicht, ervaring, ...
- Ontwerp voor alle betrokken gebruikersgroepen ("back" en "front") en neem daar specifieke ontwerpmethodieken bij de hand zoals prikkelarm en inclusief ontwerpen opdat de verschillende (soms conflicterende) groepen een kwalitatieve leefomgeving krijgen.
 - Een sensibele aanpak van het ontwerp dient te worden ondersteund door een pragmatische organisatie van de ruimtes met bijkomende aandacht voor de niet-publieke en minder attractieve ruimtes, zoals berg ruimtes en technische lokalen.

DE BUITENRUIMTE



Meloep - Gent

COOP - Brussel



Standaertsite - Gent

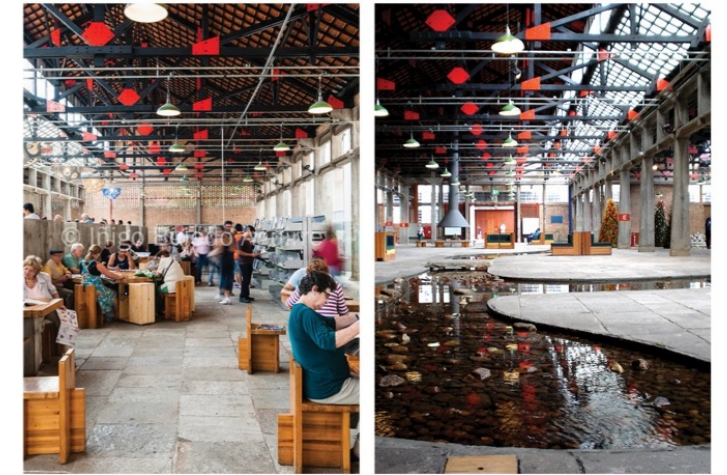


Bijlokesite - Gent



Circusplaneet - Gent

FLEXIBILITEIT IN HET (GE)BOUW(PROCES)



CESC Pompeia - Sao Paulo



Broei - Gent



Kunsthof - Gent



City Gate - Brussel

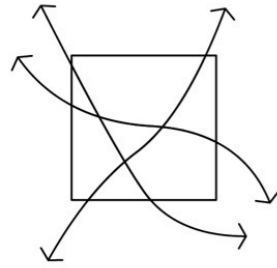
Het stadsgebouw 2.0 is meer dan de binnenruimte, laten we zelfs stellen dat het ontwerp eerder dient te vertrekken vanuit de buitenruimte, zowel rondom, binnenin als bovenop. Met een groter aantal ontwerpvrijheden dan het interieur kunnen deze plekken een breed gamma aan activiteiten ondervangen. De buitenruimte kan tegelijk het vertrekpunt zijn om de bebouwde ruimte vorm te geven. Bovendien dragen ze gemakkelijk bij aan het groene netwerk van de stad en kunnen ze de brug slaan naar het openbare domein of beter zelfs het openbare domein binnen brengen in het stadsgebouw 2.0.

- Het ruimtelijk rendement van een locatie dient mee in rekening te worden gebracht. Slimme en gebalanceerde verdichting is aan de orde.
 - Ontwerpers dienen voldoende vrijheden te krijgen door conditionele methodes voor dichtheden, bouwhoogtes, ... toe te laten. (vb in de ruimtelijke configuratie binnen de stadscampus Offerlaan kunnen bepaalde hogere bouwhoogte bekomen worden mits de inplanting in relatie tot de burens is in rekening gebracht).
- Exploreer de buitenruimte in al haar facetten: buitenkamers, luifels, dakterrassen, verhoogde speeltuinen, ... (vb Meloep Gent)
- Hanteer ontwerprichtlijnen voor binnenruimtes even zeer buitenruimtes.
 - Gezien het dikwijls publieke karakter van de buitenruimte spelen veiligheid en inclusiviteit hierbij een belangrijke rol, vb jeugd is voor jonger, jong en net iets minder jong, meisjes en jongens, ...

Om de veranderlijke maatschappelijke noden te ondervangen heeft een stadsgebouw 2.0 een flexibele mentaliteit; het ontwerp dient immers altijd het onbekende in rekening te brengen. Dit kan zich echter vertalen voorbij de gebouwde ruimte en in het ontwerpproces (cfr Oase 85 – Productieve Onzekerheid). Het ontwerp steunt hierbij op een sterke dialoog met de betrokken actoren en het gaandeweg aftoetsen van ruimtelijke configuraties. Zodoende is het stadsgebouw 2.0 een kader voor gebruik en veranderlijk in de tijd.

- Maak geen sluitend ontwerp, maar behoud vrijheidsgraden.
- Betrek de gebruikers, zowel deze ter plaatse als op andere soortgelijke locaties, om een kritische evaluatie van het ontwerp te maken.
 - Een participatie / co-creatietraject dient strategisch en op maat te worden uitgezet in functie van het beoogde resultaat: welke input wordt van wie verwacht, waarom en wanneer? Hierbij dient telkens de vraag gesteld worden: hoe kan deze input ingezet worden voor het ontwerp? Specifieke (interne en externe) expertise in het domein is dan ook van belang om tot een kwalitatieve uitkomst te komen.
- Zet tijdelijk gebruik in als ontwerptool en leer uit de tijdelijke inrichting voor mogelijkheden binnen diverse plekken en programma-onderdelen (vb het tijdelijk buurthuis in Malem waarvan later dezelfde onderdelen op een andere locatie een ander tijdelijk ontwerp mogelijk maken)
- Veranderlijke functies in de tijd kunnen dusdanig ook ruimer gebruik ondervangen en dus de ruimte-nood in de hand houden.

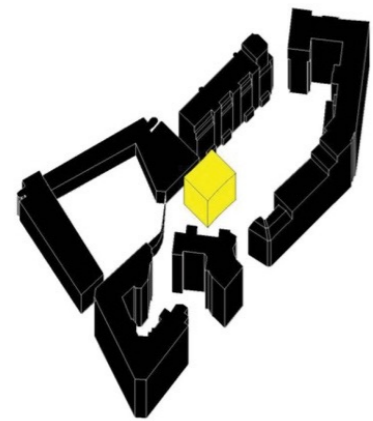
RELATIE MET DE STAD



De Krook - Gent



KANAL Pompidou - Brussel

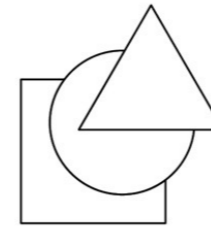


Saint-Blaise Centre - Parijs



Stadshal - Gent

EIGEN IDENTITEIT



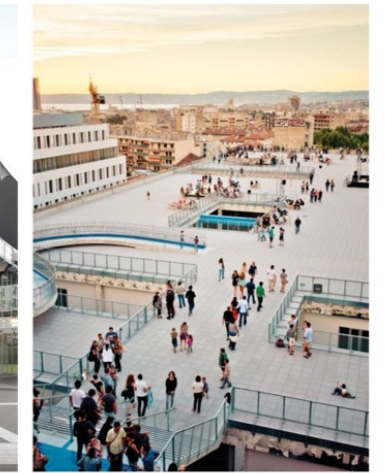
Melopee - Gent



CESC Pompeia - Sao Paulo



Saint-Blaise Centre - Parijs



Friche la Belle de Mai - Marseille

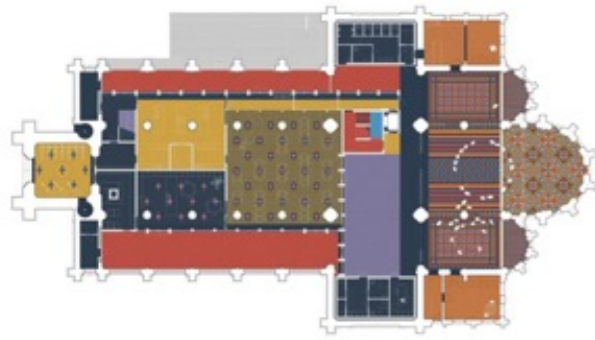
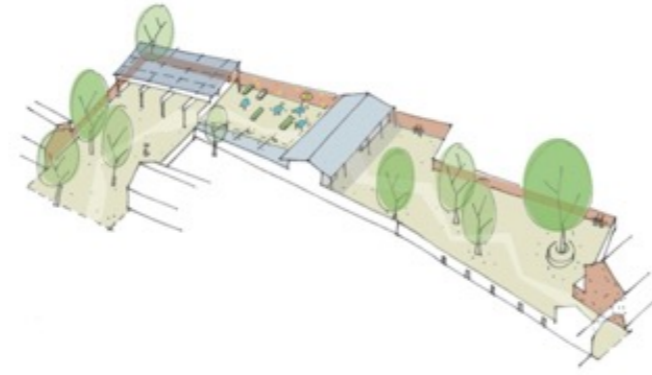
Het stadsgebouw 2.0 treedt in dialoog met de stad, voorbij de klassieke representatieve façades maar in een wisselwerking zowel fysiek als visueel

