

# **Aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur in centrumsteden: uitdagingen en knelpunten voor het beleid**

**Eindrapport**

**In opdracht van:**

**Agentschap voor Binnenlands Bestuur  
Team Stedenbeleid  
Boudewijnlaan 30  
1000 Brussel**

**Uitgevoerd door:**

**IDEA Consult  
In samenwerking met Publius**

**Brussel, november 2012**



## INHOUDSOPGAVE

	p.
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Situering van de opdracht.....	1
1.2 Multifunctionele infrastructuur.....	1
1.3 Onderzoeksvragen.....	3
<b>DEEL 1: CONTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2 Evoluties en projecties in de centrumsteden</b>	<b>8</b>
<b>3 Infrastructuurnoden op basis van demografische evoluties</b>	<b>12</b>
3.1 Ouderenzorg.....	12
3.2 Onderwijs.....	14
3.3 Kinderopvang.....	16
<b>4 Huidig beleid in de centrumsteden en knelpunten</b>	<b>19</b>
<b>DEEL 2: INVENTARISATIE PROJECTEN</b>	<b>21</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>23</b>
1.1 Definitie.....	23
1.1.1 Meerdere functies.....	23
1.1.2 Demografische behoefte.....	23
1.2 Aanpak van de inventarisatie.....	24
<b>2 Overzicht projecten en kenmerken</b>	<b>25</b>
2.1 Aanpasbare infrastructuur.....	25
2.1.1 Aandacht voor aanpasbaarheid bij ontwerp en bouw.....	25
2.1.2 Knelpunten voor aanpasbaarheid.....	27
2.1.3 Types gebouwen waarvoor de problematiek zich opdringt.....	28
2.2 Multi-inzetbare infrastructuur.....	28
2.2.1 Type infrastructuur dat meer multi-inzetbaar wordt.....	28
2.2.2 Knelpunten bij multi-inzetbare infrastructuur.....	31
2.3 Combineerbare infrastructuur.....	34
2.3.1 Type functies.....	34
2.3.2 Knelpunten en gevolgen.....	34
2.4 Overzicht.....	39
<b>3 Conclusies inventarisatie-fase</b>	<b>43</b>
3.1 Type knelpunten hangt samen met type project.....	43
3.2 Aanleiding: inspelen op demografische trends niet hoofdzaak.....	43
3.3 Centrale of decentrale aanpak.....	44
3.4 Proactieve versus reactieve aanpak.....	44
3.5 Een sterke procesregisseur.....	45
3.6 Vlaamse Bouwmeester.....	45
<b>DEEL 3: REGELGEVING EN SUBSIDIËRING</b>	<b>47</b>
<b>1 Inventarisatie regelgeving</b>	<b>49</b>
1.1 Inleiding.....	49
1.2 Sectoroverschrijdende normen inzake infrastructuur.....	49
1.3 Sectoriële normen inzake infrastructuur.....	50

<b>2</b>	<b>Impact van overige regelgeving</b>	<b>55</b>
2.1	Ruimtelijke ordenings- en onroerend erfgoedrecht	55
2.2	Regelgeving overheidsopdrachten	56
2.2.1	<i>Publieke functies</i>	56
2.2.2	<i>Combinatie met private functies</i>	57
2.3	Vrijstelling onroerende voorheffing	57
2.4	Conclusies impact van de regelgeving	60
<b>3</b>	<b>Schematisch overzicht normen</b>	<b>62</b>
3.1	Sectoroverschrijdende normen	62
3.2	Sectoriële normen	63
3.3	Horizontale vergelijking van de normen	74
3.3.1	<i>Bouwtechnische normen: horizontale vergelijking over de sectoren heen</i>	76
3.3.2	<i>Vergelijking van de brandveiligheidsnormen</i>	78
3.3.3	<i>Interpretatie</i>	82
3.3.4	<i>Conclusie</i>	84
<b>4</b>	<b>Subsidieprocedures en -voorwaarden</b>	<b>86</b>
4.1	VIPA	86
4.1.1	<i>Werkingsgebied</i>	86
4.1.2	<i>Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?</i>	86
4.1.3	<i>Voorwaarden</i>	88
4.1.4	<i>Overzicht van de verschillende procedures</i>	89
4.1.5	<i>Procedure klassieke financiering</i>	90
4.1.6	<i>Procedure alternatieve financiering</i>	92
4.1.7	<i>PPS procedure</i>	95
4.1.8	<i>Waarborgen</i>	96
4.1.9	<i>Erkenning door Kind&amp; Gezin</i>	96
4.2	AGION	97
4.2.1	<i>Context</i>	97
4.2.2	<i>Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?</i>	98
4.2.3	<i>Voorwaarden</i>	99
4.2.4	<i>Overzicht van de verschillende procedures</i>	99
4.2.5	<i>Standaardprocedure</i>	100
4.2.6	<i>Afwijkingen op de chronologie van de wachtlijst</i>	103
4.2.7	<i>Verkorte procedure</i>	104
4.2.8	<i>Spoedprocedure</i>	104
4.3	GO!	105
4.3.1	<i>Procedure</i>	105
4.3.2	<i>Voorwaarden voor financiering</i>	106
4.3.3	<i>Normen en regelgeving</i>	106
4.3.4	<i>Duurzaamheid</i>	106
4.4	VMSW: bouw van sociale koop- of huurwoningen	107
4.4.1	<i>Werkingsgebied</i>	107
4.4.2	<i>Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?</i>	107
4.4.3	<i>Overzicht van de verschillende procedures</i>	109
4.4.4	<i>Voorwaarden</i>	112
4.5	Conclusies	114

**DEEL 4: VERDIEPING VAN DE KNELPUNTEN EN UITDAGINGEN (CASES) 115**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>117</b>
1.1	Case 1: aanpasbaarheid	119
1.2	Case 2: openstellen infra voor andere gebruikers, beheersaspecten	119
1.3	Case 3: Leuven	119
1.4	Case 4: Oostende	120
<b>2</b>	<b>Case study 1: Aanpasbaarheid</b>	<b>121</b>
2.1	Inleiding	121
2.2	Technische kennis	121

2.3	Regelgeving: sectorale normen en vereisten .....	122
2.4	Toepassing: TT torens Hasselt en voorziene flexibiliteit .....	122
2.5	Toep: TT torens en mogelijkheden voor toekomstige functies? .....	123
<b>3</b>	<b>Case study 2: Beheeraspecten .....</b>	<b>124</b>
3.1	Het probleem in het kort .....	124
3.2	Specifieke knelpunten .....	124
3.3	Mogelijke oplossingen .....	125
3.3.1	<i>Voortraject.....</i>	<i>126</i>
3.3.2	<i>Overeenkomst / huishoudelijk reglement .....</i>	<i>126</i>
3.3.3	<i>Samenwerkingsverband.....</i>	<i>126</i>
3.3.4	<i>Aparte organisatiestructuur.....</i>	<i>127</i>
3.3.5	<i>Toezicht en onderhoud .....</i>	<i>127</i>
3.3.6	<i>Verzekeringen .....</i>	<i>127</i>
3.3.7	<i>Financiële aspecten .....</i>	<i>127</i>
3.4	Praktijkvoorbeeld – netwerk ontmoetingsruimte .....	128
<b>4</b>	<b>Case study 3: Leuven .....</b>	<b>129</b>
4.1	Beschrijving: partners en functies.....	129
4.1.1	<i>Partners , functies ligging en huidige situatie.....</i>	<i>129</i>
4.1.2	<i>Historiek en aanleiding .....</i>	<i>130</i>
4.2	Knelpunten en leereffecten .....	130
4.2.1	<i>Organisatorisch.....</i>	<i>130</i>
4.2.2	<i>Functioneel: compatibiliteit en synergieën.....</i>	<i>131</i>
4.2.3	<i>Bouwtechnisch.....</i>	<i>131</i>
4.2.4	<i>Regelgeving en normen .....</i>	<i>132</i>
4.2.5	<i>Financieel.....</i>	<i>133</i>
<b>5</b>	<b>Case study 4: Oostende .....</b>	<b>134</b>
5.1	Beschrijving: partners en functies.....	134
5.1.1	<i>Partners , functies ligging en huidige situatie.....</i>	<i>134</i>
5.1.2	<i>Aanleiding.....</i>	<i>135</i>
5.2	Knelpunten en leereffecten .....	136
5.2.1	<i>Organisatorisch.....</i>	<i>136</i>
5.2.2	<i>Functioneel: compatibiliteit en synergieën.....</i>	<i>137</i>
5.2.3	<i>Bouwtechnisch.....</i>	<i>137</i>
5.2.4	<i>Regelgeving en normen .....</i>	<i>138</i>
5.2.5	<i>Financieel.....</i>	<i>139</i>
<b>DEEL 5: OPLOSSINGSSTRATEGIEËN EN BELEIDSAANBEVELINGEN</b>		<b>141</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>143</b>
<b>2</b>	<b>Samenvatting knelpunten .....</b>	<b>144</b>
<b>3</b>	<b>Oplossingsstrategieën .....</b>	<b>151</b>
3.1	Aanpasbaarheid van gebouwen .....	151
3.1.1	<i>Kansen ten aanzien van aanpasbaarheid.....</i>	<i>151</i>
3.1.2	<i>Beperkingen ten aanzien van aanpasbaarheid.....</i>	<i>152</i>
3.2	Multi-inzetbaarheid van gebouwen of delen ervan.....	152
3.2.1	<i>Kansen ten aanzien van multi-inzetbaarheid.....</i>	<i>152</i>
3.2.2	<i>Beperkingen ten aanzien van multi-inzetbaarheid .....</i>	<i>153</i>
3.3	Combineerbaarheid van functies binnen gebouwen .....	153
3.3.1	<i>Kansen ten aanzien van de combineerbaarheid van functies.....</i>	<i>153</i>
3.3.2	<i>Beperkingen ten aanzien van de combineerbaarheid van functies....</i>	<i>154</i>
<b>4</b>	<b>Beleidsaanbevelingen .....</b>	<b>155</b>
4.1	Stimuleren van visie- en beleidsvorming over multifunctionele infrastructuur.....	155
4.1.1	<i>Sensibiliseren van de publieke sector op Gewestelijk niveau.....</i>	<i>155</i>
4.1.2	<i>Sensibiliseren van de besturen van de steden en gemeenten.....</i>	<i>155</i>
4.1.3	<i>Sensibiliseren van de sectorale actoren op lokaal niveau .....</i>	<i>155</i>

4.1.4	<i>Sensibiliseren van private sector</i> .....	156
4.2	Aanpassen en harmoniseren van wet- en regelgeving .....	156
4.3	Stimuleren van concrete projecten .....	157
4.4	Overdragen van kennis en ervaring .....	158
4.4.1	<i>Binnen de publieke sector</i> .....	158
4.4.2	<i>Binnen de private sector</i> .....	158
4.5	De rol van Vlaamse overheid hierbij .....	159

**Bijlage 1: Verwachte evolutie van de bevolking per leeftijdsgroep  
tussen 2012 en 2025 in elk van de centrumsteden**

**Bijlage 2: Contactpersonen in centrumsteden en bij de VGC**

**Bijlage 3: Projectfiches**

## 1 INLEIDING

### 1.1 Situering van de opdracht

De actuele demografische ontwikkelingen<sup>1</sup> stellen de Vlaamse centrumsteden voor belangrijke uitdagingen. De gelijktijdige vergroening, verkleuring en verzilvering (toename 80-plussers) bieden zowel kansen als uitdagingen voor de steden. De fluctuaties over de tijd van deze demografische bewegingen maken structurele oplossingen op het vlak van fysieke voorzieningen (bouw van scholen, ouderenvoorzieningen) niet evident. Wat vandaag aan infrastructuur nodig is voor bepaalde doelgroepen, is binnen tien jaar mogelijks overbodig. Daarom is het belangrijk om deze uitdagingen en noden op een creatieve en vooruitziende manier aan te pakken.

Vandaar de opkomst van het idee van aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur. Het realiseren ervan is evenwel een complex proces en stoot regelmatig op moeilijkheden (juridisch, beheersmatig, financieel, ...). Soms kunnen verschillen in sectorale regelgeving tot moeilijkheden leiden, maar ook andere factoren kunnen het efficiënt en effectief realiseren van aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur belemmeren.

Het Agentschap voor Binnenlands bestuur, en in het bijzonder het team Stedenbeleid heeft IDEA Consult de opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar de obstakels en de mogelijkheden die er zijn om multifunctionele infrastructuur op grotere schaal mogelijk te maken.

### 1.2 Multifunctionele infrastructuur

Multi-inzetbare, flexibele, aanpasbare en combineerbare infrastructuur is bedoeld om tegemoet te komen aan de noden van verschillende doelgroepen, zowel in het heden als in de toekomst. Op die manier wil de overheid in samenspraak met private partners op een kwalitatieve en duurzame manier inspelen op de fluctuerende bevolkingsdynamiek.

De uitbouw van multifunctionele infrastructuur is vanuit meerdere invalshoeken wenselijk:

- *Ruimte efficiënt:* Het gebruik van meerdere functies op verschillende momenten binnen één bestaand gebouw al dan niet in combinatie met een mogelijk gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte vergt minder beslag op de schaarse ruimte dan wanneer voor al deze functies verschillende gebouwen moeten worden opgericht;
- *Kostenefficiënt:* als een plek tegelijk dienst kan doen als bijv. een jongeren-centrum en een ontmoetingscentrum voor ouderen bespaart een bestuur op bouwkosten. Bovendien zijn er ook verlaagde projectkosten: er moet minder oppervlakte gebouwd worden, en men kan werken met 1 projectcoördinator, 1 architect, 1 aannemer,... In kleine landelijke kernen zijn er veel voorbeelden van dit gedeeld gebruik van infrastructuren;
- *Tijdsefficiënt:* flexibele antwoorden geven op tijdelijke maatschappelijke noden. Demografische uitdagingen in de Vlaamse centrumsteden creëren tijdelij-

---

<sup>1</sup> Zie o.a. recente bevolkings- en huishoudensprognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voor 2009-2030: <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>

ke urgente noden, vandaar het belang van flexibele antwoorden. De nood aan bijkomende kinderopvang en lagere scholen is de komende jaren in Brussel, Antwerpen en Gent bijzonder groot, maar binnen 6 jaar is dat een nood aan secundair onderwijs en binnen 15 jaar is er misschien teveel onderwijsinfrastructuur. Het oprichten van nieuwe infrastructuur vergt tijd en komt doorgaans te laat. Bestaande infrastructuur maakt een snellere omschakeling mogelijk, aansluitend bij de dynamiek in de behoeften aan infrastructuur in centrumsteden.

- *Milieu efficiënt:* De geschiedenis leert ons dat gebouwen doorgaans veel langer meegaan dan de functies die erin worden uitgevoerd, of de organisaties die erin werkzaam zijn. Het afbreken en opnieuw opbouwen van een gebouw indien de functie wijzigt, leidt tot grote milieubelastingen. Multifunctionele gebouwen voorzien in toekomstig nieuw gebruik, en beperken de milieubelasting.
- *Sociale meerwaarde:* tenslotte kan multifunctionele infrastructuur ook een belangrijke hefboom betekenen voor de verschillende functies door ze samen te brengen en een wisselwerking tot stand te brengen. Scholen die hun sportinfrastructuur openzetten voor sportclubs, kunnen voor de sportclubs nieuwe leden opleveren, maar omgekeerd kunnen sportbeoefenaars hierdoor de school beter leren kennen. Het samenbrengen van verschillende functies werkt vaak drempelverlagend voor de bezoekers.
- *Visuele kwaliteit:* Een extra voordeel van multifunctionele infrastructuur is de meestal gestegen visuele kwaliteit van de gebouwen en de omgeving, doordat versnippering van de openbare ruimte wordt tegengegaan en vooral 1 gezamenlijke architectuur kan worden toegepast op het gebouw dat meerdere functies herbergt.

Multifunctionele infrastructuur tracht zo een oplossing te geven voor uiteenlopende maatschappelijke problematieken, en draagt bij aan het realiseren van doelstellingen van verschillende beleidsvelden. Daarom vergt het, zoals de hele uitdaging van kwalitatieve stedelijk verdichting, een sectoroverschrijdende beleidsbenadering.



### 1.3 Onderzoeksvragen

De opdrachtgever heeft vanuit de centrale vraagstelling een aantal specifieke onderzoeksvragen geformuleerd. Het betreft de volgende vragen:

#### Onderzoeksvragen

- Welke projecten rond aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur (bv scholen, ruimte voor kinderopvang, sociale huurappartementen, sociale huurwoningen, bejaardenvoorzieningen...) zijn er in de centrumsteden reeds gerealiseerd, momenteel lopend of gepland in de toekomst? Om welk soort of types projecten gaat het? Wat kenmerkt deze projecten (vb. schaal, welke voorzieningen worden gecombineerd, regierol, partners, termijn, e.d.)?
- Welke regelgeving gekoppeld aan financiering is er m.b.t. het realiseren en beheren van voorzieningen (kinderopvang, onderwijs, sociaal wonen, zorg, e.d.)? Wat typeert die regelgeving?
- Welke knelpunten of uitdagingen zijn er voor deze projecten (juridisch, beheersmatig, financieel, e.d.)?
- Welke oplossingspistes zijn er voor deze knelpunten of uitdagingen op korte, middellange en lange termijn? Met welke factoren moet rekening worden gehouden bij deze oplossingspistes?
- Welke beleidsaanbevelingen zijn er naar het lokale, het Vlaamse en eventueel het federale niveau rond aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur?

In dit rapport ligt de nadruk op de multifunctionele infrastructuur in de Vlaamse centrumsteden. In de centrumsteden is het conflict tussen de nood aan extra voorzieningen en de beschikbare ruimte immers het urgentst. In veel centrumsteden wordt bijgevolg al nagedacht over multifunctionele projecten.

Daarnaast worden ook veel gemeenschapsvoorzieningen in Brussel met dezelfde problematiek geconfronteerd. Om die reden werden in deze studie ook projecten van de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) in Brussel mee geïnventariseerd en onderzocht.



## **Deel 1: CONTEXT**



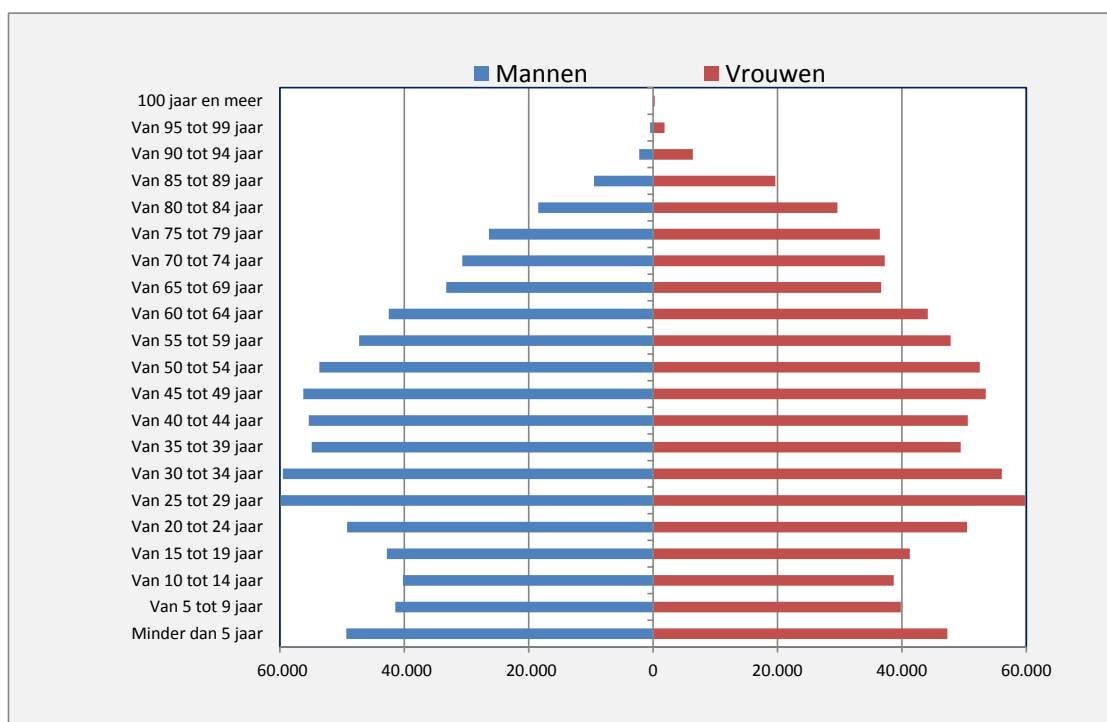
# 1 INLEIDING

Demografische golven zijn niet enkel van deze tijd: combinaties van natuurlijke aangroei en migratiefactoren hebben altijd al gezorgd voor bevolkingsgroei en – krimp, met bijhorende onevenwichtige bevolkingspiramides tot gevolg. Vandaag zijn we echter in een situatie beland waarin elke bevolkingsgroep –terecht- verlangt dat de publieke en private voorzieningen aanwezig zijn die zorgen voor een kwalitatief leven in de stad. Hierbij gaat het om woningen, scholen, zorginfrastructuur, ontspanningsruimte,... Omdat zowel de ruimte als de financiële middelen<sup>2</sup> in de centrumsteden vaak beperkt zijn, moet creatief omgesprongen worden met het voorzien van deze infrastructuur. Een van de mogelijkheden is het inzetten van flexibele multifunctionele infrastructuur.

In dit hoofdstuk gaan we wat dieper in op hoe de toekomstige demografische evolutie in de Vlaamse centrumsteden eruitziet, wat dit betekent voor de benodigde infrastructuur of voorzieningen en hoe men daarop inspeelt.

Onderstaand wordt in Figuur 1 de bevolkingspiramide van de 13 Vlaamse centrumsteden weergegeven. Los van migratie of sterftcijfers, kan hierop afgelezen worden dat een grote groep late 70'ers op het punt staat door te schuiven naar de groep 80'ers, met stijgende kans op zorgbehoevendheid en dus sterk stijgende noden aan zorginfrastructuur. Een zeer grote groep late 20'ers zorgt voor een verdere aangroei van baby's en peuters tot eind jaren 2010, terwijl in de jaren 2020 een sterke daling kan verwacht worden in het aantal jonge kinderen door de relatief kleine groep huidige tieners.

Figuur 1: Bevolkingspiramide in de Vlaamse centrumsteden, 2011



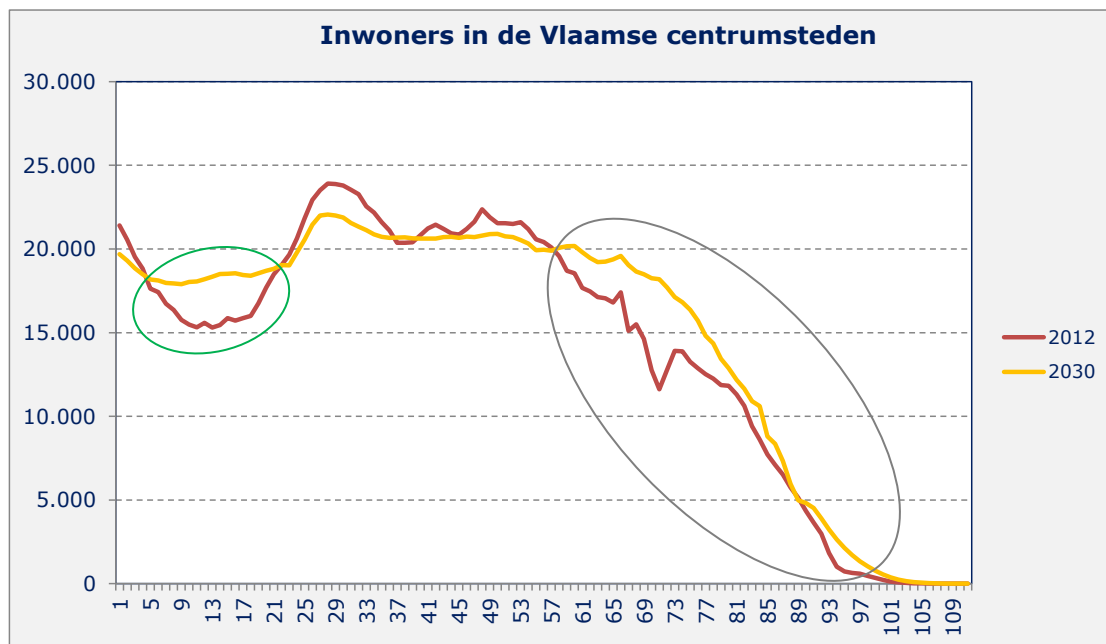
Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingscijfers ADSEI

<sup>2</sup> Door een combinatie van vergrijzing en vergroening in sommige centrumsteden krijgen zij op middellange termijn een zeer hoge afhankelijkheidsratio (niet-actieve bevolking / actieve bevolking), wat negatieve implicaties heeft voor de financiële draagkracht van de steden.

## 2 EVOLUTIES EN PROJECTIES IN DE CENTRUMSTEDEN

De grafiek in Figuur 2 is gebaseerd op prognosecijfers van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Deze dateren van 2010 en zijn gebaseerd op de cijfers voor 2008, en zijn intussen al gedeeltelijk achterhaald door de werkelijkheid. Een aantal steden heeft dan ook al recentere prognoses berekend<sup>3</sup> met deels afwijkende resultaten. Toch blijft deze prognose een goed indicatief overzichtsbeeld geven van de te verwachten evoluties in de centrumsteden.

Figuur 2: Verwachte evolutie van het inwonersaantal in de centrumsteden per leeftijd, in de periode 2012-2030



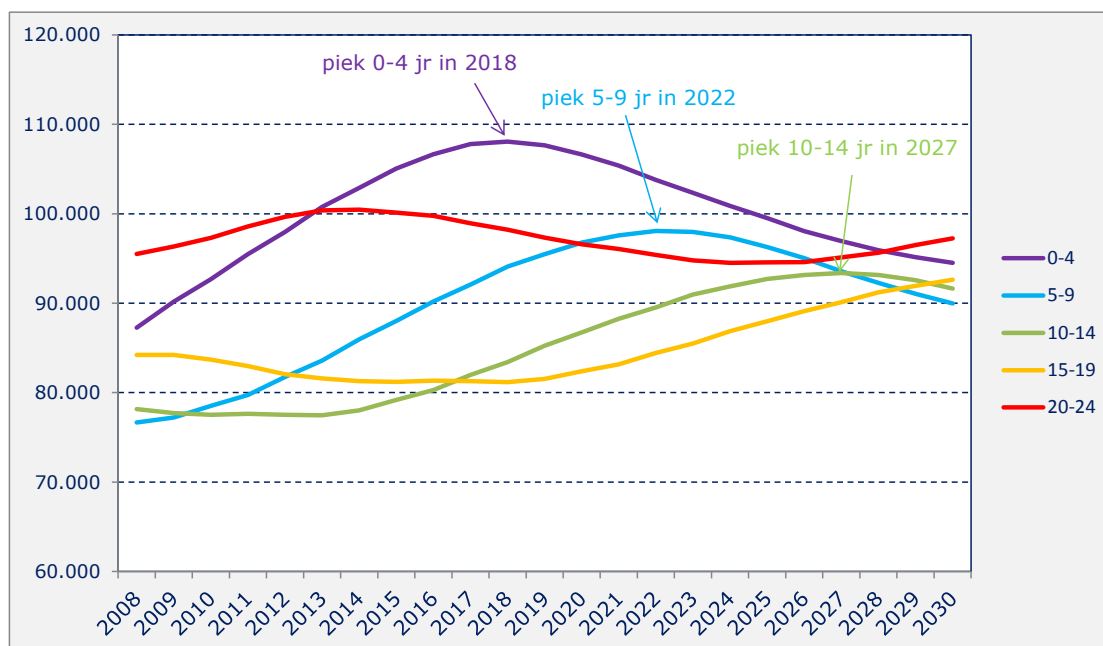
Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprojecties SVR

Een eerste vaststelling is de algemene **vergrijzing van de centrumsteden** tussen nu en 2030, met een enorme stijging van de groep 60-plussers. Dit komt door het doorschuiven van de grote generatie huidige late 40'ers, 50'ers en jonge 60'ers die de babyboom-generatie vormen en op dit moment de brede buik vormen van de bevolkingspiramide in zowel Vlaanderen als in elk van de centrumsteden.

Een tweede vaststelling is de **vergroening**. De figuur toont een toename van het aantal inwoners jonger dan 20 jaar, tussen nu en 2020. Echter, dit patroon is slechts tijdelijk. In de onderstaande figuur wordt de evolutie van het aantal kinderen en jongeren meer in detail geschetst. Hieruit blijkt dat het aantal erg jonge kinderen (0-4 jaar) voor de Vlaamse centrumsteden in hun geheel nog stijgt tot 2018, maar daarna weer daalt. Die piek in jonge kinderen vertaalt zich enkele jaren later (in 2022) bij de groep van 5-9 jarigen, en vervolgens (in 2027) bij de 10-14 jarigen.

<sup>3</sup> Steden die hiermee bezig zijn zijn bijvoorbeeld Leuven, Gent en Antwerpen

Figuur 3: Verwachte evolutie van het aantal kinderen en jongeren in de centrumsteden, in de periode 2008-2030

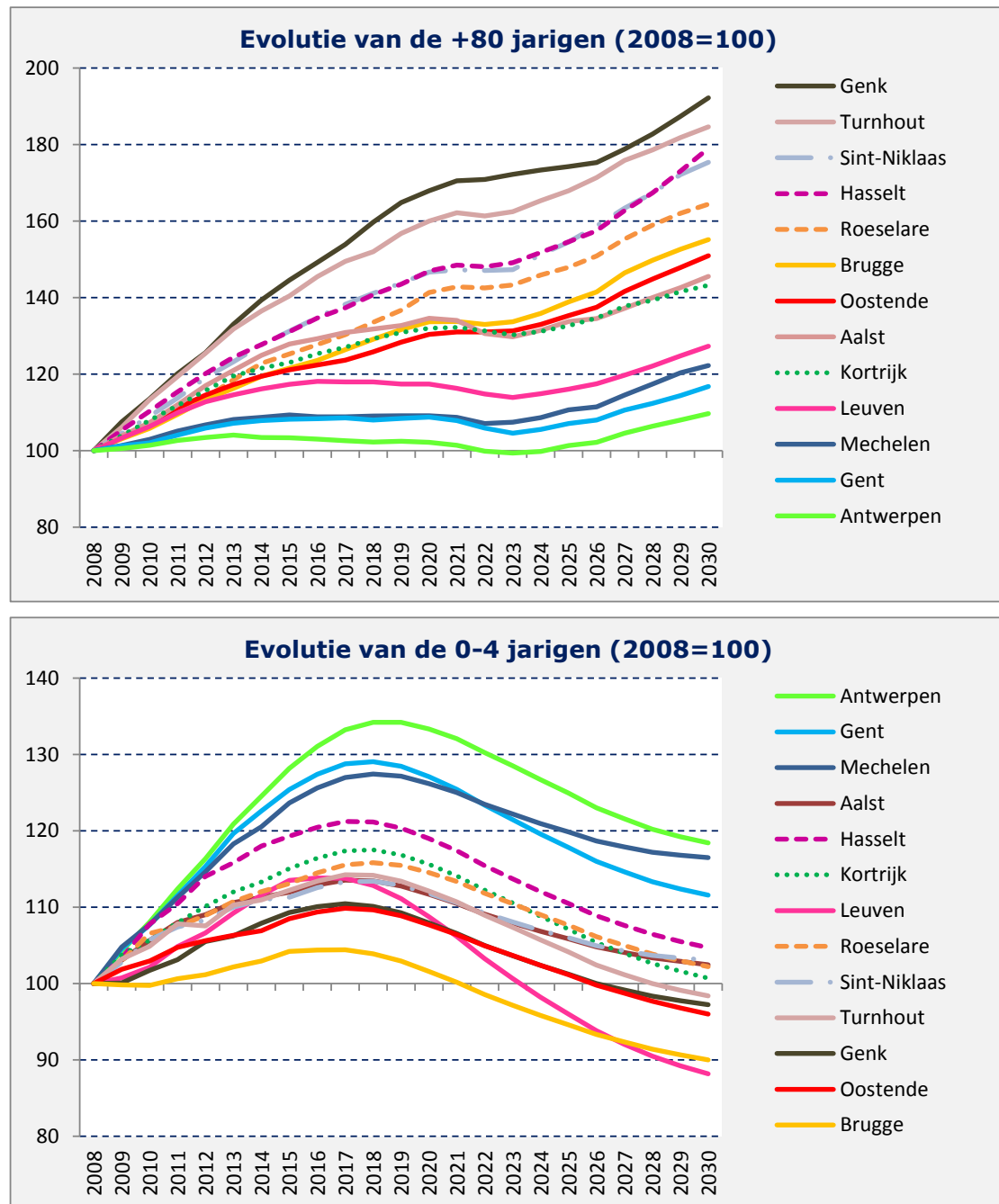


Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprojecties SVR

Toch zijn deze beide evoluties (vergrijzing en vergroening) niet overal even sterk.

In Figuur 4 wordt de verwachte stijging van het aantal 80-plussers uitgetekend. In de centrumsteden Genk, Turnhout, Sint-Niklaas en Hasselt is de verwachting dat het aantal 80 plussers met bijna 80% of zelfs meer stijgt, terwijl dit in de 2 grootste centrumsteden Antwerpen en Gent onder de 20% blijft. Dit is evenwel een zeer belangrijke demografische groep, omdat deze wordt gezien als de 'zorg-behoevende' groep, en voor deze groep veel infrastructuurvoorzieningen nodig zijn (RVT-bedden, ziekenhuizen, dagcentra, serviceflats,...)

Figuur 4: Vergelijking van de verwachte evoluties tussen de 13 centrumsteden



Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprojecties SVR

Eveneens in Figuur 4 staat de evolutie van de groep jonger dan 5 jaar uitgesplitst voor elk van de centrumsteden. De toename van het aantal erg jonge kinderen is niet overal even sterk, en ook valt het piekmoment niet overal gelijk: de piek valt het vroegst in Leuven (in 2016), maar is het grootst in Antwerpen, Gent en Mechelen. In deze drie steden wordt er een toename van 25 tot 30% verwacht in de leeftijdsgroep 0-4 jaar, terwijl verwacht wordt dat deze groep Brugge slechts met 4% zal stijgen. Ook deze groep is een cruciale 'infrastructuurvrager' door crèches. Deze pieken vertalen zich enkele jaren later dan in extra vraag naar kleuterscholen, basisscholen, naschoolse kinderopvang, sportinfrastructuur, etc...

Door de verschillende bevolkingsgrootte van de centrumsteden, is er logischerwijs ook een groot verschil naar absolute evoluties van de leeftijdsgroepen. Dit wordt



weergegeven in de grafieken in bijlage. De relatieve stijging van het aantal 80-plussers ligt in Antwerpen laagst en hoogst in Genk, maar betekent in absolute zin een gelijkaardige verwachte stijging van 1.600 personen. De hiermee gepaard gaande infrastructuureisen zijn voor Genk, gezien zijn veel kleinere schaal, capaciteit en middelen, relatief gezien dan ook veel zwaarder dan voor Antwerpen.

### 3 INFRASTRUCTUURNODEN OP BASIS VAN DEMOGRAFISCHE EVOLUTIES

De hierboven geschetste demografische evoluties zorgen voor een behoefte aan extra infrastructuur, onder meer op het vlak van ouderenzorg, kinderopvang en scholen.

#### 3.1 Ouderenzorg

De sterke vergrijzing van de bevolking zorgt vooreerst voor grote noden naar infrastructuur voor ouderenzorg. Deze omvat meerdere types zoals woonzorgcentra, lokale dienstencentra, service flats, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra.

Hierna illustreren we de impact van de vergrijzing op de vraag naar woonzorgcentra. Een gelijkaardige analyse kan voor elk van de andere types infrastructuur gebeuren.

Wanneer we de vraag naar woonzorgcentra onderzoeken, dan moeten we rekening houden met de programmatische cijfers. Immers, één van de evaluatiecriteria voor het verkrijgen van een voorafgaande vergunning als woonzorgcentrum (rusthuis) is voldoende ruimte in de programmering, zowel in de betreffende gemeente als in de overeenstemmende regio.

De programmatische cijfers voor een bepaald jaar worden opgesteld op basis de bevolkingsprognoses voor 5 jaar later. Om bijvoorbeeld het programmatische cijfer voor 2012 per gemeente te bepalen, gaat men kijken wat de geschatte bevolkingssamenstelling van die gemeenten in 2017 is. Het programmatische cijfer van een bepaald jaar geeft dus de geraamde behoefte van 5 jaar later weer. De reden hiervoor is dat een initiatiefnemer die op een bepaald moment een voorafgaande vergunning verkrijgt, gemiddeld 5 jaar nodig heeft om de capaciteit effectief te realiseren.

De programmatische cijfers voor infrastructuurbehoeften in de zorgsector worden bepaald door het Vlaams Agentschap "Zorg & Gezondheid"<sup>4</sup> en zijn berekend op de leeftijdscohorten vanaf 65 jaar.

Tabel 1: Aantal benodigde plaatsen voor woonzorgcentra per leeftijdscohort

Leeftijdscohorte	Aantal woonegelegenheden per 100 inwoners	Na toepassing van correctiefactor
65-69 jaar	1	1,047
70-74 jaar	1	1,047
75-79 jaar	4	4,188
80-84 jaar	12	12,564
85-89 jaar	23	24,081
90 jaar en meer	32	33,504

Bron: Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de programmering, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, 24/07/2009

Wanneer we de bevolkingsprojecties van de SVR aldus vertalen naar het aantal benodigde woonegelegenheden in elk jaar dan zien we dat er in de Vlaamse cen-

<sup>4</sup> Voor meer informatie: <http://www.zorg-en-gezondheid.be/Beleid/Regelgeving/Ouderenzorg/Basisregelgeving-ouderenzorg/>

trumsteden een behoefte is aan bijna 7.000 extra plaatsen in woonzorgcentra, voor de periode 2012-2030<sup>5</sup>.

Dit heeft ook een grote ruimtelijke weerslag. De minimum oppervlakte van een rusthuiskamer bedraagt 16m<sup>2</sup> voor de nieuwe woonzorgcentra (erkenningnormen en -voorwaarden). Echter, dit is de netto oppervlakte per kamer, exclusief sanitair, maar ook exclusief circulatieruimte (gangen en liften), refter, technische ruimtes... In de praktijk blijkt dan ook dat in de nieuwe woonzorgcentra de totale bruto oppervlakte doorgaans zo'n 60-70 m<sup>2</sup> per woongelegenheden bedraagt<sup>6</sup>. De maximaal subsidiabele oppervlakte, die in aanmerking wordt genomen voor VIPA-subsidiëring, bedraagt 65m<sup>2</sup>.

Tabel 2: Aantal benodigde plaatsen per leeftijdscategorie

Stad	Toename bevolking 65+ (2012-2030)	Stijging vraag naar plaatsen in WZC (2012-2030)	Verwachte benodigde bruto oppervlakte (60 m <sup>2</sup> per plaats)
Aalst	4.557	486	29.163 m <sup>2</sup>
Antwerpen	11.965	964	57.833 m <sup>2</sup>
Brugge	6.954	819	49.121 m <sup>2</sup>
Genk	4.868	522	31.304 m <sup>2</sup>
Gent	7.105	588	35.295 m <sup>2</sup>
Hasselt	6.683	587	35.239 m <sup>2</sup>
Kortrijk	3.170	545	32.726 m <sup>2</sup>
Leuven	4.201	389	23.335 m <sup>2</sup>
Mechelen	3.501	264	15.829 m <sup>2</sup>
Oostende	4.866	569	34.149 m <sup>2</sup>
Roeselare	3.758	404	24.254 m <sup>2</sup>
Sint-Niklaas	4.225	518	31.069 m <sup>2</sup>
Turnhout	2.564	286	17.165 m <sup>2</sup>
Alle centrumsteden	68.418	6.941	416.483 m <sup>2</sup>

Bron: IDEA Consult

Wanneer we met 60m<sup>2</sup> per woongelegenheden rekenen, dan betekent de extra vraag naar plaatsen in woonzorgcentra, een ruimtebehoefte van 416 dzd m<sup>2</sup> in de 13 centrumsteden samen. Voor een stad als Antwerpen betekent dit een ruimteclaim van bijna 58 dzd m<sup>2</sup>.

Bij deze berekeningen hebben we ons gebaseerd op de vooruitzichten opgesteld door de Studiedienst van de Vlaamse regering (SVR). Zoals eerder vermeld betreffen deze de periode tot 2030. Door de gestage vergrijzing is er tijdens die periode voorlopig in de Vlaamse centrumsteden nog geen piek waar te nemen in de te verwachten zorginfrastructuur. Daarom bekeken we ook de bevolkingsvooruitzichten die door het Federaal Planbureau zijn opgesteld vermits deze de periode tot 2060 beschouwen. Deze zijn echter niet per gemeente beschikbaar, maar enkel op het niveau van de arrondissementen.