- Het binnenbrengen van het publieke domein kan uitgesproken en/of gradueel verlopen, maar stelt in ieder geval het gebouw (of de combinatie van gebouwen en buitenruimtes) in de brede zin ten dienste van de stad.
- De terugblik op de stad maakt de gebruiker zich bewust van context en omgeving en diens relatie tot de stad (vb zicht vanuit De Krook op de Waalse Krook en de drie torens).
- De mogelijkheden van een stedelijke publieke binnenruimte (zoals een station, markthal, ...), als het ware een stadskamer, zijn ontwerpmatig te onderzoeken voor het stadsgebouw 2.0.
 - De doorwaarderbaarheid en tijdsfactor (24/7) zijn gevoelige aandachtspunten voor beheer waar het ontwerp reeds een helpende hand en/of oplossing kan in aanreiken (vb de overdekte vrij te gebruiken structuur van de Stadshal benadert de gebouwde ruimte op een alternatieve manier).
- Inspelen op toekomstige veranderingen in relatie tot de context: de burens, het bouwblok, ... (vb dialoog tussen het doorwaadbare plan van KANAL en het naastgelegen (autonome) KAAI theater)

Heeft het stadsgebouw 2.0 een stadsprogramma 2, dan heeft het zeker een specifieke identiteit. Deze is bovendien eigen en op maat en niet onder te brengen binnen de categorie van een singuliere typologie.

- Belang van durf/visie/keuze om een gebouw te ontwerpen dat heel 'specifiek' is in architectuur zonder noodzakelijk specifiek te zijn qua programma
 - Zorg dat het eigenheid van de gebruikers tot hun recht kan komen. De identiteit kan dus zowel overkoepelend (vb Melopee Gent) als samengesteld (vb la Friche Marseille) worden vorm gegeven.

RECONFIGURATIE



Heilig Hartkerk - Gent

Standaertsite - Gent



KANAL Pompidou - Brussel

Hof 5 - Leuven

Geen enkel gebouw vertrekt van een leeg blad, ook niet het Stadsgebouw 2.0. In de voorbeeldfunctie die het gebouw opneemt dient het ook in vol bewustzijn om te gaan met de bestaande context, zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing.

- Werk met de bestaande bouwstenen om nieuwe concepten vorm te geven (vb de herdefinitie van het binnengebied bij de Standaertsite in een dense buurt zoals Ledeberg)
- Hanteer reconfiguratie ook voor een revisie van het bouwprogramma: herdenk de verschillende onderdelen van het programma op zoek naar synergiën en opportuniteiten, vertrekkende van interessante voorbeelden (vb Heilig Hartkerk Gent en KANAL Brussel).

Instrumenten beheer

3 TYPE GEBRUIKERS

Een stadsgebouw kent globaal drie type gebruikers. Elk van hen hebben een andere relatie in verhouding tot het stadsgebouw en vragen om een aparte communicatie en betrokkenheid bij de ontwikkeling en de ingebruikname ervan.

- **Permanente (eind)gebruikers:** De permanente gebruiker is dagelijks aanwezig in het gebouw, voornamelijk tijdens de werkuren. In bepaalde gevallen heeft hij of zij eigen werkplekken, een eigen lokaal of infrastructuur (vb. kantoor, keuken,...) ter beschikking. Hij of zij kent het gebouw, de organisatie en de werkingsprocessen goed. De permanente gebruiker heeft een grote betrokkenheid, maar ook een grotere impact op mogelijke kosten (energie, watergebruik, schoonmaak,...). Elke permanente gebruiker wijst een SPOC (Single Point Of Contact) aan dewelke fungeert als aanspreekpunt voor het beheer-team. De SPOC van de permanente gebruiker neemt deel aan de algemene vergadering en heeft stemrecht.
- **Enmalige (eind)gebruikers:** Eenmalige gebruikers (bv. burger die zaal wilt huren, scholier, bezoeker bib,...) komen slechts eenmalig of enkele keren per jaar in het gebouw. Ze kennen het gebouw niet zeer goed en wensen vooral zo weinig mogelijk complexiteit. Hij of zij heeft bijzondere nood aan eenvoudige en duidelijke gebruikersafspraken. Voor elk gebruik van het gebouw (= elke reservatie) wordt er gevraagd een SPOC op te geven via dewelke de communicatie omtrent reservering, vragen en eventuele feedback bij incidenten verloopt. Eenmalige gebruikers nemen geen deel aan de algemene vergadering en hebben dus ook geen stemrecht. Bij brede bevragingen (bv. tevredenheidsenquêtes) omtrent de werking van het Stadsgebouw 2.0 kan het interessant zijn om hun input te vragen.
- **Frequente (eind)gebruikers:** De frequente gebruiker gebruikt het gebouw wekelijks of maandelijks. De frequente gebruiker kent het gebouw beter en is meer betrokken dan de eenmalige gebruiker, maar minder dan de permanente gebruiker. Frequente gebruikers nemen geen deel aan de algemene vergadering, tenzij als adviserend lid op uitnodiging, ze hebben geen stemrecht. Bij brede bevragingen (bv. tevredenheidsenquêtes) omtrent de werking van het Stadsgebouw 2.0 kan het interessant zijn om hun input te vragen.

3 BEHEERROLLEN



Vastgoedbeheerder

Missie

De Vastgoedbeheerder is de eindverantwoordelijke voor het volledige beheer van de toegewezen gebouwenportefeuille en het aansturen van het operationele team (gebouwbeheerders, gemeenschapsbeheerders) teneinde de activiteiten voor alle partijen op een kwalitatieve en kostenefficiënte manier te laten verlopen. De vastgoedbeheerder is een objectief figuur tussen de permanente gebruikers, m.a.w. overkoepelend en zonder eigen belangen. Dit kan iemand extern zijn die eveneens de rol van syndicus opneemt, maar dit kan evengoed iemand zijn binnen het facilitair management van de Stad.

Resultaatsgebieden

Is eindverantwoordelijke voor het beheer van één of meerdere gebouwenportefeuilles waarbij hij/zij optreedt als centraal aanspreekpunt voor de Stad waaronder het gebouw valt en de eindverantwoordelijkheid draagt over de communicatie naar alle partijen (eigenaars, gebruikers, leveranciers en collega's):

- Eindverantwoordelijk voor de (coördinatie van de) goede uitvoering van alle contractuele afspraken van de toegewezen gebouwenportefeuille:
 - Verantwoordelijk voor de volledige uitvoering en opvolging van het administratieve dossier (input gebruiksovereenkomsten, opvolging waarborgen, rapportering, ...)
 - Opmaak budgetten op korte en middellange termijn.
 - Verantwoordelijk voor de opvolging van het financiële en technische beheer.
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.



Facilitair gebouwenbeheerder

Missie

De Facilitair Gebouwenbeheerder is verantwoordelijk voor het technisch beheer van de toegewezen (stads) gebouwen teneinde de activiteiten voor alle partijen op een kwalitatieve en kostenefficiënte manier te laten verlopen.

Resultaatsgebieden

- Verantwoordelijk voor het technische beheer van een gebouwenportefeuille en treedt op als centraal aanspreekpunt voor gebruikers en leveranciers en draagt daarbij de verantwoordelijkheid over de communicatie naar deze partijen.
- Verantwoordelijk voor alle operationele aangelegenheden die contractueel werden afgesproken met de eigenaar, van de toegewezen gebouwen/portefeuille.
- Verantwoordelijk voor een correcte verwerking van administratieve taken.
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.



Gemeenschapsbeheerder

Missie

De Gebouwenbeheerder is verantwoordelijk voor het technisch beheer van de toegewezen (stads) gebouwen teneinde de activiteiten voor alle partijen op een kwalitatieve en kostenefficiënte manier te laten verlopen.