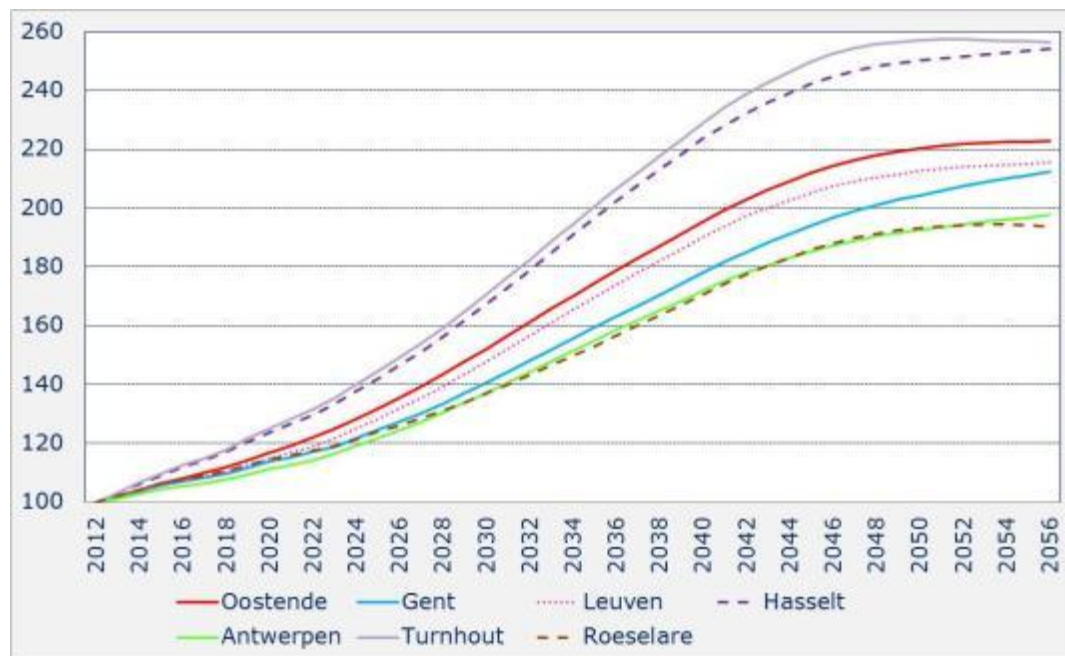
Uit de prognoses van het Federaal Planbureau blijkt dat ook na 2030 er nog een hele tijd een stijgende groep 80-plussers is, wat een stijgende vraag naar zorginfrastructuur met zich zal meebrengen. In Figuur 5 worden deze demografische evoluties (op arrondissementniveau) vertaald naar het benodigd aantal plaatsen

<sup>5</sup> Of een toename van 7.000 in de programmacijfers voor de periode 2007-2025.

<sup>6</sup> Zie ook Hiva & KULeuven (2012), Een vergelijkende studie naar bouwcost en dagprijs in door VIPA gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woonzorgcentra

in woonzorgcentra. Doordat vooral het aantal 85-plussers in de arrondissementen met een centrumstad meestal nog lang blijft doorstijgen, begint ook de nood aan woonzorgeenheden pas te stabiliseren na 2045, zonder terugval te kennen tot 2055.

Figuur 5: Verwachte evolutie van het aantal benodigde plaatsen woonzorgcentra (per arrondissement, 2012=100)



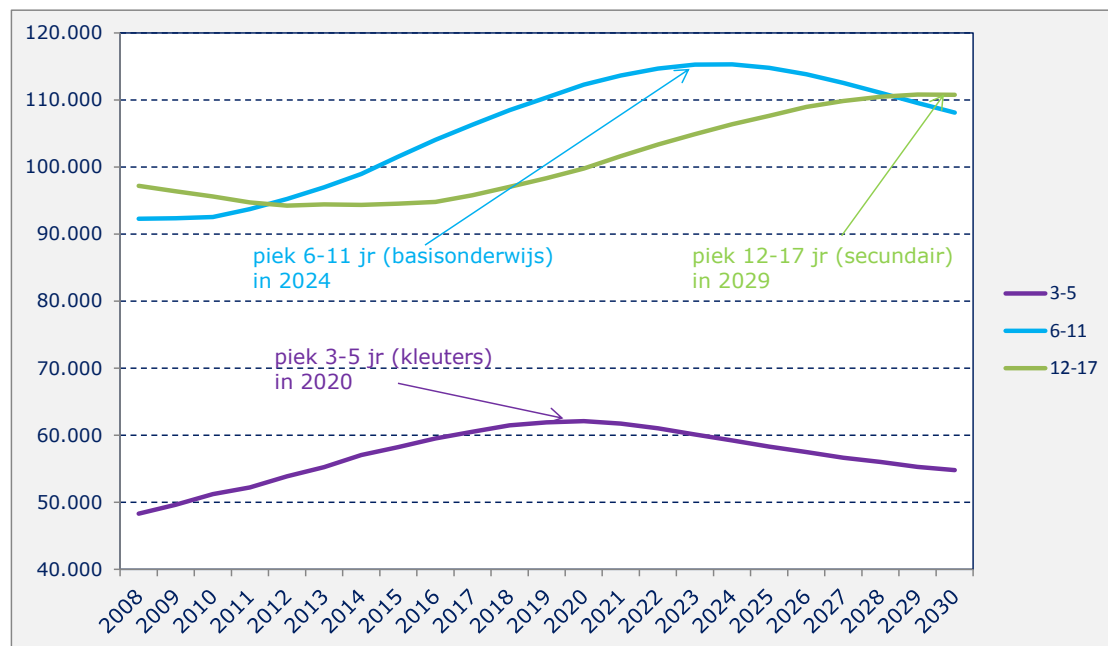
Bron: IDEA Consult op basis van cijfers FPB en ADSEI

### 3.2 Onderwijs

De figuur hieronder toont de verwachte evolutie van het aantal kinderen woonachtig in de Vlaamse centrumsteden. Dit geeft een ruwe indicatie van het verwacht aantal leerlingen in kleuter, basis- en secundair onderwijs. Voor een nauwkeurige schatting zouden hierop een aantal correcties moeten worden toegepast, onder meer voor de in- en uitstroom (niet alle kinderen gaan in de eigen gemeente naar school) en voor de schoolse vertraging van leerlingen.

Hieruit blijkt dat vanaf 2008 een toename van bijna 14.000 kleuters verwacht wordt, een stijging van 23.000 lagere schoolkinderen, en 14.000 jongeren in het secundair onderwijs. Na het piekmoment, daalt dit aantal opnieuw.

Figuur 6: Evolutie van het aantal kinderen (schoolgaande leeftijd) in de Vlaamse centrumsteden



Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprojecties SVR

Die extra leerlingen (die een tijdelijk fenomeen zijn) kunnen voor een stuk opgevangen worden met het bestaande scholenaanbod. Een aantal steden echter hebben de capaciteit van de scholen op hun grondgebied onderzocht, en zijn tot de vaststelling gekomen dat deze capaciteit niet overal volstaat.

In Antwerpen bijv. wordt op basis van de bevolkingsprognoses een tekort aan plaatsen verwacht in de kleuterschooltjes in heel wat Antwerpse wijken. Voor de instapklas en eerste kleuterklas bleken er voor het schooljaar 2010-2011 respectievelijk 1713 en 531 plaatsen te kort. In de basisscholen bleek het capaciteitsgebrek dat schooljaar vooral wijkgebonden: hoewel sommige scholen leerlingen moeten weigeren, bleken er over alle netten en scholen heen zo'n 562 plaatsen over. Gezien het aantal leerlingen echter nog blijft stijgen, zal dit aanbod mogelijk niet volstaan voor de komende jaren.

In de schoot van de Antwerpse onderwijsraad werd daarom een taskforce opgericht die alle uitbreidingsmogelijkheden netoverschrijdend begeleidt en coördineert. De stad richtte een aparte cel op om inrichtende machten te ondersteunen in hun zoektocht naar nieuwe locaties.

Er werden al enkele nieuwe schooltjes of klassen opgericht, soms ook door tijdelijke constructies (containerklassen), of door bestaande lokalen om te vormen tot klaslokalen. maar het realiseren van deze capaciteitsuitbreiding is niet altijd evident. Zo is niet overal in de stad voldoende ruimte beschikbaar om nieuwe scholen te zetten. Vaak ontbreken bij de inrichtende macht ook de middelen om een nieuwe school te bouwen.

Ook in andere steden is men bewust van de stijging van het aantal leerlingen, en is men gestart met een inventarisatie van de capaciteit van het bestaande scholenaanbod, zodat duidelijk zich is op de omvang van het capaciteitstekort en er gericht maatregelen kunnen worden genomen.

In Brussel werd in opdracht van de VGC de capaciteit van het Nederlandstalig onderwijs onderzocht. Uit twee onafhankelijke studies blijkt dat de meeste Nederlandstalige basisscholen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vandaag reeds overbevolkt zijn. Volgens de studie van BISA (2010) moeten er tegen 2015 3.600

plaatsen bijkomen in het nederlandstalig onderwijs (en 14.400 in het franstalig onderwijs). Dit komt neer op een 10-tal extra scholen in het nederlandstalig onderwijs. De capaciteitstekorten dreigen ook hier vooral in het kleuteronderwijs en het eerste jaar van de basisschool.

### 3.3 Kinderopvang

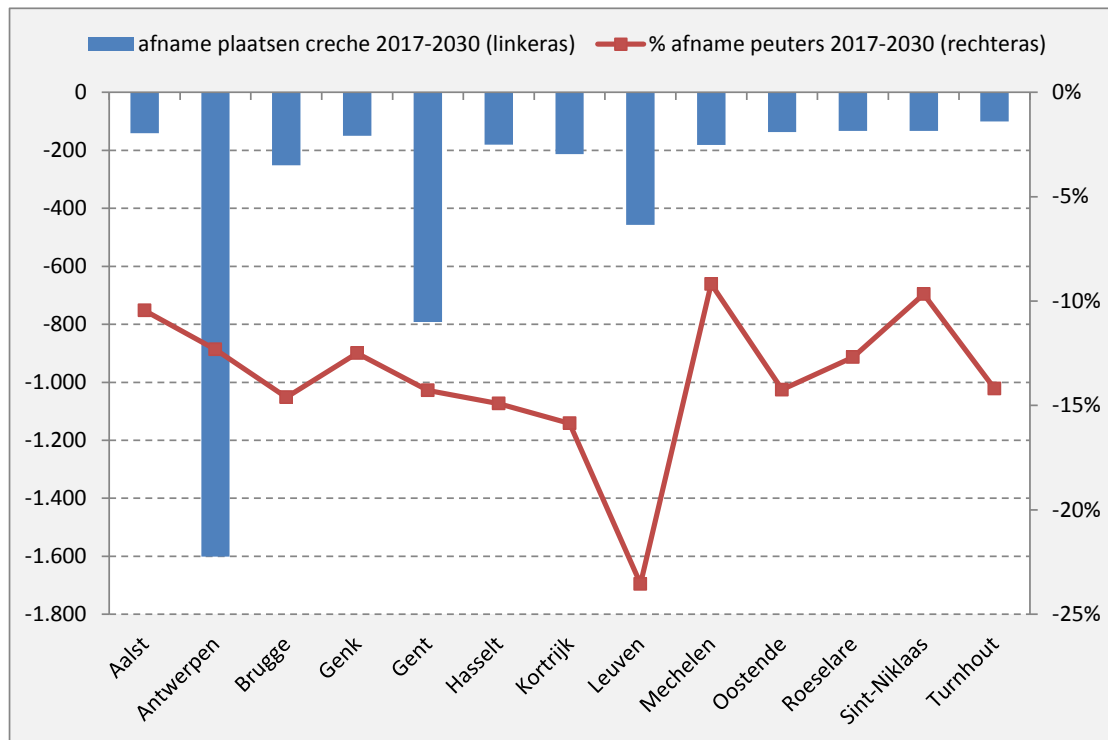
Eén van de doelstellingen van het beleidsplan Vlaanderen in Actie (ViA) bestaat uit het voorzien van formele en kwaliteitsvolle vormen van kinderopvang voor **minstens de helft van de kinderen tot 3 jaar** tegen 2020. In de visietekst ter voorbereiding van het Decreet Voorschoolse Kinderopvang is zelfs sprake van 2016 als streefdatum. Hiermee zou Vlaanderen de Europees opgelegde Barcelonanorm van 33 opvangplaatsen per 100 kinderen jonger dan 3 jaar, ruimschoots overtreffen<sup>7</sup>. Voor het opvolgen van deze evoluties, en het in kaart brengen van de verdere noden, werd door Universiteit Antwerpen zelfs een speciaal behoeften-instrument ontwikkeld.

Doordat de huidige bevolkingspiramide in veel centrumsteden het breedst uitwaaiert bij late 20'ers, wordt er een piek verwacht in het aantal kinderen jonger dan 3 jaar tussen 2015 en 2020. Door de denataliteit uit de jaren '90 in combinatie met mogelijke verdere gezinsvlucht uit de steden, wordt verwacht dat het aantal peuters vanaf 2017 terug sterk tot zeer sterk zal dalen in de centrumsteden. Indien de norm van 50% kinderopvangplaatsen wordt gehaald in 2017, betekent dit dat er nadien in elke centrumstad opnieuw een overcapaciteit zal worden gecreëerd. De grafiek in Figuur 7 geeft indicatief en volgens de cijfers van SVR weer hoe sterk deze overcapaciteit kan zijn in de periode 2017-2030.

---

<sup>7</sup> Deze norm werd in Vlaanderen reeds overtroffen in 2010, toen per 100 kinderen jonger dan 3 jaar 37% door Kind&Gezin erkende opvangplaatsen waren. (Bron: Jaarverslag 2010 Kind&Gezin)

Figuur 7: Absolute en relatieve daling van het aantal benodigde kinderopvangplaatsen tussen 2017 en 2030



Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprognoses SVR

De sterkste (relatieve) daling doet zich voor in Leuven, met 24%. Dit betekent een mogelijke overcapaciteit aan kinderopvangplaatsen van 457. In de grootste- den Gent en Antwerpen wordt, ondanks een relatief kleinere daling van het aantal -3 jarigen, een overcapaciteit verwacht van respectievelijk 792 en 1.601 plaatsen.

Wat impliceert dit naar de ruimtebehoefte voor creches? Er kan gerekend worden met een bruto bebouwde oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> per kind en 3m<sup>2</sup> buitenruimte (VIPA normen bij investeringssubsidies voor nieuwe creches). Voor bijvoorbeeld Antwerpen betekent dit tussen 2012 en 2015 een behoefte aan 17.502 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte en 4.375 m<sup>2</sup> buitenruimte, waarna er tussen 2017 en 2030 een overcapaciteit ontstaat van 19.211 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte en 4.803 m<sup>2</sup> buitenruimte (bij gelijkblijvende ratio kinderopvangplaatsen/peuters van 50%).

Al dient die overcapaciteit genuanceerd te worden. Ruimte die niet langer nodig is, komt daarom niet terug beschikbaar voor andere functies. Zolang de overcapaciteit beperkt is, is het aannemelijk dat de bestaande creches wat groter zijn dan wat strikt nodig is voor hun aantal plaatsen. Pas als de overcapaciteit significant wordt, gaan creches over gaan tot verhuis naar een kleinere locatie, of tot sluiting, waarna er opnieuw ruimte vrijkomt voor andere functies.

Tabel 3: Benodigde ruimtebehoefte voor crèches (2012-2017) en overcapaciteit (2017-2030)

Stad	Toename plaatsen 2012-2017	Benodigde bebouwde opp	Benodigde buitenruimte	Afname plaatsen 2017-2030	Impact op bebouwde opp.	Vrijkomende buitenruimte
Aalst	46	558 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	-141	-1.695 m <sup>2</sup>	-424 m <sup>2</sup>
Antwerpen	1.458	17.502 m <sup>2</sup>	4.375 m <sup>2</sup>	-1.601	-19.211 m <sup>2</sup>	-4.803 m <sup>2</sup>
Brugge	46	549 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	-251	-3.017 m <sup>2</sup>	-754 m <sup>2</sup>
Genk	48	572 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	-150	-1.796 m <sup>2</sup>	-449 m <sup>2</sup>
Gent	463	5.559 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>	-792	-9.507 m <sup>2</sup>	-2.377 m <sup>2</sup>
Hasselt	56	671 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	-181	-2.172 m <sup>2</sup>	-543 m <sup>2</sup>
Kortrijk	85	1.023 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	-213	-2.552 m <sup>2</sup>	-638 m <sup>2</sup>
Leuven	73	878 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	-457	-5.484 m <sup>2</sup>	-1.371 m <sup>2</sup>
Mechelen	176	2.107 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	-182	-2.184 m <sup>2</sup>	-546 m <sup>2</sup>
Oostende	51	609 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	-137	-1.640 m <sup>2</sup>	-410 m <sup>2</sup>
Roeselare	56	669 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	-133	-1.595 m <sup>2</sup>	-399 m <sup>2</sup>
Sint-Niklaas	51	618 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	-133	-1.595 m <sup>2</sup>	-399 m <sup>2</sup>
Turnhout	37	443 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	-101	-1.210 m <sup>2</sup>	-302 m <sup>2</sup>
Alle centrumsteden	2.647	31.758 m <sup>2</sup>	7.940 m <sup>2</sup>	-4.471	-53.657 m <sup>2</sup>	-13.414 m <sup>2</sup>

Bron: IDEA Consult op basis van bevolkingsprognoses SVR

Ook inzake kinderopvang verdient Brussel speciale aandacht. De demografische prognoses voorspellen voor deze stad de sterkste vergroening én vergrijzing<sup>8</sup>. Dit door een combinatie van een blijvend hoog geboortecijfer, een sterke instroom van twintigers en een belangrijke doorschuivende generatie 60'ers en 70'ers. Tot 2020 wordt er een sterke piek verwacht in de te voorziene infrastructuur voor kinderopvang. Deze pieken concentreren zich bovendien geografisch in enkele gemeenten van het Gewest. Verder is Brussel qua ruimtegebruik zowat de dichtst bebouwde stad met het minst bouwterreinen op overschot. Dit alles zorgt ervoor dat de uitdagingen om in de toekomst deze infrastructuur te blijven voorzien, en de opportuniteiten voor multi-inzetbaarheid, in Brussel nog veel sterker aanwezig zijn in vergelijking met de 13 centrumsteden in het Vlaams Gewest.

<sup>8</sup> Bevolkingsprojecties 2010-2020 voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Cahier nr 1 van het BISA, mei 2010



## 4 HUIDIG BELEID IN DE CENTRUMSTEDEN EN KNELPUNTEN

Het is een algemene vaststelling dat men zich in de centrumsteden bewust is van de infrastructuuruitdagingen die de demografische golven met zich meebrengen. Een aantal steden doen dan ook sterke inspanningen om de infrastructuurnoden die gelinkt zijn aan de toekomstige demografische situatie in kaart te brengen, zodat de lokale beleidsmakers een kader hebben om de juiste infrastructuurvoorzieningen te stimuleren. Voorbeelden waar demografische evolutie aan infrastructuurbenodigdheden worden gekoppeld zijn onder meer de onderzoeken naar benodigde schoolinfrastructuur in Antwerpen en Mechelen, de woonstudie in Gent en de studie naar zorgvoorzieningen in Roeselare.

Toch blijkt uit de gesprekken bij de steden dat het bepalen van de stedelijke infrastructuurnoden op basis van demografische evoluties niet eenvoudig is, en hierop anticiperen helemaal niet

Een eerste knelpunt is de berekening. Zoals reeds vermeld is de berekening van de toekomstige bevolkingscijfers door SVR, op basis van cijfers uit 2008, al sterk achterhaald door de realiteit anno 2012. De reden hiervoor is dat er veel onzekere variabelen zijn die die al snel andere waarden aannemen dan werd aangenomen. Dat is bijvoorbeeld het geval voor het migratiesaldo uit zowel binnen- als buitenland. Een gestegen aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen zorgt verder ook voor migratiesaldo's voor alle leeftijdsgroepen boven de 50 jaar die positiever zijn als verwacht. In de demografische projecties van het Brussels Gewest werden bijvoorbeeld geboortecijfers structureel onderschat, zodat de huidige sterke bevolkingsstijging maar deels werd voorspeld enkele jaren geleden. Dit zijn onzekerheden waar elk voorspellingsmodel mee te kampen heeft, maar die zorgen voor onzekerheid bij het bepalen van de te voorziene extra infrastructuur op lange termijn.

Een ander punt is de geografische schaal van de invloedssfeer van verschillende functies die sterk verschillen, met als gevolg dat een analyse van de demografische projecties op stadsniveau niet volstaat om een goede lange-termijn inschatting te maken. Het plan voor basisscholen dat momenteel in Mechelen wordt opgemaakt, houdt rekening met evoluties op wijkniveau en met huidige pendelbewegingen tussen wijken en overheen gemeentegrenzen, om een juiste inschatting te maken van de infrastructuurnoden op lange termijn. In geval van middelbare scholen, RVT en ziekenhuizen moeten steden inschattingen maken van demografische evoluties op bovenstedelijk niveau, waarbij het nooit helemaal duidelijk is hoe ver de invloed voor bepaalde functies reikt, en hoe die op termijn zal evolueren.

Op korte termijn zijn demografische evoluties goed te voorspellen en zijn zij een zeer goede indicator voor evoluties in infrastructuurbenodigdheden. Op lange termijn worden de berekeningen niet alleen minder betrouwbaar, de demografische evolutie zelf is niet langer de enige verklarende variabele die de infrastructuurnoden bepaalt. In de zorgsector krijgt men te maken met veranderende ziektebeelden zoals stijgende dementie en psychische aandoeningen, hogere gemiddelde leeftijden van zorgbehoevendheid, evoluties in mantelzorg,... Deze aspecten bepalen niet alleen in sterke mate de hoeveelheid benodigde infrastructuur op lange termijn, maar ook het type. Op vlak van kinderopvang spelen evoluerende arbeidsvoorwaarden mee met bijvoorbeeld een stijging in het thuiswerken, die mee de infrastructuurnoden op lange termijn bepalen. Voor schoolinfrastructuur spelen veranderende onderwijssystemen een rol op lange termijn. Voor kantooroppervlakte zijn de economische situatie en opnieuw de veranderende arbeids-

voorwaarden een bepalende variabele. In de sector van serviceflats spelen wijzigende woonwensen en opnieuw types zorgbehoevendheid een rol.

Daarbovenop bestaan voor heel wat functies zoals onderwijs, kinderopvang en zorg een aantal sectorale normen die sterk aan verandering onderhevig zijn, net zoals politieke en deels ideologisch bepaalde beleidskeuzes. De beleidskeuze om 50 kinderopvangplaatsen per 100 kinderen jonger dan 3 jaar te voorzien, kan op lange termijn voor een stuk worden teruggeschroefd indien dit financieel moeilijk haalbaar zou blijken en er andere beleidsprioriteiten worden gesteld. En wat vandaag bijvoorbeeld de norm is in RVT-instellingen qua kameroppervlakte, lichtinval, maximum aantal verdiepingen en afstand tot de gemeenschappelijke ruimtes, is mogelijk over 20 jaar helemaal veranderd. Deze normen hebben in vele gevallen een invloed op de basisstructuur van gebouwen, zodat het niet altijd eenvoudig is om multifunctionele infrastructuur te voorzien met een verzekerde lange-termijn flexibiliteit.

## **Deel 2: INVENTARISATIE PROJECTEN**



## 1 INLEIDING

### 1.1 Definitie

Voor deze opdracht is aangegeven dat het onderzoek betrekking moet hebben op 'aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur' in Vlaanderen. Vooraleer de inventarisatie te starten moesten zowel de geografische reikwijdte als de inhoudelijke scope afgebakend worden.

De geografische focus ligt in deze studie op de Vlaamse centrumsteden. Omdat het vaak projecten betreft met een gemeenschapsfunctie (onderwijs, sport, zorg, cultuur) kampen ook de Vlaamse projecten in Brussel met gelijkaardige knelpunten. Om die reden hebben we tijdens de inventarisatie-fase ook gesproken met de VGC over multifunctionele projecten in Brussel.

Wat de inhoudelijke focus betreft, zijn we bij de inventarisatie uitgegaan van volgende vereiste kenmerken:

- Het betreft infrastructuur waar **meerdere functies** gebruik van maken (al dan niet tegelijk, afwisselend, of sequentieel);
- De maatschappelijke functies beantwoorden aan een (al dan niet tijdelijke) **demografische** behoefte.

#### 1.1.1 *Meerdere functies*

Inzake de wijze waarop meerdere functies een gebouw gebruiken, kunnen we volgende indeling hanteren:

- **Aanpasbaar**: Een gebouw/locatie oorspronkelijk bedoeld voor één bepaalde functie, waarbij die functie **achtereenvolgens** in gebruik wordt genomen door een andere functie, zonder bijzondere fysieke aanpassingen (bijv. gedurende 10 jaar voor een school en daarna voor een kantoorfunctie);
- **Multi-inzetbaar**: Een gebouw/locatie waarin één ruimte **afwisselend** door verschillende functies/organisaties gebruikt wordt (bijv. een multifunctionele ruimte die op maandag door een zorgorganisatie gebruikt wordt en op dinsdag door een vereniging);
- **Combineerbaar**: Een gebouw/locatie waarin **tegelijk** meerdere verschillende functies opgenomen zijn (bijv. een school op het gelijkvloers en een kinderopvang op eerste verdieping).

#### 1.1.2 *Demografische behoefte*

In principe kan een brede waaier aan maatschappelijke voorzieningen ondergebracht worden in multifunctionele infrastructuur. Denk bijvoorbeeld aan culturele voorzieningen, sport of publieke diensten.

In wat volgt gaan we echter vooral uit van die voorzieningen die het meest onderhevig zijn aan demografische evoluties, zoals onderwijs, kinderopvang, verschillende vormen van wonen en zorgfuncties. Dit vormt echter geen strikte afbakening voor het onderzoek.

## **1.2 Aanpak van de inventarisatie**

In dit deel van de studie voeren we een inventarisatie uit van welke projecten rond aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur er in de centrumsteden reeds gerealiseerd zijn, welke momenteel lopen of welke gepland zijn in de toekomst. Hiervoor werd de volgende aanpak gevolgd:

Allereerst werd met elk van de 13 centrumsteden en, met de VGC, een verkennend (groeps)gesprek gevoerd over de gerealiseerde, momenteel in ontwikkeling zijnde of toekomstige multifunctionele infrastructuur. Hierbij waren typisch verantwoordelijken van de ruimtelijke diensten aanwezig (RO, dienst gebouwen, stadsvernieuwing,...), maar ook andere diensten (sport, onderwijs, milieu, jeugd, welzijn). Een overzicht van onze gesprekspartners is te vinden in bijlage.

De projecten die hier aan bod kwamen, werden vervolgens door ons getoetst aan de hiervoor opgestelde definitie van multifunctionele infrastructuur.

Voor een selectie van projecten werd vervolgens een fiche opgemaakt, met de belangrijkste kenmerken van het project, de leereffecten, voordelen en knelpunten. We trachtten aan de hand van deze projectbeschrijvingen een beeld te krijgen van de evoluties ten aanzien van bijvoorbeeld de aard van de gecombineerde voorzieningen en de oorzaken hiervan, van de aard en samenstelling van de samenwerkende partners en de oorzaken hiervan, van de samenwerkingsvorm en regie en het verloop hiervan, van de doorlooptijden en de evolutie ervan en van de knelpunten en beperkingen die de actoren zelf ervaren of hebben ervaren bij de voorbereiding of realisatie van het project.

## 2 OVERZICHT PROJECTEN EN KENMERKEN

### 2.1 Aanpasbare infrastructuur

#### 2.1.1 Aandacht voor aanpasbaarheid bij ontwerp en bouw

Het komt regelmatig voor dat een gebouw in de loop der jaren achtereenvolgens door verschillende functies wordt gebruikt. Soms was dit niet voorzien, en moet men binnen de bestaande bouwstructuur een nieuwe invulling vinden.

Echter, zeker wanneer men weet dat een bepaalde functie slechts tijdelijk is, kan men bij het ontwerp en de bouw ook die flexibiliteit zodanig inbouwen waardoor het invullen met een andere functie nadien eenvoudiger is.

De IFD bouwtechniek bijv. is een geïntegreerde benadering van ontwerpen en bouwen. De term IFD staat voor 'Industrieel, Flexibel en Demontabel'. IFD bouwen is een manier van ontwerpen, ontwikkelen en bouwen, waarin via een geïntegreerde benadering industriële, flexibele en demontabele aspecten gezamenlijk een rol spelen.

Tabel 4: Karakteristieken van IFD Bouwen

Type	Karakteristiek.	Toelichting.
Industrieel	Monteren.	Zoveel mogelijk productievoorbereiding in de fabriek, op de bouwplaats alleen monteren, geen improvisatie.
	Projectongebonden productontwikkeling.	Herhaalde toepassing van ontwikkelde bouwproducten, hergebruik van kennis en ervaring.
	Weersonafhankelijk.	De productie gebeurt in ateliers die afgeschermd zijn van weer en wind. Op de werf worden de werken minder gehinderd door het weer.
Flexibel	Keuzevrijheid.	Er is in het bouwproces voldoende aandacht voor de keuzevrijheid van de eerste gebruiker.
	Aanpasbaar.	Volgende gebruikers kunnen eenvoudig wijzigingen doorvoeren of nieuwe functies herbergen.
	Ontkoppeld.	Onderdelen van een gebouw met een onderling sterk afwijkende gebruikscyclus zijn ontkoppeld.
Demontabel	Herbestemming.	Gebouwen kunnen (gedeeltelijk) gedemonteerd worden om ze geschikt te maken voor nieuwe functies.
	Recyclage.	Bouwdelen zijn geschikt voor volwaardig hergebruik of bouwonderdelen/ materialen zijn recycleerbaar.
	Minder afval.	Afval in het bouwproces wordt teruggedrongen, zowel tijdens productieproces, bouwfase als einde levensduur fase.

Bron: Website [www.ifdbouwen.be](http://www.ifdbouwen.be)

Het belangrijkste uitgangspunt van **industrieel bouwen** is het vergroten van de efficiëntie van het bouwproces. Dit heeft betrekking op zowel de productie van gebouwelementen en bouwmaterialen als de bouwfase op de werf zelf. Kenmerkend voor industrieel bouwen is de grote standaardisatie van proces en organisatie.

**Flexibel bouwen** kan men beschouwen vanuit twee oogpunten. Enerzijds is er de aanpasbaarheid van de bouw aan de gevarieerde wensen van de gebruiker bij nieuwbouw (het flexibel produceren) en anderzijds de aanpassingsmogelijkheden van het gebouw tijdens zijn levensduur (of flexibele gebouwen). Flexibiliteit betekent dan ook aanpasbaarheid tijdens de levensduur, ofwel aan de veranderde eisen van de gebruiker, ofwel aan de eisen van een nieuwe gebruiker, bij een eventuele tweede of volgende gebruiksduur.

**Demontabel bouwen** tenslotte sluit aan bij flexibel bouwen. Het is rekening houden met hergebruik, liefst op een zo hoog mogelijk niveau (elementen), maar waar dit niet mogelijk is op een lager niveau (materialen). Het uitgangspunt van demontabel bouwen is dat de verbindingen tussen de verschillende gebouwelementen demontabel ontworpen en gerealiseerd zijn. Hierdoor kunnen de componenten zoveel mogelijk onbeschadigd, zo min mogelijk vervuild met andere materialen en met zo min mogelijk schade aan omliggende componenten verwijderd worden. Dat maakt de gedemonteerde elementen met minimale inspanning van mens en machine geschikt voor hergebruik.

Om deze techniek beter bekend te maken bij de bouwsector, is een project opgezet door WTCB, KUL - departement ASRO en FEBE. Op de website van IFD bouwen wordt via goede praktijken aangetoond hoe men deze principes in de praktijk kan omzetten.

Uit de gesprekken met de verschillende centrumsteden blijkt dat bij het ontwerp en bouwen van gebouwen met een maatschappelijke functie steeds meer rekening gehouden wordt met de latere aanpasbaarheid voor andere functies of noden. De technische kennis is hiervoor steeds meer aanwezig bij de architecten, die deze kennis dan ook meer en meer toepassen in hun ontwerpen.

Bij het ontwerpen wordt er voor de structuur van het gebouw bijv. aandacht gegeven aan

- De vloerhoogte (de voorkeur vloerniveaus verschillen per functie. Door een aangepaste en uniforme vloerhoogte kan je later meer functies mogelijk maken)
- De circulatiestructuur (de inplanting van de circulatiestructuren (gangen, trappen, liften) bepaalt in grote mate de globale structuur van het gebouw)
- De binnenwanden (wanneer binnenwanden geen dragende functie hebben en dus makkelijk gesloopt kunnen worden, dan is er meer flexibiliteit voor later hergebruik)
- De kolomstructuur
- De gevelopbouw: deze kan best opgesplitst worden in een dragende structuur en een inbouwgedeelte. Dit laat het gebruik van verschillende materialen toe, waardoor ook de aspecten licht/lucht, uitzicht en privacy kunnen aangepast worden.
- De maatvoering van de opgenomen modules (modulaire ontwerpmaten)

Voorbeelden van projecten waar men expliciet met de aanpasbaarheid rekening heeft gehouden, zijn:

- **TT center in Hasselt:** dit complex van twee torens was toe aan een renovatie. De gebouwen kregen ook een nieuwe bestemming. Het ene gebouw werd een hotel, het tweede gebouw omvat woongelegenheden en kantoren. Door de multifunctionele structuur met kolomvrije ruimten rondom de centrale middenkern konden elk van deze functies gerealiseerd worden. Al tijdens het ontwerpproces fluctueerde het aandeel van kantoren en woningen, en werd duidelijk dat een flexibel ontwerp nodig was.
- **AZ Groeninghe** in Kortrijk. Een van de uitgangspunten bij het ontwerp voor een nieuwbouw ziekenhuis was dat alle functies overal moeten kunnen, dat aanpassingen moeten kunnen zonder andere functies te verstoren, en dat later uitbreiding mogelijk moet zijn zonder hinder voor de reeds aanwezige functies. Dit vertaalt zich naar de nodige aandacht voor de inplanting van circulatiestructuren, overal identiek dragende gevels, uniforme verdiepingshoogte, en verluchting/verwarming onafhankelijk van de indeling.



- Ook in het **UZ Gasthuisberg** ging de nodige aandacht uit naar de maatvoering, zowel van diverse gebouwtypes als van de gebouwblokstelling.
- **Tijdelijke parkeergarage Gent Sint-Pieters:** dit parkeergebouw was zodanig opgevat dat het nadien ook gedemonteerd kon worden. Op het moment dat de echte ondergrondse parkeergarage aan het station klaar was, werd de stalen constructie van de tijdelijke garage opgebroken en volledig opnieuw heropgebouwd bij het AZ Maria-Middelares op de Kortrijksesteenweg. Er is plaats voor een 700-tal auto's.

Die aandacht voor aanpasbaarheid is een evolutie die door veel steden expliciet gesteund en bevorderd wordt in concrete projecten. Als algemene beleidsdoelstellingen vinden we de aandacht voor aanpasbaarheid minder expliciet terug in de verschillende beleidsnota's.

### 2.1.2 *Knelpunten voor aanpasbaarheid*

Uit de groepsgesprekken met de centrumsteden werden al een eerste set van knelpunten voor aanpasbaarheid opgesomd. Hierna worden deze beknopt opgeleijst. Later in deze studie komen de regelgeving en de knelpunten uitgebreider aan bod.

De **structuur** van **bestaande gebouwen** kan de aanpasbaarheid beperken qua functies. Veel kloosters hebben bijv. erg smalle circulatieruimten, waardoor ze moeilijk een andere invulling vinden. Wanneer het dan nog **beschermd monumenten** betreft, is men ook beperkt in de technische ingrepen die men kan doorvoeren om het gebouw aan te passen aan de nieuwe invulling. Het vervangen van de ramen met enkel glas bijv. kan dan niet zomaar, maar vergt het nodige overleg met Monumentenzorg.

Een ander knelpunt voor aanpasbaarheid kan ook de **planologische bestemming** zijn. De bestemming wijzigen kan niet altijd, of vergt heel wat tijd.

Maar ook **bij nieuwe ontwerpen** is het – ondanks de grotere bewustwording – niet altijd evident om een gebouw zodanig te ontwerpen en te bouwen dat het later per definitie geschikt zal zijn voor de noden die dan gelden.

Vooreerst zijn de **toekomstige noden** niet volledig gekend. De prognoses inzake demografische ontwikkelingen kunnen wel een aantal behoeften identificeren (bijv. naar rust- en verzorgingstehuizen), maar andere noden zijn veel moeilijker te voorspellen. Momenteel leeft in veel studentensteden bijv. de vraag naar ruimtes waar studenten samen kunnen studeren. Deze vraag was enkele decennia geleden ondenkbaar.

Zelfs wanneer de latere functies reeds gekend zijn, kunnen de verder evoluerende noden en normen een risicofactor vormen die een belemmering kan vormen voor de ontwikkeling van multifunctionele infrastructuur. Zo kunnen de **normen** waaraan sommige infrastructuur moet voldoen, wijzigen doorheen de tijd. Een bestaand gebouw kan vandaag perfect voldoen aan de normen voor rusthuizen, maar wanneer de vereiste breedte van liften en gangen, isolatienormen, of hoeveelheid daglichtinval door de regelgeving wordt aangepast, niet langer in aanmerking komen. Daarnaast verschillende de bestaande normen voor brandveiligheid bijv. tussen verschillende functies. De vereiste breedte van de gangen bijv. verschilt tussen woonzorgcentra en kinderdagverblijven. Dit zet mogelijk een rem op de aanpasbaarheid van gebouwen. Dit type van conflicten kan men voor een stuk vermijden door een aangepaste gebouwenstructuur (met dragende kolommen, in plaats van dragende muren).

Bij het aanpassen van bestaande gebouwen is het niet altijd evident om te voldoen aan de geldende normen inzake integrale toegankelijkheid en energie. Dit

werkt vaak kostenverhogend, wat dan weer in conflict komt met de maximum bedragen die instanties zoals AGION of VIPA subsidiëren.

Daarnaast kunnen ook de **subsidie-vereisten** een rem zetten op aanpasbaarheid. AGION verschaft bijv. subsidies voor schoolinfrastructuur, maar als de school na 20 jaar een andere functie krijgt, moeten de subsidies (gedeeltelijk) terugbetaald worden.

Aanpasbaarheid betekent echter niet enkel knelpunten, maar ook mogelijkheden. Ook wanneer bij het ontwerp van een gebouw geen rekening is gehouden met latere aanpasbaarheid, hoeft dit een later hergebruik door een andere functie niet noodzakelijk in de weg te staan. Hiervan getuigen de vele herbestemmingen van bijv. monumenten. Dit verloopt niet altijd even makkelijk, maar de vele voorbeelden tonen aan dat het wel degelijk kan.

### *2.1.3 Types gebouwen waarvoor de problematiek zich opdringt*

Aanpasbaarheid van gebouw wordt bij nieuwbouwprojecten meer en meer meegenomen als aandachtspunt.

Daarnaast is het aanpassen van bestaande gebouwen om ze geschikt te maken voor nieuwe functies een steeds terugkerend issue, voor met name volgende types van gebouwen:

- Kerken en kloosters, pastoriewoningen (bijv. Leyselehof in Brugge, Karmelietenkerk Mechelen, Sint-Pauluskerk in Kortrijk)
- Zonevreemde woningen en bedrijven (bijv. in agrarisch gebied)
- Leegstaande bedrijfsgebouwen of publieke functies (bijv. rijkswachtkazerne in Sint-Niklaas)
- Historische gebouwen en monumenten (bijv. de stadspoorten in Brugge, Site Lamot in Mechelen, een schutterstoren in Sint-Niklaas)
- Militaire domeinen en vastgoed (bijv. Militair hospitaal in Brugge)

In Brussel bijv. zijn de meeste gemeenschapscentra van de VGC gevestigd in bestaande gebouwen die werden aangepast.

## **2.2 Multi-inzetbare infrastructuur**

In de meeste centrumsteden zijn ook projecten geïnventariseerd met multi-inzetbare infrastructuur. Dit is infrastructuur die afwisselend door verschillende functies gebruikt wordt. Wanneer een bepaald type van infrastructuur gedurende vaste periodes niet gebruikt wordt, terwijl andere gebruikers zoeken naar geschikte infrastructuur, dan biedt het openstellen van de infrastructuur voor andere gebruikers mogelijkheden tot een win-win situatie. Het meer intens gebruiken van bepaalde infrastructuur door meerdere gebruikers vinden we vooral terug bij sportinfrastructuur, parkings, schoolinfrastructuur, groen en dergelijke. Hieronder geven we van elk type enkele voorbeelden.