Resultaatsgebieden

- Verantwoordelijk voor het technische beheer van een gebouwenportefeuille en treedt op als centraal aanspreekpunt voor gebruikers en leveranciers en draagt daarbij de verantwoordelijkheid over de communicatie naar deze partijen.
- Verantwoordelijk voor alle operationele aangelegenheden die contractueel werden afgesproken met de eigenaar, van de toegewezen gebouwen/portefeuille.
- Verantwoordelijk voor een correcte verwerking van administratieve taken.
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.

Zie volgende pagina's voor gedetailleerde functieomschrijvingen van deze 3 beheerrollen.



VASTGOEDBEHEERDER

Missie

De Vastgoedbeheerder is de eindverantwoordelijke voor het volledige beheer van de toegewezen gebouwenportefeuille en het aansturen van het operationele team (facilitair gebouwenbeheerders, gemeenschapsbeheerders) teneinde de activiteiten voor alle partijen op een kwalitatieve en kostenefficiënte manier te laten verlopen.

De vastgoedbeheerder is een objectief figuur tussen de permanente gebruikers, m.a.w. overkoepelend en zonder eigen belangen. Dit kan iemand extern zijn die eveneens de rol van syndicus opneemt, maar dit kan evengoed iemand zijn binnen het facilitair management van de Stad.

Resultaatsgebieden

Is eindverantwoordelijke voor het beheer van één of meerdere gebouwportefeuilles waarbij hij/zij optreedt als centraal aanspreekpunt voor de Stad waaronder het gebouw valt en de eindverantwoordelijkheid draagt over de communicatie naar alle partijen (eigenaars, gebruikers, leveranciers en collega's).

Eindverantwoordelijk voor de (coördinatie van de) goede uitvoering van alle contractuele afspraken van de toegewezen gebouwportefeuille:

- Verantwoordelijk voor de volledige uitvoering en opvolging van het administratieve dossier (input gebruiksovereenkomsten, opvolging waarborgen, rapportering, ...)
- Opmaak budgetten op korte en middellange termijn.
- Verantwoordelijk voor de opvolging van het financiële en technische beheer.

Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.

Resultaatsgebieden met concrete taakomschrijving

- Is eindverantwoordelijk voor de (coördinatie van de) goede uitvoering van alle contractuele afspraken met de Stad van de toegewezen gebouwportefeuille.
- Verantwoordelijk voor de volledige uitvoering en opvolging van het administratieve dossier:
 - Input gebruiksovereenkomsten en waarborgen in het beheerssysteem, registratie gebruiksovereenkomst.
 - Maakt kwartaalrapporteringen op (financieel, administratief en technisch) om de eigenaars te informeren over de staat van het pand.
 - Opvragen van de as-built plannen bij de eigenaar.
 - Keurt facturen goed met een kostenbewuste reflex en conform budget, volgens de vastgelegde facturatieprocedure en dit binnen de vastgelegde termijn.
 - Opstellen/aanleveren verdeelsleutels voor de kostenverdeling conform de afspraken die zijn gemaakt met eigenaar en/of gebruiker(s).
- Werkt nauw samen met de dienst Financiën
 - Incasso – opvolgen van problematische dossiers, het volgen van de interne incassoprocedure en opstarten van juridische dossiers indien nodig.
 - Kritisch nazicht van de afrekeningen (bv. heeft oog voor afwijkingen tegenover het budget en de voorgaande jaren, kijkt het correcte gebruik van de verdeelsleutels en toewijzing van de kosten na, evaluatie van de provisies tegenover de werkelijke lasten door gebruik van een vergelijkingsrapport.)
 - Opvolging van correcte opvraging van huur, provisies, indexaties, werkingskapitalen, fees.
 - Opmaken en controleren van de gebruikersoverzichten/huudersoverzichten.
 - Controleert eigen dossiers op volledigheid.
- Opmaak budgetten op korte, middellange en/of lange termijn
- Datamanagement: analyse van gegevens nutsvoorzieningen door gebruik van energiemonitoringstool.
- Volgt de organisatie van de 24h wachtdienst

op en is in 2e graad bereikbaar (na de Facilitair gebouwenbeheerder) in geval van storingen/calamiteiten:

- Controle op correctheid en volledigheid incidentenboom
- Bereikbaarheid in 2e graad voor de externe permanentiedienst in geval van urgenties
- Verantwoordelijk voor de opvolging van het financiële en technische beheer:
 - Opvolging, controle en sturing van het operationele team bestaande uit facilitair gebouwenbeheerder, accountant, communicatie met fen eventueel projectmanager ten einde alle contractuele taken kwalitatief en volledig in te vullen.
 - Tweewekelijks samen zitten met de Facilitair gebouwenbeheerder om de status van eerstelijnsproblemen op te volgen en interveniëren indien nodig.
- Is eindverantwoordelijke voor het beheer van één of meerdere vastgoedportefeuilles waarbij hij/zij optreedt als centraal aanspreekpunt voor gebruikers en draagt de eindverantwoordelijkheid over de communicatie naar alle partijen (eigenaars, gebruikers, leveranciers en collega's).
 - Verzekert een vlotte communicatie en correcte opvolging naar alle partijen toe (eigenaar, gebruiker, gebouwgebonden leveranciers)
 - Indien de stad niet de eigenaar is, dan is hij de brug tussen eigenaar en gebruiker (stad)
 - Werkt aan lange termijn relaties door maandelijks contact met de eigenaar, gebruikers de gebouwgebonden leveranciers
 - Organiseert en leidt vergaderingen met gebruikers:
 - Bereidt managementmeetings voor (presentaties, rapporteringen, verslagen ...)
 - Zit managementmeetings met de gebruikers voor en rapporteert
 - Organiseert en leidt vergaderingen met gebouwgebonden leveranciers over het technisch beheer van het gebouw, opvolging van openstaande tickets en opvolging van werken en offertes

- Organiseert en leidt gebruikersvergaderingen zoals voorzien in het mandaat
- Werkt nauw samen met facilitair gebouwenbeheerders, accountants, dienst integraal facilitair beheer en Project Managers en stuurt hen aan inzake uitvoering van de volledige dienstverlening en projecten zoals voorzien in het mandaat
- Staat in voor de opvolging van de gebouwgebonden leveranciers en behoudt er goede relaties mee door kwartaaloverleg.
- Rapporteert status schadegevallen, na correcte opvolging met Facilitair gebouwenbeheerder
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de stad mee in dit verhaal.
 - Is op de hoogte van de vakliteratuur, opleidingen, ...

Draagwijdte / Informatiestromen

- is eindverantwoordelijke voor de volledige opvolging van het beheersluik en stuurt het beheer-team aan.
- zorgt ervoor dat het volledige beheer-team steeds op de hoogte is van alle relevante informatie en gaat ook actief bij de teamleden de nodige informatie halen. Heeft contact met externe stakeholders: de klanten (eigenaar en/of gebruiker(s)), de gebouwgebonden leveranciers en experts en eventueel (lokale) overheden.



FACILITAIR GEBOUWENBEHEERDER

Missie

De Vastgoedbeheerder is de eindverantwoordelijke voor het volledige beheer van de toegewezen gebouwenportefeuille en het aansturen van het operationele team (gebouwbeheerders, gemeenschapsbeheerders) teneinde de activiteiten voor alle partijen op een kwalitatieve en kostenefficiënte manier te laten verlopen.

De vastgoedbeheerder is een objectief figuur tussen de permanente gebruikers, m.a.w. overkoepelend en zonder eigen belangen. Dit kan iemand extern zijn die eveneens de rol van syndicus opneemt, maar dit kan evengoed iemand zijn binnen het facilitair management van de Stad.

Resultaatsgebieden

Is eindverantwoordelijke voor het beheer van één of meerdere gebouwportefeuilles waarbij hij/zij optreedt als centraal aanspreekpunt voor de Stad waaronder het gebouw valt en de eindverantwoordelijkheid draagt over de communicatie naar alle partijen (eigenaars, gebruikers, leveranciers en collega's).

Eindverantwoordelijk voor de (coördinatie van de) goede uitvoering van alle contractuele afspraken van de toegewezen gebouwportefeuille:

- Verantwoordelijk voor de volledige uitvoering en opvolging van het administratieve dossier (input gebruiksovereenkomsten, opvolging waarborgen, rapportering, ...)
- Opmaak budgetten op korte en middellange termijn.
- Verantwoordelijk voor de opvolging van het financiële en technische beheer.

Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.

Resultaatsgebieden met concrete taakomschrijving

- Is eindverantwoordelijk voor de (coördinatie van de) goede uitvoering van alle contractuele afspraken met de Stad van de toegewezen gebouwportefeuille.
- Verantwoordelijk voor de volledige uitvoering en opvolging van het administratieve dossier:
 - Input gebruiksovereenkomsten en waarborgen in het beheerssysteem, registratie gebruiksovereenkomst.
 - Maakt kwartaalrapporteringen op (financieel, administratief en technisch) om de eigenaars te informeren over de staat van het pand.
 - Opvragen van de as-built plannen bij de eigenaar.
 - Keurt facturen goed met een kostenbewuste reflex en conform budget, volgens de vastgelegde facturatieprocedure en dit binnen de vastgelegde termijn.
 - Opstellen/aanleveren verdeelsleutels voor de kostenverdeling conform de afspraken die zijn gemaakt met eigenaar en/of gebruiker(s).
- Werkt nauw samen met de dienst Financiën
 - Incasso – opvolgen van problematische dossiers, het volgen van de interne incassoprocedure en opstarten van juridische dossiers indien nodig.
 - Kritisch nazicht van de afrekeningen (bv. heeft oog voor afwijkingen tegenover het budget en de voorgaande jaren, kijkt het correcte gebruik van de verdeelsleutels en toewijzing van de kosten na, evaluatie van de provisies tegenover de werkelijke lasten door gebruik van een vergelijkingsrapport.)
 - Opvolging van correcte opvraging van huur, provisies, indexaties, werkingskapitalen, fees.
 - Opmaken en controleren van de gebruikersoverzichten/huurdersoverzichten.
 - Controleert eigen dossiers op volledigheid.
- Opmaak budgetten op korte, middellange en/of lange termijn
- Datamanagement: analyse van gegevens nutsvoorzieningen door gebruik van energiemonitoringstool.
- Volgt de organisatie van de 24h wachtdienst

op en is in 2e graad bereikbaar (na de Gebouwbeheerder) in geval van storingen/calamiteiten:

- Controle op correctheid en volledigheid incidentenboom
- Bereikbaarheid in 2e graad voor de externe permanentiedienst in geval van urgenties
- Verantwoordelijk voor de opvolging van het financiële en technische beheer:
 - Opvolging, controle en sturing van het operationele team bestaande uit gebouwbeheerder, accountant, communicatie met fen eventueel projectmanager ten einde alle contractuele taken kwalitatief en volledig in te vullen.
 - Tweewekelijks samen zitten met de Gebouwbeheerder om de status van eerstelijnsproblemen op te volgen en interveniëren indien nodig.
- Is eindverantwoordelijke voor het beheer van één of meerdere vastgoedportefeuilles waarbij hij/zij optreedt als centraal aanspreekpunt voor gebruikers en draagt de eindverantwoordelijkheid over de communicatie naar alle partijen (eigenaars, gebruikers, leveranciers en collega's).
 - Verzekert een vlotte communicatie en correcte opvolging naar alle partijen toe (eigenaar, gebruiker, gebouwgebonden leveranciers)
 - Indien de stad niet de eigenaar is, dan is hij de brug tussen eigenaar en gebruiker (stad)
 - Werkt aan lange termijn relaties door maandelijks contact met de eigenaar, gebruikers de gebouwgebonden leveranciers
 - Organiseert en leidt vergaderingen met gebruikers:
 - Bereidt managementmeetings voor (presentaties, rapporteringen, verslagen ...)
 - Zit managementmeetings met de gebruikers voor en rapporteert
 - Organiseert en leidt vergaderingen met gebouwgebonden leveranciers over het technisch beheer van het gebouw, opvolging van openstaande tickets en opvolging van werken en offertes

- Organiseert en leidt gebruikersvergaderingen zoals voorzien in het mandaat
- Werkt nauw samen met gebouwbeheerders, accountants, dienst integraal facilitair beheer en Project Managers en stuurt hen aan inzake uitvoering van de volledige dienstverlening en projecten zoals voorzien in het mandaat
- Staat in voor de opvolging van de gebouwgebonden leveranciers en behoudt er goede relaties mee door kwartaaloverleg.
- Rapporteert status schadegevallen, na correcte opvolging met Gebouwbeheerder
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de stad mee in dit verhaal.
 - Is op de hoogte van de vakliteratuur, opleidingen, ...

Draagwijdte / Informatiestromen

- is eindverantwoordelijke voor de volledige opvolging van het beheersluik en stuurt het beheer-team aan.
- zorgt ervoor dat het volledige beheer-team steeds op de hoogte is van alle relevante informatie en gaat ook actief bij de teamleden de nodige informatie halen. Heeft contact met externe stakeholders: de klanten (eigenaar en/of gebruiker(s)), de gebouwgebonden leveranciers en experts en eventueel (lokale) overheden.



GEMEENSCHAPSBEHEERDER

Missie

In dialoog treden met de gebruikers van het Stadsgebouw 2.0 om vorm te geven aan toekomstbestendige gebouwgemeenschap. De gemeenschapsbeheerder faciliteert samenwerkingen binnen het gebouw en de gebouwomgeving.

Resultaatgebieden

- Je bent verantwoordelijk voor het community beheer van één gebouw en treedt op als centraal aanspreekpunt (niet-logistiek of bouwtechnisch) voor gebruikers en draagt daarbij de verantwoordelijkheid over de communicatie naar deze partijen.
- Verantwoordelijk voor alle gebruikersgerelateerde aangelegenheden.
- Verantwoordelijk voor een correcte verwerking van administratieve taken.
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van gebruikersnoden binnen het vakgebied op en neemt de Stad mee in dit verhaal.

Resultaatsgebieden met concrete taakomschrijving

- Je bent verantwoordelijk voor het community beheer van één (of meerdere) gebouw(en) en treedt op als centraal aanspreekpunt (niet-logistiek of bouwtechnisch) voor gebruikers en draagt daarbij de verantwoordelijkheid over de communicatie naar deze partijen.
 - Je bent het gezicht van het gebouw en ontvangt gebruikers. Je geeft rondleidingen aan (potentiële) gebruikers en licht hen de mogelijkheden en afspraken toe.
 - Je ondersteunt acties of evenementen van de gebruikers. Je denkt mee na over hoe de ruimtes van het gebouw hierbij het meest optimaal benut worden en stelt eventueel alternatieven voor.
 - Je gaat in dialoog met gebruikers om te bekijken hoe hun activiteiten een breed publiek kunnen aanspreken.
 - Je probeert een zo breed mogelijk publiek te betrekken en bedenkt hiervoor zelf acties of evenementen. Je promoot de publieke activiteiten van gebruikers via verschillende kanalen.
 - Je brengt op enthousiaste wijze sociale en ecologische initiatieven onder de aandacht van de gebruikers. Je maakt hen bewust van hun sociale en milieu-impact en wijst hen op hun verantwoordelijkheden indien nodig.

- Verantwoordelijk voor alle gebruikersgerelateerde aangelegenheden.
 - Je adviseert bestaande en potentiële gebruikers ivm de reserveringsprincipes alsook over de categorie waarin de gebruikers vallen.
 - Je betreft de buurt bij publieke activiteiten. Belangrijk hierbij is om burenen te verwittigen indien er hinder mogelijk is en welke maatregelen er genomen worden om hinder te beperken.
 - Je detecteert potentiële conflicten tussen gebruikers en bedenkt pro-actief oplossingen om de verschillende partijen tevreden te houden. Indien nodig, organiseer je een overleg en modereer je om tot een oplossing te komen.
- Verantwoordelijk voor een correcte verwerking van administratieve taken.
 - Je volgt de gebruikersreserveringen op, beoordeelt deze op prioriteit en verleent advies indien nodig.
 - Je monitort de feedback op communicatie en rapporteert over publieke acties en evenementen.
 - Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van gebruikersnoden op en neemt de Stad mee in dit verhaal.
 - Je detecteert wanneer bepaalde activiteiten onvoldoende ruimte of tijd kunnen krijgen binnen het bestaande Stadsgebouw 2.0 en signaleert dit aan de Vastgoedbeheerder.
 - Je detecteert wanneer bepaalde ruimtes of tijdssloten onvoldoende benut worden binnen het bestaande Stadsgebouw 2.0 en signaleert dit aan de Vastgoedbeheerder.
 - Je denkt na over mogelijke invullingen om onderbenutte ruimtes en tijdssloten te benutten. Je toetst je ideeën af met de Vastgoed en Gebouwbeheerder naar haalbaarheid (qua ruimte en consequenties op vlak van beheer) en met bestaande en potentiële gebruikers naar interesse.
- Volgt evoluties en ontwikkelingen op vlak van energietransitie, duurzaamheid en technologie binnen het vakgebied op en neemt de stad mee in dit verhaal.
 - Is op de hoogte van de vakliteratuur, opleidingen, ...