### *2.2.1 Type infrastructuur dat meer multi-inzetbaar wordt*

#### *2.2.1.1 Scholen- en sportinfrastructuur*

In tal van steden worden inspanningen geleverd om de **sportinfrastructuur** van onder meer scholen ook buiten de schooluren te laten benutten door sportverenigingen. Dit gebeurt zowel bij nieuwbouwprojecten (bijv. Antwerpen, Turnhout,

Kortrijk, Oostende, Mechelen) als bij bestaande scholen (Turnhout, Genk, Hasselt, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Oostende, Sint-Niklaas).

Dit kadert vaak binnen het project "Brede school". Een Brede School is een samenwerkingsverband tussen verschillende sectoren die werken aan een brede leer- en leefomgeving met als doel maximale ontwikkelingskansen voor alle kinderen en jongeren.

In verschillende steden benadert de sportdienst scholen om na te gaan in hoeverre de sportinfrastructuur kan opengesteld worden (Brugge, Turnhout, Hasselt, Kortrijk, Sint-Niklaas). In Brugge is bijv. al met 4 scholen een overeenkomst afgesloten, waarbij de sporthal na de schooluren verhuurd wordt aan de sportdienst. Hetzelfde gebeurt in verschillende andere steden.

In Brussel doet de VGC hiervoor de nodige inspanningen. Een financiële vergoeding kan als trigger helpen. Zo wordt soms door de VGC geïnvesteerd in een nieuwe vloer, het vernieuwen van de belijning etc. in ruil voor het openstellen van de sporthal.

Maar ook buiten de scholen wordt geprobeerd om sportinfrastructuur beter te benutten, en om sport ook als een ontmoetingsfunctie te zien. Onder meer in Gent en Antwerpen (Park Spoor Noord) wordt een netwerk van buurtsporthallen gerealiseerd. Door sport naar de verschillende wijken te brengen, wordt de drempel tot deelname verlaagd. In deze buurtsporthallen kunnen zowel particulieren als verenigingen voor verschillende sporten terecht.

Naast de sportzaal, wordt ook de **speelplaats** van scholen graag gebruikt door de buurt. En de **klaslokalen** worden na de schooluren ook meer en meer gebruikt als vergaderruimte voor verenigingen, repetitieruimte voor koren, leslokalen voor tekenacademie of muziekschool, ....

### 2.2.1.2 Parkings

De parkings van kantoorgebouwen, winkels of onderwijsinstellingen staan gedurende bepaalde periodes leeg, terwijl er in sommige wijken een grote vraag is vanwege buurtbewoners om 's avonds hun auto te kunnen parkeren.

Verschillende steden zijn aan het onderzoeken hoe ze die parkings kunnen laten openstellen voor buurtbewoners. In sommige steden blijft dit soort initiatieven beperkt tot tijdstippen waarop er een evenement doorgaat (met grotere parkeervraag), bij andere steden gaat het om het structureel 's avonds openstellen van privé parkings.

Voorbeelden zijn:

- Kantoorgebouw De Bel in Antwerpen, waarvan de parking 's avonds door buurtbewoners wordt gebruikt. Dit is één van de realisaties van de Parkeermakelaar. Dit is een initiatief van het Antwerpse Parkeerbedrijf waarbij ook naar parkeerterruimte buiten de openbare weg gezocht wordt. Particulieren die hun parkeerplaats niet altijd nodig hebben, kunnen deze via de parkeermakelaar te huur aanbieden aan anderen. Winkels zoals Delhaize verhuren hun parkings na de openingsuren aan bewoners. De hoofdfunctie (parkeren) blijft dezelfde, maar de ruimtes worden nu wel beter benut.
- In Gent lopen proefprojecten (onder andere aan 'The Loop') waar bewonersparkeren gecombineerd wordt met werk- en winkelparkeren. Vooral de combinatie met winkelparkeren blijft, vooral op zaterdag, een knelpunt.
- In Leuven wil de KU Leuven de parking Servotte ook openstellen voor buurtbewoners. Dit bleek niet zo evident onder meer omwille van de wetgeving op overheidsopdrachten, de impact die dit zou hebben op de onroerende voorheffing en de subsidies die men voor de bouw van de parking heeft ontvangen.

- In Brussel situeren de kantoren van de COCOF zich in de hallen van Schaarbeek. Die parkings worden 's avonds opengesteld.

Bij dit type projecten is het opstellen van duidelijke afspraken en toewijzen van verantwoordelijkheden essentieel om het project te doen slagen.

### 2.2.1.3 Lokalen

Naast scholen beschikken ook andere instellingen of organisaties over ruimtes waar nog restcapaciteit aanwezig is. Sommige steden proberen hieraan tegemoet te komen door een inventaris op te stellen van alle beschikbare ruimtes (zowel op het vlak van sportzalen, jeugdlokalen, feestruimtes, vergaderaccommodatie...). Het transparant maken van het beschikbare aanbod door het opstellen van een inventaris bevordert het frequenter gebruik van deze accommodatie. Naast het inventariseren doen ook heel wat steden inspanningen om dit aanbod uit te breiden door contact te leggen met scholen, parochies, instellingen etc. en hen te vragen hun ruimten ook open te stellen voor derden.

In Antwerpen gaat men nog een stap verder. Daar is het Netwerk Ontmoetingsruimte opgezet. Dit Netwerk Ontmoetingsruimte bundelt per wijk de panden van de stad, van het OCMW, van verenigingen en van private eigenaars. Het betreft zowel kleine vergaderzaaltjes als sportzalen, schouwburg, commerciële ruimten, feestzalen voor grote groepen etc. Bedoeling is om deze ruimten beter te benutten, en ze toegankelijk(er) te maken voor bewoners en verenigingen.

Wie een zaal wil huren kan contact opnemen met een van de medewerkers. Vervolgens wordt nagegaan wat men precies zoekt, en dan worden door de medewerkers een aantal voorstellen van beschikbare zalen geformuleerd.

De zaaleigenaars kunnen rekenen op de logistieke steun van de medewerkers van Netwerk Ontmoetingsruimte, bijv. om de lokalen te openen, en af te sluiten na gebruik. De stad neemt echter niet het beheer van deze zalen over, de huurovereenkomst wordt afgesloten tussen de uitbater van de zaal en de gebruiker.

### 2.2.1.4 Groen en publieke ruimte

Multi-inzetbaarheid is tenslotte niet enkel een issue voor vastgoed en infrastructuur, ook groene ruimte kan vaak veel intenser benut worden. In sommige binnensteden is er in realiteit vrij veel groen aanwezig, maar vaak in privé handen en niet publiek toegankelijk. Sommige van die binnentuinen zouden een grote maatschappelijke meerwaarde kunnen bieden indien ze (bij momenten) opengesteld worden voor het publiek.

- Zo probeert de stad Gent meer en meer om publieke ruimte multi-inzetbaar te maken. Een probleem dat hierbij opduikt is dat van beheer: het is niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor o.a. veiligheid en beperken van overlast bij privaat domein met openbaar karakter.
- In Roeselare is men er actief mee bezig om de binnenstedelijke kerkhoven meer in te richten als publieke ruimte. Door het aanpassen van de padenaanleg, beplanting, verlichtingen,... en het verbreden van de ingangen, krijgen de kerkhoven een open park-karakter.
- In Sint-Amandsberg wou de school De Vlieger tijdens de speeltijden gebruik maken van de bestaande openbare infrastructuur. Tegenover de school is immers een park, een voetbal- en basketbalveld. Echter, de oversteek is zo onveilig dat er op dit moment door de school nog geen gebruik gemaakt wordt van deze terreinen. Er wordt nog onderzocht hoe men dit kan verhelpen.

## 2.2.2 Knelpunten bij multi-inzetbare infrastructuur

### 2.2.2.1 *Beheersaspecten*

Uit een eerste rondvraag blijkt dat bij multi-inzetbare infrastructuur met name het beheer een aandachtspunt vormt. De eigenaars van de infrastructuur zijn vaak moeilijk te overtuigen om het medegebruik door derden toe te staan, omwille van bezorgdheid over:

- Veiligheid (niet correct afsluiten van het gebouw, kopiëren van sleutels, diefstal...)
- Mogelijke schade aan de infrastructuur (bijv. aan sportvloer door oneigenlijk gebruik, vandalisme, ...)
- Verantwoordelijkheid (wie is verantwoordelijk voor toezicht, ongevallen, netheid,...)
- Administratieve opvolging ((on)beschikbaarheid van lokalen bijhouden, huurcontracten met verenigingen opstellen, opvolging betalingen, ...)
- ...

Uit de projectinventarisatie blijkt dan men hier op verschillende manieren tracht aan tegemoet te komen.

- In Brugge bijv. heeft men uit eerdere ervaringen de afspraken die met de scholen gemaakt worden, bijgestuurd. Waar de stad vroeger infrastructuur huurde en zelf beloofde in te staan voor het toezicht en afsluiten na gebruik, wordt nu een vergoeding betaald aan de school die zelf blijft instaan voor het toezicht. De scholen hebben hier meer vertrouwen in.
- In Hasselt wordt een voormalige indoor skatehal tegenwoordig, soms gelijktijdig, soms opeenvolgend, gebruikt voor 5 verschillende functies (o.a. wijkwerking, turnclub/toestellen, fietsherstelplaats,...). Ook hier traden problemen op i.v.m. beheer, en de stad heeft inmiddels een 0,5 FTE aangeworven als beheerder van het gebouw.
- In Antwerpen handelt het Netwerk Ontmoetingsruimte als tussenpersoon tussen mensen die een geschikte ruimte zoeken en de eigenaars. De administratieve opvolging wordt vereenvoudigd door een speciaal hiertoe ontworpen database. Binnen dit project is een apart initiatief gestart, de Sleuteldragers. Dit zijn personen die erop uitgestuurd worden om waar nodig de zalen te openen/sluiten, evt. de drank aan te vullen en zondig een oogje in het zeil houden.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van goede praktijken. In het algemeen zien we verschillende **types van oplossingen** om tegemoet te komen aan het knelpunt inzake beheer.

De administratieve opvolging kan een stuk vereenvoudigd worden door **databases** die al dan niet online gezet worden. Het Netwerk Ontmoetingsruimte (zie hoger) is een interessante voorbeeld. Ook in het buitenland zien we projecten waar men op een innovatieve manier met deze beheersaspecten omgaat. Het Prismen Sports Centre in Kopenhagen bijv. Deze sporthal wordt door tal van verenigingen gebruikt. Elke club heeft een tijdsblok waarin de hal voor hen gereserveerd is, maar daarbuiten kan elke vereniging of particulier via een online systeem ook de beschikbaarheid nagaan en extra uren reserveren<sup>9</sup>. Dit zorgt voor meer **transparantie** en het is voor de gebruiker meteen erg zichtbaar wat voor hem de mogelijkheden zijn.

Door de opmaak van duidelijke **overeenkomsten** waarin afspraken rond toezicht, onderhoud en schade opgenomen worden, kan vaak (een deel van) het

---

<sup>9</sup> Zie <http://kulturogfritud.kk.dk/prismen>

wantrouwen weggenomen worden. De knelpunten zijn niet van die aard dat ze multi-inzetbaarheid volledig belemmeren. Het vergt vaak wel heel wat communicatie en overtuigingskracht om de eigenaars te laten meestappen in een dergelijk traject. In bijvoorbeeld Kortrijk en Gent zet men personeel van de wijk- of gebiedswerking in om toe te zien op het medegebruik en het volgen van de gemaakte afspraken. In Gent wordt bij grootschalige multi-inzetbaarheid van een gebouw voor fuiven, jeugdbewegingen, sportschuur, theater,... vaak een soort VZW opgericht met eigen Raad van Bestuur om alle praktische beslommeringen te regelen.

In de studie "De school open voor de sport" van de Koning Boudewijnstichting werd uitvoerig ingegaan op de wijze waarop scholen hun sportinfrastructuur openstellen naar andere gebruikers en welke knelpunten ze hierbij ondervinden. Uit dit onderzoek blijkt dat wanneer de school aan de gemeente verhuurt, die op haar beurt verhuurt aan de sportclubs typisch het minst klachten gemeld worden. Die klachten gaan meestal over toezicht en onderhoud. Door een en ander vooraf te bespreken en vervolgens vast te leggen in een contract, kunnen heel wat klachten vermeden worden.

In deze studie worden dan ook een aantal tips geformuleerd over onder meer deze beheersaspecten. Er wordt onder meer een model huurovereenkomst en een voorbeeld van huishoudelijk reglement voor de gebruikers aangereikt.

Daarnaast kan de stad dit soort initiatieven ook bevorderen door als **tussenpersoon** op te treden. De eigenaar sluit dan een contract af met de stad, die de infrastructuur mag verhuren aan verenigingen en de huurprijs doorstort naar de school. De stad staat dan in voor het toezicht. Zo blijft de inspanning vanuit de school (of andere organisatie) beperkt.

Via het **ontwerp** kan het latere beheer ook vereenvoudigd worden. Zo wordt in Antwerpen bij bepaalde nieuwbouw appartementsgebouwen gevraagd om voor voetgangers een aparte in- en uitgang tot de parking te voorzien die losstaat van de toegang tot de appartementen. Hierdoor kunnen bewoners die zelf geen parking nodig hebben, deze verhuren aan buurtbewoners, zonder dat deze buurtbewoners tot het appartementsgebouw zelf toegang moeten hebben.

#### 2.2.2.2 *Conflicterende bouwtechnische vereisten*

Verskillende functies vallen qua ruimtegebruik en gebruik doorheen de tijd goed onder te brengen in een gemeenschappelijke multi-inzetbare infrastructuur. Toch stoot men vaak op bouwtechnische aspecten die moeilijk verenigbaar zijn.

Een voorbeeld hiervan is de combinatie van een ruimte als fuifzaal met andere functies. Door geluidsnormen is een fuifzaal best een half ondergrondse, sterk geïsoleerde betonstructuur. Dit bemoeilijkt de combinatie met bijvoorbeeld een aula, omdat deze net daglicht en een goede akoestiek vereist. Ook de typisch karrige aankleding van een fuifzaal strookt niet met de functie 'evenementenzaal', die een gezelligere aankleding vereist.

Soms kan een goede bemiddelaar volstaan om met de verschillende gebruikers tot een compromis te komen over hoe het gebouw moet ontworpen en ingericht worden, maar soms worden er ook uiteenlopende vereisten aan het gebouw opgelegd vanuit de regelgeving voor de diverse functies. Dit komt later in deze studie uitgebreider aan bod.

#### 2.2.2.3 *Conflicterend gebruik in de tijd*

Als meerdere functies op hetzelfde tijdstip gebruik willen maken van de infrastructuur, ook al gebeurt dit maar sporadisch, kan dit leiden tot conflicten. Een voorbeeld is de combinatie van een grootschalige evenementenhal met een sportzaal voor topsportactiviteiten. De kans bestaat dat beide gebruikers de infrastruc-

tuur willen opeisen in één bepaald weekend. Als de gebruikers hierin geen toegevingen doen, zorgt dit voor een onhaalbaar project.

Ook voor bepaalde recreatieve gebruikers, zoals een judoclub of een tekenacademie, is het niet vanzelfsprekend om de ruimte snel vrij te maken voor volgende gebruikers. Dit belemmert sterk de multi-inzetbaarheid.

Interessant in dat kader zijn de onbemande sporthallen (bijv. in Mechelen) waarbij clubs een badge krijgen en enkel op de geprogrammeerde uren binnen kunnen in de hal.

#### 2.2.2.4 Veiligheid en normen

Zelfs bij recreatief gebruik van zalen spelen bepaalde aspecten van veiligheid en normering een rol. Enkele voorbeelden zijn:

- Brandveiligheid: wanneer een sportzaal gebruikt wordt voor culturele activiteiten, stijgt de maximale bezetting van de zaal. Dit zorgt vaak dat extra investeringen nodig zijn voor brandveilige gordijnen of nooduitgangen.
- Preventie van schade en diefstal: veel gebruikers hebben strenge vereisten voor het opbergen van duur materiaal (muziekinstrumenten, audiovisueel materiaal,...), balsporten kunnen schade aanrichten in technische ruimtes en vaste projectoren,... Verder herbergt men jeugdbewegingen in het algemeen liefst in aparte infrastructuur waarbij lichte schade geen belemmering vormt voor andere gebruikers.

Over het algemeen geldt bovendien dat er voor recreatief medegebruik meestal een praktische oplossing wordt gevonden om sport en culturele functies te combineren, zowel qua tijdsgebruik, beheersaspecten, veiligheid en normen. Van zodra de ambitieniveaus stijgen naar een professioneler niveau (aantal toeschouwers, officiële wedstrijden,...) vormen vereisten van normen en tijdsgebruik al snel een onoverkomelijke barrière die multi-inzetbare infrastructuur tegenhoudt.

#### 2.2.2.5 Financiële aspecten

Bij een beperkter aantal multi-inzetbare projecten kwamen ook financiële knelpunten aan bod.

Er werd melding gemaakt van onder andere:

- Fiscale wetgeving, m.n. vrijstelling van onroerende voorheffing voor schoolgebouwen (die vrijstelling komt bij sommige multifunctionele projecten soms in het gedrang). Bij een mix van functies kan men ook met verdeelsleutels werken (% dat wel/niet is vrijgesteld) maar dit verhoogt opnieuw de complexiteit.
- Mogelijk teruggave van subsidies voor bouw als er andere inkomsten aangeboord worden
- Subsidies van AGION voor scholenbouw voorzien uitsluitend in gebruik van de infrastructuur voor schoolfunctie. Indien scholen multi-inzetbaar worden en hun ruimtegebruik dus geïntensifieerd wordt, vereist dit beter en duurder materiaal. In dit geval zal een verdeelsleutel voor de kosten overeengekomen moeten worden, aangezien AGION de meerkost voor intenser ruimtegebruik niet financiert.
- Ook andere subsidie verlenende instanties voor infrastructuur voor kinderopvang, sociaal wonen,... zullen erop toezien dat hun financiering exclusief gaat naar de functie die zij subsidiëren. In geval van multifunctioneel gebruik van ruimtes of buitenruimtes zal altijd naar een verdeelsleutel voor de kosten gezocht moeten worden. Dit maakt het project vaak extra complex. Financiële verdeelsleutels zijn bijv. vaak berekend op basis van oppervlaktes, maar dit houdt geen rekening met de bezetting.

## 2.3 Combineerbare infrastructuur

### 2.3.1 *Type functies*

Combineerbare infrastructuur, dit wil zeggen infrastructuur die simultaan door meerdere functies gebruikt wordt, komt frequent voor in de 13 centrumsteden in Vlaanderen. Uit een analyse van deze projecten blijkt het vaak om een combinatie van functies en diensten te gaan die zijn geclusterd rond:

- Een sportcluster
- Een zorgcluster
- Een lokaal dienstenaanbod

Sociale huisvesting kan evengoed een pijler vormen van combineerbare infrastructuur. In tal van steden bleek echter dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hier eerder terughoudend staan stonden, en dit na eerdere ervaringen. Vooral de hoge complexiteit van gecombineerde projecten zorgt hiervoor.

Voorbeelden van gecombineerde functies zijn:

- Het Daverlocomplex in Brugge: een buurtcomplex, waarbij tal van functies in de deelgemeente gebundeld worden: politie, dienst bevolking, cafetaria, bibliotheek, polyvalente zaal, sportzaal.
- Het gemeentehuis Stevoort in Hasselt, waar kinderopvang en buurtpolitie in één flexibel ingericht gebouw gevestigd zijn.
- Een rusthuis, samen met kinderopvang of lokaal dienstencentrum (cfr diverse projecten in Antwerpen)
- Het OC 'De Wervel' in de Kortrijkse deelgemeente Bellegem combineert een dienst bevolking, wijkpolitie, bibliotheek, OCMW, muziekvereniging, ontmoetingscentrum, jeugdlokalen,...
- Het project "De Welzijnsknoop" in Gent combineert een school met een seniorencentrum en een aantal andere welzijnssectoren.
- De site van de voormalige Vercaemerschool in Oostende waar een nieuwbouwproject komt dat sociale woonegelegenheden combineert met buitenschoolse kinderopvang en een kinderdagverblijf
- De grotere gemeenschapscentra in Brussel zijn vaak een combinatie met lokale dienstencentra, IBO's of consultatiebureaus, waarbij sanitair, onthaal, cafetaria, klaslokalen ... gedeeld worden.

### 2.3.2 *Knelpunten en gevolgen*

In diverse projecten waar men een verweving van meerdere functies beoogt, moet deze ambitie na verloop van tijd enigszins bijgesteld worden.

Verskillende verwachtingen vanwege de verschillende doelgroepen, maar ook verschillen in normen, en subsidievereisten zorgen ervoor dat de uiteindelijke graad van verweving een stuk lager uitvalt dan oorspronkelijk voorzien.

Bij deze projecten treden soms (niet altijd) meerdere bouwheren op. Dit verhoogt de complexiteit van het project, waarbij facturen en erelonen vanwege aannemer en architect moeten worden uitgesplitst.

#### 2.3.2.1 *Verskillende verwachtingen van de gebruikers*

Hoe meer verschillende doelgroepen eenzelfde gebouw wensen te gebruiken, hoe meer verschillende verwachtingen ten aanzien van dat gebouw. Het samenbrengen van deze verwachtingen vergt heel wat overleg en afstemming. Bij voorkeur wordt een voortraject ingelast waarbij alle toekomstige gebruikers inspraak heb-



ben. Hierbij kunnen de gebruikers hun verwachtingen en noden meegeven, en kan de bouwheer deze verwachtingen bijstellen indien deze onhaalbaar zouden blijken. Op deze manier zullen gebruikers zich achteraf niet ongelijk behandeld voelen. Vaak ziet men echter dat het sluiten van een compromis betekent dat geen van de gebruikers echt volledig tevreden is over de plannen voor een nieuwbouw.

Bij combineerbare infrastructuur worden vaak ook een aantal faciliteiten (keuken, sanitair,...) gedeeld. De knelpunten met betrekking tot deze gedeelde faciliteiten zijn gelijkaardig als deze bij multi-inzetbare infrastructuur. Meerdere gebruikers zorgt immers vaak voor conflicten over:

- De manier waarop de zaal en gemeenschappelijke ruimtes gebruikt (en achtergelaten) worden, bijv. wanneer een vereniging moet sporten in een zaal die kort voordien nog gebruikt is voor een andere activiteit, waardoor de vloer niet proper is. Ook hier dienen weer de nodige afspraken gemaakt te worden zodat dit kan vermeden worden.
- Tijdstip en regelmaat van gebruik: sommige activiteiten willen op vaste tijdstippen kunnen beschikken over een zaal (bijv. een sportclub), terwijl andere activiteiten op verschillende tijdstippen, die minder op voorhand te bepalen zijn, van de infrastructuur gebruik wensen te maken. Wanneer een zaal voor de ene organisatie steeds weer onbeschikbaar is doordat deze in gebruik is of gereserveerd door een andere organisatie, dan leidt dit tot conflicten. Multi-inzetbare infrastructuur is pas mogelijk als de verschillende doelgroepen voldoende complementair zijn in het gebruik van de infrastructuur.
- Onverzoenbaarheid van functies: een proefproject in Brasschaat (Mariaburg), waarbij appartementen werden gebouwd boven scholen, heeft aangetoond dat deze combinatie binnen 1 gebouw niet vanzelfsprekend is. Voor bewoners is het lawaai van de speelplaats en de drukte 's morgens en 's avonds minder aangenaam, terwijl de gebruikers van de school (leerlingen, leraars, ouders) niet opgezet waren met het feit dat de bewoners een deel van de publieke ruimte voor zich kregen, en voor extra autoverkeer zorgen rond de schoolpoort. Bij een nieuwbouwproject in Oostende, waar sociaal wonen wordt gecombineerd met buitenschoolse kinderopvang en een kinderdagverblijf, probeert men mogelijke problemen op te vangen door het voorzien van veel parkeerruimte, zodat parkingzoekende auto's alvast geen overlast veroorzaken.
- Omwille van deze verschillende gebruikersverwachtingen wordt in sommige gevallen geopteerd voor een volledige functionele scheiding, en bijgevolg ook een scheiding van de gebruikers. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de sociale woningen aan de Vaartkom in Leuven, die gecombineerd worden met publieke diensten en handel binnen hetzelfde gebouw. Zelfs de openbare ruimte wordt 'toegewezen' aan de verschillende functies, die elk hun 'deel' krijgen waarvoor zij verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Op deze manier wordt geanticipeerd op een aantal typische problemen die gepaard gaan met combineerbare infrastructuur. Aan de andere kant is de synergie van multi-inzetbaarheid op deze manier beperkt tot visuele kwaliteit (één architecturaal geheel) en verlaagd energieverbruik.

### 2.3.2.2 *Knelpunten inzake normen*

In een aantal projecten heeft men de oorspronkelijke ambitie inzake verwevenheid een stuk moeten inperken, doordat het in de praktijk niet mogelijk bleek om dan te voldoen aan de geldende normen.

Onder meer voor het bouwen van kinderdagverblijven worden diverse **normen** opgelegd. Voorbeelden hierbij zijn drempelloze overgangen, ventilatie, exclusieve buitenruimte, strikte temperatuurregeling, veiligheidssassen,... Met name de aparte toegang (die niet door andere functies binnen hetzelfde gebouw mag ge-

bruikt worden) is een rem op gecombineerde infrastructuur. Ook rusthuizen, sportinfrastructuur en dienstencentra moeten aan bepaalde normen voldoen. Het betreft hierbij brandveiligheid, niet-afbreekbaar materiaalgebruik bij kleedkamers, minimale inval daglicht,...

Projecten waar deze knelpunten een belangrijke rol spelen zijn bijv.:

- Een project in Merksem waarbij kinderdagverblijf en groendienst samen een gebouw delen. De oorspronkelijke ambitie naar verwevenheid lag echter een stuk hoger.
- Een lokaal dienstencentrum en aangrenzend rusthuis in Antwerpen moeten elk afzonderlijk een refter voorzien. Een gezamenlijke refter bleek niet te stroken met de geldende normen.
- Op Linkeroever probeerde men een intergenerationeel zorgproject te realiseren, waarbij een kinderdagverblijf gecombineerd wordt met een rusthuis. De gemeenschappelijke hal heeft moeten wijken. Het betreft nu twee aparte projecten, met eigen toegang, weliswaar rond een gemeenschappelijk plein<sup>10</sup>.
- In een voormalige school in Oostende werd een transformatie doorgevoerd zodat het gebouw nu enerzijds dient voor kinderopvang en anderzijds lokalen heeft voor verenigingen. De vereiste van exclusieve buitenruimte voor de kinderopvang was hierbij problematisch, aangezien verenigingen deze in het weekend ook willen gebruiken. Na wat lobbywerk heeft men hiervoor toch een oplossing kunnen vinden.

De regelgeving inzake normen komt in een volgend deel uitgebreider aan bod.

### 2.3.2.3 Knelpunten op het vlak van subsidievoorwaarden

Behalve de sectorale normen op het vlak van de infrastructuur, spelen ook de subsidievoorwaarden een rol. De achterliggende regelgeving komt in een volgend deel aan bod. Tijdens de groepsgesprekken en de projectinventarisatie werden alvast volgende knelpunten genoemd.

Bij het bouwen van gecombineerde voorzieningen voor zorg (kinderopvang, rusthuis, ...), wonen (sociale woningen) of onderwijs kan soms beroep worden gedaan op subsidies van verschillende instanties zoals AGION, VIPA, VMSW, Groostedenbeleid, EFRO.... Deze subsidies zijn echter gekoppeld aan een reeks voorwaarden, waarbij er bijv. op wordt toegezien dat de subsidies exclusief worden aangewend voor de functie waarvoor de instantie subsidieert. Bepaalde tijdsgebonden subsidievoorwaarden, zoals een bouwverplichting, kunnen subsidietrajecten voor andere functies en met andere doorlooptijden doorkruisen.

- Bij een recente gedeeltelijke herinrichting van een school naar kinderopvang kon de stad Oostende subsidies krijgen van VIPA. VIPA subsidieert echter enkel kinderdagverblijven en geen buitenschoolse kinderopvang (BKO). Daarom moest gezorgd worden dat de kinderopvang een ander adres kreeg. Dit ondanks het feit dat er 1 architect was, 1 bouwheer en het gebouw 1 entiteit betrof. Door de combinatie met sociale woningen in het project moet het gebouw ook voldoen aan de normen van VMSW.

Bij AGION worden enkel subsidies verleend voor de te bouwen m<sup>2</sup> die tijdens de schooluren aangewend worden voor de organisatie van onderwijs. Deze ruimtes mogen wel opengesteld worden naar derden buiten de schooluren, en mogen beperkt opengesteld worden tijdens de schooluren, maar onderwijs heeft het eerste

---

<sup>10</sup> Nochtans is het strikt genomen wel mogelijk om 1 gezamenlijke inkomhal te hebben voor zowel het kinderdagverblijf als het rusthuis, maar slechts voor zover er voorbij deze gemeenschappelijke inkom een aparte hoofdtoegang is voor het kinderdagverblijf, zodat dit laatste onafhankelijk kan functioneren en er toegangscontrole is op wie binnen en buiten gaat.

gebruiksrecht. Het subsidiabel zijn van ruimtes die door meerdere partners gebruikt worden, moet case per case bekeken worden.

Een IBO (Initiatieven Buitenschoolse Opvang) moet enkel exclusief zijn tijdens de uren van de opvang, maar het materiaal moet zodanig zijn dat het een huiselijk kader en een kindvriendelijke sfeer creëert. Dat maakt het in de praktijk soms exclusief. Voor de consultatiebureaus blijft de exclusiviteit beperkt tot de dokterspraktijk (o.w.v. confidentiële dossiers). De wacht- en verpleegruimte mogen ook voor andere functies gebruikt worden.

Bij multifunctionele en combineerbare projecten is het niet altijd evident om de verschillende subsidievoorwaarden van diverse functies op elkaar af te stemmen.

Vooreerst verschilt de **mogelijke subsidie-aanvrager** per sector.

- Subsidies voor sociale woonprojecten worden enkel verstrekt als de initiatiefnemer één van de volgende publieke actoren is: de VMSW en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de OCMW's, de verenigingen van OCMW's en het Vlaamse Woningfonds voor de Grote Gezinnen.
- Het VIPA decreet inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden definieert de aanvrager als elke rechtspersoon die erkend is of voldoet aan de wettelijke voorwaarden om zorg- en dienstverlening te organiseren in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden en die een aanvraag tot het verkrijgen van een investeringssubsidie of investeringswaarborg indient. Het Besluit Vlaamse Regering dat PPS binnen het VIPA-toepassingsgebied mogelijk maakt (onrechtstreekse investeringssubsidies) laat ook publiek private en publiek-publieke samenwerking toe, doordat een onderscheid gemaakt wordt tussen de bouwheer en de aanvrager. De welzijns- of gezondheidsvoorzieningen die de subsidies aanvragen, moeten niet noodzakelijk de bouwheer zijn. Dit kan overgelaten worden aan een andere partij.

Als bijkomende voorwaarde stelt het VIPA decreet dat de aanvrager enkel in aanmerking komt voor een investeringssubsidie als hij over een genotsrecht op het project beschikt voor een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die in elk geval minstens twintig jaar bedraagt. Als de aanvrager en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt voorzien, twee verschillende personen zijn, mag er geen ongeoorloofde verwantschap bestaan tussen hen.

In het project in Oostende waar een kinderdagverblijf gecombineerd wordt met sociale huisvesting, had dit tot gevolg dat de stad eigenaar moest zijn van de gronden en als bouwheer optreden voor het deel kinderdagverblijf.

- In het vrij onderwijs zijn het de inrichtende machten van de scholen (mits ze beantwoorden aan een aantal criteria) die beroep kunnen doen op bouwsubsidies. De aanvrager moet over een rechtspersoonlijkheid beschikken en een zakelijk recht hebben op het gebouw, hetzij de volle eigendom, hetzij een recht van opstal of erfpacht met een looptijd van minstens 30 jaar.

Niet alleen de verschillende aanvragers maken gecombineerde projecten complexer, ook de **termijn** waarbinnen de beslissing valt over het al dan niet toekennen van de subsidie, en de termijn waarbinnen de subsidie uitbetaald wordt, verschillen per instantie. Onzekerheid over (een deel van) de subsidies zorgen voor vertraging, niet alleen bij het betreffende project, maar vaak ook voor andere stadsprojecten, vermits het de financiële ruimte van de stad beïnvloedt.

- Voor de bouw van het dienstencentrum De Garve in Brugge werden bij VIPA subsidies aangevraagd. Bevestiging van de subsidies betekende dat de stad meer marge had, en dus werd het project uitgebreid.
- Door onzekerheid over het verkrijgen van een subsidie loopt een gecombineerd project school/sport-infrastructuur in Roeselare sterke vertraging op.

Behalve de timing verschillen per instantie ook de vormvereisten, het soort gegevens dat moet worden aangeleverd, de manier van indienen etc. Ook de jaarlijks beschikbare budgetten en de onzekerheid hierover voor meerdere jaren verschilt per sector. Voor schoolinfrastructuur wordt bijv. met een wachtlijst gewerkt. De timing tussen aanvraag en het kunnen beschikken over de financiële middelen kan hierdoor sterk oplopen.

#### 2.3.2.4 De wetgeving op overheidsopdrachten

Indien gronden die de stad in eigendom heeft worden ontwikkeld door een private ontwikkelaar<sup>11</sup>, is de stad hierbij gebonden aan de wetgeving op overheidsopdrachten bij de aanduiding van de private ontwikkelaar. Dit belemmert sterk de mogelijkheden voor een project van multi-combineerbare infrastructuur: vaak wordt een deel privaat wonen of kantoren gecombineerd met bijvoorbeeld sociaal wonen of zorg. De wetgeving op overheidsopdrachten verhindert een verzekerde afname van de stad of het OCMW van het publieke deel, omdat publieke instellingen de marktwerking moeten laten spelen voor het ontwikkelen van private functies op de eigen gronden.

Ook bij grootschalige gemengde projectontwikkeling speelt dit een rol: als er een klein aandeel publieke functies wordt ontwikkeld op de gronden van de stad, is de wetgeving op overheidsopdrachten van toepassing wat voor een sterke verlenging van de doorlooptijd zorgt. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de Tondeliersite aan de Gasmeterlaan in Gent.

Bovendien kan een stad geen afspraken maken met een ontwikkelaar in verband met het opnemen van een bepaalde publieke functie op een bepaalde site of in een multi-inzetbaar gebouw, zoals een school, administratief centrum of sociale woningen. Wel is het mogelijk dat de stad een deel van een afgewerkt gebouw aankoopt voor die zorgvormen bepaald in de regelgeving<sup>12</sup>. Hierbij maakt de stad een impliciete keuze voor locatie op voorhand waarbij niet de markt wordt geconsulteerd. Dit is een overtreding op artikel 13 van de wet van 24 december 1993 inzake de overheidsopdrachten, dat voorziet dat een overheidsinstelling de concurrentie moet raadplegen voor dergelijke werken.

Ook als de stad of een sociale huisvestingsmaatschappij na oplevering van het project een deel van een multi-inzetbaar gebouw aankoopt, mag de publieke instelling in geen geval betrokken geweest zijn bij de projectuitvoering. Dit maakt een PPS-samenwerking voor combinaties van publieke en private functies in één gebouw in de praktijk onmogelijk.

#### 2.3.2.5 Multi-bouwheerschap en verdeelsleutels

Multi-bouwheerschap heeft heel wat implicaties naar beheer en opvolging, die een stuk complexer worden. In vele gevallen lopen projecten hierdoor aanzienlijke vertraging op. Sommige organisaties stappen om die reden zelfs af van gecombineerde projecten. Dit is bijv. het geval voor sommige sociale huisvestingsorganisaties.

---

<sup>11</sup> Bijv. in PPS (DBF(M)) projecten

<sup>12</sup> Dit kan binnen de zorgsector echter niet voor ouderen- en thuiszorgvoorzieningen (behalve lokale dienstencentra), voorzieningen voor personen met een handicap (behalve centra voor ontwikkelingsstoornissen en revalidatiecentra) en voor ziekenhuizen.

Onlangs gaf schepen Brepoels van Leuven zelf nog aan dat de stad in de toekomst niet meer zal werken met gedeeld bouwheerschap met de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal (zoals bv gebeurde op de centrale werkplaatsen in Kessel-Lo) wegens de te lange doorlooptijd die dat met zich meebrengt ten gevolge van administratieve procedures.

Het gebruik van verdeelsleutels bij de gezamenlijke bouw beperkt ook de latere flexibiliteit, zo blijkt. Als na enkele jaren één partij meer ruimte in het gebouw wenst te verwerven, dan dienen de verdeelsleutels opnieuw te worden heronderhandeld, waarbij het niet enkel het toekomstige onderhoud betreft, maar ook de oorspronkelijke bouwkosten rekening houdend met het deel van de gebruikperiode dat reeds verstreken is. In een aantal gevallen betoneert dit gebruik van financiële verdeelsleutels ook de manier waarop het gebouw ingevuld wordt. Voorbeelden zijn te vinden bij o.m. de school Terbank (Leuven).