ANDERE FUNCTIETITELS

Er zijn een aantal functietitels die gelinkt kunnen worden of overlappen met de gekozen functietitels, afhankelijk van de context. In functie van het beheer van een Stadsgebouw 2.0 zijn deze niet noodzakelijk, maar we lichten ze hieronder kort toe om verwarring te vermijden.

Fund Manager

Een Fund Manager beheert een fund (fonds) waarin verschillende assets zitten. De Fund Manager Vastgoed neemt strategische beslissingen omtrent allocatiebeleid, risicomangement, aankoop en verkoop van panden in zijn vastgoedportefeuille en houdt toezicht op het asset- en vastgoed management, het acquisitie en dispositie beleid en de optimalisatie van de portefeuille. Deze functie komt het meest overeen met die van Vastgoedbeheerder, maar is minder technisch.

Asset Manager

Een Asset Manager beheert assets. De asset manager neemt beslissingen over zijn assets in het belang van zijn aandeelhouders. De assets van een Asset Manager in de vastgoedsector zijn de gebouwen. De missie van de Asset Manager is om deze assets (gebouwen) zo rendabel, duurzaam, energiezuinig en aantrekkelijk te houden/maken voor huurders. Deze functie komt het meest overeen met die van Vastgoedbeheerder en Gebouwbeheerder, maar is minder bouwtechnisch.

Hospitality Manager

Een Hospitality Manager is iemand die zich richt op het bieden van services aan gasten en gastentevredenheid waarborgen. Afhankelijk van de sector gaan deze services van het onthaal van gasten tot het bedenken van activiteiten voor gasten. Deze functie komt het meest overeen met die van Gemeenschapsbeheerder gezien het sociale aspect, maar richt zich minder op het beheren en modereren van de community.

ORGANISATIEMODELLEN

Het beheer van een Stadsgebouw 2.0 kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Naarmate er meer verschillende gebruikers en soorten gebruik zijn neemt de complexiteit van het beheer én dus ook de risico's toe. Er zijn investeringsrisico's, maar ook operationele risico's. In functie van risicobeperking en continuïteit is het wenselijk om de risico's te spreiden.

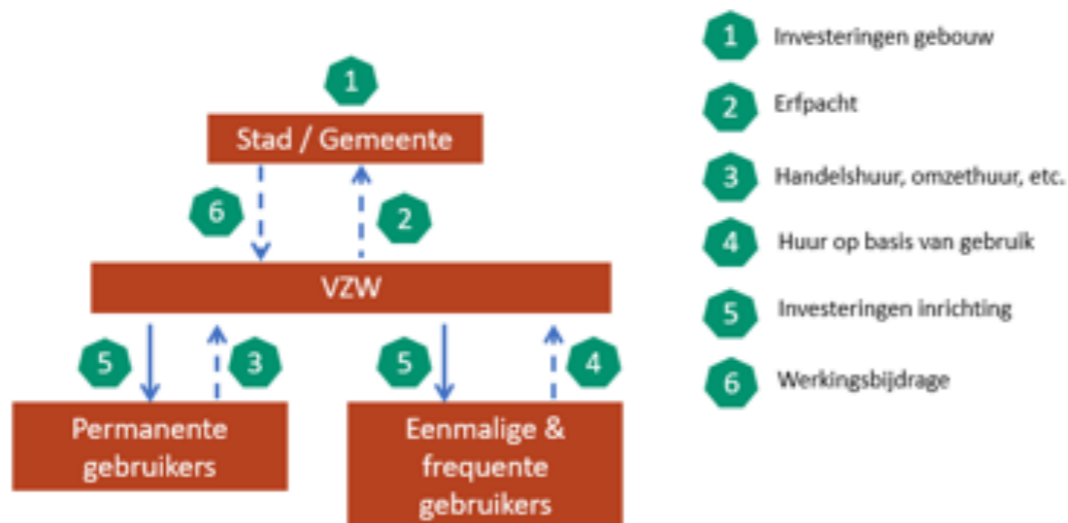
De keuze voor het ene dan wel het andere organisatie-model bepaalt dus in grote mate bij welke partij de risico's gelegd worden, maar ook de complexiteit van het beheer. Samengevat moet er dus een balans gezocht worden tussen eenvoud in beheer enerzijds en risicobeperking anderzijds. Hieronder lichten we enkele mogelijke organisatie-modellen toe in volgorde van toenemende complexiteit en risicospreiding.

Scenario 1: VZW

- Stad / Gemeente blijft eigenaar van het gebouw en doet de noodzakelijke gebouwinvesteringen.
- Stad / Gemeente fungeert in deze als PropCo (Vastgoed Company) en neemt het vastgoedrisico.
- Om de investeringen terug te verdienen zal ze een jaarlijkse erfpacht vorderen van de VZW die zal optreden als OpCo (Operating Company).
- De VZW heeft een onbaatzuchtig doel om het gebouw uit te baten en de maatschappelijke doelstelling te realiseren.

Het mag daarvoor economische activiteiten uitvoeren waaronder de verhuur van ruimten.

- De VZW heeft het operationeel risico van de uitbating. Wanneer er onvoldoende huurinkomsten zijn om de erfpacht te betalen zit dat risico bij de VZW. Dit kan eventueel deels gecompenseerd worden door een werkingsbijdrage vanuit de Stad / Gemeente of vanuit andere publieke of private middelen.
- De leden van de VZW zijn voornamelijk de permanente gebruikers. Zij huren ook ruimte van de VZW.

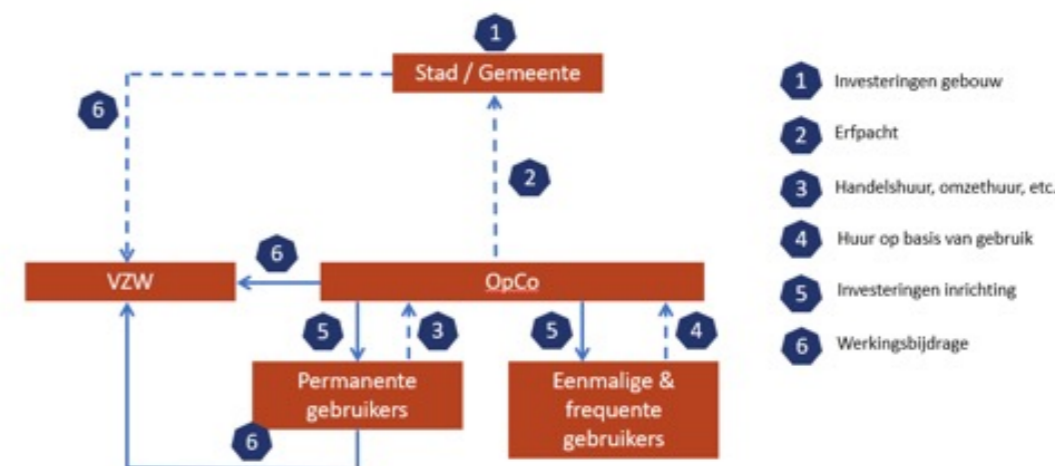


Scenario 2: VZW + OPCO

- Stad / Gemeente blijft eigenaar van het gebouw en doet de noodzakelijke gebouwinvesteringen.
- Stad / Gemeente fungeert in deze als PropCo (Vastgoed Company) en neemt het vastgoedrisico.
- Om de investeringen terug te verdienen zal ze een jaarlijkse erfpacht vorderen van de OpCo (Operating Company).
- De OpCo wordt in tegenstelling tot scenario 1 niet als VZW maar als commerciële vennootschap opgezet.
- De VZW heeft een onbaatzuchtig doel en beperkt zich daar ook toe.
- De VZW heeft niet het operationeel risico van de uitbating

gezien dit bij de OpCo zit. Wanneer er onvoldoende huurinkomsten zijn om de erfpacht te betalen zit dat risico bij de OpCo. De rol van de OpCo kan ook door de VZW vervuld worden.

- Moeilijkheid van dit scenario is voornamelijk het vinden van een partij die het exploitatierisico wil dragen. Kan bijvoorbeeld iemand van de geïnteresseerde kandidaat gebruikers zijn maar kan ook een derde zijn. Stad / Gemeente kan deze aanstelling in de markt zetten.
- Zowel de stad, de OpCo als de permanente gebruikers kunnen via een werkingsbijdrage de werking van de VZW ondersteunen.

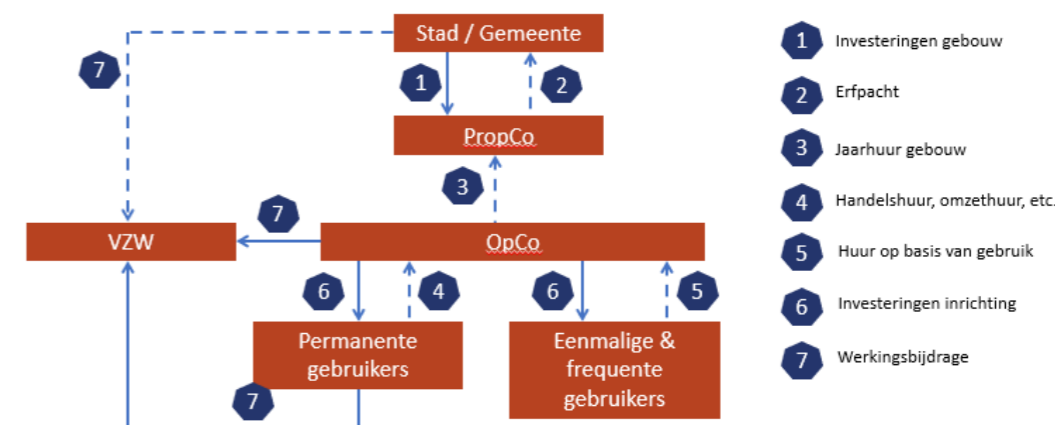


Scenario 3A: VZW + OpCo + PropCo

- Stad / Gemeente blijft eigenaar van het gebouw.
- In tegenstelling tot scenario 1 en 2 wordt nu een aparte PropCo toegevoegd. Het is de PropCo die het vastgoedrisico neemt. In scenario 3B is dit nog duidelijker gezien daar de investeringen aan het gebouw ook op niveau van de PropCo gebeuren. De erfpacht zal in scenario 3A en 3B uiteraard verschillen.
- De PropCo zal een stabiel vastgoedrisico willen en daarom het gebouw doorzetten aan de OpCo aan een vaste jaarhuur.
- De VZW heeft een onbaatzuchtig doel en beperkt zich daar ook toe.

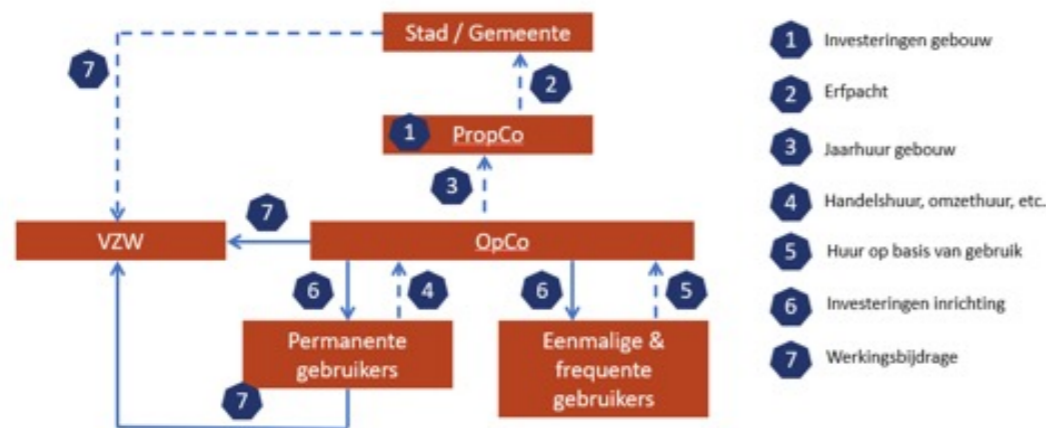
De VZW heeft niet het operationeel risico van de uitbating gezien dit bij de OpCo zit. Wanneer er onvoldoende huurinkomsten zijn om de jaarhuur te betalen aan de PropCo zit dat risico bij de OpCo. De rol van de OpCo kan ook door de VZW vervuld worden.

- Moeilijkheid van dit scenario is voornamelijk het vinden van een partij die het vastgoedrisico en/of exploitatierisico wil dragen. Kan bijvoorbeeld iemand van de geïnteresseerde kandidaat gebruikers zijn maar kan ook een derde zijn. Stad / Gemeente kan deze aanstelling in de markt zetten.
- Zowel de Stad / Gemeente, de OpCo als de permanente gebruikers kunnen via een werkingsbijdrage de werking van de VZW ondersteunen.



Scenario 3B: VZW + OpCo + PropCo

- Stad / Gemeente blijft eigenaar van het gebouw.
- In tegenstelling tot scenario 1 en 2 wordt nu een aparte PropCo toegevoegd. Het is de PropCo die het vastgoedrisico neemt. In scenario 3B is dit nog duidelijker gezien daar de investeringen aan het gebouw ook op niveau van de PropCo gebeuren. De erfpacht zal in scenario 3A en 3B uiteraard verschillen.
- De PropCo zal een stabiel vastgoedrisico willen en daarom het gebouw doorzetten aan de OpCo aan een vaste jaarhuur.
- De VZW heeft een onbaatzuchtig doel en beperkt zich daar ook toe.
- De VZW heeft niet het operationeel risico van de uitbating gezien dit bij de OpCo zit. Wanneer er onvoldoende huurinkomsten zijn om de jaarhuur te betalen aan de PropCo zit dat risico bij de OpCo. De rol van de OpCo kan ook door de VZW vervuld worden.
- Moeilijkheid van dit scenario is voornamelijk het vinden van een partij die het vastgoedrisico en/of exploitatierisico wil

**DIGITAAL TOEGANGSSYSTEEM**

We raden we een digitaal toegangssysteem aan dat geen app noodzaakt. Dit kan bijvoorbeeld door te werken met een QR-code die gelezen kan worden om een deur te openen. Een QR-code die ook geprint kan worden en enkel voor het evenement of tijdslot werkt is hierbij ideaal. Een roterend codeklavier is hierbij een tweede mogelijkheid. Een derde mogelijkheid is een digitale kaart of badge

zoals die vandaag ook bestaan bij hotels met self-check-in waarbij je een kaart ter grootte van een bankkaart activeert bij het binnenkomen. We raden aan om steeds een analog alternatief achter de hand te houden. Qua toegangsmethode kan er een eventueel een onderscheid gemaakt worden naar het type eindgebruiker.

STAAT VAN BEVINDING

Net zoals het vandaag bij autodeelsystemen normaal is om een foto te nemen voordat je de auto in gebruik neemt, is het ook raadzaam om ook een momentopname te doen van de ruimte die men in gebruik wil nemen. De vorige gebruiker is verantwoordelijk bij fouten. Het voorzien van camera's aan alle ingangen is hierbij een hulp en helpt bij het

managen van een gebouw op afstand, maar heeft eerder een afschrik-effect.

Een dagelijkse controle 's ochtends door de gemeenschapsbeheerder is aangewezen. Correct afsluiten 's avonds is eveneens ook een belangrijk knooppunt in het gebouwbeheer.

AFSPRAKENKADER

1. Algemeen**1.1 Bindend kader**

Een afsprakenkader legt de afspraken, regels en richtlijnen vast omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke en multifunctioneel inzetbare delen en ruimtes van het Stadsgebouw 2.0.