## **2.4 Overzicht**

In de onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van project uit de 13 centrumsteden die tijdens de gesprekken aan bod kwamen en die in meer of mindere mate aan de gestelde definitie van multifunctionele infrastructuur voldoen:

Tabel 5: Aanpasbare infrastructuurprojecten

Stad	Naam	Korte uitleg
Aalst		
Antwerpen		
Brugge	Poorten op stadsvest, diverse monumenten	Poorten huisvesten nu tentoonstellingen, admin van muziekgezelschap, musea, ...
	Leyselehof (en andere kloosters)	Transformatie klooster naar studentenkamers
	Jezuitenkerk	Nu zaal voor evenementen
	Militair Hospitaal	Kinderdagverblijf, woningen, buurtgarages (regelgeving sociale huisvesting en monumentenzorg)
Brussel (VGC)	Gemeenschapscentra	Meestal in bestaande gebouwen
Genk	Voormalige mijngebouwen	Transformatie naar nieuwe functies
	Voormalige meisjesschool	Syntra
Gent	Tijdelijk administratief centrum	10 jr administratief centrum, nadien woningen
	(Zorg)woningen OCMW	Woningen worden gebouwd met het principe van levensloopbestendig wonen, en worden voorzien op latere zorgbehoefendheid
	Aandacht voor gelijkvloers ontwerp	Aanpasbaar naar woningen, kantoren, retail
Hasselt	Gemeentehuis Stevoort	Op het gelijkvloers komt een kinderopvang en een antenne van de wijkpolitie. De infrastructuur wordt wel zo gebouwd dat beide delen flexibel integreerbaar zijn, zodat de kinderopvang uitgebreid kan worden
Kortrijk		
Leuven	Tal van projecten	Accent ligt op transformatie van bijv. kantoren en groepsverblijven naar woningen
Mechelen	Karmelietenkerk	Transformatie kerk naar hotel
	Site Lamot	Transformatie oude brouwerij naar congresscentrum
Oostende		
Roeselare		
Sint-Niklaas	Rijkswachtkazerne	Transformatie naar woningen
	Schutterstoren	Transformatie naar woningen
Turnhout	Parkkerk	Nu gebruikt door jeugddienst en kinderopvang

Tabel 6: Multi-inzetbare infrastructuur

Stad	Naam	Korte uitleg
Aalst	Diverse sporthallen scholen	Sportzaal wordt ook als buurtsporthal gebruikt
	Evenementenhal	Beurzen en evenementen, maar moeilijk verzoenbaar met 1 <sup>e</sup> klasse basketbalploeg (van multi-inzetbaar geëvolueerd naar gecombineerd project)
Antwerpen	Sportzaal St Lutgardis-school	Sportzaal wordt ook als buurtsporthal gebruikt
	Kantoorgebouw De Bel	Parking wordt 's avonds gebruikt door buurtbewoners, vergaderzalen worden 's avonds gebruikt door verenigingen, binnenplein is publiek toegankelijk
	Parkeermakelaar	Private parkeerruimte intensiever benutten
Brugge	Sportinfrastructuur scholen	Scholen worden actief benaderd
	Parkings	Idee om beheersovereenkomst met bedrijf af te sluiten om parking open te stellen bij specifieke evenementen
	Zalen/lokalen	
Brussel (VGC)	Brede School Nieuw-land	Mix van multi-inzetbare en gecombineerde infra
	Gemeenschapscentra Kinderdagverblijf en consultatie	Worden polyvalent gebruikt Polyvalente wachtzaal. Kantoren van de crèche worden 's avonds gebruikt voor consultaties
Genk	Limburghal	Evenementen, vergaderingen, beurzen
	School De Bret	Sporthal wordt opengesteld voor andere gebruikers
Gent	Bibliotheek Drongen	Deel kan afgesloten worden en gehuurd als vergaderruimte
	Parkeren The Loop	Combinatie van kantoor-, woon- en winkelparkeren
Hasselt	Brede scholen en sportinfrastructuur	
Kortrijk	Tal van projecten/initiatieven,	maar niet altijd succesvol ovw schade, moeilijke beheersafspraken
Leuven	SBLO Parkschool	School na de uren gebruikt door schoolgerelateerde functies (conservatorium, academie, voor- en naschoolse opvang)
	Parking Servotte (KUL)	Parking 's avonds beschikbaar voor buurtbewoners
	Inventaris lokalen	
Mechelen	Sporthal Paardenstraatje	
Oostende	Duin en Zee	Door tal van verenigingen gebruikt
Roeselare	Kerkhoven	Meer inrichten als publieke ruimte
	Oekene	Parkeren + sporthal school
Sint-Niklaas	Bouwhuis	voormalige school die werd omgebouwd tot multi-inzetbare evenementenruimte.
	School	Refter wordt buiten de schooluren verhuurd aan verenigingen
Turnhout	Voormalige school Lindestraat	sportclubs, Kind en Gezin, kunstacademie, vergaderruimte buurtwerk
	St franciscus school	Open school

Tabel 7: *Gecombineerde functies*

Stad	Naam	Korte uitleg
Aalst		
Antwerpen	Merksem	Stelplaats groendienst + kinderopvang
	Kribbe + woningen	Combinatie van functies, maar geen flexibiliteit tussen functies mogelijk
	IGLO zorgcluster Gitschotelhof	Kinderopvang en rusthuis (met elk aparte inkom) Rusthuis en dienstencentrum (met elk aparte refter)
Brugge	Daverlocomplex	Buurtcomplex met politie, dienst bevolking, sportzaal, bibliotheek...
	Buurtcentrum De Garve (Sint Jozef)	Lokaal dienstencentrum
	Dienstencentrum Zeebrugge	OCMW, stadsdiensten, buurtwerking
Brussel (VGC)	Brede School Nieuwland	Combinatie van scholen, IBO, kinderdagverblijf, muziek-academie, opvoedingswinkel...
Genk		
Gent	Bouvveld 25	sporthallen, school, crèche, bibliotheek en 12 appartementen
	De Welzijnsknoop	School, seniorencentrum en andere welzijnsfuncties
Hasselt	Voormalige Skatehal	Huisvest nu: wijkwerking, kunstprojecten, turnclub/toestellen, fietsherstelplaats.
Kortrijk	Ontmoetingscentrum De Wervel Bellegem	Combinatie van diverse buurtgerelateerde publieke functies
Leuven	Karthuizerklooster	Centrum voor psychisch welzijn voor het kind (gefinancierd vanuit ziekenhuis, onderwijs, geestelijke gezondheidszorg)
	Terbank	Basisschool en kinderopvang voor kinderen met psych. moeilijkheden
	De Latten (Vaartkom)	AGSL bouwt er commerciële ruimten en appt, terwijl Dijledal er zijn hoofdzetel voorziet en sociale woningen
	Entrepotgebouw (Vaartkom)	Verschillende culturele organisaties: elk eigen ruimtes + ook gemeenschappelijke cafetaria
Mechelen	Site Lamot	
Oostende	Site voormalige Vercaemerschool	Sociale woningen in combinatie met kinderdagverblijf en buitenschoolse kinderopvang (Oostendse Haard en Stad Oostende)
	Stedelijke Basisschool August Vermeylenstraat	Combinatie met kinderdagverblijf en voor- en naschoolse opvang
Roeselare	De Vlieger (Rumbeke)	School + kinderopvang
Sint-Niklaas	Sint-Rochusschool	Wonen + creche
Turnhout	Voormalige drinkwatermaatschappij	Jongerenopvang en woonfunctie
	Voormalige school Lindestraat	sportclubs, Kind en Gezin, kunstacademie, vergaderruimte buurtwerk



## 3 CONCLUSIES INVENTARISATIE-FASE

### 3.1 Type knelpunten hangt samen met type project

De knelpunten die ons werden gesignaleerd hangen heel nauw samen met het type projecten.

Na de beschrijving van projecten die als **aanpasbare infrastructuur** gekenmerkt worden, blijkt dat de knelpunten hier vaak te maken hebben met de aard van het gebouw zelf (technische beperkingen), het beschermd karakter (bij monumenten), of met de planologische bestemming van de site. Omwille van deze moeilijkheden is het niet altijd evident om een geschikte nieuwe invulling te vinden, of is de looptijd wat langer. Bij het gros van de genoemde projecten ging het om transformatie van bestaande gebouwen, en minder om het aanpasbaar ontwerpen van nieuwbouw.

Regelgeving kan de aanpasbaarheid beperken, doordat de verschillende sectorale bepalingen verschillende **normen** opleggen naar brandveiligheid, of verschillende bouwtechnische normen vooropstellen.

Bij de projecten van het type **multi-inzetbare infrastructuur** hebben de vermelde leereffecten en knelpunten bijna steeds te maken met aspecten van **beheer**. Goede afspraken over hoe het beheer van de infrastructuur zal worden opgenomen, kunnen eigenaars overhalen tot een intensiever gebruik van hun infrastructuur.

Bij **combineerbare infrastructuur** tenslotte worden het vaakst knelpunten gesignaleerd die te maken hebben met gedeeld bouweerschap, met verschillende normen die vanuit diverse regelgeving opgelegd wordt, verschil in subsidievoorwaarden, etc... Afhankelijk van welke actoren betrokken zijn en welke regelgeving van tel is, duiken andere problemen op.

### 3.2 Aanleiding: inspelen op demografische trends niet hoofdzak

In de inventarisatie fase gingen we na in welke mate de infrastructuur vandaag multifunctioneel is. Er werden heel wat projecten genoemd die doorheen de tijd, afwisselend, of simultaan meerdere functies huisvesten, zodat de infrastructuur hierop voorzien moet zijn.

De belangrijkste aanleiding voor deze projecten was bijna telkens weer het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik enerzijds, en het uitspelen van complementariteit tussen functies voor de bezoekers anderzijds. Vanuit een economische realiteit stijgt het belang van zorgvuldig ruimtegebruik voor steden wat betreft de eigen infrastructuur: het doet de energieprijzen dalen en een rationalisatie van het gebruik van stedelijke infrastructuur zorgt eventueel zelfs voor enkele verkoopsopbredingen.

Het bewust aanpasbaar maken van een gebouw met het oog op latere demografische evoluties was bij geen enkel gebouw een bewuste keuze. Waar nieuwe scholen of crèches worden gebouwd is dat met de intentie ze blijven te gebruiken, niet met de bedoeling ze over 10 jaar een nieuwe functie te geven. Tijdelijke noden worden typisch opgevangen met tijdelijke oplossingen zoals containerklassen.

Bovendien is er in veel steden een achterstand inzake voorzieningen, zodat het extra aanbod ook na de demografische piek nodig zal zijn om de vraag op te vangen. Wellicht dat daarom veel steden gefocust zijn op de korte termijn. Binnen

geen enkele stad is een beleidsvisie en/of beleidskader opgemaakt ten aanzien van multifunctionele infrastructuur, waaraan bijvoorbeeld nieuwe projecten getoetst kunnen worden. Wel hebben de groepsgesprekken bij enkele steden de interesse voor deze materie opgewekt. Er lijkt dus een zeker draagvlak te bestaan voor een verdergaand nadenken over deze materie, maar echter niet bij alle steden. Dit draagvlak lijkt vooral persoonsgebonden.

### 3.3 Centrale of decentrale aanpak

Binnen de centrumsteden is de interne organisatie wat betreft planning op lange termijn en de hiermee gepaard gaande noden aan infrastructuur vaak zeer verschillend. In sommige steden is dit eerder gecentraliseerd in 1 centrale dienst, bijvoorbeeld vanuit de dienst gebouwen, dienst infrastructuur, dienst facilitair management, stadsarchitect of stadsingenieur. De sectorale diensten onderwijs, cultuur, sport, jeugd, milieu,... houden zich dan eerder bezig met inhoudelijke dossiers, en houden zich minder bezig met infrastructuurnoden.

In andere steden spelen bovenvermelde sectorale diensten wel een sterke rol op gebied van infrastructuur, en hebben zij vaak zelfs een eigen infrastructuurdepartement of verantwoordelijke. Een dienst facilitair management, stadsarchitect,... heeft in geval van specifieke sectorgebonden infrastructuur dan een eerder ondersteunende of adviserende rol.

Dit heeft een belangrijk effect op het invoeren van een eventueel beleid voor multifunctionele infrastructuur. Bij steden met een eerder 'centrale' aanpak ligt het voor de hand dat verdere initiatieven voor multifunctionele infrastructuur, of voor een beleid daaromtrent, vanuit deze centrale diensten kan komen. De betrokken sectorale diensten worden bij concrete ideeën of dossiers dan verder begeleid en betrokken in het verdere traject. Bij steden met een eerder 'decentrale' aanpak ligt het minder voor de hand wie initiatief neemt. Vaak zijn er in deze steden zowel formele als informele structuren die horizontaal doorheen de verschillende diensten lopen. Deze kunnen zeker dienen als platform voor verdere initiatieven rond multifunctionele infrastructuur, en voor het verspreiden van leereffecten.

### 3.4 Proactieve versus reactieve aanpak

De houding van de stad verschilt ook in de wijze waarop men multifunctionaliteit meer of minder proactief gaat benaderen. Zo staat elk van de steden positief ten opzichte van het intenser gebruiken van bepaalde infrastructuur. Wel verschilt de manier waarop men als stad dit soort van projecten actief wenst te stimuleren.

De sportdienst van Brugge bijv. benadert zelf actief de scholen om te bespreken in welke mate hun sportinfrastructuur kan opengesteld worden.

Antwerpen heeft een parkeermakelaar in dienst die de private markt benadert om hun parkeerruimte na de uren ter beschikking te stellen van de buurtbewoners.

Een aantal steden, zoals Sint-Niklaas, Aalst en Oostende zoeken in hun bestemmingsplannen en stedenbouwkundige voorschriften naar een evenwicht tussen het ruimtelijk sturen van een ontwikkeling en het behouden van de nodige flexibiliteit voor –eventueel toekomstige – multi-inzetbaarheid.

Sommige steden proberen ook leereffecten te halen van andere centrumsteden, of zelfs uit het buitenland. Hierbij wordt het vaak als een gemis ervaren dat er voor de centrumsteden voorlopig geen platform bestaat waarop informatie en leereffecten gedeeld kunnen worden.

### 3.5 Een sterke procesregisseur

Wanneer knelpunten opduiken, hetzij rond beheer, financiering, fiscale aspecten, tegenstrijdige verwachtingen... dan is één van de succesfactoren die nu reeds naar voren komt de aanwezigheid van een sterke procesregisseur.

Dit type van projecten vergt geen standaard aanpak, maar het zoeken naar oplossingen, het uitproberen, en het goed afstemmen met alle betrokkenen.

Een proces goed regisseren omvat zowel een goede interne organisatie van het project als het goed kunnen omgaan met externe normgevende, subsidiërende en vergunningsverlenende instanties.

### 3.6 Vlaamse Bouwmeester

De aandacht voor multifunctionaliteit komt niet alleen vanuit de steden zelf, maar bij sommige projecten speelt ook het team van de Vlaamse Bouwmeester een sterke rol. Bij bijv. enkele RVT dossiers werd advies verleend over het ontwerp, met aandacht voor multifunctionaliteit, bijv. het medegebruik van cafetaria of tuin door omwonenden, .

Ook bij tal van scholen adviseert de Vlaamse Bouwmeester inzake de introductie van een meer polyvalent ruimtelijk concept, waardoor de school meer dienstbaar wordt voor de lokale gemeenschap.

Op de website van de Vlaamse Bouwmeester, lezen we bij het thema scholen:

*Om dit te realiseren moet er op twee niveaus worden gewerkt. Enerzijds moeten de bestaande normen aangepast worden om een andersoortig, meervoudig gebruik mogelijk te maken. Anderzijds moet de nieuwe invulling uitgetest worden door de realisatie van voorbeeldprojecten in diverse contexten en voor diverse onderwijstypes. Die realisaties maken een terugkoppeling evenals de systematische verfijning van het kader mogelijk.*



## **Deel 3: REGELGEVING EN SUBSIDIËRING**



## 1 INVENTARISATIE REGELGEVING

### 1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk onderzoekt de juridische knelpunten die zich in de (in Vlaanderen toepasselijke) regelgeving inzake onderwijs, zorg, sport, cultuur en sociale huisvesting stellen met betrekking tot de aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van infrastructuur.

De bedoeling is niet volledig te zijn in de screening van de regelgeving, maar vooral inzicht te geven over de aard van problemen die de huidige wetgeving stelt tegenover multifunctionele infrastructuurprojecten. We focussen dan ook op die aspecten die tijdens de inventarisatiefase het vaakst als knelpunt werden aangehaald. Een doorlichting van alle regelgeving (ook ARAB, code welzijn, voedingshygiëne, binnenmilieubesluit, ...) behoort niet tot de scope van deze opdracht.

In onze analyse betrekken we vooreerst enkele horizontale, sectoroverschrijdende regelingen die relevant kunnen zijn, zoals de federale normen inzake de brandveiligheid van gebouwen en de Vlaamse normen inzake de toegankelijkheid van publieke gebouwen<sup>13</sup>. We hebben tevens oog voor de Vlaamse ruimtelijke ordeningsregels (bestemmingsvoorschriften en zonevreemde functiewijzigingen), voor de regelgeving inzake overheidsopdrachten en voor de regelgeving omtrent de vrijstelling van de onroerende voorheffing voor sommige sectoren.

Verder worden (brand)veiligheidsnormen, bouwtechnische en bouwfysische normen, en normen inzake de energieprestatie van gebouwen betrokken. Ook de voorwaarden waaraan subsidies voor infrastructuur(werken) (met inbegrip van parkings bij gebouwen) sectorieel onderhavig kunnen zijn, worden meegenomen in de analyse.

Hierna worden schematisch de relevante normen opgelijst: de sectoroverschrijdende ((brand)veiligheid, toegankelijkheid) en de sectoriële normen (waaronder subsidienormen en erkenningsnormen). Vervolgens besteden we aandacht aan de de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, de regelgeving inzake overheidsopdrachten en de vrijstellingsregeling van de onroerende voorheffing. Tot slot volgt een algemeen besluit.

Ten slotte geven we in dit hoofdstuk ook een overzicht van de verschillende procedures die gelden wanneer bij VIPA, AGIO, GO! of VMSW subsidies worden aangevraagd. We focussen op deze instanties omdat uit de inventarisatie bleek dat hier de grootste knelpunten werden vastgesteld. Daarnaast gelden mogelijk nog specifieke voorwaarden binnen de sectoren sport, jeugd en cultuur. Hier gaan we in deze studie niet verder op in.

### 1.2 Sectoroverschrijdende normen inzake infrastructuur

Op basis van het schematische overzicht (zie verder) kunnen we het volgende besluiten met betrekking tot de aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van infrastructuur in het licht van de thans geldende federale brandveiligheidsnormen en de Vlaamse normen inzake de toegankelijkheid van publieke gebouwen.

---

<sup>13</sup> Dit zijn de overkoepelende normen, waarop vaak ook sectoriële uitbreidingen gelden.

- De **federale brandveiligheidsnormen** zijn niet problematisch voor nieuwe gebouwen in de zin van het KB van 7 juli 1994, aangezien binnen een bepaalde bouwhoogte dezelfde normen gelden, ongeacht de bestemming van het gebouw. Voor bestaande gebouwen in de zin van het KB van 7 juli 1994 gelden de federale brandveiligheidsnormen niet, tenzij het bestaande gebouw wordt uitgebreid, in welk geval alleen de uitbreiding onder het toepassingsgebied van de brandveiligheidsnormen valt. Wel kunnen aanvullend ook sectoriële brandveiligheidsnormen gelden (zie verder), onder meer voor kinderopvang en scholen.
- De **Vlaamse gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de toegankelijkheid van publieke gebouwen** stelt evenmin problemen voor gebouwen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd vanaf 1 maart 2010, vermits de erin opgenomen normen dezelfde zijn voor alle publiek toegankelijke gebouwen, ongeacht de bestemming ervan. Dateert de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van vóór 1 maart 2010, dan gelden de Vlaamse toegankelijkheidsnormen niet (met uitzondering van een herbouwing/verbouwing/uitbreiding van een gebouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt).
- Momenteel is specifieke regelgeving in de maak voor **akoestiek**. Vanwege het gegeven dat dit nog niet is gefinaliseerd, is hiervan abstractie gemaakt

### 1.3 Sectoriële normen inzake infrastructuur

In de sectoren van het onderwijs, de zorg, de sport en de sociale huisvesting gelden specifieke **bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen op het vlak van de energieprestaties van gebouwen**, die vaak zijn verbonden aan de subsidieerbaarheid of erkenning van projecten en die vooral de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van de infrastructuur kunnen bemoeilijken.

We geven enkele concrete voorbeelden:

- Er gelden gedetailleerde bouwtechnische voorschriften voor enerzijds voorzieningen voor personen met een handicap (B.V.R. 19 juni 2009), bv. inzake sanitaire installaties, en anderzijds voor crèches (B.V.R. 4 maart 2011), bv. inzake verzorgingsruimtes. De erkenning van kinderdagverblijven is ook o.m. afhankelijk gesteld van bepaalde eisen inzake infrastructuur, zoals de aanwezigheid van speel- en rustruimtes, een ruimte voor kinderwagens, een administratief lokaal, een personeelslokaal, sanitaire voorzieningen voor kinderen en personeel en een keukenfunctie.



Tabel 8: *Bouwtechnische voorwaarden (selectie)*

Woonzorgcentra	Kindercrèche
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zit- en eetruimte: raamoppervlak <math>\geq 1/6</math> netto vloeropp van de kamer (of wanneer ruimte <math>&gt; 30 \text{ m}^2</math>: <math>1/7</math>)</li> <li>■ Gangen die toegankelijk zijn voor bewoners: minstens 1,80 m breed en voldoende rustpunten</li> <li>■ Hoogte van de raamdorpels: ongehinderd zicht al zittend, glasopp begint op maximaal 85 cm hoogte</li> <li>■ Temperatuur in de kamer moet minstens <math>22^\circ</math> kunnen bedragen</li> <li>■ Totale opp toegankelijk voor bewoners: minstens <math>35 \text{ m}^2</math> per bewoner</li> <li>■ Opp kamer (ex sanitair): minstens <math>16 \text{ m}^2</math></li> <li>■ Vermijden van niveauverschillen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voor de leefruimten: Opp van de buitenramen <math>\geq 1/6</math> vloeroppervlakte</li> <li>■ Hoogte vensterbanken maximaal 0,6m</li> <li>■ Hoofdingang met tochtportaal, mag enkel voor de crèche gebruikt worden, niet door andere diensten die evt. in het gebouw aanwezig zijn</li> <li>■ Buitenspeelruimte grenst aan gebouw</li> <li>■ Temperatuur leefruimte minimaal <math>22^\circ</math></li> <li>■ Temp van het water, bestemd voor de kinderen, niet hoger dan <math>38^\circ</math></li> </ul>

- De brandveiligheidsnormen voor enerzijds kinderopvangvoorzieningen (B.V.R. 19 september 2008) en anderzijds ouderenvoorzieningen (B.V.R. 9 december 2011) zijn verschillend. Zo zijn de vereisten inzake compartimentering voor ouderenvoorzieningen veel gedetailleerder.

Tabel 9: *Normen brandveiligheid (selectie)*

Woonzorgcentra	Kindercrèche (onder toep gebied federale basisnormen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Algemene automatische branddetectie verplicht</li> <li>■ Minstens 2 uitgangen per compartiment (met opp van max <math>1.250 \text{ m}^2</math>). Elke bouwlaag is minstens in 2 deelcompartimenten verdeeld</li> <li>■ Wanden compartimenten en trappenhuizen minstens EI 60 of metselwerk of beton</li> <li>■ Zelfsluitende deuren minstens EI 30</li> <li>■ Trappen hebben aan beide zijden een leuning. Maximale hellingshoek <math>37^\circ</math></li> <li>■ Nuttige breedte van vluchtdeuren minstens 0,80 m</li> <li>■ Nuttige breedte overlopen: afh. van aantal gebruikers, maar minstens 0,80 m</li> <li>■ Enkel rechte trappen of van het verdreven type</li> <li>■ Normen mbt stookafdeling, o.a. sas, brandweerstand, ventilatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rookmelders verplicht. Branddetectie-installatie niet verplicht</li> <li>■ 1 tot 2 uitgangen per bouwlaag (afh van de grootte van de voorziening)</li> <li>■ Compartiment heeft max opp van <math>750 \text{ m}^2</math></li> <li>■ Wanden Rf 1 h of uit beton/metselwerk</li> <li>■ Deuren Rf <math>1/2</math> h zelfsluitend (bij brand)</li> <li>■ Behalve gebruikelijke leuning op trap, ook extra handgreep op 60 cm hoogte (voor kinderen)</li> <li>■ Maximale hellingshoek <math>45^\circ</math></li> <li>■ Evacuatiewegen en deuren minstens 70cm breed</li> <li>■ Vluchtterrassen minstens 60 cm breed</li> <li>■ Nuttige breedte trappen: minstens 70 cm</li> <li>■ Rechte trappen. Wenteltrappen kunnen als verdreven treden, of als treden minstens 20 cm aantrede hebben op de looplijn</li> <li>■ Normen mbt stookafdeling: degelijke verluchting, brandweerstand van muren en deuren</li> </ul>

- Voor VIPA-gesubsidieerde ouderenvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen geldt een vereist energiepijl van E80 (MB 18 december 2009 inzake de VIPA duurzaamheidscriteria), terwijl voor onderwijsinfrastructuur het vereiste energiepijl E70 bedraagt (Wet 29 mei 1959). Dit is niet noodzakelijk een knelpunt. Voor het bepalen van het energieprestatiepeil kan een multifunctioneel gebouw immers opgedeeld worden in subdossiers, afhankelijk van de bestemming. Het maakt het project wel complexer om op te volgen (berekeningen, uitsplitsen van de gemeenschappelijke ruimtes ...)

We stellen ook vast dat de **erkenning** voor de uitoefening van een activiteit soms o.m. afhankelijk gesteld wordt van de naleving van bijzondere voorwaarden die betrekking hebben op de infrastructuur (bv. erkenning voor kinderdagverblijven).

Wijzigingen aan de infrastructuur met het oog op de openstelling ervan voor andere functies kan dus mogelijks de erkenning voor de hoofdactiviteit in gevaar brengen.

In de sectoren onderwijs, zorg en cultuur zijn subsidies voor infrastructuur(werken) afhankelijk van de voorwaarde dat de subsidie-aanvrager een bepaald **recht** kan laten gelden **op het onroerend goed** (grond of bestaand gebouw). De AGION-subsidies voor onderwijsinfrastructuur vereisen een eigendomsrecht of een zakelijk recht op het onroerend goed. De VIPA-subsidies voor zorginfrastructuur verlangen (minstens) een genotsrecht op het onroerend goed voor ten minste 20 jaar. Als de aanvrager en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt voorzien, twee verschillende personen zijn, mag er geen ongeoorloofde verwantschap bestaan tussen hen, zoals bepaald door de Vlaamse Regering. De subsidies van het Cultureel Investeringsfonds voor culturele infrastructuur ten slotte zijn afhankelijk gesteld van de voorwaarde dat de subsidie-aanvrager eigenaar is van het onroerend goed dan wel huurder, erfpachter of gebruiker gedurende ten minste 20 jaar.

Die verschillende eisen en formuleringen kunnen voor conflicten zorgen. Een voorbeeld is het geval waarbij VIPA voor het project dat ze waarborgt ten allen tijde een hypotheek wenst te kunnen nemen op het onroerend goed, terwijl AGION in zijn erfpacht akte stelt dat er niets met het onroerend goed mag gebeuren zonder expliciete toestemming van AGION. Het is voor VIPA ook erg moeilijk om een hypotheek te nemen op een multifunctioneel gebouw met één kadastrummer, en waarvan slechts een deel gewaarborgd wordt door VIPA.

Ook de clausule dat men het gesubsidieerde gebouw de eerste 20 jaar niet mag vervreemden of bezwaren met een zakelijk recht is een hinderpaal voor multifunctionaliteit. Het is evident dat dergelijke subsidievoorwaarden de aanpasbaarheid van infrastructuur kunnen bemoeilijken, aangezien een overdracht van het bestaande recht op het onroerend goed gedurende een bepaalde termijn aan banden gelegd wordt door de toepasselijke subsidieregeling. Ook de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van infrastructuur kan worden bemoeilijkt indien de subsidie-aanvrager wel over een voldoende recht beschikt in het licht van de ene subsidieregeling, maar niet in het licht van een andere (bv. genotsrecht (zorg), maar geen zakelijk recht (onderwijs)).

In alle onderzochte sectoren zijn **subsidies** voor infrastructuur doorgaans **geliëerd aan de bestemming** van de infrastructuur. Soms wordt dit met zoveel woorden zo gesteld. Meestal moet dit worden afgeleid uit de samenlezing van de verschillende bepalingen die de subsidiëring regelen.

De meeste subsidieregelingen bepalen dat na de toekenning van de subsidie deze infrastructuur niet (zonder toestemming) mag worden vervreemd of de bestemming ervan niet (zonder toestemming) mag worden gewijzigd, vaak op straffe van de terugbetaling van de verkregen subsidie. Het spreekt vanzelf dat dergelijke bepalingen zeker en vast de aanpasbaarheid van infrastructuur bemoeilijken. De vervreemding van de infrastructuur of de wijziging van de bestemming ervan is dan immers (gedurende een bepaalde periode) in strijd met de subsidievoorwaarden. Gevreesd moet worden dat dergelijke subsidieregelingen zich ook verzetten tegen initiatieven van multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van de gesubsidieerde infrastructuur. In de mate dat dergelijke initiatieven niet uitdrukkelijk worden toegestaan, is het lot van de subsidies onzeker, aangezien vaak niet duidelijk blijkt of de bestemmingsgebondenheid van de subsidies voor infrastructuur met zich meebrengt dat andere functies in de infrastructuur geheel zijn uitgesloten of dat een beperkte openstelling toch mogelijk is. Dit wordt doorgaans niet geregeld.

Een enkele keer bepaalt het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur uitdrukkelijk dat de toekenning van de DBFM-

toelage voor schoolinfrastructuur afhankelijk is van de onderwijsbestemming van de schoolinfrastructuur, "niettegenstaande de mogelijkheid om het goed open te stellen voor ander gebruik". Hier heeft de Vlaamse decreetgever uitdrukkelijk de mogelijkheid willen vrijwaren voor scholen om te kunnen genieten van de financiële tegemoetkoming in de infrastructuur zonder dat dit een openstelling van deze infrastructuur voor ander gebruik in de weg staat. Mogelijks kan deze bepaling als voorbeeld dienen voor andere subsidieregelingen met het oog op een activering van de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van infrastructuur.

Ook de mate waarin de subsidie-aanvrager zelf voor het hele project moet instaan dan wel een beroep kan doen op **private partners**, is relevant met het oog op de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van gesubsidieerde infrastructuur. Zo hoeft onder de VIPA-subsidieregeling de subsidie-aanvrager niet dezelfde persoon te zijn als degene die de infrastructuurwerken daadwerkelijk stuurt en uitvoert. De subsidie-aanvrager, d.i. een rechtspersoon die erkend is of voldoet aan de wettelijke voorwaarden om zorg- en diensverlening te organiseren in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, kan dus een beroep doen op een private partner om de werken waarvoor subsidies zijn aangevraagd, te sturen en uit te voeren. In de sector van de sociale huisvesting is de subsidieregeling eng gericht op de initiatiefnemer van het project (o.m. sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, verenigingen van gemeenten en ocmw's), zodat de mogelijkheid om hier een beroep te doen op een private partner voor de sturing en uitvoering van het project onzeker is. Dit kan initiatieven van multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid bemoeilijken wanneer men hierbij een private partner wenst te betrekken.

De mogelijkheid dat de subsidie-aanvrager kan **verzelfstandigen** in de toekomst, wordt doorgaans niet in overweging genomen in de verschillende subsidieregelingen. Wel worden in de sector sport lokale overheden die in aanmerking komen voor subsidiëring in het kader van een inhaalbeweging voor sportinfrastructuur gedefinieerd als gemeenten en provincies "*met inbegrip van hun verzelfstandigde agentschappen*". Aangezien de meeste subsidieregelingen niet voorbehouden zijn voor overheidsinstellingen, maar sowieso reeds openstaan voor meer "verzelfstandigde" entiteiten (bv. gesubsidieerde vrije onderwijsinstellingen en sociale huisvestingsmaatschappijen), zien we hier geen echt knelpunt voor projecten inzake multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid.

Aan de subsidiëring zijn vaak **voorwaarden** verbonden waaraan de **gesubsidieerde infrastructuur** moet voldoen, zoals voorwaarden inzake minimale oppervlakten van bepaalde ruimtes (bv. voorzieningen voor ouderen), voorwaarden inzake gebruikte materialen (bv. crèches) en voorwaarden inzake energieprestaties (bv. scholen). Het gevaar bestaat dat bepaalde ingrepen om de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van een infrastructuur mogelijk te maken, tot gevolg hebben dat niet langer voldaan is aan de subsidiëringvoorwaarden onder de hoofdactiviteit.

Er worden niet alleen aan de infrastructuur voorwaarden gesteld, maar ook aan de **actoren**. Bij AGIO komen enkel de onderwijsinstellingen, internaten en CLB's die voldoen aan de geldende rationalisatie- en programmatienormen in aanmerking voor subsidiëring. De aanvrager van een subsidie moet daarenboven een rechtspersoon zijn en beschikken over een zakelijk recht (eigenaar, erfpacht of recht van opstal).

Ook de verschillende **procedures** die in iedere sector moeten worden gevolgd om een subsidie te verkrijgen, kunnen de multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van infrastructuur affecteren. Deze procedures zijn immers doorgaans niet op elkaar afgestemd. In de sector onderwijs alleen al gelden verschillende procedures, waaronder de standaard procedure (die begint met de opname op een wachtlijst), de verkorte procedure (zonder wachtlijst), de spoedprocedure of de DBFM proce-

dure in het kader van de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur. Bij AGION is het vooral de wachttijd (die jaren in beslag kan nemen) die de procedure lang maakt. De procedure tot het verwerven van VIPA-subsidies in de zorgsector is daarentegen erg gedetailleerd uitgewerkt in het B.V.R. van 8 juni 1999, met o.m. omvangrijke subsidie-aanvraagdossiers, termijnen en betrokken adviesinstanties. Het zal in de praktijk met het oog op multi-inzetbare en combineerbare infrastructuurprojecten dan ook niet steeds voor de hand liggen om bij een beroep op verscheidene subsidiekanalen ervoor te zorgen dat de verschillende subsidieprocedures binnen hetzelfde tijdsbestek doorlopen worden.

De subsidieerbaarheid van **parkings** ten slotte verschilt van sector tot sector. In de sector van het onderwijs zijn parkings subsidieerbaar. Ook in de sector van de sociale huisvesting zijn parkings subsidieerbaar: iedere bovengrondse parkeerplaats verhoogt het subsidiabele prijsplafond van de bouwverrichting met 2.000 euro, iedere ondergrondse parkeerplaats met 18.000 euro (artikel 6 § 2, 2<sup>e</sup> alinea, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup> B.V.R. 12 oktober 2007)<sup>14</sup>. In de sector van de sport zijn parkings daarentegen uitgesloten van subsidiëring onder de regelgeving voor een inhaalbeweging inzake sportinfrastructuur. In de zorgsector zijn parkings enkel subsidieerbaar voor de ziekenhuizen, en dit in functie van het aantal bedden.

In het licht van de huidige regelgeving is het onduidelijk of de subsidiëring van een school die haar parking openstelt voor andere gebruikers in het gedrang komt. Maakt dit een "wijziging van het doel van het geheel of een deel van een gebouw dat werd aangekocht, gebouwd, gemoderniseerd, uitgebreid of geschikt gemaakt met tussenkomst van AGION" uit in de zin van artikel 19 § 2 van de wet van 29 mei 1959?

---

<sup>14</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (B.S. 31 oktober 2007).

## 2 IMPACT VAN OVERIGE REGELGEVING

### 2.1 Ruimtelijke ordenings- en onroerend erfgoedrecht

De mogelijkheden van aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van infrastructuur hangen mede af van de geldende planologische bestemmingsvoorschriften in een bepaalde zone. De vergunnende overheden moeten hier rekening mee houden. De verschillende functies die zij wensen te geven aan een infrastructuur moeten immers getoetst worden aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

We geven alvast mee dat men in de centrumsteden vanuit planologisch oogpunt over voldoende mogelijkheden lijkt te beschikken om verscheidene functies te verbinden aan infrastructuur, zowel in gebieden voor openbare dienstverlening als in woongebieden. Zo stelt de typebepaling met betrekking tot woongebieden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dat woongebieden bestemd zijn voor wonen en "aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen". Onder dit laatste worden begrepen: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Bestemmingswijzigingen binnen openbare dienstverleningsfuncties zijn alsdusdanig niet eens stedenbouwkundig vergunningsplichtig.

We wijzen er ook op dat overeenkomstig artikel 4.4.7, § 2 VCRO in een stedenbouwkundige vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben "vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructures of voorzieningen tot gevolg hebben". De Vlaamse regering heeft de lijst van de handelingen van algemeen belang die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 4.4.7, § 2 VCRO, vastgelegd bij besluit van 5 mei 2000. We geven mee dat "de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan" en "de scholenbouwprojecten van instellingen, internaten en centra in het kader van het DBFM-programma zoals bedoeld in het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur" in dit besluit aangeduid zijn als handelingen van algemeen belang.

Onder bepaalde voorwaarden zijn zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar, zonder dat beroep moet gedaan worden op de regeling van handelingen van algemeen belang.

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO kan een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex in afwijking van de bestemmingsvoorschriften alleen worden vergund indien het gebouw of het gebouwencomplex (a) bestaat, (b) niet is verkrot, (c) hoofdzakelijk vergund is, en (d) niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) of in een recreatiegebied, en indien de functiewijziging voorkomt op de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen vastgesteld door de Vlaamse regering.

Conclusie is dat de stedenbouwkundige regelgeving soms een belemmering vormt voor een hergebruik van een gebouw door de aangegeven type functies. Deze regelgeving is echter een logisch gegeven en aanpassing hiervan is opportuun.

Tot slot geven we kort mee dat bij projecten inzake aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid vanzelfsprekend ook de regelgeving inzake

onroerend erfgoed in acht moet worden genomen. De basis hiervan is nog steeds het Monumentendecreet van 3 maart 1976.<sup>15</sup> Bijzonderheden vallen hier echter niet te vermelden, aangezien de voorschriften inzake onroerend erfgoed (o.m. onderhouds- en restauratieverplichtingen) moeten worden nageleefd, ongeacht de sector waartoe de onroerende infrastructuur behoort. We wijzen er kort op dat de mogelijkheid tot sloop van een onderdeel van een beschermd gebouw of van een gebouw dat deel uitmaakt van een beschermd dorps- of stadsgezicht beperkt zal zijn, aangezien sloop alleen maar kan wanneer dit verenigbaar is met de inhoud van het beschermingsbesluit. De VCRO voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om in een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed (artikel 4.4.6 VCRO). Tot slot kan met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het Monumentendecreet, voor zover (a) de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet garandeert, (b) de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt, en (c) het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed, een gunstig advies uitbrengt over de aanvraag (artikel 10 B.V.R. van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen).<sup>16</sup>

## 2.2 Regelgeving overheidsopdrachten

### 2.2.1 Publieke functies

Er stellen zich geen bijzonder problemen inzake overheidsopdrachten als het gaat over aanpasbare of multi-inzetbare gebouwen en voor zover enkel gemeenschapsvoorzieningen (publieke functies) betrokken zijn.

Voor wat betreft de regelgeving inzake overheidsopdrachten geven we mee dat het voor de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van infrastructuur van belang zal zijn dat aanbestedende overheden de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid of de combineerbaarheid van de infrastructuur uitdrukkelijk opnemen in het bestek.

Zowel technisch als juridisch (bv. moet vermeden worden dat de intellectuele rechten van de architect de aanpassing van de infrastructuur bemoeilijken, bv. kan een raamovereenkomst overwogen worden indien de aanpassing van de infrastructuur op middelkorte termijn voorzien is).

Overwogen kan worden dat aanbestedende overheden in verscheidene sectoren (onderwijs, zorg, sport, cultuur en sociale huisvesting) met elkaar voorafgaandelijk overleg plegen wanneer zij hun infrastructuur aanpasbaar, multi-inzetbaar of combineerbaar wensen te maken op een sectorieel grensoverschrijdende manier en eventueel gezamenlijk aanbesteden.

---

<sup>15</sup> Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (B.S. 22 april 1976).

<sup>16</sup> B.S. 10 februari 2004.

### 2.2.2 Combinatie met private functies

De zaken liggen traditioneel complexer voor combineerbare gebouwen (die reeds lang bestaan) waar de mededingingsregelen (zowel bij onroerendgoedtransacties als overheidsopdrachten) als de openbare domeinleer publiek-private<sup>17</sup> samenwerkingsverbanden bemoeilijken<sup>18</sup>. Het PPS decreet en PPS-bepalingen in o.a. het Gemeentedecreet brengen weliswaar enig soelaas, maar het blijft een pijnpunt.

Indien gronden die de stad in eigendom heeft worden ontwikkeld door een private ontwikkelaar, is de stad hierbij gebonden aan de wetgeving op overheidsopdrachten. Dit belemmert de mogelijkheden voor een project van multi-combineerbare infrastructuur tot publieke functies.

Bij projecten door een private actor bijv. verhindert de wetgeving op overheidsopdrachten een verzekerde afname van de stad of het OCMW van het publieke deel, omdat publieke instellingen de marktwerking moeten laten spelen voor het ontwikkelen van private functies op de eigen gronden.

Bovendien kan een stad geen afspraken maken met een ontwikkelaar in verband met het opnemen van een bepaalde publieke functie op een bepaalde site of in een multi-inzetbaar gebouw, zoals een school, administratief centrum of sociale woningen. Hierbij maakt de stad een keuze voor locatie op voorhand waarbij niet de markt wordt geconsulteerd. Dit is een overtreding op artikel 13 van de wet van 24 december 1993 inzake de overheidsopdrachten, dat voorziet dat een overheidsinstelling de concurrentie moet raadplegen voor dergelijke werken.

Ook als de stad of een sociale huisvestingsmaatschappij na oplevering van het project een deel van een multi-inzetbaar gebouw aankoopt, mag de publieke instelling in geen geval betrokken geweest zijn bij de projectplannen of projectuitvoering. Dit maakt een PPS-samenwerking voor combinaties van publieke en private functies in één gebouw in de praktijk onmogelijk.

## 2.3 **Vrijstelling onroerende voorheffing**

Sommige onroerende goederen die de belastingplichtige of een bewoner zonder winsttoogmerk aanwendt voor welbepaalde doelen, zijn vrijgesteld van de onroerende voorheffing.

*Artikel 253, 1° van het Wetboek van Inkomstenbelastingen stelt:*

*"Van de onroerende voorheffing wordt het kadastraal inkomen vrijgesteld:*

*1° van de in artikel 12, § 1, vermelde onroerende goederen of delen van onroerende goederen;"*

*Artikel 12 § 1 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen luidt als volgt:*

*"Vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen of delen van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte die een belastingplichtige of een bewoner zonder winsttoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen."*

<sup>17</sup> De publiek-publieke samenwerking is minder problematisch

<sup>18</sup> Om nog te zwijgen over de ESR problematiek

In een arrest van 7 juni 2007 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat "niet ernstig [kan] worden betwist dat instellingen waar, zonder winstoogmerk, andere hulp-behoevende personen dan bejaarden worden opgevangen als soortgelijke weldadigheidsinstellingen in de zin van artikel 253 van het WIB 1992 kunnen worden beschouwd", zodat "instellingen die, zonder winstoogmerk, andere categorieën van personen dan bejaarden opvangen, inzake vrijstelling van de onroerende voorheffing niet anders behandeld dan rusthuizen".

Scholen en rusthuizen (zonder winstoogmerk) zijn derhalve principieel vrijgesteld van de onroerende voorheffing op hun gebouwen. De switch van deze functies is zodoende niet problematisch vanuit dit perspectief.