Dit kader is bindend voor de permanente gebruikers van het Stadsgebouw 2.0 en biedt het kader tot gebruik van de multifunctioneel inzetbare delen door frequente en eenmalige gebruikers. Het kader wordt onderschreven door de permanente gebruikers.

1.2 Wijzigingen of toevoegingen aan het afsprakenkader

Net als bij een mede-eigendom/appartementsgebouw, heeft de stad nood aan een algemene vergadering en vereniging van mede-eigenaars, in deze is dit de vereniging van permanente gebruikers. De algemene vergadering van gebruikers (zie verder) kan onderhavig reglement wijzigen. Wijzigingen kunnen door elk lid van de algemene vergadering worden voorgedragen.

De wijzigingen aan het kader worden ingeschreven, met hun datum, in het register van de bijzondere reglementen van de algemene vergadering.

2. Overlegstructuur en organisatie: algemene vergadering van gebruikers**2.1 Bevoegdheden**

De algemene vergadering bestaat uit de permanente gebruikers en het beheer-team en is bevoegd voor de realisatie van de visie en ambities én de dagdagelijkse werking van het Stadsgebouw 2.0 als geheel, zonder uitspraak te doen over de individuele werking van de permanente gebruikers. Pragmatische zaken worden zoveel mogelijk onderling tussen de permanente gebruikers en waar nodig in afstemming met het beheer-team besproken. Enkel die zaken die bijkomende afstemming tussen verschillende permanente gebruikers vereist, worden op de algemene vergadering gebracht, al dan niet mits uitnodiging. De algemene vergadering is niet enkel een beslissingsorgaan, maar ook een plaats waar ideeën en informatie uitgewisseld worden.

We adviseren dit 6-maandelijks te laten plaatsvinden waarbij bijzondere vergaderingen op afroep mogelijk zijn.

2.2 Samenstelling en stemrecht

De algemene vergadering bestaat uit de gebouwbeheerder en afgevaardigden (of hun plaatsvervangers) van elke permanente gebruiker. Er dient te worden vastgelegd hoeveel stemrechten elke gebruiker heeft. Tevens kunnen er adviserende leden (vb. frequente gebruikers) worden aangeduid, zonder stemrecht. Externen kunnen worden uitgenodigd op vraag van 1 of meerdere vaste leden.

2.3 Bijeenroeping en quorum

De bijeenroeping van de algemene vergadering gebeurt door de Voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) of op vraag van de permanente gebruikers wanneer deze een minimum (te bepalen) aantal stemrechten vertegenwoordigen. Dag, uur, locatie en agenda worden minimum 30 (dertig) kalenderdagen op voorhand gedeeld door de organisator van het overleg.

2.4 Besluitvorming

Op de algemene vergadering worden de beslissingen genomen bij consensus van de aanwezige of vertegenwoordigde leden; zijnde de permanente gebruikers. Dit houdt in dat geen van de leden zich actief tegen de beslissing verzet. In geval van verzet tegen een voorstel tot beslissing, worden alternatieve oplossingen gezocht en het beslissingsvoorstel aangepast tot er consensus wordt bereikt. Indien nodig wordt het punt op een volgende algemene vergadering verder behandeld.

Indien op de nieuwe vergadering de voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) vaststelt dat ondanks alle inspanningen geen consensus bereikt wordt, en hij van oordeel is dat alle middelen uitgeput zijn om, ook op een later tijdstip tot een consensus te komen, wordt de aangelegenheid voorgelegd aan de ambtelijke stuurgroep.

2.5 Voorzitter (Gemeenschapsbeheerder)

- De voorzitter van de algemene vergadering heeft als opdracht:
- de algemene vergadering bijeen te roepen, de agenda op te stellen en de vergadering voor te zitten;
- te waken over de toepassing van de besluiten van de algemene vergadering;
- andere taken te vervullen die hem door dit reglement of de algemene vergadering zijn opgedragen.

De rol van voorzitter wordt opgenomen door de Gemeenschapsbeheerder, dewelke in principe onafhankelijk en objectief handelt ten opzichte van de verschillende gebruikers. Indien de voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) bij een bepaalde beslissing of de uitvoering van een beslissing

van de algemene vergadering een tegenstrijdig belang heeft, dient hij de algemene vergadering hiervan vooraf op de hoogte te brengen en stelt de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen, een voorzitter ad hoc aan om hem te vervangen voor die beslissing of uitvoering van beslissing. De voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) van de algemene vergadering heeft eveneens als opdracht de beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering te verwerken tot een verslag dat, binnen 7 (zeven) dagen na de datum van de vergadering, ter kennis wordt gegeven aan alle leden van de vergadering op de wijze die de algemene vergadering vaststelt. Het verslagnemen kan gedelegeerd worden aan een aanwezig lid van de algemene vergadering, mits akkoord van de algemene vergadering. Voor die beslissingen die betrekking hebben op externen, voorziet de voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) ook de nodige communicatie om deze van de beslissing op de hoogte te brengen.

Beslissingen worden door de voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) opgenomen in het beslissingsregister. Beslissingen rond wijzigingen aan het huishoudelijk reglement of hierop aanvullende reglementen worden ingeschreven, met hun datum, in het register van de bijzondere reglementen van de algemene vergadering.

De voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) kan onder zijn verantwoordelijkheid een deel van zijn taken delegeren aan een andere persoon, maar slechts voor een beperkte periode en voor welomschreven opdrachten; hij zal inzonderheid een vervanger aanduiden indien hij een tijd niet bereikbaar of afwezig is.

2.6 Verslag

Het verslag van de bijeenkomsten van de algemene vergadering vermeldt de datum van de vergadering, de lijst van de aanwezige personen, de agenda, de genomen beslissingen en, in voorkomend geval, het volledig resultaat van de stemming (aantal, stemgedrag). Het verslag wordt geacht definitief goedgekeurd te zijn indien geen enkele opmerking aan de voorzitter (Gemeenschapsbeheerder) geformuleerd wordt binnen zeven dagen na hun kennisgeving aan de leden van de algemene vergadering. Indien een lid van de algemene vergadering binnen deze termijn opmerkingen formuleert, wordt de tekst van het verslag bij de volgende vergadering terug besproken. Alle leden van de algemene vergadering mogen het register consulteren van de verslagen van de algemene vergaderingen die gehouden werden; de algemene vergadering bepaalt de wijze waarop dit gebeurt.

3. Programmatie en beheer van de multifunctioneel inzetbare ruimtes**3.1 Type ruimtes**

In dit hoofdstuk worden de verschillende type ruimtes en hun potentieel gebruik beschreven. Deze omschrijving is belangrijk om enerzijds discussies met gebruikers te vermijden omtrent het gebruik, anderzijds om discussies te vermijden met de verzekeringen indien er incidenten voorvallen. Gezien elk stadsgebouw 2.0 verschillende soorten en aantal van deze ruimtes heeft, gaan we hier niet verder in detail. Tevens worden de voorwaarden (toegankelijkheid, maximum capaciteit, enz.) toegelicht.

3.2 Afwegingskader

Het afwegingskader schets de krijtlijnen voor het beoordelen van een reservatie-aanvraag.

- Reservaties kunnen enkel voor die periodes die niet als 'vaste gebruiksmomenten' bij de aanvang van het werkjaar zijn vastgelegd;
- Permanente gebruikers krijgen bij reservatie steeds voorrang op externen;
- Permanente gebruikers krijgen voorrang op andere gebruikers (frequente en eenmalige gebruikers) voor die activiteiten noodzakelijk voor hun werking (inclusief structurele samenwerkingen met externen in functie van deze werking), waarbij wordt getracht deze activiteiten zoveel mogelijk tijdens de reguliere werkuren van de permanente gebruikers in te plannen. Onder activiteiten noodzakelijk voor de werking worden onder meer verstaan; interne vergaderingen, opleidingen, persmomenten etc. Aanvullende activiteiten zoals afterwork drinks, recepties... worden niet als noodzakelijke activiteiten beschouwd;
- Bij aanvragen van frequente en/of eenmalige gebruikers worden volgende categorieën, inclusief prioritering, gebruikt:
 - Wijkgericht met publiek karakter en gratis toegankelijk voor alle buurtbewoners (vb repair café, infoavond, buurtcafé, lezing...);
 - Wijkgericht met publiek karakter, voor alle buurtbewoners toegankelijk maar niet gratis (iedereen is welkom, maar er geldt een bepaalde inschrijvingskost) (vb quiz voor het goede doel);
 - Wijkgericht, beperkt publiek karakter (enkel leden/genodigden welkom) (vb koorrepetitie, yogaclub, naaclub...);
 - Niet-wijkgericht, publiek karakter en gratis toegankelijk (vb bovenlokale lezing, boekvoorstelling...);
 - Niet-wijkgericht met publiek karakter, niet gratis

AFSPRAKENKADER

- (iedereen is welkom, maar er geldt een bepaalde inschrijvingskost) (vb BK boksen);
- Niet-wijkgericht, beperkt publiek karakter (enkel leden/genodigden welkom) (vb bijeenkomst bovenlokale vereniging);

Onder 'wijkgericht' wordt hier verstaan een activiteit die is gericht op het samenbrengen van buurtbewoners van het Stadsgebouw 2.0 en die de sociale cohesie in de buurt bevordert.