We spitsen onze verdere analyse toe op scholen, aangezien men vooral schoolgebouwen en -lokalen openstelt of wenst open te stellen voor andere functies (doorgaans na de schooluren), zoals naschoolse kinderopvang en openstelling voor sportclubs. De problematiek van de vrijstelling van de onroerende voorheffing van schoolgebouwen en -lokalen wordt geadresseerd in omzendbrief FB/VLABEL/2007. Al bestaat er geen gelijkaardige omzendbrief voor de andere onroerende goederen die met toepassing van artikel 253, 1° Wetboek van Inkomstenbelastingen vrijgesteld zijn van de onroerende voorheffing, toch gaat de redenering onder omzendbrief FB/VLABEL/2007 ons inziens per analogie grotendeels ook op voor bv. rusthuizen.

Drie voorwaarden moeten voldaan zijn opdat onroerende goederen bestemd voor onderwijs van de vrijstelling kunnen genieten: (a) ontbreken van een winstbejag, (b) systematisch onderwijs volgens de verhouding leerling-leermeester, en (c) hoofdzakelijke bestemming tot didactische doeleinden.

Vooraf de laatste voorwaarde is relevant met het oog op de multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid van schoolgebouwen en -lokalen. Deze voorwaarde impliceert dat een schoolgebouw in hoofdzaak voor didactische doeleinden moet worden gebruikt, d.w.z. dat het gebruik ervan voor onderwijsdoeleinden niet toevallig of bijkomstig mag zijn. Dit stelt de vraag aan de orde naar de mogelijkheid voor een school om haar gebouwen of lokalen open te stellen voor derden.

Een omzendbrief van de Vlaams Minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening van 2007 stelt daarover het volgende:

*"Het feit dat scholen hun locaties ter beschikking stellen van andere verenigingen of derden heeft in principe geen invloed op de vrijstelling van onroerende voorheffing.*

*"Derdengebruik" (gebruik van alle schoollocaties, zoals klaslokalen, refter, keukens, en turnzaal, door aan de school externe partijen, zoals jeudgbewegingen, socio-culturele verenigingen, privé-personen) vormt geen beletsel om de vrijstelling van onroerende voorheffing toe te kennen.*

*Wel dienen de kwestieuze lokalen onveranderd hoofdzakelijk voor onderwijs bestemd te blijven. Bijgevolg dient de terbeschikkingstelling aan derden zich te beperken tot perioden buiten de normale lestijden.*

*Maar de Vlaamse Belastingdienst zal zelfs bij een occasionele terbeschikkingstelling tijdens de normale lesuren de vrijstelling niet weigeren of intrekken. De administratie beschouwt een terbeschikkingstelling van maximaal 5 lesuren per week als een occasionele terbeschikkingstelling."*

De multi-inzetbaarheid van schoolgebouwen en -lokalen lijkt derhalve in principe niet het verlies van de vrijstelling van de onroerende voorheffing mee te brengen, op voorwaarde dat de terbeschikkingstelling aan derden buiten de lesuren gebeurt of slechts occasioneel (maximaal 5 lesuren per week) tijdens de lesuren.



De combineerbaarheid van schoolgebouwen en –lokalen dreigt alleen problematisch te zijn indien de andere functie niet van rechtswege geniet van de vrijstelling van onroerende voorheffing. In de mate dat de andere functie van rechtswege vrijgesteld is van de onroerende voorheffing – wat in de praktijk vaak het geval zal zijn – is de combineerbaarheid van schoolgebouwen en –lokalen in de huidige stand van de regelgeving zelden problematisch.

De omzendbrief adresseert ook uitdrukkelijk de mogelijkheid van de verhuring van schoollokalen aan steden of gemeenten:

*"Als schoollocaties op jaarbasis door gemeenten of steden worden gehuurd voor gebruik buiten de schooluren, waarbij de gemeente of stad dan als beheerder fungeert, kan de vrijstelling behouden blijven, uiteraard mits aan de overige voorwaarden, onder meer inzake winstoogmerk, is voldaan."*

Ook het geval van naschoolse kinderopvang in schoollokalen wordt vermeld in de omzendbrief:

*"Als enkel bedoeld wordt dat kinderen voor of na de schooluren onder begeleiding van een leerkracht samen in een leslokaal kunnen blijven tot ze door de ouders worden opgehaald, vormt dat geen probleem omdat de opvang dan in reeds vrijgestelde lokalen plaatsvindt.*

*Als de opvang buiten de schoolgebouwen gebeurt, moet de vrijstelling voor die locaties worden geweigerd. Het louter voorzien in een tijdelijke opvang houdt op zich immers geen didactische activiteit in die een rechtstreekse aanwending voor onderwijs betekent, noch een noodzakelijke onrechtstreekse aanwending die de vrijstelling kan rechtvaardigen."*

Parkeerplaatsen bij schoolgebouwen zijn tevens vrijgesteld van de onroerende voorheffing als ze voor de goede organisatie en de werking van het onderwijs noodzakelijk zijn.

Vanzelfsprekend mag bij dit alles de eerste voorwaarde voor de vrijstelling van de onroerende voorheffing niet uit het oog verloren worden, nl. het ontbreken van elk winstbejag. Betekent dit dat een school geen vergoeding kan vragen voor de openstelling van infrastructuur aan derden?

In de omzendbrief lezen we het volgende:

*"Aan de voorwaarde van het ontbreken van winstbejag is voldaan zelfs wanneer de belastingsplichtige een (financieel) voordeel uit zijn onroerende goederen behaalt, op voorwaarde dat hij het bewijs levert dat dit voordeel werkelijk en uitsluitend gebruikt wordt voor de instandhouding en de uitbreiding van het onderwijs en dat de ontvangsten sommen geen verdoken winst uitmaken.*

*Deze voorwaarde impliceert dus dat de belastingsplichtige geen winsten aan bestuurders, personeelsleden, aandeelhouders, enzovoort mag uitkeren, als hij een vrijstelling wil blijven genieten."*

Een loutere vergoeding voor de openstelling door een school van diens infrastructuur stelt dus geen probleem in het licht van de vrijstelling van de onroerende voorheffing, op voorwaarde dat deze vergoeding werkelijk en uitsluitend de instandhouding en uitbreiding van het onderwijs dient en geen winst uitmaakt.

We besluiten het volgende met betrekking tot de vrijstelling van de onroerende voorheffing van schoolgebouwen in de hypotheses van multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid:

- Na de schooluren kan schoolinfrastructuur, met inbegrip van parkeerplaatsen, ter beschikking gesteld worden van derden (lokale overheden, verenigingen, privé-personen) (bv. sportclub, naschoolse kinderopvang,...) zonder verlies van de vrijstelling van de onroerende voorheffing
- Zelfs tijdens de schooluren kan schoolinfrastructuur occasioneel (maximaal 5 lesuren per week) ter beschikking worden gesteld van derden zonder verlies van de vrijstelling van de onroerende voorheffing
- Voor deze terbeschikkingstelling kan, zonder verlies van de vrijstelling van de onroerende voorheffing, een vergoeding gevraagd worden, op voorwaarde dat de vergoeding werkelijk en uitsluitend de instandhouding en uitbreiding van het onderwijs dient en geen winst uitmaakt
- Scholen en rusthuizen (zonder winst oogmerk) zijn principieel vrijgesteld van de onroerende voorheffing op hun gebouwen. De switch van deze functies is niet problematisch. Dit zal echter niet steeds het geval zijn met andere functies, zelfs als deze het algemeen belang dienen
- Een systematisch en permanent gebruik (combineerbaarheid) van schoolgebouwen en -lokalen door derden is niet problematisch in de mate dat de andere bestemming zelf meestal van rechtswege is vrijgesteld van de onroerende voorheffing, wat in de praktijk vaak het geval zal zijn

## 2.4 Conclusies impact van de regelgeving

We besluiten dat verscheidene bepalingen in de regelgevingen die thans de infrastructuur in de sectoren onderwijs, zorg, sport, cultuur en sociale huisvesting omkaderen, de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid kunnen bemoeilijken.

Voor de **aanpasbaarheid** van infrastructuur zien we vooral volgende mogelijke knelpunten:

- Gevaar voor verlies van subsidies bij overdracht genotsrecht of zakelijk recht, of bestemmingswijziging van de gesubsidieerde infrastructuur
- Nood aan bouwtechnische aanpassingen als gevolg van verschillende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen

Met betrekking tot de **multi-inzetbaarheid** van infrastructuur spelen hoofdzakelijk volgende elementen:

- Conflicterende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen tussen en soms zelfs binnen de verschillende onderzochte sectoren
- Gevaar voor het mislopen of het verliezen van subsidies in het licht van de specifieke subsidievoorwaarden in de verschillende sectoren (bouwtechnische voorwaarden en andere randvoorwaarden zoals bepaald recht op onroerend goed en het gebruik van de infrastructuur voor de gesubsidieerde bestemming)

Tot slot besluiten we met betrekking tot de **combineerbaarheid** van infrastructuur het volgende:

- Conflicterende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen tussen en soms zelfs binnen de verschillende onderzochte sectoren<sup>19</sup>
- Gevaar voor het mislopen of het verliezen van subsidies in het licht van de specifieke subsidievoorwaarden in de verschillende sectoren (bouwtechnische voorwaarden en andere randvoorwaarden zoals bepaald recht op onroerend goed en het gebruik van de infrastructuur voor de gesubsidieerde bestemming)
- Moeilijkheden inzake publiek-private samenwerking wegens verschillen in het personele toepassingsgebied van de subsidieregelingen (niet elke actor kan voor elke functie subsidies aanvragen), en wegens de wetgeving op de overheidsopdrachten.
- Moeilijkheden inzake publiek-private samenwerking bij onroerendgoedtransacties, bij overheidsopdrachten en bij het vestigen van persoonlijke of zakelijke rechten

We achten het daarom aangewezen om het wettelijk kader minstens transparanter te maken, maar verder ook aan te passen om de mogelijkheden inzake de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en (in mindere mate) de combineerbaarheid van infrastructuur te faciliteren.

Een eerste hulpmiddel hiertoe is een **transparante database van het wettelijk kader** waarin voor alle functies (kinderopvang, lokaal dienstencentrum, assistentiewoningen, sociale appartementen, ...) een overzicht wordt geboden van alle normen en voorwaarden waar men rekening mee moet houden, zodat initiatiefnemers minstens op de hoogte zijn van de verschillende aspecten die voor hun project gelden.

Het geïnformeerd zijn is echter niet voldoende, vermits er vandaag soms tegenstrijdige vereisten of normen zijn. Daarom kan worden gedacht aan een soort van **catch all-bepaling in de Vlaamse regelgeving** die de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van infrastructuur in het algemeen belang steeds mogelijk maakt onder bepaalde voorwaarden (vergelijkbaar met het PPS-decreet).

Met betrekking tot deze voorwaarden denken we o.m. aan (a) het algemeen of openbaar belang dat gebaat moet zijn met de beoogde aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid, en (b) de voorwaarde dat de Vlaamse regering het project als dusdanig erkent.

Deze catch all belet niet dat **ook de sectorale wetgeving** kan worden aangepast met het oog op de beoogde finaliteit.

Ook het bestaande PPS instrumentarium kan verbeterd worden om de combineerbaarheid van infrastructuur nog verder te vergemakkelijken.

---

<sup>19</sup> Al kan je hier aan tegemoet komen door bij een multifunctioneel project te voldoen aan de strengste normen

### 3 SCHEMATISCH OVERZICHT NORMEN

We vangen aan met de sectoroverschrijdende federale brandveiligheidsnormen en de sectoroverschrijdende normen inzake de toegankelijkheid van publieke gebouwen. Daarna volgen de sectoriële normen, opgelijst per sector: onderwijs, zorg, sport, cultuur en sociale huisvesting.

In de linkerkolom wordt telkens de betreffende regelgeving weergegeven, met een woordje uitleg. In de rechterkolom worden desgevallend de aspecten aangehaald die een bijzondere relevantie hebben voor de aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en (in mindere mate, omdat de gebouwgedeelten fysisch te onderscheiden zijn en ook ingericht kunnen worden) combineerbaarheid van infrastructuur.

#### 3.1 Sectoroverschrijdende normen

Tabel 10: Sectoroverschrijdende normen

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<b>Federale normen brandveiligheid</b>	
<p><b>KB 7 juli 1994:</b><sup>20</sup> gedetailleerde normen met het oog op brandveiligheid van nieuwe gebouwen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen, uitgesplitst naar lage (<math>h &lt; 10m</math>), middelhoge (<math>10m &lt; h &lt; 25m</math>), hoge (<math>h &gt; 25m</math>) en industriële gebouwen (normen inzake inplanting, constructie, materialen, oppervlakten,...)</p> <p>Niet van toepassing op bestaande gebouwen.<sup>21</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoge en middelhoge gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 26 mei 1995</li> <li>▪ lage gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 1 januari 1998</li> </ul>	<p><b>nieuwe gebouwen:</b> geen knelpunten, aangezien binnen een bepaalde bouwhoogte dezelfde normen gelden, ongeacht de bestemming van het gebouw<sup>22</sup></p> <p><b>bestaande gebouwen:</b> geen knelpunten, want normen niet toepasselijk, tenzij het bestaand gebouw wordt uitgebreid, in welk geval alleen de uitbreiding onder het toepassingsgebied van de brandveiligheidsnormen valt</p>
<b>Toegankelijkheid publieke gebouwen</b>	
<p><b>B.V.R. 5 juni 2009:</b><sup>23</sup> normen inzake toegankelijkheid voor het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van publiek toegankelijke constructies waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt (normen inzake niveauverschillen, toegangen en deur-openingen, parkeerplaatsen, normen voor pashokjes en toiletten,...)</p> <p>Niet van toepassing op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ingediend vóór 1 maart 2010<sup>24</sup></p>	<p>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning <b>vanaf 1 maart 2010:</b> geen knelpunten, want zelfde normen voor alle publiek toegankelijke gebouwen, ongeacht de bestemming van het gebouw</p> <p>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning <b>vóór 1 maart 2010:</b> normen niet toepasselijk, tenzij herbouwing/verbouwing/uitbreiding van gebouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt</p>

<sup>20</sup> Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, B.S. 26 april 1995.

<sup>21</sup> Artikel 1 KB van 7 juli 1994.

<sup>22</sup> Artikel 2 KB van 7 juli 1994.

<sup>23</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, B.S. 2 september 2009.

<sup>24</sup> Artikel 38 B.V.R. van 5 juni 2009.

### 3.2 Sectoriële normen

Tabel 11: Sectoriële normen: onderwijs

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<p><b>Wet 29 mei 1959:</b><sup>25</sup> subsidiëring door de Dienst voor Infrastructuurwerken van het Gesubsidieerd Onderwijs (DIGO) (nu AGION) van de aankoop en de bouw-, moderniserings-, uitbreidings- en geschiktmakingswerken van gebouwen bestemd voor de gesubsidieerde onderwijsinstellingen, centra voor leerlingen-begeleiding en internaten ten belope van 70% voor het gewoon en buitengewoon basisonderwijs en ten belope van 60% voor de andere onderwijsniveaus en de centra voor leerlingen-begeleiding</p> <p><b>criteria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ criteria rationalisatie- en programmatieplan</li> <li>■ behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding</li> <li>■ fysische en financiële normen (zie onder, B.V.R. 5 oktober 2007)</li> <li>■ normen op vlak van energieprestaties</li> </ul>	<p>Art. 19 § 1: "Een inrichtende macht mag op de DIGO slechts een beroep doen voor een onroerend goed waarvan zij eigenaar is of waarop zij een zakelijk recht bezit dat haar het genot van het goed verzekert gedurende ten minste dertig jaar. [...]"</p> <p>De hiervoor gestelde voorwaarden gelden niet voor de aankoop van gebouwen of de eerste uitrusting.</p> <p>Dit zakelijk recht zal slechts vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard mogen worden met de instemming van de Raad van de DIGO."</p> <p>Art. 19 § 2: "Bij verkoop of wijziging van het doel van het geheel of een deel van een gebouw dat werd aangekocht, gebouwd, gemoderniseerd, uitgebreid of geschikt gemaakt met tussenkomst van de DIGO, gaat de DIGO over tot terugvordering van het verstrekte subsidiebedrag, verminderd met 1/20 per jaar voor de periode waarbinnen het aldus aangekochte, gebouwde, gemoderniseerde, uitgebreide of geschikt gemaakte gebouw werd aangewend voor de bestemming waarvoor de tussenkomst van de DIGO werd bekomen."</p>
<p><b>B.V.R. 5 oktober 2007:</b><sup>26</sup> fysische normen (max. bruto vloeroppervlakten) en financiële normen voor subsidiëring onder de Wet van 29 mei 1959 (met inbegrip van normen voor de subsidiëring van parkeer-plaatsen)</p>	
<p><b>Decreet 7 juli 2006:</b><sup>27</sup> DBFM-toelagen in het kader van DBFM-contracten (met DBFM-vennootschap waarin, naast private partners, AGION en PMV participeren) voor schoolinfrastructuur (inclusief parkings)<sup>28</sup> voor het basis- en secundair onderwijs, het volwassenenonderwijs, internaten en centra voor leerlingen-begeleiding</p>	<p>Art. 25: "De goedkeuring voor de toekenning van de DBFM-toelage is afhankelijk van de onderwijsbestemming van de schoolinfrastructuur, niettegenstaande de mogelijkheid om het goed open te stellen voor ander gebruik."</p> <p>Art. 26 § 1: "De goedkeuring voor de toekenning van de DBFM-toelage is slechts mogelijk indien de inrichtende macht een zakelijk recht verleent aan de DBFM-vennootschap op de schoolinfrastructuur en deze op haar beurt de schoolinfrastructuur ter beschikking stelt aan de inrichtende macht gedurende dertig jaar vanaf de beschikbaarheid."</p> <p>Art. 31: "§ 1. Indien de onderwijsbestemming van de schoolinfrastructuur niet langer verzekerd is, houdt AGION op met de betaling van de DBFM-toelage. § 2. Het behoort tot de appreciatie van AGION om te bepalen of de onderwijsbestemming niet langer verzekerd is, gebaseerd op alle feitelijke en juridische elementen die bekend zijn."</p> <p>Art. 32: "§ 1. De ten onrechte uitbetaalde DBFM-toelagen worden verrekend met de nog verschuldigde DBFM-toelagen."</p>

<sup>25</sup> Wet van 29 mei 1959 tot wijziging van sommige bepalingen van de onderwijswetgeving, *B.S.* 19 juni 1959.

<sup>26</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding, *B.S.* 9 november 2007.

<sup>27</sup> Decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, *B.S.* 15 september 2006.

<sup>28</sup> Schoolinfrastructuur omvat immers "de onroerende goederen die bestemd zijn voor de onderwijsinstellingen, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding" (artikel 2, 10°, a) Decreet van 7 juli 2006.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
	<p>§ 2. Bij gebrek aan verschuldigde DBFM-toelagen, vordert AGIOn de ten onrechte uitgekeerde toelagen terug.”</p> <p>Art. 36bis: “Voor instellingen, internaten en centra vermeld in artikel 4, in het gesubsidieerd onderwijs, gaat AGIOn bij verkoop van de schoolinfrastructuur na het einde van het individueel DBFM-contract of wanneer de infrastructuur voor andere dan onderwijsdoelstellingen wordt aangewend, over tot terugvordering.</p> <p>De terugvordering is gebaseerd op een evenredig aan de toegekende subsidie aandeel van de verkoopswaarde van de schoolinfrastructuur, vermindert met 1/20 per jaar na het einde van het individueel DBFM-contract.”</p>

Tabel 12: Sectoriële normen: zorg

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<p><b>B.V.Ex. 15 maart 1989:</b><sup>29</sup> veiligheidsnormen voor serviceflatgebouwen en woningcomplexen</p>	
<p><b>Decreet 23 februari 1994:</b><sup>30</sup> reglementering van subsidies inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden (geen bepalingen over parkings)</p>	<p>Art. 12 § 1: “[...] De aanvrager moet minstens over een genotsrecht beschikken op het project waarvoor de aanvraag voor een investeringssubsidie wordt gedaan, voor een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt. Als de aanvrager en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt voorzien, twee verschillende personen zijn, mag er geen ongeoorloofde verwantschap bestaan tussen hen. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder er sprake is van een ongeoorloofde verwantschap.”</p>
<p><b>B.V.R. 8 juni 1999:</b><sup>31</sup> procedureregels voor de subsidiëring van infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden (geen bepalingen over parkings)</p>	<p>Art. 2ter: “De aanvrager en de eigenaar van de grond waarop een project wordt uitgevoerd of de aanvrager en de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt uitgevoerd, worden geacht een ongeoorloofde verwantschapsband te hebben als de eigenaar van de grond of de houder van de zakelijke rechten op de grond een natuurlijke persoon is of een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid als vermeld in artikel 2, § 2, van het Wetboek van Vennootschappen, en als de ene rechtstreeks of onrechtstreeks de bevoegdheid in rechte of in feite heeft om bij de andere een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van de leden van het bestuursorgaan of op de oriëntatie van het beleid. De ongeoorloofde verwantschapsband is in rechte en wordt onweerlegbaar vermoed als: [...]”</p> <p>Art. 40 § 2: “[...] Als de financier ervan op de hoogte is dat de aanvrager zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het Fonds overgaat</p>

<sup>29</sup> Besluit van de Vlaamse Executieve van 15 maart 1989 houdende de specifieke veiligheidsaspecten waaraan de serviceflatgebouwen en de woningcomplexen met dienstverlening moeten voldoen om te worden erkend, *B.S.* 23 maart 1989.

<sup>30</sup> Decreet van 23 februari 1994 inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden, *B.S.* 1 juni 1994.

<sup>31</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 8 juni 1999 houdende de procedureregels inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden, *B.S.* 10 september 1999.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
	<p>tot een belasting met een zekerheid ten voordele van een derde als vermeld in § 1, vierde lid, of tot een bestemmingswijziging, een vervreemding of een bezwaring met zakelijk recht als vermeld in artikel 41, dan is de financier ertoe gehouden het Fonds onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het Fonds kan ingevolge dat feit, wat betreft een bestemmingswijziging, een vervreemding of een bezwaring met zakelijk recht als vermeld in artikel 41, van de financier eisen, tenzij de financier afziet van de verleende investeringswaarborg, dat de financier de gewaarborgde financieringsovereenkomst onmiddellijk opzegt en dat hij dus de onmiddellijke betaling eist van alle verschuldigde bedragen.[...]"</p> <p>Art. 41: "§ 2. De aanvrager mag de concrete bestemming van het gesubsidieerde goed niet wijzigen gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt, behalve na de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister. De minister kan die toestemming alleen verlenen als het gesubsidieerde goed een bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.[...]</p> <p>§ 3. De aanvrager is ertoe gehouden, voor de roerende goederen, gedurende een periode die gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering, en voor de onroerende goederen, gedurende een periode van twintig jaar, elke vervreemding van het gesubsidieerde goed of elke bezwaring van het gesubsidieerde goed met zakelijk recht aan de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister te onderwerpen. De vervreemding kan in ieder geval niet worden toegestaan als het gesubsidieerde goed geen bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.[...]</p> <p>§ 4. De aanvrager is ertoe gehouden het gesubsidieerde goed als een goed huisvader te beheren en te onderhouden gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt."</p>
<p><b>B.V.R. 1 september 2006:</b><sup>32</sup> regeling van de alternatieve investeringswaarborg verstrekt door VIPA</p>	<p>Art. 18: "De aanvrager mag de concrete bestemming van het goed dat betrekking heeft op het project niet wijzigen gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt, behalve na de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister. De minister kan die toestemming alleen verlenen als het goed een bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8</p>

<sup>32</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006 tot regeling van de alternatieve investeringswaarborg verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, B.S. 24 oktober 2006.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
	<p>augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.</p> <p>De aanvrager is ertoe gehouden, voor de roerende goederen, gedurende een periode die gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering, en voor de onroerende goederen, gedurende een periode van twintig jaar, elke vervreemding van het goed dat betrekking heeft op het project of elke bezwaring van dat goed met zakelijk recht aan de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister te onderwerpen. De vervreemding kan in ieder geval niet worden toegestaan als het goed geen bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.[...]</p> <p>De aanvrager is ertoe gehouden het goed dat betrekking heeft op het project als een goede huisvader te beheren en te onderhouden gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt.”</p> <p>Art. 19: “[...] Als de financier ervan op de hoogte is dat de aanvrager zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister overgaat tot een belasting met een zekerheid ten voordele van een derde als vermeld in artikel 17 of tot een bestemmingswijziging, een vervreemding of een bezwaring met zakelijk recht als vermeld in artikel 18, dan is de financier ertoe gehouden het Fonds onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het Fonds kan ingevolge dat feit van de financier eisen, tenzij de financier afziet van de verleende investeringswaarborg, dat de financier de gewaarborgde financieringsovereenkomst onmiddellijk opzegt en dat hij dus de onmiddellijke betaling eist van alle verschuldigde bedragen.[...]”</p>
<p><b>B.V.R. 9 februari 2007:</b><sup>33</sup> regeling van de investeringswaarborg voor woonzorgcentra verstrekt door VIPA</p>	<p>Art. 3: “[...] De initiatiefnemer moet beschikken over een zakelijk recht op het onroerend goed waarvoor hij een aanvraag tot een investeringswaarborg indient voor een periode die minstens gelijk is aan de langste periode van de volgende twee: de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investeringen of de looptijd van de gewaarborgde leningen voor het project. In elk geval moet de periode minstens twintig jaar bedragen. [...]”</p> <p>Art. 23: “De initiatiefnemer mag de concrete bestemming van het goed dat betrekking heeft op het project niet wijzigen gedurende de looptijd van de gewaarborgde leningen voor het project, behalve na de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister. De minister kan die toestemming alleen verlenen als het goed een bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor</p>

<sup>33</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2007 tot regeling van de investeringswaarborg voor woonzorgcentra, verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006 tot regeling van de alternatieve investeringswaarborg verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, *B.S.* 10 april 2007.



## Regelgeving

## Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid

zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.

De initiatiefnemer is ertoe gehouden, gedurende de looptijd van de gewaarborgde leningen voor het project, elke vervreemding van het goed dat betrekking heeft op het project of elke bezwaring van dat goed met zakelijk recht aan de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister te onderwerpen. De vervreemding kan in ieder geval niet worden toegestaan als het goed geen bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.

[...]

De initiatiefnemer is ertoe gehouden het goed dat betrekking heeft op het project als een goede huisvader te beheren en te onderhouden gedurende de looptijd van de gewaarborgde leningen voor het project.”

Art. 24 § 6: “Als de financier ervan op de hoogte is dat de initiatiefnemer zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister overgaat tot een belasting met een zekerheid ten voordele van een derde als vermeld in artikel 22 of tot een bestemmingswijziging, een vervreemding of een bezwaring met zakelijk recht als vermeld in artikel 23, dan is de financier ertoe gehouden het Fonds onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het Fonds kan ingevolge dat feit van de financier eisen, tenzij de financier afziet van de verleende investeringswaarborg, dat de financier de gewaarborgde financieringsovereenkomst onmiddellijk opzegt en dat hij dus de onmiddellijke betaling eist van alle verschuldigde bedragen.”

**B.V.R. 18 maart 2011:**<sup>34</sup> regeling van de alternatieve investeringssubsidies verstrekt door VIPA

Art. 3: “De aanvrager komt alleen in aanmerking voor een gebruikstoelage als hij voldoet aan de volgende voorwaarden :[...]

2° beschikken over een genotsrecht op het project, vermeld in artikel 12, § 1, derde lid, van het decreet van 23 februari 1994. Als de aanvrager en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt uitgevoerd, twee verschillende personen zijn, mag er geen ongeoorloofde verwantschap bestaan tussen hen, als vermeld in artikel 4.”

Art. 4: “§ 1 De aanvrager en de eigenaar van de grond waarop een project wordt uitgevoerd of de aanvrager en de houder van de zakelijke rechten op de grond waarop een project wordt uitgevoerd, worden geacht een ongeoorloofde verwantschapsband te hebben als de eigenaar van de grond of de houder van de zakelijke rechten op de grond een natuurlijke persoon is of een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid als vermeld in artikel 2, § 2, van het Wetboek van Vennootschappen, en als de ene rechtstreeks of onrechtstreeks de bevoegdheid in rechte of in feite heeft om bij de andere een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van de leden van het bestuursorgaan of op de oriëntatie van het beleid.

<sup>34</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2011 tot regeling van de alternatieve investeringssubsidies, verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, *B.S.* 16 juni 2011.

## Regelgeving

## Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid

§ 2. De ongeoorloofde verwantschapsband is in rechte en wordt onweerlegbaar vermoed als: [...]"

Art. 87: "De concrete bestemming van het gesubsidieerde goed mag niet gewijzigd worden gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt, behalve na de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister op verzoek van de aanvrager. De minister kan die toestemming alleen verlenen als het gesubsidieerde goed een bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, als die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.

De aanvrager is ertoe gehouden, voor de roerende goederen, gedurende een periode die gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering, en voor de onroerende goederen, gedurende een periode van twintig jaar, elke vervreemding van het gesubsidieerde goed of elke bezwaring van het gesubsidieerde goed met zakelijk recht aan de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de minister te onderwerpen. De vervreemding kan in ieder geval niet worden toegestaan als het gesubsidieerde goed geen bestemming krijgt in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, als die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein waartoe het Fonds behoort.

Het gesubsidieerde goed moet als een goede huisvader beheerd en onderhouden worden gedurende een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor de onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt."

Art. 88: "Bij overtreding van de bepalingen van artikel 86 en 87, eerste en tweede lid, zullen de verleende gebruikstoelagen worden teruggevorderd voor een bedrag, berekend naar rata van het op het ogenblik van de overtreding nog niet afgelopen gedeelte van de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en ook naar rata van het gedeelte van de subsidiabele oppervlakte van het gesubsidieerde goed dat een bestemmingswijziging krijgt, vervreemd wordt of bezwaard wordt met een zakelijk recht.[...]"

---

**MB 18 december 2009:**<sup>35</sup> VIPA criteria duurzaamheid (o.m. gebruikerscomfort, energie en materialen- en grondstoffengebruik) voor subsidiëring van infrastructuurwerken in persoonsgebonden aangelegenheden, uitgesplitst per sector (voorzieningen voor personen met een handicap, voorzieningen voor de bijzondere jeugdbijstand, preventieve en ambulante gezondheidszorg, voorzieningen voor bejaarden en voorzieningen in de thuiszorg, algemeen welszijnswerk, kinderdagopvang, en verzorgingsinstellingen)

---

<sup>35</sup> Ministerieel besluit van 18 december 2009 tot bepaling van de VIPA criteria duurzaamheid, *B.S.* 12 januari 2010.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<b>B.V.R. 8 juni 1999:</b> <sup>36</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van voorzieningen voor ouderen en voorzieningen in de thuiszorg (lokale dienstencentra, regionale dienstencentra, dagverzorgingscentra, centra voor kortverblijf en woonzorgcentra)	
<b>B.V.R. 19 juni 2009:</b> <sup>37</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van voorzieningen voor personen met een handicap (revalidatiecentra, internaten voor minderjarigen en observatiecentra, semi-internaten, tehuizen voor kortverblijf, tehuizen voor werkenden, tehuizen voor niet-werkenden, en dagcentra)	
<b>B.V.R. 18 juni 2010:</b> <sup>38</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van residentiële voorzieningen, semiambulante voorzieningen en ambulante voorzieningen in de sector van de bijzondere jeugdbijstand	
<b>B.V.R. 16 juli 2010:</b> <sup>39</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van rust- en verzorgingstehuizen en psychiatrische verzorgingstehuizen	
<b>B.V.R. 10 september 2010:</b> <sup>40</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van centra voor algemeen welzijnswerk en centra voor teleonthaal	
<b>B.V.R. 10 september 2010:</b> <sup>41</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van voorzieningen in de sector van de preventieve en ambulante gezondheidszorg (consultatiebureaus voor respiratoire aandoeningen, centra voor geestelijke gezondheidszorg, wijkgezondheidscentra en aanloopadressen inzake beschut wonen)	
<b>B.V.R. 4 maart 2011:</b> <sup>42</sup> bouwtechnische en bouwfysische normen voor subsidiëring van voorzieningen voor crèches, centra kindermishandeling, centra voor integrale gezinszorg, en centra voor kindercare en gezinson-	

<sup>36</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor voorzieningen voor ouderen en voorzieningen in de thuiszorg, *B.S.* 31 augustus 1999.

<sup>37</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de voorzieningen voor personen met een handicap, *B.S.* 3 september 2009.

<sup>38</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juni 2010 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand, *B.S.* 27 juli 2010.

<sup>39</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de verzorgingsvoorzieningen, *B.S.* 18 augustus 2010.

<sup>40</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor het algemeen welzijnswerk, *B.S.* 19 oktober 2010.

<sup>41</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de preventieve en de ambulante gezondheidszorg, *B.S.* 19 oktober 2010.

<sup>42</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 4 maart 2011 tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de sector van de voorzieningen voor gezinnen met kinderen, *B.S.* 28 maart 2011.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<p>dersteuning</p>	
<p><b>B.V.R. 30 september 2011:</b><sup>43</sup> regeling in investeringssubsidies voor infrastructuurwerken inzake beschutte werkplaatsen (o.m. bouwtechnische en bouwfysische normen)</p>	<p>Art. 22: "De werkplaats mag tijdens de afschrijvingstermijn de bestemming van de gesubsidieerde infrastructuur niet wijzigen, noch de infrastructuur vervreemden of met een zakelijke recht bezwaren, behoudens de voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van het Subsidieagentschap."</p>
<p><i>Woonzorgdecreet 13 maart 2009:</i><sup>44</sup> erkenning van voorzieningen, woonzorgnetwerken en verenigingen in de georganiseerde woonzorg met o.m. erkenningsvoorwaarden inzake infrastructuur en specifieke brandveiligheidsaspecten voor voorzieningen</p>	<p>Art. 63: "Subsidies voor het bouwen, het uitbreiden, het verbouwen en het inrichten van woonzorgcentra, dagverzorgingscentra of centra voor kortverblijf, of voor de aankoop van gebouwen die bestemd zijn om als woonzorgcentrum, dagverzorgingscentrum of centrum voor kortverblijf te worden ingericht, of als tegemoetkoming in de kosten van huur, huurkoop, leasing of lening voor het aankopen, het bouwen, het inrichten en het in gebruik nemen van een woonzorgcentrum, dagverzorgingscentrum of centrum voor kortverblijf, kunnen alleen worden verleend voor een woonzorgcentrum, dagverzorgingscentrum of centrum voor kortverblijf dat wordt opgericht door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° een initiatiefnemer als vermeld in artikel 50;</li> <li>2° een intergemeentelijke samenwerking conform het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.</li> </ul> <p>Met behoud van de toepassing van het eerste lid moet het woonzorgcentrum, dagverzorgingscentrum of centrum voor kortverblijf aan de volgende voorwaarden voldoen om voor subsidiëring in aanmerking te komen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° passen in het kader van het programma dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld;</li> <li>2° beantwoorden aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vastlegt." </li></ul>
<p><b>B.V.R. 9 december 2011:</b><sup>45</sup> specifieke brandveiligheidsnormen voor ouderenvoorzieningen en centra voor herstelverblijf (o.m. compartimentering, constructievoorschriften,...)</p>	
<p><b>Decreet 28 maart 2012:</b><sup>46</sup> art. 6 § 1: "De organisator voldoet voor zijn kinderopvanglocatie minstens aan alle voorwaarden met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° de infrastructuur, minstens de ruimte, bestemd voor de kinderopvang, de uitrusting en de inrichting ervan;</li> <li>2° de veiligheid en de gezondheid, met inbegrip van specifieke brandveiligheidsvoorschriften voor kinderopvanglocaties, met behoud van de toepassing van de federale basisnormen voor de brandveiligheid van gebouwen;"</li> </ul>	

<sup>43</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 tot vaststelling van de investeringssubsidies voor de beschutte werkplaatsen, *B.S.* 27 oktober 2011.

<sup>44</sup> Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, *B.S.* 14 mei 2009.

<sup>45</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2011 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan ouderenvoorzieningen en centra voor herstelverblijf moeten voldoen en tot bepaling van de procedure voor de uitreiking van het attest van naleving van die normen, *B.S.* 9 maart 2012.

<sup>46</sup> Decreet van 28 maart 2012 houdende de organisatie van kinderopvang van baby's en peuters, nog niet gepubliceerd.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<p><b>B.V.R. 23 februari 2001:</b><sup>47</sup> specifieke erkenningsvoorwaarden voor kinderdagverblijven, o.m. betreffende de infrastructuur (o.m. oppervlakte speel- en ru ruimtes, ruimte voor kinderwagens,...)</p>	
<p><b>B.V.R. 19 september 2008:</b><sup>48</sup> specifieke brandveiligheidsnormen voor voorzieningen voor kinderopvang (o.m. constructievoorwaarden voor compartimenten, sommige lokalen, technische ruimten en materialen)</p>	
<p><b>Richtlijnen toegangscontrole kinderopvang:</b><sup>49</sup> o.m. richtlijnen inzake bouwkundige en mechanische maatregelen (deuren, ramen, daken, koepels en kelderroosters, omheining, verlichting, beplanting, deurspion, deurkettling, en sas) en elektronische maatregelen (videoparlofonie, cameratoezicht, alarmsysteem, toegangsbadge) om de toegang tot kinderdagverblijven beter te beveiligen</p>	

Tabel 13: Sectoriële normen: sport<sup>50</sup>

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<p><b>Decreet 23 mei 2008:</b><sup>51</sup> alternatieve financiering (met inbegrip van subsidiëring) van sportinfrastructuurprojecten via DBFM(O)-overeenkomsten, op initiatief van een lokale overheid of de Vlaamse Gemeenschapscommissie</p>	<p>Art. 10: "De subsidieaanvragen worden beoordeeld door de selectieadviescommissie, zoals bedoeld in artikelen 5 en 6 van dit decreet, op basis van minstens de volgende selectiecriteria :[...] 2° de sportinfrastructuur moet onder meer worden gebruikt door meerdere sportclubs, scholen, organisaties, individuele sportbeoefenaars en mag niet exclusief worden aangewend voor topsport; [...]"</p>
<p><b>B.V.R. 18 juli 2008:</b><sup>52</sup> o.m. vaststelling selectiecriteria voor subsidiëring van sportinfrastructuurprojecten</p>	<p>Art. 13: "De subsidieaanvraag moet de volgende informatie bevatten: [...] 2° het aantal sporttakken dat in de aangevraagde sportinfrastructuur zal kunnen worden uitgeoefend en het te verwachten aantal sportclubs, organisaties, verenigingen en scholen dat van de aangevraagde</p>

<sup>47</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 februari 2001 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van kinderdagverblijven en diensten voor onthaalouders, *B.S.* 19 april 2001.

<sup>48</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 19 september 2008 houdende de normen voor de preventie van brand in de voorzieningen voor kinderopvang, *B.S.* 21 november 2008.

<sup>49</sup> Raadpleegbaar op [www.besafe.be](http://www.besafe.be)

<sup>50</sup> In deze tabel worden de belangrijkste sectoriële normen voor sport opgelijst. Voor concrete projecten kunnen echter nog aanvullende normen van tel zijn. Zo hebben tal van **sportfederaties** normen waaraan moet worden voldaan in het kader van competitiesport. Deze normen van de sportfederaties gelden dus niet voor recreatieve sportbeoefening. Ook gelden specifieke voorschriften voor **ad hoc projectmatige subsidies**, zoals bij de subsidie sportvloeren (2012) of de PPS projecten binnen het Vlaamse sportinfrastructuurplan. Tenslotte is ook de **Vlarem** regelgeving soms van tel (bijv. type dakbedekking voor brandveiligheid als er veel bezoekers zijn).  
Uit het overzicht van de regelgeving blijkt dat het in Vlaanderen vaak om verplichte eisen gaat, terwijl er vooral **nood is aan richtinggevende normen** over wat wenselijk is (bijv. aantal kleedkamers, verlichting,...). Zo'n richtinggevende normen vinden we o.m. terug in het Handboek Sportaccommodaties dit in Nederland door het ISA (Instituut voor Sportaccommodaties) wordt uitgegeven. Dergelijke richtinggevende normen worden er als een vorm van dienstverlening beschouwd.

<sup>51</sup> Decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, *B.S.* 6 augustus 2008.