Wijkgerichte activiteiten kunnen uitgaan van ontmoeting, kennis uitwisselen, samen creëren, ... voor en/of door buurtbewoners. Organisaties en bewoners(groepen) die niet uit Gent komen, maar wel een aanbod hebben specifiek voor Gent, kunnen ook wijkgerichte activiteiten organiseren.

Dit afwegingskader heeft tot doel tot een evenwichtig gebruik van de polyvalente ruimtes te komen waarbij enerzijds de werking van de permanente gebruikers verzekerd wordt en anderzijds maximaal kansen gegeven worden aan de buurt en haar vele organisaties om deze ruimtes te benutten, rekening houdend met de visie en waarden van het Stadsgebouw 2.0. De bewijslast over de categorie waarin gebruikers vallen, ligt bij de gebruikers zelf. Bij twijfel kan advies ingewonnen worden bij de Gemeenschapsbeheerder.

Om dit afwegingskader in de praktijk te kunnen brengen, wordt een differentiatie voorzien in reservatieperiodes en 'wachperiodes' tot goedkeuring van de aanvragen:

Wachtperiode: de tijd tussen aanvraag en goedkeuring:

- Permanente gebruikers kunnen reservaties in functie van eigen werking onmiddellijk inplannen;
- Aanvragen voor wijkgerichte activiteiten kennen een 'wachperiode' van 7 dagen vooraleer ze worden goedgekeurd. Als binnen deze periode blijkt dat de reservatie de werking van de permanente gebruikers hindert of er een aanvraag binnenkomt voor een activiteit met een hogere prioritering, wordt de aanvraag afgekeurd;
- Aanvragen voor niet-wijkgerichte activiteiten kennen een 'wachperiode' van 14 dagen vooraleer ze worden goedgekeurd. Als binnen deze periode blijkt dat de reservatie de werking van de permanente gebruikers hindert of er een aanvraag binnenkomt voor een activiteit met een hogere prioritering, wordt de aanvraag afgekeurd;

Reservatieperiode: de periode waarbinnen voorafgaand aan de activiteit kan gereserveerd worden.

- Permanente gebruikers kunnen maximaal 12 maand op voorhand reserveren;
- Ruimtes in functie van wijkgerichte activiteiten kunnen maximaal 12 maand op voorhand worden gereserveerd;
- Ruimtes in functie van niet-wijkgerichte activiteiten kunnen maximaal 6 maand op voorhand worden gereserveerd;

Gebruikers die een repetitief gebruik van ruimtes willen voorzien (vb wekelijks, maandelijks...) op vaste momenten, dienen dit bij aanvang van het werkjaar voor te leggen aan de Gemeenschapsbeheerder die dit op eerstvolgende AV met alle permanente gebruikers bespreekt. Hierbij wordt ook jaarlijks een evaluatiemoment voorzien om na te gaan of de ruimtevraag en het gebruik nog op elkaar afgestemd zijn.

3.3 Ruimere site

Een Stadsgebouw 2.0 staat niet alleen, maar is ingebed in een omgeving en netwerk van andere stadsgebouwen. Bij aanvragen tot ruimtegebruik van activiteiten die beter geschikt zijn om in een andere zaal of locatie door te gaan, gaat de Gemeenschapsbeheerder na of deze activiteit daar kan doorgaan volgens bestaande regels, dd 2022 in Gent de zalenzoeker.

4. Inhoudelijke samenwerking en gedeelde communicatie

Vanuit de gedeelde visie en waarden streven de permanente gebruikers van het Stadsgebouw 2.0 naar een actieve samenwerking om zo elkaars werking waar mogelijk te versterken. Via een gedeeld platform, onder beheer van de Gemeenschapsbeheerder, houden de hoofdgebruikers elkaar op de hoogte van de eigen werking. Via een online groepspagina, opnieuw onder beheer van de Gemeenschapsbeheerder, wordt vanuit het Stadsgebouw 2.0 en de ruimere site (andere stadsgebouwen) gecommuniceerd naar externen.

Elke gebruiker kan actief bijdragen met het aanleveren van content naar de Gemeenschapsbeheerder dewelke op dit vlak modereert.

5. Logistiek beheer

Onder dit hoofdstuk worden de afspraken en procedures vermeld omtrent:

- Brand
- Inbraak
- Elektriciteit
- Poorten en garagepoorten
- Schuifdeuren
- Schoonmaak
- Afval
- Sanitair
- HVAC
- Camerabewaking
- Sprinkler

6. Actief betrekken van de buurt en haar organisaties

Onder dit hoofdstuk worden de afspraken en procedures vermeld omtrent samenwerkingen met buurtorganisaties en andere Stadsgebouwen (2.0), die geen permanente gebruiker van het Stadsgebouw 2.0 zijn.

7. Werkingsbudget

Onder dit hoofdstuk wordt vermeld hoe kosten en werken moeten worden gedeclareerd.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Het huishoudelijk reglement geldt voor alle gebruikers van het gebouw en wordt ter plaatse duidelijk zichtbaar gecommuniceerd. Hieronder geven we een voorbeeld mee, maar dient te worden aangepast aan de context van het specifieke Stadsgebouw 2.0.

Voorbeeld:

Hierbij verzoeken wij u kennis te nemen van het Huishoudelijk Reglement

- *Gelieve geen afval, sigarettenpeuken, kauwgom e.d. achter te laten. Gebruik de daartoe bestemde afvalbakken en vuilbakken.*
- *Diverse camera's en de medewerkers van de beveiliging waken over dit gebouw.*
- *Honden zijn niet toegestaan, met uitzondering van (officiële) hulphonden.*
- *Fietsen, bromfietsen en scooters dienen te worden gestald in de daartoe bestemde plaatsen. Gelieve de gevels vrij te houden.*
- *Rondhangen in en om het complex, parkeervoorzieningen, buiten de gereserveerde uren is niet toegestaan.*
- *Rolschaatsen, skeeleren, skateboarden, steppen, spelen met ballen in het gebouw/complex zijn niet toegestaan.*

- *Het gebruik van alcohol is niet toegestaan in ons gebouw.*
- *Het is niet toegestaan om drugs te gebruiken dan wel te verhandelen. Indien dit voorkomt wordt de politie onmiddellijk verwittigd.*
- *Hinderlijk samenscholen, het belemmeren van bezoekers in het gebouw, het veroorzaken van geluidsoverlast en/of het verstoren van de openbare orde en veiligheid in ruime zin is niet toegestaan. Indien dit voorkomt wordt de politie onmiddellijk verwittigd.*

**Bij het constateren van vandalisme, opzettelijke vervuiling, beschadiging of misbruik van de centruminrichting, diefstal, of overtreding van de huisregels, kan de toegang tot het gebouw worden ontzegd. Bij vernieling en/of beschadiging zal de schade ten alle tijden verhaald worden op de veroorzaker. Van alle overtredingen wordt aangifte gedaan bij de politie.*

De syndicus en mede-eigenaars zijn niet aansprakelijk voor schade aan en of diefstal van persoonlijke bezittingen van bezoekers. Deze huisregels zijn van kracht in en rond het gebouw. In alle gevallen waarin de huisregels niet voorzien, beslist de syndicus en de mede-eigenaars. De syndicus en de mede-eigenaars zijn gerechtigd de huisregels ten alle tijden te wijzigen of aan te vullen.

Bijlagen

Cases

Refer entities