<sup>52</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, *B.S.* 6 augustus 2008.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
	<p>sportinfrastructuur gebruik zal maken;[...]"</p> <p>Art. 17: "De subsidieverplichting van de subsidieverstrekende overheid geldt voor de gehele looptijd van de DBFM(O)-overeenkomst.</p> <p>Bij een voortijdige beëindiging van de DBFM(O)-overeenkomst of een voortdurende schorsing van de overeenkomst door één van de partijen of door beide partijen, houdt de subsidieverplichting evenwel op te bestaan, in voorkomend geval voor de duurtijd van de schorsing."</p> <p>Art. 18: "De subsidiegenieter mag de subsidiebedragen die aan hem betaald zijn ter uitvoering van de subsidieovereenkomst, louter aanwenden om de beschikbaarheidsvergoeding af te lossen."</p> <p>Art. 21 § 1: "De minister stelt voor elk type van sportinfrastructuur het basisbouwprogramma vast, overeenkomstig het criterium dat dit basisbouwprogramma de essentiële bestanddelen dient te bevatten om sportinfrastructuur te realiseren die kan worden gebruikt door meerdere sportclubs, scholen, organisaties, individuele sportbeoefenaars en niet exclusief zal worden aangewend voor topsport, alsook dat de sportinfrastructuur voor iedereen goed toegankelijk moet zijn.</p> <p>Voor de types van sportinfrastructuur, vermeld in artikel 19, moet onder het subsidiabel gedeelte van de beschikbaarheidsvergoeding worden verstaan : de werken en diensten die verricht zijn door de projectvennootschap ter uitvoering van de DBFM(O)-overeenkomst, en die rechtstreeks verband houden met het basisbouwprogramma van het type van sportinfrastructuur in kwestie. De toename in de beschikbaarheidsvergoeding ingevolge toevoegingen of wijzigingen aan het basisbouwprogramma komt niet in aanmerking voor subsidiëring."</p>
<p><b>MB 12 november 2009:</b><sup>53</sup> basisbouwprogramma (eisen en technische specificaties) voor kunstgrasvelden die in aanmerking komen voor alternatieve financiering in het kader van de inhaalbeweging voor sportinfrastructuur (parkings niet opgenomen in basisbouwprogramma en dus niet subsidieerbaar)</p>	
<p><b>MB 12 november 2009:</b><sup>54</sup> basisbouwprogramma (vereiste bestanddelen) voor eenvoudige sporthallen die in aanmerking komen voor alternatieve financiering in het kader van de inhaalbeweging voor sportinfrastructuur (parkings niet opgenomen in basisbouwprogramma en dus niet subsidieerbaar)</p>	
<p><b>MB 12 november 2009:</b><sup>55</sup> basisbouwprogramma (vereiste bestanddelen) voor multifunctionele sportcentra die in aanmerking komen voor alternatieve financiering in het kader van de inhaalbeweging voor sportinfra-</p>	<p>Art. 1 § 3: "[...]De werken en diensten die verband houden met de exploitatie van een multifunctioneel sportcentrum vermeld in artikel 2, artikel 3 en artikel 4, alsook de toevoegingen op de maximale basisbouwprogramma's vermeld in respectievelijk artikel</p>

<sup>53</sup> Ministerieel besluit van 12 november 2009 houdende de vaststelling van het basisbouwprogramma voor kunstgrasvelden in het kader van een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, *B.S.* 27 november 2009.

<sup>54</sup> Ministerieel besluit van 12 november 2009 houdende de vaststelling van het basisbouwprogramma voor een eenvoudige sporthal in het kader van de inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, *B.S.* 27 november 2009.

<sup>55</sup> Ministerieel besluit van 12 november 2009 houdende de vaststelling van het basisbouwprogramma voor een multifunctioneel sportcentrum in het kader van een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, *B.S.* 27 november 2009.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
structuur (parkings niet opgenomen in basisbouwprogramma en dus niet subsidieerbaar)	2, artikel 3 en artikel 4, maken geen deel uit van het basisprogramma en komen niet voor subsidiëring in aanmerking."
<p><b>MB 10 maart 2010:</b><sup>56</sup> basisbouwprogramma (vereiste bestanddelen) voor eenvoudige zwembaden die in aanmerking komen voor alternatieve financiering in het kader van de inhaalbeweging voor sportinfrastructuur (parkings niet opgenomen in basisbouwprogramma en dus niet subsidieerbaar)</p>	

Tabel 14: Sectoriële normen: cultuur

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<b>Decreet 19 december 1998</b> (art. 49-54) <sup>57</sup> : oprichting van een Cultureel Investeringsfonds dat o.m. als taak heeft het verstrekken van investeringssubsidies voor het bouwen, uitbreiden, verbouwen of aankopen van culturele infrastructuur met supra-lokaal belang <sup>58</sup> (geen bepalingen over parkings)	Art. 51bis: "[...] De regeling voor het toekennen van subsidies zal volgende bestanddelen bevatten:[...] - de bepaling i.v.m. terugbetaling van de toegekende subsidies, bij vervreemding van de infrastructuur of bestemmingswijziging ervan;[...]"
<b>Reglement 16 maart 2001:</b> <sup>59</sup> bepaling van de culturele infrastructuurtypes van bovenlokaal belang waarvoor subsidiëring mogelijk is, van de voorwaarden voor subsidiëring en de procedure <sup>60</sup> (geen bepalingen over parkings)	<p>Art. 1.2 en 2.2.1: "De voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidiëring zijn de volgende:[...]"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beschikkingsmacht over de infrastructuur als eigenaar. Indien de organisatie huurder, erfpachter of gebruiker is van de infrastructuur, beschikkingsmacht voor een minimum van 20 jaar indien het project onroerende werken betreft, en voor een minimum van 5 jaar indien het project roerende goederen betreft.</li> <li>■ Verbintenis van de betoelagde i.v.m. de terugbetaling van de subsidie bij vervreemding van de infrastructuur of bij bestemmingswijziging ervan, zonder het akkoord van de subsidiënt. Het bedrag van de terugbetaling wordt berekend, rekening houdend met een jaarlijkse afschrijving van 5% indien het project onroerende werken betreft en met een jaarlijkse afschrijving van 20% indien het project roerende goederen betreft.</li> <li>■ Om de terugbetaling te waarborgen kan de Vlaamse Gemeenschap een zakelijke zekerheid</li> </ul>

<sup>56</sup> Ministerieel besluit van 10 maart 2010 houdende de vaststelling van het basisbouwprogramma voor een eenvoudig zwembad in het kader van een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering, B.S. 31 maart 2010.

<sup>57</sup> Decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, B.S. 31 december 1998.

<sup>58</sup> Het gaat enerzijds om subsidies voor grote infrastructuren van hoog cultureel belang en anderzijds om sectorale investeringssubsidies. Grote infrastructuren van hoog cultureel belang zijn infrastructuren die van een uitzonderlijke omvang zijn en waarin een culturele werking wordt gerealiseerd die zich richt tot de ganse bevolking. Sectorale investeringssubsidies zijn subsidies toegekend als tussenkomst in de infrastructuuruitgaven van specifieke sectoren die door de Vlaamse regering als prioritair worden aangeduid. Zie artikel 51bis van het decreet van 19 december 1998.

<sup>59</sup> Reglement van 16 maart 2001 voor subsidiëring van culturele infrastructuur met bovenlokaal belang, goedgekeurd door de bevoegde minister. Dit reglement is momenteel in herziening. Het nieuwe reglement zou worden opgenomen in een besluit van de Vlaamse regering.

<sup>60</sup> Thans zijn volgende sectorale culturele infrastructuuruitgaven prioritair: bovenlokale cultuurinfrastructuur, erfgoeddepots, kunstenaarswerkplaatsen en het automatiseren van theaterrekken van cultuurcentra en theaters (J. Schauvliege, Beleidsnota cultuur 2009-2014, OD 25 op p. 33). Het reglement van 16 maart 2001 is hieraan echter nog niet aangepast.

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
	vragen.[...]"

Tabel 15: Sectoriële normen: sociale huisvesting

Regelgeving	Aspecten aanpasbaarheid, multi-inzetbaarheid en combineerbaarheid
<b>Decreet 15 juli 1997:</b> <sup>61</sup> decreet houdende de Vlaamse Wooncode, met o.m. bepalingen over veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de subsidiëring van overheidsinitiatieven die het recht op wonen bevorderen (o.m. nieuwbouw en renovatie)	Art. 62 § 2: "De Vlaamse regering stelt de bijzondere regels vast voor de eventuele terugbetaling van de ontvangen subsidie in de gevallen waarin, bij de realisatie van het sociaal woonproject, één of meer elementen werden gewijzigd, in het bijzonder de bestemming van gronden of gebouwen."
<b>B.V.R. 16 juni 1998:</b> <sup>62</sup> bouwtechnische normen voor ADL-woningen in sociale woonwijken aangepast aan en uitgerust voor het dagelijks leven en het zelfstandig wonen van gehandicapte personen (o.m. inplantingsnormen, oppervlakenormen, toegankelijkheidsnormen, uitrustingsnormen, ...) en de regels voor de subsidiëring daarvan	Art. 23: "[...] De sociale huisvestingsmaatschappij die de voorwaarden van dit besluit niet naleeft, is verplicht de toegekende subsidie terug te betalen aan het Vlaamse Gewest. Als het naleven van de gestelde voorwaarden betrekking heeft op één of op slechts enkele ADL-woningen, kan de minister de terugbetaling beperken tot het aandeel van die woning(en) in het totale bedrag van de toegekende subsidie."
<b>B.V.R. 12 oktober 2007:</b> <sup>63</sup> regeling van de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen	
<b>B.V.R. 18 juli 2008:</b> <sup>64</sup> regeling van de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en regeling van de financiering van de verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten	

### 3.3 Horizontale vergelijking van de normen

Hierna is een vergelijkende analyse opgenomen (door ELD Partnership) van de belangrijkste bouwtechnische en veiligheidsnormen die aan de orde zijn in de:

- Ouderen voorzieningen
- Assistentiewoningen
- Kinderdagverblijven
- Ziekenhuizen
- Scholen
- Sociale woningen

In dit hoofdstuk zijn twee tabellen opgenomen. De eerste behandelt een aantal specifieke **bouwtechnische** normen, zoals verdiepingshoogten, gangbreedtes,

<sup>61</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

<sup>62</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, B.S. 23 oktober 1998.

<sup>63</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, B.S. 31 oktober 2007.

<sup>64</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, B.S. 13 november 2008.



toegankelijkheidsnormen,.... De tweede gaat in op de **(brand)veiligheidsnormen.**

Bij de interpretatie van deze tabellen wensen we nog volgende bedenkingen mee te geven.

Voor **kinderopvang** gelden enerzijds normen wanneer nieuwe infrastructuur met VIPA subsidies wordt gebouwd, en gelden anderzijds normen om een erkenning van Kind & Gezin te krijgen. Beide staan los van elkaar. Zo is het mogelijk om een gebouw, dat eerder een andere functie had, als kinderdagverblijf in te richten. In dat geval gelden de erkenningsnormen van Kind & Gezin. Bij verbouwingen wordt door VIPA enkel gevraagd de infrastructuurnormen in de mate van het mogelijke toe te passen, en zijn afwijkingen hierop bespreekbaar.

Voor **scholen** gelden verschillende normen afhankelijk of het een school is die via de klassieke procedure door Agion of GO! gefinancierd wordt, dan wel of het een school is die via de DBFM procedure wordt gebouwd. Voor de DBFM projecten zijn soms veel specifiekere eisen opgenomen in de *outputs specificaties*. Deze gelden niet noodzakelijk voor andere scholen of toekomstige DBFM oproepen, maar zijn wel richtinggevend voor waar het beleid naar streeft, en worden bijgevolg door de meeste architecten gevolgd.

Ook de *duurzaamheidsmeter*<sup>65</sup> geldt niet voor alle scholen. Voor de scholen die in het kader van de inhaalbeweging scholenbouw van de Vlaamse regering (DBFM oproep) worden gerealiseerd, werd deze duurzaamheidsmeter wel reeds gehanteerd. Ook alle scholen van het GO! met bouwplannen moeten de duurzaamheidsmeter gebruiken. Voor de scholen die AGION subsidieert, wordt het gebruik sterk aangeraden, maar niet verplicht. De voorwaarden die uit deze duurzaamheidsmeter volgen, worden hierna in kleur en cursief weergegeven. Zij zijn niet noodzakelijk verplicht voor alle scholen, maar worden in de praktijk meestal wel als norm gehanteerd door de architecten.

Ook bij **sociale woningprojecten** worden vaak ontwerprichtlijnen meegegeven die strenger zijn dan de puur wettelijke normen. Voor de bouw van sociale woonprojecten wordt in het bestek bijna steeds verwezen naar de C2008 van de VMSW (ontwerprichtlijnen voor sociale woonprojecten). Hoewel dit geen algemene regelgeving betreft, zijn deze ontwerprichtlijnen wel sterk bepalend voor het ontwerp. In tal van steden wordt daarenboven ook verwezen naar de gemeentelijke bouwverordeningen (bijv. in Gent, Antwerpen,... ) waar sommige voorschriften nog strenger zijn dan wat de C2008 bepaalt. De tabel hierna gaat niet in op de verschillende normen per stad, maar wel op die normen die in de praktijk meestal van toepassing zijn, hetzij omwille van wettelijke verplichtingen, hetzij omwille van ontwerprichtlijnen die aan de architect worden meegegeven.

Bovendien gelden sommige normen slechts voor **bepaalde ruimtes**, maar betekent dit in de praktijk dat ze toegepast moeten worden op een volledige verdieping of vleugel. Zo bepaalt de C2008 van VMSW voor de leefruimte een minimum vrije hoogte van 2,50m, terwijl voor alle andere ruimtes een verdiepingshoogte van 2,40m volstaat (en 2,20m voor garages en bergingen). In de praktijk betekent dit echter dat alle verdiepingshoogtes steeds op 2,50 m worden gebracht.

---

<sup>65</sup> Naar een inspirerende leeromgeving – Instrument voor duurzame scholenbouw, Politeia, 2010

3.3.1 *Bouwtechnische normen: horizontale vergelijking over de sectoren heen*

	Ouderenvoorzieningen	Assistentie woningen	Kinderdagverblijf	Ziekenhuizen	Scholen (enkel categorie 1)***	Sociale woningen
<b>Oppervlakte-normen</b>	1p kamer netto min. 16m <sup>2</sup> 2p kamer netto min. 28m <sup>2</sup> <20% 2p kamers min. 35m <sup>2</sup> / bewoner subsidiabele opp. 65m <sup>2</sup> /bed	netto vloeropp. van leefruimte en slaapkamer, 40m <sup>2</sup>	± 5m <sup>2</sup> leef- en rustruimte/ kind (K&G) Leefgroepunit per 14 kinderen (1 leefruimte, 2 rustruimtes, 1 verzorgingsruimte) (K&G) 3m <sup>2</sup> leefruimte en 2m <sup>2</sup> rustruimte per plaats (K&G) 5m <sup>2</sup> leefruimte en 2m <sup>2</sup> rustruimte (VIPA) Totale bruto oppervlakte 12m <sup>2</sup> / kind (VIPA)	1p kamer min. 8m <sup>2</sup> excl sanitair subsidiabele opp. 65m <sup>2</sup> /bed	<i>gewoon klaslokaal 1,8 à 2 m<sup>2</sup> / leerling</i>	zie tabel VMSW oppervlakte bepaald per woning i.f.v. het aantal personen en het aantal slaapkamers
<b>Daglicht toetreding min opp. beglazing</b>	1/6 van de vloeropp. kamer 1/7 indien opp. kamer >30m <sup>2</sup>	Leefruimten: min. 1/6 Slaapruimten: min. 1/6	Lokalen voldoende verlicht en verlucht 1/6 van de vloeropp voor de leefruimte (VIPA, K&G) Hoogte vensterbanken max 0,6m (K&G)	1/6 van de vloeropp. kamer natuurlijke ventilatie verplicht	<i>Gemiddelde daglichtfactor &gt;2%</i> <i>30% van gevelopp.</i> <i>20% van totale binnenmuur-opp</i> Overal veiligheidsbeglazing	Leefruimten: min. 1/6 aanbevolen max. ¼ Keuken: min. 1/8 Slaapruimten: min. 1/8 dakvlakramen min. 1/12
<b>Minimum breedte gangen</b>	> 1,20m in afdelingen: ruwbouw min. 2m, nuttige breedte min. 1,80m tussen de handgrepen 1,50m voor toegankelijkheid	1,50m ifv toegankelijkheid	> 0,80m  1,50m voor toegankelijkheid	> 1,80m in afdelingen min. 2,40m	<i>1,25m indien &lt; 180 lln</i> <i>1,50m indien &gt; 180 lln</i> zie ook basisnorm brandpreventie tabel evacuatiecap.  1,50m voor toegankelijkheid	1,50m ifv toegankelijkheid in de gemeenschappelijke delen
<b>Nuttige breedte trappen</b>	1,25 voor toegankelijkheid	1,25 voor toegankelijkheid	1,25 voor toegankelijkheid	> 1,20m 1,25 voor toegankelijkheid	> 1,20m 1,25 voor toegankelijkheid	1,25 voor toegankelijkheid
<b>Vrije hoogte</b>	min. 2,50m voor kamer	niet gespecificeerd	min. 2,50m	niet gespecificeerd	<i>3,00m in klaslokalen (richtwaarde)</i>	min. 2,50m (leefruimte)
<b>Parkeren</b>	Gemeentelijke bouwverordeningen	1 P-plaats / woongelegenheden	Gemeentelijke bouwverordeningen	Gemeentelijke bouwverordeningen	<i>20 à 23 m<sup>2</sup> / parkeerplaats / personeelslid min. halftijds hoeft niet overdekt te zijn</i>  <i>1 fietsparkeerplaats / 0,7x aantal leerlingen</i>	1 P-plaats / woning, hoeft niet overdekt te zijn 1 P-plaats / 3 bejaardenwoningen 1 fietsparkeerplaatsen / woning, overdekt

	Ouderenvoorzieningen	Assistentie woningen	Kinderdagverblijf	Ziekenhuizen	Scholen (enkel categorie 1)***	Sociale woningen
<b>EPB Energie Prestatie Eisen vanaf 1 januari 2014</b>	Andere specif. bestemming K40 E-peil NVT  min. Ventilatievoorz. -  maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel	Wonen K40 E60 max. 70 kWh/m <sup>2</sup> minimale ventilatievoorz. risico oververhitting beperken maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel	Andere specif. bestemming K40 E-peil NVT - minimale ventilatievoorz. - maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel	Andere specif. bestemming K40 E-peil NVT - minimale ventilatievoorz. - maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel	School K40 E60 - minimale ventilatievoorz. - maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel	Wonen K40 E60 max. 70 kWh/m <sup>2</sup> minimale ventilatievoorz. risico oververhitting beperken maximale U-waarden tabel minimale R-waarden tabel
<b>Akoestiek NBN S01-400- (1 en 2)</b>	NBN S01-400	NBN S01-400-1	NBN S01-400-1 aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium Rustruimte akoestisch geïsoleerd (K&G)	NBN S01-400	NBN S01-400-2	NBN S01-400-1
<b>Toegankelijkheid van publieke gebouwen</b>	Aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium	Voor gemeenschappelijke delen, voor omgevingsinfrastructuur, voor publiek toegankelijke ruimten	Aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium	Aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium	Universeel toegankelijk	Voor gemeenschappelijke delen, voor omgevingsinfrastructuur, vVoor publiek toegankelijke ruimten
<b>Glasnorm NBN S23-002</b>	Van toepassing	Van toepassing	Van toepassing	Van toepassing	<i>Overal veiligheidsbeglazing</i>	Van toepassing
<b>Norm borstweringen NBN B03-004</b>	Ongehinderd zicht naar de buitenwereld - gesloten borstwering max. 85cm hoogte	Ongehinderd zicht naar de buitenwereld - gesloten borstwering max. 85cm hoogte	Van toepassing	Van toepassing	Van toepassing, bij DBFM projecten	Van toepassing
<b>Duurzaamheid</b>	Rationeel watergebruik Duurzaam houtgebruik Verduurzaming afwerkingsmaterialen	Gemeentelijke bouwverordeningen	Rationeel watergebruik Duurzaam houtgebruik Verduurzaming afwerkingsmaterialen	Rationeel watergebruik Duurzaam houtgebruik Verduurzaming afwerkingsmaterialen	<i>Vereist absolute aandacht 10 thema's, score van 70% vooropgesteld, min. 50% score per thema</i>	Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw
<b>Buitenruimte</b>	Oppervlakte van 5% totale bruto vloeropp. voor bewoners, bezoekers en personeel. 2% uitsluitend voor personeel Aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium	Niet gespecificeerd	Verplicht. Voldoene groot (in verhouding tot capaciteit). 3m <sup>2</sup> /kind (bij nieuwbouw) (VIPA) Opp. van 5% totale bruto vloeropp. voor bewoners, bezoekers en personeel. 2% uitsluitend voor personeel Aanbevolen niet verplicht	Oppervlakte van 5% totale bruto vloeropp. voor bewoners, bezoekers en personeel. 2% uitsluitend voor personeel Aanbevolen niet verplicht = duurzaamheids criterium	<i>Basisond. 8m<sup>2</sup> / lln, min. 250m<sup>2</sup> Secundair ond. 4m<sup>2</sup> / lln Overdekt 1,2m<sup>2</sup> / lln, min. 50m<sup>2</sup> Kleuterschool liefst gelijkvloers</i>	Onwerpconepten VMSW + Gemeentelijke bouwverordeningen <i>bvb. Antwerpen, bruto 2m<sup>2</sup> per verblijfsruimte, privé of collectief</i>

\*\*\* enkel MG voor scholen van categorie 1 zijn verwerkt in deze tabel  
 categorie 1 = peuterscholen met uitzondering van kinderdagverblijven  
 kleuter- en basisscholen  
 inrichtingen voor secundair en lager onderwijs  
 inrichtingen voor onderwijs voor sociale promotie of met een specifiek leerprogramma  
 schoolcentra voor psycho-medisch-sociale raadpleging

### 3.3.2 Vergelijking van de brandveiligheidsnormen

	<b>Basisnormen brandpreventie KB 7/7/94 + wijz.</b>	<b>Brandveiligheid ouderenvoorz.</b>	<b>Brandveiligheid assistentie won. (NBN S21 201)</b>	<b>Brandveiligheid kinderopvang</b>	<b>Brandveiligheid ziekenhuizen</b>	<b>Brandveiligheid scholen (enkel MG cat. 1)***</b>	<b>Brandveiligheid sociale woningen</b>
<b>Compartiment</b>	< 2.500 m <sup>2</sup> hoogte = 1 bouwlaag uitz. parkeergebouw, techn. lokaal, duplex  groter comp. indien automatische blusinstallatie en RWA	< 1.250 m <sup>2</sup> hoogte = 1 bouwlaag uitz. duplex, technisch lokaal deelcompartiment 1 bouwlaag = min. 2 deelcomp. uitz. + .... deelcomp. max. 20 bed nacht	< 1.250 m <sup>2</sup> hoogte comp. = 1 bouwlaag uitz. parkeergebouw, technisch lokaal, du- plex	< 750 m <sup>2</sup> was- /drooglokaal en keuken gecomparti- menteerd  geen kinderopvang hoogte > 25 m nooit HG LG met 1 bouwlaag compart.wand Rf 1h	< 2.500 m <sup>2</sup> hoogte. = 1 bouwlaag verpleegeenh. = 1 comp. operatiekwartier = 1 comp. en mag over #verdiepingen uitz. parkeergebouw, techn. lokaal, duplex	< 2.500 m <sup>2</sup> lengte < 90m hoogte = 1 bouwlaag  duplex over twee bouwlagen mag indien < 2.500 m <sup>2</sup>	Zie basisnorm brand- preventie  Nvt op eengezinswo- ningen en LG met max. 2 bouwlagen en oppervlakte < 100m <sup>2</sup>
<b># uitgangen per comp.</b>	LG 1 uitg. als < 100 p LG 2 uitg. als 100 ≤ p < 500 MG 1 uitg. < 50 p én 1m <sup>2</sup> vluchtterras MG 2 uitg. 50 ≤ p < 500 HG 2 uitg. als ≥ 500 p. 2 + n uitg. + ..... # uitgangen kan ver- hoogd worden door brandweer uitz + ....	elk comp. 2 uitgangen uitz. LG < 6 bedden: 1 uitgang  # uitgangen deel- comp. idem comp. doch mag via aanpa- lend deelcomp.	elk compartiment 2 trappen uitz. MG < 500 m <sup>2</sup> : 1 trap + gevelopening door brandweer bereikbaar	verzamelplaats buiten het gebouw voldoende groot # uitgangen zie tabel- len in norm	zie Basisnorm	elk compartiment 2 uitgangen die leiden naar buiten of naar trappenhuis niet via een ander comparti- ment vluchten uitzonderingen + ....	zie Basisnorm
<b>Structurele elementen</b>	LG 1 bouwl. Rf ½ h LG Rf 1h boven Ei in kelder en vloer van Ei Rf 1h + uitz. dak MG Rf 1h boven Ei in kelder en vloer van Ei Rf 2h HG Rf 2h	Rf 1h	Rf 1h boven Ei in kelder en HG Rf 2h	zie Basisnorm	Rf 2h afgewerkte vloer Rf 1h afgewerkte vloer Rf 2h in HG	Rf 1h boven Ei in kelder en vloer van Ei Rf 2h structuur van het dak Rf 1h	zie Basisnorm
<b>Gevels</b>	over lengte 1m 1h vlamdichtheid tss comp. + zie figuren in de normtekst uitzonderingen + .... gevels die een twee- vlakshoek vormen tegenover elkaar staande gevels	over lengte 1m 1h vlamdichtheid tss comp. + zie figuren in de normtekst borstweringen en lateien vastgezet aan vloerplaat + 1h vlam- dicht + ....	zie Basisnorm	zie Basisnorm	over lengte 1m 1h vlamdichtheid tss comp. + zie figuren in de normtekst borstweringen en lateien vastgezet aan vloerplaat + 1h vlam- dicht	over lengte 1m 1h vlamdichtheid tss comp. + zie figuren in de normtekst uitzonderingen + ....	zie Basisnorm

	<b>Basisnormen brandpreventie KB 7/7/94 + wijz.</b>	<b>Brandveiligheid ouderenvoorz.</b>	<b>Brandveiligheid assistentie won. (NBN S21 201)</b>	<b>Brandveiligheid kinderopvang</b>	<b>Brandveiligheid ziekenhuizen</b>	<b>Brandveiligheid scholen (enkel MG cat. 1)***</b>	<b>Brandveiligheid sociale woningen</b>
<b>Verlaagde plafonds</b>	Stabiliteit bij brand 1/2h in evacuatieweg, in publ. toeg. lokalen, in collectieve keuken In ruimte boven plafond verlengen van vertic. wanden vanaf Rf 1/2 h of vierkant zijde max. 25m of autom. blusinstall.	Stabiliteit bij brand 1/2h overal  In ruimte boven plafond verlengen van vertic. wanden vanaf Rf 1/2 h of vierkant zijde max. 25m	Stabiliteit bij brand 1/2 h overal en niet ontvlambaar materiaal	zie Basisnorm en niet brandbaar materiaal	Stabiliteit bij brand 1/2 h overal en niet ontvlambaar materiaal Indien technieken brandgevaar aangepast Rf plafond In ruimte boven plafond verlengen van vertic. wanden vanaf Rf 1/2 h of vierkant zijde max. 25m	zie Basisnorm	zie Basisnorm
<b>Constructie van compartimenten en evacuatie-ruimten</b>	Wanden Rf = Rf van structurele elementen Verbinding tss compartimenten LG deur (BB)ZS Rf 1/2h MG en HG sas + deuren (BB) ZS Rf 1/2h + .... beschrijving sas	Wanden Rf 1h in metalwerk of beton, deuren (BB)ZS Rf 1/2h Wanden deelcompart. Rf 1/2h deuren (BB)ZS Rf 1/2 h Wanden lokalen nachtbezetting Rf 1/2h, deuren (BB)ZS Rf 1/2h Wanden evacuatieweg Rf 1h	zie Basisnorm	Indien gebouw gemeenschappelijk gebruikt wordt dient ook voldaan te worden aan norm Kinderopvang	Wanden Rf 1h deuren (BB)ZS Rf 1/2 h voor bedden breedte deur 1.10m Wanden die verpleeg-eenheid in 2 delen 1h vlamdicht deuren (BB)ZS 1/2 h vlamdicht	zie Basisnorm	zie Basisnorm

	Basisnormen brandpreventie ----- KB 7/7/94 + wijz.	Brandveiligheid ouderenvoorz.	Brandveiligheid assistentie won. (NBN S21 201)	Brandveiligheid kinderopvang	Brandveiligheid ziekenhuizen	Brandveiligheid scholen (enkel MG cat. 1)***	Brandveiligheid sociale woningen
<b>Trappen - huizen</b>	<p>Wanden Rf = Rf van struct. toeg. tot Ei MG en HG toeg. tot alle bovenligg. bouwlagen HG+ .... cfr normtekst LG deur Rf ½h MG ZS deur Rf ½h + .. HG sas + 2x deur ZS Rf ½h + .... ≠ comp. in horiz. vlak mogen gemeensch. trappenhuis hebben + .... LG deur Rf ½h MG ZS deur Rf ½h+.. HG sas + 2x deur ZS Rf ½h + .... trappen ondergr. bouwl. mogen nt rechtstr in het verlengde liggen + .... uitz. HG 6 app./verd: 1 sas voor trap en lift uitz. HG ≤ 36m 4 app./verd: 1 sas voor trap en lift Rookkoepel min. 1m<sup>2</sup> die bovenaan uitmond in open lucht Kenm trappen en leuning + ....</p>	<p>Idem Basisnorm Wanden Rf 1h Deuren BBZS Rf ½h</p> <p>≠ comp in horiz. vlak mogen gemeensch. trappenhuis hebben</p> <p>(BB)ZS deur Rf ½h min. breedte 1m</p> <p>trappen ondergrondse bouwl. mogen niet rechtstr in het verlengde liggen + ....</p> <p>Rookkoepel min. 1m<sup>2</sup> die bovenaan uitmond in open lucht</p>	<p>zie Basisnorm</p> <p>Gelijkaardig principe als basisnorm + .... zie normtekst</p>	<p>zie Basisnorm</p> <p>Buitentrap toegelaten Dient te voldoen aan de basisnorm.</p>	<p>Wanden Rf 2h verpl. toegang tot Ei</p> <p>≠ comp in horiz. vlak mogen gemeensch. trappenhuis hebben</p> <p>deuren BBZS Rf ½h uitz. LG &lt; 6 bedden nachtbez.</p> <p>trappen ondergrondse bouwl. mogen niet rechtstr. in het verlengde liggen + ....</p> <p>Rookkoepel min. 0,5m<sup>2</sup> tegenstrijdig met BN</p>	<p>Trappen vereiste nuttige breedte min. 1,20m Toegangsdeuren min.1,20m breed ZS deuren Rf ½h + .... zie normtekst</p> <p>Rookkoepel min. 1m<sup>2</sup> die bovenaan uitmond in open lucht</p>	<p>zie Basisnorm</p> <p>Buitentrap toegelaten Dient te voldoen aan de basisnorm.</p>
<b>Buitentrappen-huizen</b>	<p>Voorschr. van binnentrappen van toep doch treden zonder stootbord toegestaan materialen klasse A0 + .... zie normtekst</p>	<p>Buitentrappen zijn sinds 2011 wel toegestaan + .... zie normtekst</p>					

	<b>Basisnormen brandpreventie KB 7/7/94 + wijz.</b>	<b>Brandveiligheid ouderenvoorz.</b>	<b>Brandveiligheid assistentie won. (NBN S21 201)</b>	<b>Brandveiligheid kinderopvang</b>	<b>Brandveiligheid ziekenhuizen</b>	<b>Brandveiligheid scholen (enkel MG cat. 1)***</b>	<b>Brandveiligheid sociale woningen</b>
<b>Evacuatiewegen en vluchtterrassen</b>	Geen enkel pt van een comp. mag zich verder bevinden dan: a) voor lokalen met uitsluitend dagbezetting: - 30 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt; - 45 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang; - 80 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang. b) voor lokalen of geheel van lokalen met nachtbezetting: - 20 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt; - 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang; - 60 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang. De uitgangen leiden naar buiten of naar een ander compartiment. De lengte van doodlopende evacuatiewegen mag niet meer dan 15 m bedragen. De in open lucht af te leggen weg speelt geen rol bij het berekenen van deze afstanden. nuttige breedte min. 0,80m voor evacuatieweg nuttige breedte min. 0,60m voor vluchtterrassen						

Noot: Deze tabel omvat enkel de bouwkundige brandveiligheidsnormen. Daarnaast gelden soms ook nog voorwaarden inzake de technische uitrusting van een gebouw (bijv. rookmelders, alarm-systeem...). De tabel start steeds met een overzicht van de federale basisnorm brandpreventie, en enkel daar waar het BVR strenger is dan de basisnorm, worden de extra (sectoriële) eisen vermeld in de tabel.

\*\*\* enkel MG voor scholen van categ 1 zijn verwerkt in de tabel

categorie 1 =  
 peuteruinen met uitzondering van kinderdagverblijven  
 kleuter- en basisscholen  
 inrichtingen voor secundair en lager onderwijs  
 inrichtingen voor onderwijs voor sociale promotie of met een specifiek leerprogramma  
 schoolcentra voor psycho-medisch-sociale raadpleging

Lijst met afkortingen	betekenis
RWA	rook- en warmte afvoer
LG	laag gebouw h < 10m
MG	middelhoog gebouw 10m ≤ h ≤ 25m
HG	gebouw h > 25m
+ .....	meer details in de volledige normtekst
Rf	brandweerstand
ZS	zelfsluitend
BBZS	bij brand zelfsluitend
(BB)ZS	één van beiden
Ei	evacuatie niveau

### 3.3.3 Interpretatie

#### ■ **Draagstructuur:**

Volgende normeringen hebben een bepalende invloed op de draagstructuur van een gebouw:

- Basisnorm brandpreventie
- Sectorgebonden brandnormen
- Verdiepingshoogte, minima opgelegd in erkenningsnormen
- Gemeentelijke bouwverordeningen

De meeste sectorgebonden brandnormeringen stemmen, voor wat betreft draagstructuur, overeen met de basisnorm voor Middelhoge Gebouwen. Het meest flexibele gebouw, dat meerdere functies kan huisvesten, heeft een skeletstructuur (kolommen, balken en vloerplaten) met Rf 1h boven Ei, in de kelder en de vloer van Ei Rf2h. Enkel voor de ziekenhuizen en hoge gebouwen is de normering strenger dan dit en geldt Rf 2h voor de draagstructuur van het volledige gebouw.

Let op: de gebruiksbelasting voor de schoolgebouwen is strenger dan de eurocode voor stabiliteitsberekening van structuren NBN EN 1991-1-1:2002.

Het aantal trapkernen per gebouwde oppervlakte verschilt tussen functies, wat ook een impact heeft op de draagstructuur. De maximale grootte van de compartimenten verschilt immers. De opdeling in compartimenten kan worden gerealiseerd door de niet-dragende wanden, maar het aantal trapkernen per compartiment heeft invloed op de draagstructuur. Buitentrappen zijn toegestaan en kunnen dus in de toekomst toegevoegd worden naast het gebouw (esthetiek?)

#### ■ **Trappen:**

Volgens de "Toegankelijkheid" moeten de trappen een netto breedte van 1,25m hebben. Vanaf meer dan 120 personen dienen de trappen breder voorzien te worden, 1,80m, enz. volgens de bepalingen van de basisnorm.

#### ■ **Liften:**

Voor ouderenvoorzieningen en assistentiewoningen dient een beddenlift voorzien te worden. Voor scholen is een toegankelijke lift verplicht als het gebouw meer dan alleen een gelijkvloers telt (voor vervoer van goederen en zieke personen op draagberrie). Voor sociale woningen is een lift verplicht van zodra er wooneenheden gelegen zijn op de derde verdieping.

#### ■ **Vrije hoogte**

De vereiste minimale afgewerkte vrije hoogte is bepalend voor de verdiepingshoogte van de structuur. Deze is het hoogst voor klaslokalen nl. 3m. Al betreft het hier slechts een richtwaarde, die bovendien enkel voor de DBFM projecten geldt. Echter, wie zich aan de richtwaarde voor klaslokalen wil houden, zal dit als richtwaarde voor de volledige verdieping hanteren, tenzij bijv. de administratieve lokalen van een school zijn ondergebracht in een apart deel van eht gebouw. Voor ziekenhuizen drijft de hoeveelheid/complexiteit aan speciale technieken boven het verlaagde plafond de verdiepingshoogte op. Ziekenhuizen en scholen kunnen als tweede bezetting alle ander functies bevatten; het tegenovergestelde is onwaarschijnlijk of vraagt te veel overinvestering in eerste fase.

#### ■ **Gevels:**

Inzake gevels zijn de volgende normeringen van toepassing:

- Normen brand: tegen brandoverslag 1m vlamdichtheid van 1h, horizontaal en verticaal, tussen aanpalende compartimenten.



- Daglichttoetreding bepaald in de erkenningnormen: strengste eis is min. 1/6 van de vloeroppervlakte van de aanpalende ruimte is netto oppervlakte beglazing. (gemiddelde daglichtfactor >2%, 30% van de geveloppervlakte beglaasd voor scholen, dit kan strenger zijn dan 1/6).
- Glasnorm is voor alle gebouwtypes van toepassing. Strenger dan deze norm is dat voor de scholen er overal veiligheidsbeglazing dient voorzien te worden.
- De Borstweringsnorm<sup>66</sup> is voor alle gebouwtypen van toepassing. Voor ouderenvoorzieningen en assistentiewoningen is de hoogte van de gesloten borstwering beperkt tot 85cm (al zittend vrij zicht naar buiten); de vorm van de ramen dient hieraan aangepast te zijn.
- EPB: vanaf 1 januari 2014 zijn de voorschriften het strengst voor woonfuncties (assistentiewoningen en sociale woningen) zie overzichtstabel. Indien deze toegepast worden laat dit toe dat het gebouw alle andere functies bevat voor wat betreft deze normering.
- Akoestiek tussen binnen- en buitenruimte: norm NBN S01-400-1 is van toepassing voor alle functies.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en Vlaamse codex ruimtelijke ordening: kunnen materiaalgebruik, kleuren, dakvorm, ... opleggen. Hoe het nieuwe gebouw inpassen in de bestaande bebouwde omgeving.

#### ■ Indeling binnenin:

Alle indelingen binnenin het gebouw worden opgetrokken in niet dragende wanden die aan alle andere vereisten kunnen voldoen (brandweerstand, akoestiek ...). De planindeling van de wanden zorgt voor:

- Breedte van de gangen
- Breedte van de deuren
- Oppervlaktes van de kamers, wooneenheden,
- Akoestiek tussen aanpalende lokalen, wooneenheden

Specifiek voor kinderopvang: De normering voor kinderopvang is voor open borstweringsen strenger dan de algemene norm, de afstand tussen de verticale spijlen is maximaal 8cm ipv 11cm. Extra handgreep te plaatsen op hoogte 60cm aan de trappen.

#### ■ Omgeving:

Bepalend voor de buiteninfrastructuur rondom een gebouw zijn de voorschriften m.b.t.:

- Parkeerplaatsen
- Verplichte buitenruimte – speelplaatsen, terrassen
- Bereikbaarheid van het gebouw voor de brandweerwagens

Het resterende terrein rondom het gebouw dient de vereiste buiteninfrastructuur mogelijk te maken. Het betreft de bereikbaarheid van het gebouw voor brandweerwagens, de aanleg van een parkeerterrein en overdekte fietsenstalling, speelplaatsen voor scholen en kinderopvang, evt. vuilnisberging, terrassen en privétuinen voor wooneenheden.

---

<sup>66</sup> De norm NBN B 03-004 is van toepassing op alle nieuwe of te renoveren gebouwen met een definitief, openbaar of privaat karakter. Het kan hier zowel gaan om residentiële gebouwen, kantoorgebouwen en handelspanden als om gebouwen die bestemd zijn om een groot aantal personen te herbergen, zoals schoolgebouwen en sportzalen.

Indien de grootte van het terrein niet toelaat om alle bovengenoemde functies onder te brengen dienen bepaalde functies ondergebracht te worden binnenin het gebouw evt. in (een) ondergrondse verdieping(en).

Een ondergrondse parking is zeer bepalend voor de as afstanden van de skeletstructuur van het gebouw, ook voor alle bovenliggende niveaus. De afmetingen van de autostaanplaatsen en de rijwegen dienen te voldoen aan NEN 2433.

### 3.3.4 Conclusie

Een gesubsidieerd nieuwbouwproject in Vlaanderen dat qua functionaliteit aanpasbaar, multi-inzetbaar en/of gecombineerd gebruikt dient te worden heeft best een dragende structuur in skeletvorm. De meeste functies eisen hiervoor een brandweerstand gelijk aan deze van MG volgens de basisnormering voor brandpreventie.

De as-afstanden van het skelet dienen intelligent bepaald te worden. Bij projecten met ondergrondse parking zijn de parkeerplaatsen en de rijweg bepalend voor het grid; bij projecten zonder ondergrondse parking is de modulering gebaseerd op kamer -, woon - of klaseenheden en gangbreedte.

Het aantal trappen en liften zijn aangepast aan de eerste functie van het gebouw (d.i. functie bij in gebruik name of de meest eisende functie in een gecombineerd gebouw). Voor de tweede functie kunnen buitentrappen bijgebouwd worden en kunnen liftschachten qua aantallen en grootte worden aangepast (d.i. een lokale structurele verbouwing).

De gevels zijn niet dragende vliesgevels of invulmetselwerk met raamopeningen. Zij dienen altijd te voldoen aan de glasnorm, de borstweringsnorm de EPB regeling en de norm akoestiek. Een netto glasoppervlakte van minimum 1/6 van de vloeroppervlakte van de aanpalende ruimte is voldoende voor de meeste functies. De eerste functie van het gebouw is bepalend bij realisatie van het project. Voor de tweede functie, na vermoedelijk 10 jaar of meer, worden de gevels best (maar niet strikt noodzakelijk) volledig vernieuwd omwille van een moderne en herkenbare uitstraling van het gebouw en aangepast aan de geëvolueerde kwaliteitseisen en de nieuwste materialen en technieken.

Alle indelingen binnenin het gebouw zijn niet dragend en verwezenlijken alle programma -, akoestische -, oppervlakte - en brandpreventieve eisen. Ze zijn volledig aanpasbaar, daar waar nodig, bij wijziging van functie door een niet structurele verbouwing.

Een belangrijke conclusie is dat vanuit de meeste bouw- en veiligheidsnormen nauwelijks van elkaar verschillen. Uitzonderingen zijn de breedte van de gangen en in mindere mate de verdiepinghoogte. Het zou het multi-inzetbaar bouwen ten goede komen als er een harmonisatie zou optreden voor deze gangbreedtes (met uitzondering van de ziekenhuizen). De rolstoeltoegankelijkheid zou hierbij als norm gehanteerd kunnen worden (1,50 mtr). Voor de verdiepingshoogte geldt dat naar onze mening de 2.50 te laag is gelet op de toenemende lengte van de mensen. De stad Antwerpen hanteert nu al 2,60. Harmonisatie naar een iets hogere afmeting lijkt ons wenselijk.

Een andere belangrijke conclusie is dat een ziekenhuis eigenlijk een atypisch gebouw is. De afwijkende normen zijn echter wel logisch verklaarbaar. Hierdoor is het niet aangewezen om gebouwen te ontwerpen en realiseren die in de toekomst ook als een ziekenhuis gebruikt kunnen worden. Het omgekeerde is wel mogelijk: een ziekenhuis dat in de toekomst een andere functie krijgt.

In mindere mate geldt dit ook voor (sommige) schoolgebouwen, en dan vooral de projecten die in het kader van de DBFM procedure worden gebouwd (en waarvoor gedetailleerde outputspecificaties zijn opgesteld). Het is logisch dat deze gebou-

wen een hogere verdiepinghoogte hebben dan andere gebouwen en het is ook logisch dat er veiligheidsglas toegepast moet worden. Het zou echter erg kostenverhogend werken als alle gebouwen de verdiepingshoogte van scholen zouden moeten krijgen, omdat er mogelijk in de toekomst een school in gevestigd zou kunnen worden. Het omgekeerde is wel weer mogelijk: een schoolgebouw dat in de toekomst een andere functie krijgt.

De meest logische aanpak is om voorafgaand aan het ontwerp van een gebouw (anders dan een school of ziekenhuis) te bedenken of het mogelijk is dat deze later een schoolfunctie zou kunnen krijgen. Zo ja, dan is het de moeite waard om het gebouw te voorzien van een (iets) hogere verdiepingshoogte en eventueel van veiligheidsglas. Is dat niet waarschijnlijk, dan kan hier beter vanaf gezien worden.

## 4 SUBSIDIEPROCEDURES EN -VOORWAARDEN

### 4.1 VIPA

#### 4.1.1 Werkingsgebied

Het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) verleent financiële steun voor infrastructuur voor welzijns- en gezondheidsvoorzieningen. Concreet komen volgende sectoren in aanmerking voor financiële steun van het VIPA:

- verzorgingsvoorzieningen (ziekenhuizen)
- ouderen- en thuiszorgondersteunende voorzieningen (woonzorgcentra, lokale dienstencentra, dagverzorgingscentra, centra voor kortverblijf)<sup>67</sup>
- personen met een handicap (internaten, semi-internaten, dagcentra, thuisbegeleidingsdiensten, ...)
- preventieve en ambulante gezondheidszorg (centra voor geestelijke gezondheidszorg, wijkgezondheidscentra, aanloopadressen voor beschut wonen, consultatiebureaus voor respiratoire aandoeningen)
- algemeen welzijnswerk (autonome centra, centra voor teleonthaal en centra voor integrale gezinszorg)
- bijzondere jeugdbijstand (begeleidingstehuizen, diensten voor beleid zelfstandig wonen, diensten voor pleegzorg, ...)
- gezinnen met kinderen (crèches, vertrouwenscentra voor kindermishandeling, centra voor kinderezorg en gezinsondersteuning)

De financiële steun omvat zowel investeringssubsidies als investeringswaarborgen.

#### 4.1.2 Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?

WAT?

Het VIPA verleent financiële ondersteuning voor de nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing. De pure aankoop van grond wordt niet gesubsidieerd.

Wat de aankoop van een gebouw betreft, wordt een onderscheid gemaakt naar de sector.

In de volgende sectoren kan de aankoop van een gebouw enkel gesubsidieerd worden in combinatie met verbouwingen:

- ziekenhuizen
- ouderenzorg (tenzij lokale dienstencentra)
- personen met een handicap (m.u.v. de revalidatiecentra en centra voor ontwikkelingsstoornissen)

De aankoop op plan wordt niet gesubsidieerd, evenmin als de aankoop van casco gebouwen. Afwerking is immers geen verbouwing.

---

<sup>67</sup> De bouw van service flats wordt vandaag niet langer door VIPA gesubsidieerd. Het nieuwe woonzorgdecreet (in voege sinds januari 2010) introduceert echter de groep van assistentiewoningen ter vervanging van de service flats, en definieert de taken die deze groep van woningen moet aanbieden. Er is echter nog geen gevolg gegeven aan de uitvoeringsmodaliteiten van dit nieuwe woonzorgdecreet. Op dit moment is het dan ook nog onduidelijk of voor de bouw van assistentiewoningen in de toekomst wel op VIPA beroep kan gedaan worden.

De aankoop van een gebouw kan ook zonder verbouwing gesubsidieerd worden bij:

- personen met een handicap (enkel de revalidatiecentra en centra voor ontwikkelingsstoornissen)
- bijzondere jeugdbijstand
- preventieve en ambulante gezondheidszorg
- gezinnen met kinderen
- algemeen welzijnswerk
- ouderenzorg: enkel de lokale dienstencentra

**HOEVEEL ?**

De investeringssubsidies bestaan uit een vast subsidiebedrag per m<sup>2</sup>, gekoppeld aan een maximaal subsidiabele oppervlakte die per sector en per voorzieningstype bepaald is.

Het **vast bedrag per m<sup>2</sup>** komt in principe overeen met ongeveer 60% van de geraamde bouwkosten<sup>68</sup>. Het betreft de kosten voor bouwen en uitrusting van gebouwen. De basisbedragen voor investeringssubsidies voor de bouwkosten voor nieuwbouw of uitbreiding zijn de volgende:

*Tabel 16: Basisbedragen voor nieuwbouw en uitbreiding voor de verschillende sectoren (m.u.v. ziekenhuizen)*

Voorzieningen	Basisbedrag nieuwbouw (in euro/m <sup>2</sup> )	Basisbedrag uitbreiding (in euro/m <sup>2</sup> )
Psychiatrische verzorgingstehuizen	550	500
Ouderenzorg:		
■ Rusthuis/RVT, Centrum voor kortverblijf, Dagverzorgingscentrum	550	500
■ Lokaal dienstencentrum	500	450
Bijzondere jeugdbijstand	550	500
Personen met een handicap		
■ Bezigheidstehuis	575	525
■ Revalidatiecentrum	500	450
■ Nursingtehuis	600	550
■ Overige (internaat, dagcentrum, ...)	550	500
Kinder- en gezinszorg (crèches ...)	550	500
Preventieve en ambulante gezondheidszorg	550	500
Algemeen welzijnswerk	550	500

Voor verbouwing, uitrusting en meubilair, en voor aankoop en verbouwing van infrastructuur zijn de volgende basisbedragen van toepassing:

<sup>68</sup> De basisbedragen zijn in 1994 zo bepaald dat ze naar schatting 60% van de totale bouwkosten dekken. Met de fel toegenomen bouwpreizen en de extra kwaliteitseisen vanuit VIPA (bijv. naar duurzaamheid) stelt men – op basis van een analyse van de ingediende dossiers – vast dat de investeringssubsidies in 2011 gemiddeld nog slechts 51% van de geraamde kostprijs dekken (VIPA jaarverslag 2011)

Verbouwing	Uitrusting en meubilair afzonderlijk	Aankoop en verbouwing
60% van de goedgekeurde raming max. 75% van het basisbedrag van de uitbreiding	60% van de goedgekeurde raming	max. 75% van het basisbedrag van nieuwbouw max. 60% som venale waarde gebouw, notariskosten, registratierechten of BTW

Voor de ziekenhuizen zijn omwille van hun vaak erg specifieke en technische uitrusting afzonderlijke basisbedragen bepaald.

Het vast subsidiebedrag per m<sup>2</sup> wordt verhoogd met BTW en een vast percentage van 10% voor algemene kosten. Met algemene (on-)kosten wordt bedoeld: alle bijkomende uitgaven, die geen werken of leveringen zijn, maar eigen zijn aan het realiseren van bouwwerken en het uitrusten ervan, zoals de erelonen van architecten en ingenieurs en allerhande administratieve kosten (zoals publicatie van aanbestedingen, fotokopieën, uittreksels, taksen). Omdat het VIPA een vast percentage daartoe subsidieert, moeten deze kosten niet bewezen worden.

Het subsidiebedrag dat aldus bekomen wordt, wordt ook nog vermenigvuldigd met de bouwindex, die jaarlijks wordt aangepast. De basisindex is die van 1 januari 1994. De bouwindex 2012 voor de VIPA-sectoren bedraagt 1,62044.

Daarnaast is er ook een limiet op de **maximaal subsidiabele oppervlakte**. Deze staat voor elke sector vermeld in de sectorbesluiten. Hieronder geven we enkele voorbeelden voor de ouderenvoorzieningen:

*Tabel 17: Subsidiabele oppervlakte in de sector ouderenvoorzieningen*

Voorziening	m <sup>2</sup>	Capaciteitseenheid
Rusthuis/RVT	65	woongelegenheden
Centrum voor kortverblijf	65	woongelegenheden
Dagverzorgingscentrum	20	verblijfseenheden
Lokaal dienstencentrum	600	erkende eenheden

### 4.1.3 Voorwaarden

#### 4.1.3.1 *Wie kan bij VIPA subsidies aanvragen?*

- De aanvrager moet een **rechtspersoon zijn die erkend is of voldoet aan de wettelijke voorwaarden** om zorg- en dienstverlening te organiseren in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden. Die voorwaarden om erkend te worden verschillen per sector, en hebben te maken met onder meer werkingsprincipes, personeelsformatie, ...

De aanvrager van de VIPA subsidies is steeds de inrichtende macht (vzw, OCMW, ...) van de welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Commerciële vennootschappen kunnen doorgaans geen erkenning krijgen, en dus geen aanspraak maken op infrastructuursubsidies van VIPA. Ze kunnen wel een waarborg aanvragen.

- De aanvrager moet minstens over een **genotsrecht** beschikken op het project (dus niet noodzakelijk de grond...) waarvoor de aanvraag voor een investeringssubsidie wordt gedaan, voor een periode die minstens gelijk is aan de boekhoudkundige afschrijvingsduur van de investering en die, voor onroerende goederen, in elk geval minstens twintig jaar bedraagt. **De aanvrager hoeft dus niet langer eigenaar te zijn.** Deze uitbreiding is er gekomen om

ook PPS projecten mogelijk te maken. Deze voorwaarde maakt gestapeld bouwen met meerdere functies niet onmogelijk maar wel complex. In die situatie moet de ene partij een zakelijk recht verlenen aan de andere, met duidelijke afspraken over hoe de gemeenschappelijke ruimtes verdeeld worden, gezamenlijk bouwheerschap, gesplitste facturen etc.

Uitzondering is de situatie van aankoop, waar men nog geen genotsrecht maar wel de **compromis** moet kunnen voorleggen, met eventueel als opschortende voorwaarde het verkrijgen van een subsidiebelofte. Men kan immers moeilijk de aankoop al effectief gedaan hebben, gezien men dan de subsidiërende overheid eigenlijk voor een voldongen feit plaatst.

- Als de aanvrager geen (of niet als enige een) zakelijk recht op de grond heeft, dan mag er geen ongeoorloofde verwantschap bestaan tussen de aanvrager en de (mede-)eigenaar van de grond.
- Sinds 2011 kan men ook subsidies aanvragen in het kader van een publiek-private samenwerking. Via deze formule is het niet langer noodzakelijk dat de welzijns- en gezondheidsvoorzieningen zelf als bouwheer optreden. De welzijnsvoorziening moet wel een **actieve rol spelen in de exploitatie**. Zij is ook diegene die de financiering bij VIPA moet aanvragen. DBF(M)O projecten waarbij niet alleen de bouw maar ook de uitbating van de voorziening aan een private partner worden overgelaten, komen dus niet in aanmerking voor VIPA subsidies.

#### 4.1.3.2 *Aan welke voorwaarden moet het project voldoen*

Het project moet aan volgende voorwaarden voldoen

- Het gesubsidieerde gebouw mag gedurende 20 jaar niet vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard worden zonder voorafgaande toestemming van de minister. De situatie waarin 2 vzw's fusioneren, en de nieuwe structuur eigenaar wordt van het gebouw, wordt ook beschouwd als een vervreemding.
- De bestemming mag gedurende de afschrijvingsperiode (die ook minstens 20 jaar bedraagt) niet gewijzigd worden zonder voorafgaande toestemming van de minister. Dit is bovendien enkel mogelijk naar een andere bestemming binnen de persoonsgebonden aangelegenheden (zorgsector).
- Het onroerend goed moet tijdens de afschrijvingsperiode (minstens 20 jaar) beheerd worden als een goede huisvader.
- Het project moet voldoen aan de bouwtechnische en bouwfysische normen die voor de sector gelden (o.a. EPB regelgeving, brandveiligheid, toegankelijkheid) en dit gedurende de volledige afschrijvingsperiode.
- Geïntegreerd kunstwerk: Volgens het decreet m.b.t. de integratie van kunstwerken wordt iedere publieke rechtspersoon die een gebouw opricht of verbouwt geheel of gedeeltelijk lastens de begroting van de Vlaamse Gemeenschap (of met minstens 30% subsidie voor de private rechtspersonen) verplicht om een bepaald percentage van de bouwkosten te besteden aan in het gebouw geïntegreerde kunstwerken. Hierop bestaan een aantal uitzonderingen, zoals bij beschermde gebouwen, of bij onrechtstreekse bijdrage (PPS en leasing).
- Het project moet passen binnen de programmatie (voor zover van toepassing op de sector).

#### 4.1.4 *Overzicht van de verschillende procedures*

Afhankelijk van de sector zijn verschillende procedures van toepassing om infrastructuursubsidies aan te vragen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de

verschillende procedures en hun toepassingsgebied. In de volgende paragrafen wordt elke procedure afzonderlijk besproken.

Tabel 18: De verschillende VIPA procedures

Klassieke procedure met 1 fase	Klassieke procedure met 2 fasen	Alternatieve procedure met 1 fase	Alternatieve procedure met 2 fasen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Algemeen welzijnswerk</li> <li>Voorzieningen voor gezinnen met kinderen</li> <li>Sommige voorzieningen personen met een handicap (kleinere projecten)</li> <li>Preventieve en ambulante gezondheidszorg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzieningen voor bijzondere jeugdbijstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Psychiatrische ziekenhuizen en verzorgingshuizen</li> <li>Sommige voorzieningen voor personen met een handicap (grotere projecten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen- en thuiszorg</li> <li>Algemene ziekenhuizen</li> </ul>
			

#### 4.1.5 Procedure klassieke financiering

##### 4.1.5.1 Inleiding

De klassieke procedure is, sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006, enkel nog van toepassing op volgende sectoren:

- Algemeen welzijnswerk
- Voorzieningen voor bijzondere jeugdbijstand
- Voorzieningen voor gezinnen met kinderen
- Sommige voorzieningen voor personen met een handicap (vooral revalidatiecentra)
- Voorzieningen voor preventieve en ambulante gezondheidszorg

Voor de andere VIPA sectoren is sinds die datum de alternatieve procedure van toepassing (zie verder).

Binnen de klassieke procedure wordt door de Vlaamse overheid aan de aanvrager een **subsidiebelofte** verleend, waardoor het volledige subsidiebedrag voor dat project in één keer wordt vastgelegd en gereserveerd in het VIPA budget. Dit bedrag wordt vervolgens in maximaal 4 projectfasen opgevraagd, de zgn. **subsidiebeslissingen**. Na elke subsidiebeslissing kan de initiatiefnemer de werken gunnen en betaalt VIPA de subsidies effectief uit.

Tussen de subsidiebelofte en de eerste subsidiebeslissing mag maximaal 2 jaar verstrijken, zoniet vervalt de verleende subsidiebelofte.

##### 4.1.5.2 Overzicht van de verschillende stappen binnen deze procedure

Voor de meeste sectoren die binnen deze procedure vallen, omvat deze procedure één fase, namelijk een de goedkeuring van het masterplan. Na goedkeuring van het masterplan wordt de subsidiebelofte verleend, en volgt:

- Vastlegging van het totale subsidiebedrag
- Subsidiebeslissing voor maximaal 4 projectfasen
- Gunning van de werken
- Vereffening (= betaling door VIPA)



Een uitzondering vormt de bijzondere jeugdbijstand, waar de fase van het masterplan uiteenvalt in twee fasen, namelijk het indienen van een zorgstrategisch plan enerzijds, en het technisch-financieel plan anderzijds.

#### 4.1.5.3 *Het aanvragen van de subsidiebelofte*

Om de subsidiebelofte aan te vragen, moeten in het geval van de bijzondere jeugdbijstand eerst volgende stappen doorlopen worden:

- De bevoegde organen van de aanvrager dienen de aanvraag voor goedkeuring van het zorgstrategisch plan in, vergezeld van de nodige documenten, en gebruik makend van de modellen die hiervoor ter beschikking worden gesteld
- Binnen de 14 dagen verstuurt de administratie een bewijs van ontvangst, en geeft ze aan of het dossier ontvankelijk is of niet.
- De functioneel bevoegde administratie maakt binnen de 40 dagen na de datum van ontvankelijkheid een evaluatienota op.
- De aanvrager beschikt vervolgens ook over een termijn van 40 kalenderdagen om een reactienota in te dienen bij de functioneel bevoegde administratie dan wel om de functioneel bevoegde administratie te laten weten dat hij een grondige aanpassing van zijn zorgstrategisch plan zal doorvoeren. Als de aanvrager besluit het zorgstrategische plan grondig aan te passen, start de procedure van voren af aan.
- Binnen 15 kalenderdagen na ontvangst van de reactienota bezorgt de administratie het dossier (met zorgstrategisch plan, evaluatienota en reactienota) aan de bevoegde commissie (verschilt per sector). De bevoegde commissie agendeert het dossier.
- Het advies van de Commissie Zorgstrategie wordt binnen 15 kalenderdagen na de adviesverlening toegestuurd aan de minister, die binnen de 15 dagen na ontvangst van dit advies beslist over de (evt. gedeeltelijke) goed- of afkeuring van het zorgstrategische plan.

Hiermee is (in het geval van de bijzondere jeugdzorg) de eerste fase afgerond.

Vervolgens start de 2<sup>e</sup> fase waarin het technisch-financieel plan wordt beoordeeld (of het masterplan in geval van 1 fase). De stappen in deze fase zijn:

- De bevoegde organen van de aanvrager dienen de aanvraag voor goedkeuring van het technisch-financieel plan in, vergezeld van de nodige documenten
- Binnen de 14 dagen krijgt de aanvrager een ontvangstbewijs en bericht over de ontvankelijkheid van de aanvraag
- Het Fonds vraagt binnen 10 kalenderdagen na de datum van ontvankelijkheid van de aanvraag, advies over zowel de inhoudelijke aspecten, de financiële aspecten, als over de technische aspecten
- De functioneel bevoegde administraties en ambtenaren kunnen aanvullende inlichtingen vragen aan de aanvrager en bezorgen hun advies aan VIPA binnen 60 kalenderdagen na de ontvangst van de adviesvraag.
- Het Fonds roept minstens tweemaandelijks een coördinatiecommissie samen, waar ook de Inspectie van Financiën op wordt uitgenodigd. Die commissie heeft tot taak een ontwerp van beslissing op te maken en aan de minister voor te leggen. Bij gebrek aan een eensgezind standpunt wordt in een advies aan de minister melding gemaakt van de verschillende standpunten.

Na goedkeuring van het masterplan:

- Als de **minister** het masterplan goedkeurt, ontvangt de initiatiefnemer een **subsidiebelofte**.
- Met het verlenen van de subsidiebelofte krijgt de initiatiefnemer zekerheid over het subsidiebedrag voor zijn infrastructuurproject. Op dat moment wordt het bedrag voor het project ook daadwerkelijk vastgelegd binnen het VIPA-budget.

- De subsidiebelofte is twee jaar geldig. Een aanvraag voor een subsidiebeslissing moet dus binnen twee jaar na het toekennen van de subsidiebelofte bij het VIPA ingediend worden, zo niet vervalt de subsidiebelofte.

De termijnen die in de wetgeving genoemd worden zijn richtinggevend. Er zijn geen sancties verbonden aan het overschrijden van de termijnen.

Een dossier dat geen zorgstrategisch plan vereist, en dat perfect in orde is, kan in principe na **5 à 6 maand** voor de coördinatiecommissie komen. Of het project dan ook een subsidiebelofte krijgt, hangt dan vooral af van de budgettaire marge die er op dat moment is. Een gebrek aan budgettaire marge creëerde in het verleden jarenlange wachtlijsten voor sommige projecten. Daarom heeft men voor de grotere projecten (ziekenhuizen, rusthuizen etc) een alternatieve procedure uitgewerkt (zie verder).

Op dat moment dat de subsidiebelofte er is, moet de aanvrager echter nog de gunningsprocedure starten voor de bouw. Dit betekent doorgaans **nog minstens een half jaar** vooraleer met de bouw gestart kan worden.

#### 4.1.5.4 *Het aanvragen van de subsidiebeslissingen*

Binnen de twee jaar na ontvangst van de subsidiebelofte, dient de aanvraag tot subsidiebeslissing te volgen. Hierbij gaat het om de verdeling van de subsidiebelofte over de projectfasen. Er zijn maximaal vier projectfasen waarvoor de subsidiebeslissing kan worden aangevraagd:

- ruwbouw (funderingen, ruwbouw, buiten-schrijnwerk, dakwerken, ...),
- technische uitrusting (elektriciteit, sanitair, centrale verwarming, lift, ...),
- afwerking (vloeren, schilderwerk, binnenschrijnwerk, ...),
- uitrusting en meubilering (medische uitrusting, meubels, ...).

De aanvraag tot subsidiebeslissing kan gebeuren voor elke projectfase afzonderlijk of voor bepaalde projectfasen samen.

Nadat de initiatiefnemer de subsidiebeslissing heeft ontvangen, moet hij binnen 240 kalenderdagen een eerste opdracht van het project of van de betreffende projectfase toewijzen. Vooraleer de opdrachten kunnen toegewezen worden, dient de initiatiefnemer een gunningsdossier samen te stellen en voor advies aan het VIPA voor te leggen.

Voor de projectfasen 1, 2 en 3 (ruwbouw, technische uitrusting en afwerking) wordt telkens in 4 schijven uitbetaald:

- eerste schijf van 30% bij aanvang van de werken;
- tweede schijf van 30% na realisatie van 50% van de werken;
- derde schijf van 30% na realisatie van 75% van de werken;
- vierde schijf van 10% bij voorlopige oplevering van de werken.

#### 4.1.6 *Procedure alternatieve financiering*

##### 4.1.6.1 *Inleiding*

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006 werd het klassieke systeem van kapitaalsubsidies hervormd voor de volgende sectoren:

- Ouderenvoorzieningen en voorzieningen in de thuiszorg
- Verzorgingsvoorzieningen (ziekenhuizen)
- De meeste voorzieningen voor personen met een handicap (niet de revalidatiecentra e.d.)

Voor deze sectoren geldt voortaan de alternatieve procedure. In plaats van het totale berekende bedrag aan investeringssubsidies voor een project in het begin van de procedure vast te leggen wordt voortaan een **principiële akkoord** ver-

leend waarbij het projectplan principieel aanvaard wordt met het oog op het (*eventueel*) later verlenen van een jaarlijkse **gebruikstoelage** in een periode van twintig jaar. Het grote verschil is dat het principieel akkoord nog geen vastlegging van subsidies is en dus nog geen financieel engagement inhoudt. Wie voldoet aan de gebruiksnormen is dus niet zeker dat hij de komende jaren steeds een gebruikstoelage zal ontvangen. Budgettaire beperkingen bij de overheid zouden in theorie kunnen leiden tot het niet toekennen van de gebruikstoelage.

Het verkrijgen van de gebruikstoelage is afhankelijk van het vervullen van bepaalde voorwaarden (bijv. bezettingsgraad voor woonzorgcentra of volume aan activiteiten voor lokale dienstencentra). Wanneer de gebruiksnorm niet gehaald wordt, dan volgt een pro rata vermindering van de gebruikstoelage voor dat jaar.

De nieuwe regeling heeft tot een versnelling van de procedure geleid, zeker wanneer de aanvraag over voldoende middelen beschikt om via prefinanciering te werken. Wanneer de aanvrager kiest voor prefinanciering, dan kan het aanvangsbevel onmiddellijk gegeven worden van zodra er een gunstig advies is over het principieel akkoord (PA). De aanvrager ontvangt dan zijn eerste gebruikstoelage in het jaar volgend op het jaar van het PA. Concreet betekent dit dat zo'n **6-7 maand** na het indienen van de aanvraag het aanvangsbevel al kan gegeven worden. Prefinanciering is echter niet voor elke aanvrager haalbaar. Vaak zijn het echter enkel de OCMW's of grote VZW's die een sterkere financiële positie hebben, voor wie prefinanciering realistisch is.

De bedragen die met de nieuwe regeling gesubsidieerd worden, zijn in principe dezelfde als in de vorige procedure, maar de jaarlijkse subsidiebedragen worden nu wel met een vaste coëfficiënt verhoogd, dit om tegemoet te komen aan de prefinanciering door de aanvrager.

#### 4.1.6.2 Overzicht

De procedure kent voor de ziekenhuizen en de ouderenvoorzieningen op hoofdlijnen volgende stappen:

- Goedkeuring van het zorgstrategisch plan.
- Vervolgens aanvraag tot goedkeuring van het technisch-financieel plan en tot het verkrijgen van een principieel akkoord (PA) voor een project uit dit plan. Het PA is de aanvaarding van het project. Het PA blijft 2 jaar geldig. Het aanvraagdossier voor een PA is quasi identiek met dit voor een subsidiebelofte in de klassieke financiering (wel met meer stringente eisen aan financieel plan, kostenraming, conceptnota).
- Pas na het verkrijgen van een PA kunnen de werken starten. Het bevel van aanvang van de werken moet onmiddellijk aan VIPA bezorgd worden. Na start van de werken worden geen betekenisvolle wijzigingen meer aanvaard.
- De eerste gebruikstoelage kan ten vroegste 1 jaar na het bevel tot aanvang aangevraagd worden. De volgende gebruikstoelagen kunnen dan telkens 1 jaar later aangevraagd worden, met een maximum van 20 in totaal.

Voor de psychiatrische ziekenhuizen of verzorgingstehuizen en voor de voorzieningen voor personen met een handicap dient geen zorgstrategisch plan te worden opgemaakt, maar kan men rechtstreeks starten met het technisch-financieel plan.

#### 4.1.6.3 Het aanvragen van een principieel akkoord

Om subsidies voor de bouw of verbouwing van een woonzorgcentrum, lokaal dienstencentrum, centrum voor kortverblijf, of dagverzorgingscentrum te ontvangen, moeten vooreerst volgende stappen doorlopen worden:

- De aanvrager maakt een zorgstrategisch plan op, dat moet worden goedgekeurd door de bevoegde organen van de eigen organisatie (terminologie)
- De aanvrager dient officieel zijn aanvraag in, en bezorgt hiervoor de nodige documenten
- De administratie krijgt 40 dagen de tijd om een bewijs van ontvangst te versturen en aan te geven of het dossier al dan niet ontvankelijk is.
- Na nog eens 40 dagen moet een evaluatienota zijn opgesteld over het zorgstrategisch plan
- De aanvrager krijgt nu eveneens 40 dagen om een reactienota op te stellen. Wanneer het zorgstrategisch plan echter grote veranderingen moet ondergaan, dan begint de procedure van vooraf aan.
- Binnen de 15 dagen na ontvangst van de reactienota wordt het dossier naar de Commissie Zorgstrategie gestuurd, die binnen de 15 dagen haar advies aan de bevoegde Minister overmaakt die vervolgens binnen de 15 dagen een beslissing neemt.

Hiermee is de eerste fase afgerond. Tussen het indienen van het strategisch plan en de beslissing zit dus tot 165 kalenderdagen, mogelijk zelfs langer indien het zorgstrategisch plan grondig moet herwerkt worden.

Vervolgens start de 2<sup>e</sup> fase, waarin het technisch-financieel plan wordt beoordeeld. De stappen in deze fase zijn:

- Na ontvangst van het technisch-financieel plan onderzoekt VIPA wat de weerslag hiervan is op de volgende begrotingsjaren
- Binnen de 14 dagen wordt de ontvangst bevestigd, en wordt aangegeven of het dossier al dan niet ontvankelijk is
- VIPA krijgt nu 10 dagen de tijd om advies te vragen bij enkele administraties, bijv. over de kwaliteitsnormen, de bouwkosten, ...Die administraties kunnen op hun beurt bijkomende inlichtingen vragen aan de aanvrager
- De administraties bezorgen hun advies binnen de 60 dagen nadat zij de adviesaanvraag hebben ontvangen
- Tweemaandelijks komt er een coördinatiecommissie samen, die wordt geadviseerd door de inspectie van Financiën, en die een voorstel van beslissing voorbereidt.
- Bij gunstig advies bereidt VIPA binnen de 15 dagen een brief met de aanvaarding voor ter ondertekening door de Minister, evenals een ontwerp van subsidiebelofte.
- Als de investeringssubsidie betrekking heeft op verschillende projectfasen, wordt ook bepaald welk percentage van de investeringssubsidie dat per projectfase vrijgegeven wordt.

De doorlooptijd van deze 2 fase bedraagt maximaal 100 à 160 dagen.

#### 4.1.6.4 *Het aanvragen van de gebruikstoelage*

Met voorgaande stappen heeft de aanvrager de principiële goedkeuring bekomen. Deze blijft 2 jaar geldig. Binnen die termijn moet er een aanvang zijn genomen met de eerste projectfase.

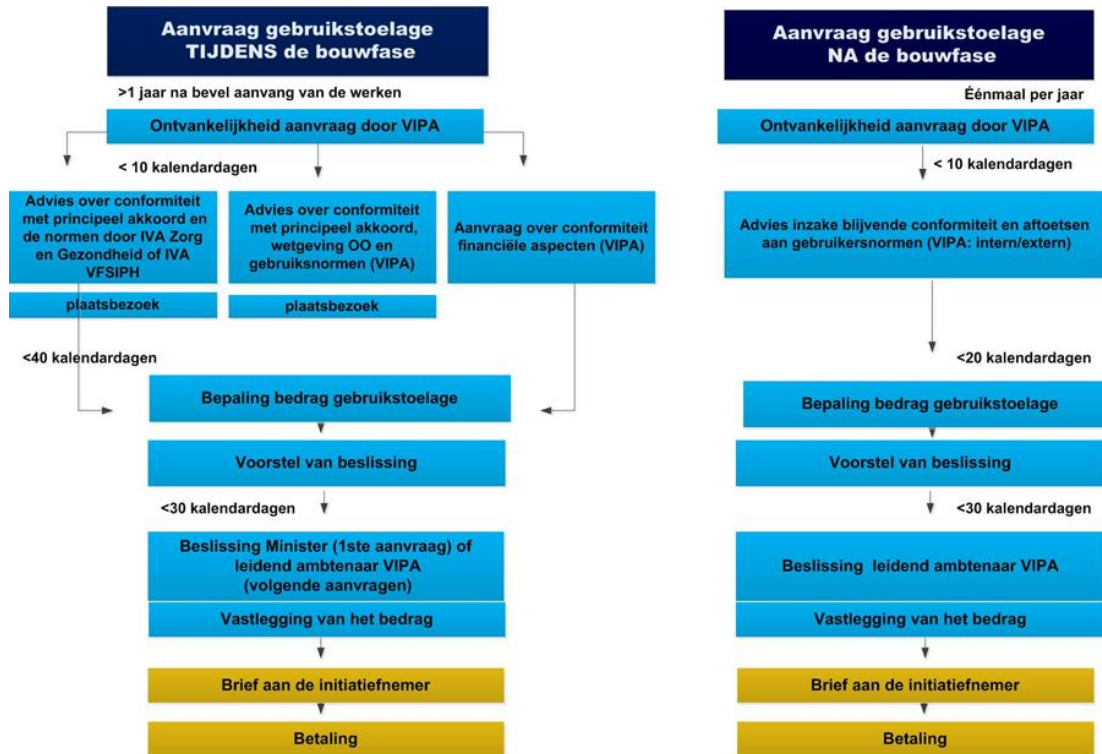
Jaarlijks kan de initiatiefnemer dan een gebruikstoelage aanvragen, en dit voor maximaal 20 opeenvolgende jaren. De procedure om de gebruikstoelage aan te vragen verschilt tijdens en na de bouwfase. Het verschil zit met name in de omvang van het advies dat VIPA inwint en de controles die worden uitgeoefend.

**Tijdens de bouwfase** wordt elk jaar uitvoerig nagegaan of het project wel voldoet aan de functionele normen van IVA Zorg en Gezondheid, aan de wetgeving OO en de gebruiksnormen, en aan de financiële voorwaarden. Om de nodige controles te kunnen uitvoeren en dit advies te kunnen formuleren wordt ter plaatse gegaan.

**Na de bouwfase** blijft het jaarlijkse advies beperkt tot de blijvende conformiteit aan wat is goedgekeurd, en een aftoetsen van de gebruiksnormen.

De verschillende stappen in de procedure worden hieronder schematisch weergegeven.

Figuur 8: Stappen om de gebruikstoelage aan te vragen



Bron: VIPA

De te controleren gebruiksnormen zijn sectorspecifieke, kwantificeerbare en jaarlijks te controleren normen die voldoende hoog liggen opdat de overgrote meerderheid der voorzieningen er niet automatisch aan voldoet (vraag van het INR).

De gebruiksnormen worden afgetoetst vanaf de eerste aanvraag tot gebruikstoelage. Wanneer de norm niet gehaald wordt dan wordt de gebruikstoelage voor dat jaar pro rata verminderd.

#### 4.1.7 PPS procedure

Sinds 2011 is ook een derde procedure, de PPS procedure mogelijk. Deze is enkel mogelijk in volgende sectoren:

- Ouderenvoorzieningen en voorzieningen in de thuiszorg
- Verzorgingsvoorzieningen (ziekenhuizen)
- Bepaalde voorzieningen voor personen met een handicap (niet de revalidatiecentra)

De belangrijkste verschilpunten met de alternatieve procedure zijn:

- De aanvrager hoeft niet noodzakelijk de bouwheer van het project te zijn. De aanvrager moet wel nog een actieve rol spelen in de uitbating. Enkel het ontwerp, bouw en financiering worden aan een private partner overgelaten. Ook leasing valt onder deze procedure.
- Het bekomen van een principiële akkoord valt hier uiteen in 2 fasen, namelijk een voorlopig en een definitief principiële akkoord

- De gebruikstoelage dient niet langer als rechtstreekse bijdrage in de bouwkosten, maar is een onrechtstreekse bijdrage (de gebruikstoelage wordt gebruikt om de beschikbaarheidsvergoeding te betalen)
- De eerste gebruikstoelage kan men pas aanvragen in het jaar van ingebruikname van de infrastructuur (en dus niet een jaar na het verkrijgen van het principiële akkoord).
- De gebruikstoelage bedraagt slechts 95% van de gebruikstoelage via de alternatieve procedure
- De aanvragers die via de PPS procedure subsidies aanvragen kunnen geen beroep doen op een investeringswaarborg van het VIPA. Daarom volstaat het genotsrecht over het goed. De aanvrager dient bij de PPS procedure niet te beschikken over een zakelijk recht.
- Het geïntegreerd kunstwerk is niet verplicht bij de PPS procedure.

#### 4.1.8 Waarborgen

De financiële ondersteuning van VIPA omvat naast subsidies ook de mogelijkheid tot waarborgen. Deze waarborg kan worden verleend aan initiatiefnemers die een investering doen conform een goedgekeurd plan en de VIPA normen, en die past in de programmatie.

Aanvragers die subsidies ontvangen via de klassieke of de alternatieve procedure kunnen ook beroep doen op de klassieke respectievelijk alternatieve waarborgverlening.

Aanvullend is er ook de mogelijkheid tot waarborgverlening zonder investerings-subsidies. Deze geldt enkel voor de woonzorgcentra. De investeerders in WZC die niet in aanmerking komen voor VIPA subsidies, zoals de commerciële private sector (rechtspersonen met winstoogmerk), komen dus wel in aanmerking voor deze waarborgverlening.

De klassieke waarborg bedraagt maximaal 2/3<sup>e</sup> van de investeringssubsidie. Bij de alternatieve procedure dekt de waarborg maximaal 90% van de lening (geplafonneerd tot de subsidiabele kostprijs) en 90% van de interest op die lening. Bij de waarborgverlening zonder subsidies dekt de waarborg maximaal 90% van een vast bedrag per m<sup>2</sup> (vermits er hier geen subsidiabele kostprijs is).

#### 4.1.9 Erkenning door Kind & Gezin

Eén van de voorwaarden om bij VIPA subsidie te kunnen aanvragen, is dat het een erkende zorgverstrekker moet zijn. Dit hangt af van sector tot sector. Voor kinderopvang bijv. gelden volgende vereisten om door Kind&Gezin erkend te worden:

*Box 1: Voorwaarden voor erkenning door Kind & Gezin*

##### **Erkenning Kind & Gezin**

*Om infrastructurele aanpassingen te doen mbt kinderopvang, moet het gaan om een erkende instelling. Erkende kinderdagverblijven met een principiële akkoord of erkenning kunnen subsidies voor nieuwbouw, verbouwing en uitrusting van VIPA krijgen. Kind en Gezin wordt bij de opstart van investeringsdossiers betrokken. We lijsten hier de voorwaarden ervoor op:*

- *Het aantal kinderen dat men tegelijk kan opvangen: 23 voor een hoofdvestiging; 14 voor een kleine vestiging;*

- *Opvangaanbod: baby's, peuters evt ook kleuters, die in dezelfde ruimtes kunnen worden opgevangen. Basisaanbod is 220 werkdagen gedurende 11 opeenvolgende uren;*
- *Per 6,5 plaatsen voor baby's/peuters is er min. 1 voltijdse begeleid(st)er; per 14 schoolgaande kinderen min. 1 voltijdse begeleid(st)er;*
- *Per 12 plaatsen voor baby's/peuters is er 1/4 sociaalpedagogische prestatie. Daarnaast is er een 1/4 sociaalpedagogische prestatie per volledige schijf van 24 plaatsen;*
- *Per kinderdagverblijf is er een halftijdse logistieke functie. Vanaf 100 plaatsen is dit een voltijdse;*
- *Vanaf 50 plaatsen een halftijdse directiefunctie; vanaf 100 plaatsen voltijds;*
- *De medewerkers hebben een erkende kwalificatie, attest van een basisopleiding levensreddend handelen bij kinderen;*
- *Voldoen aan alle kwaliteitsvoorwaarden rond gelijke behandeling, kinderrechten, pedagogische aanpak, opnamebeleid/voorrang, ouderparticipatie, personeel, veiligheid/gezondheid;*
- *De lokalen en de uitrusting moeten aangepast zijn aan het aantal opgevangen kinderen en aan hun leeftijd. Ze zijn voldoende veilig en hygiënisch. Er een speelruimte in de openlucht, die op (brand)veilige wijze te bereiken is voor de kinderen. Ook moeten ze uiteraard voldoen aan overige bouwtechnische normen;*
- *De opvang moet aan de ouders van kinderen tot 12 jaar een fiscaal attest uitreiken;*
- *Verzekeringen voor de gebouwen zelf, burgerlijke aansprakelijkheid, lichamelijke ongevallen kinderen, arbeidsongevallen.*

## 4.2 AGION

### 4.2.1 Context

De overheid voorziet in een tussenkomst bij de aankoop, de nieuwbouw, de verbouwing en de eerste uitrusting van schoolgebouwen.

In het **gesubsidieerd vrij en officieel onderwijs** kan men terecht bij het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION). Het gaat dan specifiek om:

- de onderwijsinstellingen van het gewoon en buitengewoon basis- en secundair onderwijs;
- de internaten;
- de centra voor volwassenenonderwijs;
- de CLB's
- de hogescholen uit alle netten.

De procedures, voorwaarden en normen die hierbij van tel zijn, komen hierna aan bod.

In het **GO! onderwijs** van de Vlaamse Gemeenschap (het vroegere gemeenschapsonderwijs) bestaan geen subsidies voor scholenbouw. De Afdeling Infrastructuur van het GO! voert zelf infrastructuurwerken uit voor de instellingen. De scholen, CLB's en internaten van het GO! kunnen met hun vragen rond infrastructuur terecht bij deze afdeling. Dit komt aan bod in §4.3.

#### 4.2.2 Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?

##### WAT?

###### ■ Nieuwbouw en renovatie

Alle werken rond totaal nieuwe gebouwen, de uitbreiding van de bestaande gebouwen, werken aan de buiteninfrastructuur en kleine uitbreidingswerken met een maximale bruto-oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

Dossiers waarvan de kostprijs minder dan 5.500 euro bedraagt (exclusief btw en algemene onkosten) komen niet in aanmerking voor subsidie. Dergelijke werken worden aanzien als onderhoudswerken en subsidieert AGION niet.

###### ■ Aankoop

De verwerving van een gebouw dat in aanmerking komt voor een bestemming in het onderwijs, voor een internaat of voor een centrum voor leerlingenbegeleiding.

###### ■ Systeembouw

Recent heeft AGION ook systeembouw in al zijn verschijningsvormen onder voorwaarden subsidieerbaar gemaakt.

Onder systeembouw verstaat AGION het bouwen uit prefab bouwonderdelen, zoals vloeren, wanden en daken, die op de bouwplaats tot één geheel samengevoegd worden. Deze bouwmethode maakt gebruik van betonproducten, hout of staal. Binnen systeembouw worden 2 types onderscheiden:

- Tijdelijk of semipermanente systeembouw; mobiel, demontabel, herbruikbaar

Tijdelijke of semipermanente constructies beantwoorden **niet** aan de voorwaarden voor subsidies. Zo subsidieert AGION geen containerklassen aangezien deze vanuit subsidiërend oogpunt tijdelijke oplossingen blijven (<20 jaar) en bedoeld zijn om binnen korte termijn terug te verkopen of te wijzigen van bestemming.

- Permanente systeembouw; lange termijn, voorzien van een fundering, niet als geheel demontabel, niet als geheel herbruikbaar

Rekening houdend met het onroerend karakter en het lange termijn gebruik kan AGION permanente systeembouw voor de nieuwbouw en uitbreiding van een bestaande school **wel** subsidiëren.

Permanente systeembouw kan in sommige gevallen wel degelijk een oplossing bieden aan de eisen voor functionele, duurzame scholenbouw maar dient getoetst te worden aan alle duurzaamheidscriteria. AGION biedt daarom alle scholen die het gebruik van permanente systeembouw overwegen, vrijblijvend advies aan. Tijdens een voorafgaand overlegmoment worden de aandachtspunten voor de scholen bij het opstarten van een systeembouw toegelicht. Nadien kan ook de nodige ondersteuning en advies bij het definitieve voorontwerp worden gegeven.

##### HOEVEEL?

Voor het basisonderwijs (gewoon en buitengewoon) bedraagt de subsidie 70% van de kosten, voor het secundair onderwijs, internaten, centra voor volwassenenonderwijs en CLB's is de subsidie 60% van de kosten.

Voor het niet door subsidie gedekte deel van de kosten (30 of 40%) kan een inrichtende macht een lening aangaan die door de Vlaamse overheid gewaarborgd wordt.



Hierbij gelden ook financiële normen. Deze geven de maximale bouwkost weer, waarop het subsidiepercentage kan worden toegepast. Het gedeelte van de bouwkost die dit maximum overschrijdt, wordt niet gesubsidieerd.

Voor **nieuwbouwprojecten** betekent dit bijv. dat de kostprijs maximaal 1 200 (schoollokalen E70) of 1.410 euro per m<sup>2</sup> bvo (bij passiefbouw) mag bedragen. De financiële norm wordt berekend per m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte van de uit te voeren werken, exclusief de kostprijs van de afbraak en de eerste uitrusting en exclusief BTW en erelonen. Deze financiële normen zijn uitgedrukt in prijspeil van januari 2007 en worden maandelijks geïndexeerd.

Ook voor de **aankoop** van een gebouw gelden financiële normen.

#### 4.2.3 Voorwaarden

##### 4.2.3.1 *Wie kan bij AGION subsidies aanvragen?*

De onderwijsinstellingen, internaten en CLB's die voldoen aan de geldende rationalisatie- en programmatienormen komen in aanmerking voor subsidiëring.

AGION vervult zijn opdracht voor het *gesubsidieerd vrij en officieel* onderwijs. Daarnaast kunnen ook de *hogescholen uit alle netten* bij AGION terecht. Voor de hogescholen staat AGION in voor de financiering van de facturen van de infrastructuurprojecten. Het college van algemeen directeurs van de hogescholen verdeelt jaarlijks per hogeschool de investeringsmiddelen

Voor de basis- en secundaire scholen uit het Brussels hoofdstedelijk gewest werkt AGION samen met de Vlaamse Gemeenschapscommissie.

##### 4.2.3.2 *Aan welke algemene voorwaarden moet het project voldoen*

Voor subsidiëring moet er een aanvraagdossier ingediend worden. Een aanvraagdossier bestaat uit een aanvraagformulier en een gunnings- of ontwerpdossier:

- dossiers van maximaal 67.000 euro (ex btw), krijgen van AGION slechts goedkeuring van subsidiëring als een gunningsdossier met minimum 3 geldige offertes aan het aanvraagformulier werd toegevoegd;
- dossiers groter dan 67.000 euro (ex btw), krijgen van AGION slechts een principeakkoord als het ontwerpdossier werd toegevoegd.

Er zijn dus drempelbedragen waarmee u rekening moet houden.

- 67.000 euro is een dergelijk bedrag: als de werken meer dan 67.000 euro (ex btw) kosten, moeten de werken gegund worden via een aanbesteding of offerteaanvraag.
- Een tweede belangrijk bedrag is 125.000 euro: als de werken meer dan 125.000 euro (ex btw) kosten, zal AGION een normcontrole doen volgens de bepalingen van het normenbesluit.

#### 4.2.4 Overzicht van de verschillende procedures

Verschillende procedures zijn van toepassing om infrastructuursubsidies aan te vragen. De keuze van een procedure wordt bepaald door de aard van de werken die men wil uitvoeren (nieuwbouw, aankoop, ...), het type (sanitair, brandveiligheid), en het bedrag. Deze verschillende procedures zijn vooral het gevolg van de lange wachtlijst voor de standaard procedure. Als gevolg daarvan zijn een reeks van afwijkingen van de chronologie van de wachtlijst mogelijk, als ook procedures zonder wachtlijst (de verkorte procedure, de spoedprocedure) ingevoerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende procedures en hun toepassingsgebied. In de volgende paragrafen wordt elke procedure afzonderlijk beschreven.

We focussen hierbij vooral op de klassieke procedures (standaard procedure, verkorte procedure en spoedprocedure).

Daarnaast is er ook een eenmalige oproep geweest om via DBFM een aantal projecten te realiseren. Deze projecten zitten reeds alle in de ontwerpfase. De DBFM procedure is dus minder relevant voor nieuwe projecten.

*Tabel 19: Overzicht procedures AGION*

<b>Standaardprocedure</b>	<b>Verkorte procedure</b>	<b>Spoedprocedure</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ een nieuwbouw of verbouwwerk aan een bestaand gebouw</li> </ul>	<p>U kunt een beroep doen op de verkorte procedure voor aanvragen die voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ een minimale kostprijs van 5.500 euro;</li> <li>■ deze procedure geldt niet voor het gemeentelijk onderwijs;</li> <li>■ voor werken waarvan de subsidiabele kostprijs per vestigingsplaats niet hoger ligt dan 125.000 euro;</li> <li>■ niet voor aankopen;</li> <li>■ er mag maximum één verkorte procedure per instelling en per vestigingsplaats op hetzelfde ogenblik lopende zijn.</li> </ul>	<p>Een spoedprocedure kan enkel worden toegepast wanneer de werken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ bij hoogdringendheid moeten worden uitgevoerd om de continuïteit van de onderwijsverstrekking niet of zo minimaal mogelijk in het gedrang te brengen;</li> <li>■ noodzakelijk zijn ten gevolge van een onvoorziene, door overmacht veroorzaakte, gebeurtenis (brand, weersomstandigheden, onherstelbaar defect aan de centrale verwarming bij vriesweer);</li> <li>■ betrekking hebben op een dossier van het gesubsidieerd vrij onderwijs of het provinciaal onderwijs;</li> <li>■ een minimale kostprijs hebben van 5 500 euro</li> </ul>

#### 4.2.5 Standaardprocedure

##### 4.2.5.1 *Inleiding*

Een inrichtende macht of schoolbestuur kan een aanvraag tot subsidiëring indienen bij AGION voor een nieuwbouw of verbouwwerken aan een bestaand gebouw.

Ten eerste werkt AGION gezien de beperkte financiële middelen voor de afhandeling van de subsidieaanvragen met een wachtlijst, die chronologisch wordt afgewerkt. Om op deze wachtlijst te komen, volstaat het om het aanvraagformulier voor een subsidie voor een infrastructuurproject, in te vullen. De wachttijden voor sommige dossiers kunnen hierbij oplopen tot 8, 12 tot zelfs 20 jaar.

Wanneer uw aanvraag de wachttijd heeft doorlopen, zal AGION u uitnodigen om een volledig aanvraagdossier in te dienen, en de verschillende fases in de procedure te doorlopen.

##### 4.2.5.2 *Overzicht van de verschillende stappen binnen deze procedure*

Fase 1 Aanvraagdossier

Fase 2 Gunningsdossier (enkel voor werken met een kostprijs hoger dan 67.000 euro)

Fase 3 Uitvoering van de werken en uitbetaling van de subsidie

## Fase 4 Voltooiing van de werken en eindafrekening

### 4.2.5.3 Fase 1 Aanvraagdossier

Een aanvraagdossier bestaat uit een aanvraagformulier, een bewijs van zakelijk recht en kadastrale gegevens, en een ontwerpdossier

1. Aanvraagformulier met verschillende standaardformulieren voor nieuwbouw en voor verbouwingswerken groter en kleiner dan 125.000 euro;
2. Bewijs van zakelijk recht en kadastrale gegevens;
3. Gunnings- of ontwerpdossier:
  - Kostprijs lager dan 67.000 euro (ex btw) (onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking).

Het gunningsdossier bestaat uit:

- alle ontvangen offertes
- een verslag van nazicht van de offertes met voorstel van toewijzing
- de beraadslaging van de inrichtende macht of het schoolbestuur

Minstens drie offertes moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- het bedrag van de opdracht is kleiner dan of gelijk aan 67.000 euro (ex BTW)
- de geldigheidstermijn is niet verlopen bij indiening bij AGION
- de offertes zijn onderling vergelijkbaar
- de inschrijvers zijn in orde met RSZ
- de inschrijvers zijn in orde met de erkenningsreglementering, indien dit vereist is

Na ontvangst van het aanvraagdossier onderzoekt AGION of de werken op reglementaire wijze gegund werden en wordt het subsidiebedrag bepaald. AGION meldt deze beslissingen schriftelijk aan de indiener en bezorgt de originele offertes terug. Pas na ontvangst van de notificatiebrief mag de kennisgeving aan de voorgestelde inschrijver gebeuren. Als dit eerder gebeurt, verliest u het recht op subsidie voor het betrokken perceel.

- Kostprijs van de werken is hoger dan 67.000 euro (ex btw) (aanbesteding)

Het ontwerpdossier bestaat uit:

- een inplantingsplan met duidelijke vermelding van de kadastrale gegevens en een aanduiding waar de werken worden uitgevoerd;
- de uitvoeringsplannen;
- het bijzonder bestek, bestaande uit de administratieve voorwaarden en de technische beschrijving;
- de gedetailleerde meetstaat, het model van inschrijvingsformulier met de samenvattende opmetingsstaat en de gedetailleerde raming van de kostprijs;
- als de werken uit meerdere percelen bestaan, een opgave van de nog te verwachten percelen met per perceel de raming van de kostprijs;
- een kopie van het stedenbouwkundig attest als dit vereist is;
- een verklaring dat voor deze werken geen advies van de brandweer vereist is;
- numerieke lijst van de lokalen met hun afmetingen, netto- oppervlakte, bestemming en de totale netto-vloeroppervlakte;
- een verklaring dat het project voldoet aan de energieprestatienormen (E70).

Na ontvangst van het aanvraagdossier onderzoekt AGION de documenten in de gunningsprocedure, wijst op fouten of onregelmatigheden die nog aangepast

moeten worden en bepaalt het subsidiebedrag. AGION meldt deze beslissingen schriftelijk aan de indiener. Pas na ontvangst van de notificatiebrief kan de gunningsprocedure gestart worden.

#### 4.2.5.4 *Fase 2 Gunningsdossier (enkel voor werken met een kostprijs hoger dan 67.000 euro)*

Na goedkeuring van het ontwerpdocument wordt de gunningsprocedure gestart. Voordat u de werken toewijst, moet u AGION het gunningsdossier bezorgen. Een gunningsdossier bestaat uit:

- bewijzen van de vooraf gevoerde publiciteit
- het bestek
- alle originele offertes en bijlagen
- het proces-verbaal van de opening van de offertes
- het verslag van nazicht van de offertes met voorstel van toewijzing
- de beraadslaging van de inrichtende macht of het schoolbestuur
- de kostprijs van de werken op basis van de offerteprijs gesplitst in:
  - afbraakwerken
  - nieuwbouw
  - verbouwingswerken
  - genormeerde en niet-genormeerde omgevingswerken
  - eerste uitrusting

AGION toetst het gunningsdossier aan het ontwerpdocument en het aanvraagformulier. Het akkoord van AGION met de gevolgde procedure en met de toewijzing van de werken wordt per brief bezorgd. Pas daarna mag de inschrijver op de hoogte worden gebracht.

#### 4.2.5.5 *Fase 3 Uitvoering van de werken en uitbetaling van de subsidie*

Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken starten. Na ontvangst van de eerste factuur kan de uitbetaling van de subsidie starten. Bij een eerste betaling wordt naast de controle van de gebruikelijke betalingsdocumenten tevens de kennisgeving, het zakelijk recht, het bewijs van borgtocht en het aanvangsbevel gecontroleerd. Zowel bij een eerste betaling als bij een vervolgbetaling worden de betalingsdocumenten gecontroleerd op hun juistheid door de vorderingsstaat te vergelijken met de goedgekeurde meetstaat in de fase van de gunning. Deze controle is nodig om eventueel gevorderde meerwerken uit de meetstaten te halen.

##### 1. Uitbetaling van de subsidie

AGION voert de betalingen uit, die gezamenlijk bedrag 95% van de totale subsidie bedragen, zoals die werd berekend op basis van de goedgekeurde offerte. Het uiteindelijke subsidiebedrag wordt bepaald op basis van de ingediende facturen en niet het bedrag bij gunning.

Een betalingsdossier bestaat uit:

- Bij de eerste aanvraag tot uitbetaling moeten volgende documenten worden gevoegd:
  - een gedateerd afschrift van de toewijzing van de werken aan de aannemer
  - een afschrift van het bevel tot aanvang van de werken
  - een ondertekende verklaring van de begunstigde waarin een rekeningnummer en de naam van de titularis staan vermeld waarop de uitbetalingen kunnen gebeuren.

Alle documenten worden in één exemplaar toegestuurd aan AGION.

- Afschrift van de facturen
- Vorderingsstaat

## 2. Kredietovereenkomst

Voor het niet door subsidie gedekte deel van de subsidiabele kostprijs (5%), kan de inrichtende macht een kredietovereenkomst met waarborg van de Vlaamse Gemeenschap sluiten met een erkende financiële instelling. Hiervoor ontvangt AGION een waarborgbijdrage van de indiener. Daarnaast bezorgt de indiener een lijst met alle nog lopende kredietovereenkomsten afgesloten onder waarborg van de Vlaamse gemeenschap.

### 4.2.5.6 *Fase 4 Voltooiing van de werken en eindafrekening*

Nadat de werken werden beëindigd, wordt er een eindafrekening opgemaakt. Op basis hiervan bepaalt AGION de definitieve kostprijs die voor subsidiëring in aanmerking komt en het definitieve subsidiebedrag. Aangezien al een deel van de subsidie werd betaald (max 95%), moet nu enkel nog het saldo worden uitgekeerd. De eindafrekening gebeurt op basis van het 'eindafrekeningsdossier' dat aan AGION wordt voorgelegd.

De bedragen vermeld in de eindafrekening moeten bewezen worden aan de hand van:

- de gedetailleerde staat van de eindafrekening met de berekening van de prijsherziening
- een kopie van de nog niet ingediende facturen en creditnota's
- een gemotiveerde aanvraag tot subsidiëring van de meeruitgaven
- het proces-verbaal van voorlopige oplevering

In voorkomend geval, worden de volgende documenten nog toegevoegd:

- een verklaring over subsidiëring door andere instanties
- een verklaring over het onttrekken aan hun bestemming van een deel van de gebouwen

Op basis van de eindafrekening wordt het definitieve bedrag dat in aanmerking komt voor een lening met waarborg van de Vlaamse Gemeenschap vastgesteld.

Indien op dat ogenblik het kredietbedrag nog niet helemaal is opgenomen, wordt een laatste geldopneming voor het verschil tussen het definitieve bedrag van de kredietovereenkomst en het totaal van de reeds opgenomen bedragen toegestaan.

Indien het definitieve bedrag van de kredietovereenkomst het initiële krediet overstijgt, kan een aanvullende overeenkomst aan nieuwe voorwaarden worden opgemaakt.

### 4.2.6 *Afwijkingen op de chronologie van de wachtlijst*

Sommige dossiers kunnen een afwijking op de chronologie van de wachtlijst krijgen. Dit is enkel mogelijk voor het vrij gesubsidieerd onderwijs) en voor volgende gevallen:

- voor aankoopdossiers
- voor werken na een aankoopdossier (indien het aangekochte pand op moment van de aankoop geen onderwijsbestemming had)
- voor sanitair (geen douches)
- voor brandveiligheid internaat (zuivere brandveiligheidswerken)
- voor milieusanering (geen bodemsanering)
- voor werken na brand, waterschade, ...
- voor werken ten gevolge van stabiliteitsproblemen
- voor plaatsing van hoogspanningscabines
- voor dossiers in samenwerking met andere overheden (Onroerend Erfgoed, VIPA) of publieke actoren

- voor uitbreiding principeakkoord
- voor capaciteitsproblemen

#### 4.2.7 Verkorte procedure

Bij de verkorte procedure kan de AGION-administratie het principiële akkoord meteen toekennen op voorlegging van het aanvraagdossier. De behandeling van de volgende procedurestap(pen) kan vervolgens opgestart worden. Het dossier wordt in principe niet ingeschreven op de wachtlijst.

U kunt een beroep doen op de verkorte procedure voor aanvragen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- een minimale kostprijs van 5.500 euro;
- deze procedure geldt niet voor het gemeentelijk onderwijs;
- voor werken waarvan de subsidiabele kostprijs per vestigingsplaats niet hoger ligt dan 125 000 euro;
- niet voor aankopen;
- er mag maximum één verkorte procedure per instelling en per vestigingsplaats op hetzelfde ogenblik lopende zijn.

#### 4.2.8 Spoedprocedure

##### 4.2.8.1 Inleiding

In noodgevallen kan de spoedprocedure worden ingezet. Deze procedure is aan strikte regels gebonden. Zij kan enkel worden toegepast wanneer de werken:

- bij hoogdringendheid moeten worden uitgevoerd om de continuïteit van de onderwijsverstrekking niet of zo minimaal mogelijk in het gedrang te brengen;
- noodzakelijk zijn ten gevolge van een onvoorziene, door overmacht veroorzaakte, gebeurtenis (zoals brand, weersomstandigheden, onherstelbaar defect aan de centrale verwarming bij vriesweer, e.a.);
- betrekking hebben op een dossier van het gesubsidieerd vrij onderwijs of het provinciaal onderwijs;
- een minimale kostprijs hebben van 5.500 euro

De inrichtende machten uit het gemeentelijk onderwijs die worden geconfronteerd met een extreme gebeurtenis (brand, noodweer, ...) waardoor hun schoolinfrastructuur zo zwaar wordt beschadigd dat de continuïteit van de onderwijsverstrekking niet meer kan worden verzekerd, dienen hun dossier in bij AGION via de normale procedure.

##### 4.2.8.2 Fase 1 – Aanvraagdossier

Een aanvraagdossier bestaat uit een aanvraagformulier, een bewijs van zakelijk recht en kadastrale gegevens, en een ontwerpdossier

1. Aanvraagformulier met verschillende standaardformulieren voor verbouwingswerken groter en kleiner dan 125.000 euro, en nieuwbouw.
2. Bewijs van zakelijk recht en kadastrale gegevens
3. Gunnings- of ontwerpdossier
  - De kostprijs van de werken is lager dan 67.000 euro

Het gunningsdossier bestaat uit:

- minstens 3 geldige en vergelijkbare offertes
- een verslag van nazicht van de offertes met voorstel van toewijzing
- de beraadslaging van de inrichtende macht of het schoolbestuur

Voor spoedprocedures tussen 5.500 euro en 67.000 euro kan er een controle ter plaatse gebeuren en kan de controlerende ambtenaar toestemming geven om de werken uit te voeren na voorlegging van 1 offerte.

- De kostprijs van de werken is hoger dan 67 000 euro

Het gunningsdossier bestaat uit:

- afschrift van de documenten i.v.m. de gunningswijze die hebben geleid tot het voorstel van toewijzing van de werken;
- beraadslaging van de inrichtende macht of het schoolbestuur over de toewijzing van de werken.

#### 4. Verzekeringsattest

Als de kostprijs van de werken en de eventuele schadeloosstelling van de verzekeringsmaatschappij nog niet bekend is, bepaalt AGION het subsidiebedrag op een later tijdstip na indiening van het attest van de verzekeringsmaatschappij met eventueel het bedrag van tussenkomst. De volgende documenten kunnen digitaal ingediend worden:

- Aanvraagformulieren vergezeld van een ontwerp-dossier
- Aanvraagformulieren vergezeld van een gunningsdossier waarbij wordt gegund via de onderhandelingsprocedure
- Ontwerp-dossiers van opvolgingspercelen met vermelding van het dossiernummer

##### 4.2.8.3 Fase 2 - Uitbetaling van de subsidie

De eindafrekening gebeurt op basis van het 'eindafrekeningsdossier' dat aan AGION wordt voorgelegd, met daarbij:

- een ondertekende verklaring waarin het rekeningnummer en de naam van de titularis staan vermeld waarop de uitbetalingen kunnen gebeuren
- een kopie van de kennisgeving van de toewijzing en het bevel tot aanvang van de werken aan de aannemer

De bedragen vermeld in de eindafrekening moeten bewezen worden aan de hand van:

- de gedetailleerde staat van de eindafrekening met de berekening van de prijsherziening
- een kopie van de nog niet ingediende facturen en creditnota's
- een gemotiveerde aanvraag tot subsidiëring van de meeruitgaven
- het proces-verbaal van voorlopige oplevering

In voorkomend geval, worden nog de volgende elementen toegevoegd:

- een verklaring over subsidiëring door andere instanties
- een verklaring over het onttrekken aan hun bestemming van een deel van de gebouwen

Voor het niet door subsidie gedekte deel van de subsidiabele kostprijs, kan de inrichtende macht een lening aangaan (zie standaardprocedure).

## 4.3 GO!

### 4.3.1 Procedure

In het GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (het vroegere gemeenschapsonderwijs) bestaan geen subsidies voor scholenbouw. De Afdeling Infrastructuur van het GO! voert zelf infrastructuurwerken uit voor de instellingen.

GO! centraal ontvangt jaarlijks een investeringsmachtiging van de Vlaamse regering. Het bedrag verschilt van jaar tot jaar. Deze investeringsmachtiging is bestemd voor de uitvoering van grote infrastructuurwerken.

Zoals voorzien in het bijzonder decreet van het GO! beslist de Raad van het GO! over de lijst van grote infrastructuurwerken (nieuwbouw, grondige renovatie van gebouwen, andere werken voor zover die omwille van hun omvang moeilijk door de scholengroep kunnen gefinancierd worden.) die zullen uitgevoerd worden.

Elke 3 tot 4 jaar organiseert de centrale administratie van het GO! een bevraging waarbij aan de scholengroepen gevraagd wordt hun voorstellen voor de nieuwbouwplanning op papier te zetten en te motiveren.

De voorstellen van de scholengroepen worden door de centrale administratie beoordeeld en gerangschikt.

Na de goedkeuring van de planning wordt voor alle bouwprojecten een timing vastgesteld voor de start van het project, een projectbegeleider aangesteld en afgesproken op welke wijze het project zal aangepakt worden.

#### 4.3.2 Voorwaarden voor financiering

Alle domeinen waar gebouwd wordt zijn in eigendom of erfpacht van het centrale niveau van het GO!, de vergelijking met de zakelijke rechten binnen het gesubsidieerd onderwijs gaat dus niet op.

Het centrale niveau van het GO! treedt ook steeds op als bouwheer. Dit is ook een verschilpunt met de werkwijze in het gesubsidieerd onderwijs.

#### 4.3.3 Normen en regelgeving

De normen waaraan de schoolinfrastructuur moet voldoen zijn gelijklopend met deze bij Agion. Ook de scholen van het GO! moeten voldoen aan onder meer:

- Schoolpactwetgeving van 29/5/1959
- Besluit betreffende de fysische en financiële normen (BVR 5/10/2007)
- Decreet voor energieprestaties in scholenbouw van 7/12/2007 (E70 norm)
- EPB regelgeving
- De federale basisnorm inzake brandveiligheid
- NBN norm inzake brandveiligheid voor scholen (deze is strikt genomen niet verplicht, maar bij problemen wordt deze door de rechtbank wel toegepast)
- Wetgeving overheidsopdrachten

#### 4.3.4 Duurzaamheid

Het GO! streeft verder ook naar duurzame scholenbouw. Daarom ontwikkelde het GO! samen met het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION) en EVR-architecten uit Gent de 'Duurzaamheidsmeter'<sup>69</sup>. De publicatie draait rond tien thema's. Ze is in de eerste plaats gericht tot architecten die scholen begeleiden van ontwerp tot nieuwbouw of bij een verbouwing. Het is een uitgebreide checklist geworden, die de betrokkenen uitdaagt om in elke fase van het proces keuzes te maken over 10 thema's, gaande van energie over mobiliteit tot innovatie. Op basis van de gemaakte keuzes wordt een score berekend. Wie 70 procent haalt, heeft een duurzame school.

Voor de scholen die in het kader van de inhaalbeweging scholenbouw van de Vlaamse regering (DBFM oproep) worden gerealiseerd, werd deze duurzaamheidsmeter reeds gehanteerd.

---

<sup>69</sup> Naar een inspirerende leeromgeving – Instrument voor duurzame scholenbouw, Politeia, 2010



Ook alle scholen van het GO! met bouwplannen moeten de duurzaamheidsmeter gebruiken. Voor de scholen die AGIO subsidieert, wordt het gebruik sterk aangeraden, maar niet verplicht.

## 4.4 VMSW: bouw van sociale koop- of huurwoningen

### 4.4.1 *Werkingsgebied*

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) verleent **financiële** steun voor zowel infrastructuurwerken als voor bouw en renovatie van sociale woningbouwprojecten, via zijn afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. De toekenning van financiële middelen moet de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat stellen te investeren in beleidsconforme projecten. Elke SHM kan, rekening houdende met een aantal randvoorwaarden, een overeenkomst sluiten met de VMSW waarin de uitvoering van de opdrachten en de terbeschikkingstelling en de aanwending van de financiële middelen worden geregeld.

Daarnaast is het ook de taak van VMSW om financiële middelen voor te schieten aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor de opbouw, renovatie of aankoop van sociale huurwoningen kan een SHM gebruik maken van de zogenaamde renteloze NFS2-kredieten. De SHM kan hiervoor een lening krijgen die moet worden afgelost over een periode van 33 jaar. Die lening wordt jaarlijks door de SHM terugbetaald met de ontvangen huuropbrengsten. De nieuwe reglementering waarborgt de sociale dimensie van de leningsvoorwaarden: de SHM's krijgen 100% financiering via een lening met lage rente. Inzake de concrete leningsmodaliteiten wordt thans gewerkt aan een algemeen en éénvormig financieringssysteem voor de huursector dat sluitend is voor zowel de shm's als de VMSW, en dat ervoor waakt dat de overheid niet teveel subsidieert.

Tot slot verstrekt het Vlaams Gewest, naast het gewoon investeringsprogramma van de VMSW, ook rechtstreeks subsidies voor bepaalde projecten. De belangrijkste hiervan voor nieuwbouwprojecten zijn SBR (Subsidie Bouw en Renovatie), SSI (Subsidie Sloop en Infrastructuur en SBE (subsidie voor de bouw of renovatie tot sociale koopwoningen). Verrichtingen vallen ofwel onder het NFS2-besluit, ofwel onder de subsidieregeling, maar nooit onder beide.

### 4.4.2 *Wat en hoeveel wordt gesubsidieerd?*

#### **WAT?**

Bouwrijp maken van gronden, de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonprojecten in het Vlaamse Gewest. Initiatiefnemers kunnen zijn: de VMSW en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de OCMW's, de verenigingen van OCMW's, het Vlaamse Woningfonds voor de Grote Gezinnen.

Met het nieuwe NFS2-investeringsbudget in de huursector worden hoofdzakelijk nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie van aangekochte woningen en renovatie van het eigen patrimonium (sociale huurwoningen) gefinancierd. Daarnaast zijn nog afzonderlijke enveloppen voorzien voor de omzetting van de verwervingskost voor grond naar een NFS2-lening, aankoop van goede woningen, sloopwerkzaamheden, dringende werkzaamheden aan bestaande constructies door niet te voorziene omstandigheden (na een beargumenteerde aanvraag van de initiatiefnemers), renovatiewerken na wijziging van bewoning, projecten Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) en meerwerken op vorige uitvoeringsprogramma's.

Financiering van verrichtingen die buiten de NFS2-regeling vallen (SBR-subsidie):

- Bij VMSW en SHM's: alle verrichtingen van bouw of renovatie ivm sociale koopwoningen en sociale kavels, en infrastructuur (uitgezonderd sloop) in kader van sociale huurwoningen.
- Alle verrichtingen in verband met sociale huurwoningen van andere initiatiefnemers, zoals Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's, verenigingen van OCMW's, sociale verhuurkantoren, EN verkavelaars en bouwheren die een sociale last uitvoeren in natura. In aanmerking komen:
  - verwerven
  - slopen
  - bouwrijp maken
  - bouwen, renoveren, verbeteren of aanpassen
  - infrastructuur aanleggen, gemeenschapsvoorzieningen oprichten en de woonomgeving aanpassen.

### **HOEVEEL ?**

De subsidiepercentages zijn de volgende:

- bouwrijp maken: 100%
- infrastructuurwerken :
  - binnen bestaande woonkern: 100%
  - buiten bestaande woonkern: 100% voor gemengde projecten van huur- en koopwoningen (minstens 1/3 en hoogstens 2/3 koopwoningen); anders 80%
  - voor sociale verkavelingen: 60%
  - voor wijk- of buurtrenovatieprojecten: 60%
- gemeenschapsvoorzieningen: 60%

De vermelde subsidiepercentages voor infrastructuurwerken gelden enkel voor infrastructuur die langs beide zijden grenst aan sociale woningen. Voor infrastructuur aan de rand van de wijk en voor toegangswegen buiten de wijk gelden lagere subsidiepercentages (meestal 80 %, respectievelijk 60 %).

Voor de financiering van het uitvoeringsprogramma in de huursector stelt de minister een kapitaalsubsidie ter beschikking van de VMSW, die de VMSW omzet in renteloze leningen (NFS2-leningen) aan de SHM's, met een aflossingstermijn van 33 jaar. Voor de bouw van een woning is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van:

- de kostprijs van de bouw;
- de studiekosten;
- de btw op de kostprijs en op de studiekosten.

De kostprijs van de bouw is de reële kostprijs van de bouw, beperkt tot een prijsplafond dat gelijk is aan de som van de volgende bedragen per te realiseren sociale huurwoning:

- 55.000 euro voor een studio;
- 75.000 euro voor een woning met een slaapkamer;
- 85.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor drie personen;
- 90.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor vier personen;
- 100.000 euro voor een woning met drie slaapkamers;
- 110.000 euro voor een woning met vier slaapkamers;

- 120.000 euro voor een woning met vijf of meer slaapkamers;

Het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, wordt verhoogd met de som van de volgende bedragen:

- 11.000 euro voor een garage;
- 5.000 euro voor een carport;
- 2.000 euro voor een bovengrondse parkeerplaats;
- 18.000 euro voor een ondergrondse parkeerplaats;
- 40.000 euro voor een liftinstallatie.

De uitgaven boven dat plafond worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen gefinancierd met hun eigen middelen of via een marktconform krediet van de VMSW.

Voor de subsidie voor verwerving van sociale woningen geldt: subsidie = 70% (indien gelegen in woonvernieuwings- of woningbouwgebied, anders 35%) van subsidiabel bedrag. Subsidiabel bedrag = kostprijs van verwerving en algemene kosten, verminderd met theoretische grondwaarde. Hierbij geldt dat:

- Theoretische grondwaarde = opp. x theoretische grondprijs
- Theoretische grondprijs = 30€/m<sup>2</sup> in woonvernieuwingsgebied, 50€/m<sup>2</sup> in andere gebieden.
- Subsidie wordt met 15% verhoogd als opdracht voor bouw of renovatie is gegund binnen de drie jaar na vastlegging subsidie.

De subsidie voor de bouw van sociale huurwoningen (SBR) bedraagt 65 % of 60 % van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwingsgebied.

#### 4.4.3 Overzicht van de verschillende procedures

##### *4.4.3.1 Infrastructuur-subsidies:*

De initiatiefnemer dient een aanvraagdossier in bij IVA-Wonen-Vlaanderen – provinciale huisvestingscel. In het formulier O duidt de initiatiefnemer de verrichtingen aan waarvoor subsidie wordt gevraagd.

Na evaluatie door het Departement RWO, en op gemeenschappelijk voorstel van het Departement RWO en de VMSW, programmeert de Vlaamse minister bevoegd voor de Huisvesting, de subsidiabele verrichtingen op korte of lange termijn.

De uitvoeringsdossiers worden door toedoen van de initiatiefnemer opgemaakt en ingediend bij de VMSW voor de belofte van subsidie op basis van het ontwerpdocument. Voor de toelating tot aanbesteding en vaststelling van het definitieve voorstel van subsidiebedrag dient de initiatiefnemer het gunningsdossier in bij de VMSW.

Uitbetaling subsidie:

- Het Departement RWO betaalt zijn aandeel in de kosten van werken waarvoor het Departement of de VMSW opdrachtgever is rechtstreeks aan de aannemer.
- Voor werken waarvan de initiatiefnemer opdrachtgever is gebeurt de betaling van de subsidie via drie voorschotten van 30 % en een saldobetaling van 10 % bij goedkeuring van de eindafrekening.

VMSW heeft een doorlooptijdanalyse doorgevoerd van infrastructuurdossiers. Als belangrijkste knelpunten kwam hier naar boven:

- De begrotingsproblematiek is belangrijk inzake vertragingen. De met verschillende programma- en infrastructuursubsidies maakt dat een globaal dossier in delen wordt behandeld afhankelijk van de financiering (woningbouw versus infrastructuur versus afbraak ...) en dito procedure. Extra aandacht, energie en structuren zijn dan ook noodzakelijk om dit globaal dossier op het lokale niveau op een aanvaardbare termijn te realiseren. Daarbij komt dat het UP-infrastructureur een strikt jaarprogramma is zonder automatische overheveling naar een volgend jaar. Dit staat een vlotte afstemming op het IP en UP-woningbouw in de weg.
- De VMSW wordt momenteel in sterke mate geconfronteerd met een uitstroom van ervaren mensen die vroeger aan de dossiers van gesubsidieerde infrastructuur werkten. Een aantal ingenieurs heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of is iets vroeger vertrokken. De aanwerving van nieuwe mensen verloopt niet zoals vooropgesteld.

Daar waar het de bedoeling is om het bouwheerschap inzake infrastructuurdossiers geleidelijk over te hevelen naar het lokale niveau (gemeente, SHM ...) met als gevolg dat de VMSW dezelfde rol kan opnemen zoals bij de woningbouwdossiers, "strafft" het beleid in haar subsidiebesluit initiatiefnemende lokale actoren af, door in die gevallen het maximum subsidiebedrag voor infrastructuurwerken lager te houden dan indien de VMSW bouwheer blijft. Het subsidiemaximum voor infrastructuurwerken per perceel is immers in het geval dat de VMSW bouwheer is zo'n 20.900 euro, en in het geval van een andere initiatiefnemer zo'n 15.900 euro. De combinatie van deze verschillen met het feit dat infrastructuurwerken nooit tot de corebusiness van SHM's hebben behoord, maakt dat er niet veel lokale actoren het initiatief zelf willen nemen voor de infrastructuurdossiers.

#### 4.4.3.2 NFS2

Bij een doorlichting van de procedure door de overkoepelende organisatie VVH kwamen onder andere volgende knelpunten aan het licht:

- Als de financiering van de grondaankopen gebeurt via NFS2-leningen, dienen de SHM's de kosten van deze grondaankopen te prefinancieren (via eigen middelen of een marktconforme financiering), want pas bij de gunning van het bouwproject worden de vastgelegde NFS2-kredieten effectief toegewezen. Door de invloed van deze leningskost op de resultaatrekening van de SHM zijn niet alle SHM's financieel in staat om op elke opportuniteit in te gaan, zeker niet voor gronden die pas enkele jaren later bebouwd kunnen worden.
- De SHM's stellen vast dat in het nieuwe subsidiebesluit de uiterst noodzakelijke plenaire vergadering weggevallen is. De sector hanteerde in het recente verleden nog 2 plenaire vergaderingen, bij de opstart van het project en bij het voorontwerp, telkens met alle actoren. Momenteel is de verplichting tot het houden van beide plenaire vergaderingen niet meer opgenomen, zodat de organisatie ervan, in de vorm van een projectvergadering, nu facultatief is.
- Het aantal derde partners met beslissingsbevoegdheid of adviesbevoegdheid in de reguliere dossiers is de laatste jaren zeer sterk toegenomen, mede ook door het gestegen aantal gemengde projecten. Het kan gaan om o.m. VMSW, gemeente, GECORO, Ruimte & Erfgoed, Ruimtelijke Ordening, VIOE, Wonen Vlaanderen, brandweer, nutsmaatschappijen, Ovam, Riolim, Bos & Groen, buurtcomités,... Deze actoren hebben allemaal hun kwaliteitseisen en hun procedures waardoor deze complexiteit resulteert in een substantiële vertraging van de dossiers. Er moet aangestipt worden dat de sector eveneens merkt dat halsstarrigheid van diverse administraties de oorzaak is voor node-loze vertragingen. Er zijn eveneens grote regionale verschillen in aanpak, visie en werking van deze diensten, waarbij het steeds vaker voorkomt dat adviezen van verschillen diensten tegenstrijdig zijn. Het ontbreken van een goed en

gemandateerd aanspreekpunt in al deze administraties is nefast voor de voortgang van de dossiers. De praktijk leert dat – in de gevallen waar een goede coördinatie van de diverse adviezen en bemerkingen aanwezig is – de dossiers vlotter verlopen. Het ontbreekt de gemeente als regisseur van de het lokaal woonbeleid vaak nog aan een echt woonbeleid en een praktische coördinator in de vorm van een huisvestingsambtenaar.

- Door de krappe NFS2-maxima worden sommige dossiers boven deze plafonds ontwikkeld – zeker dossiers die afwijken van het gemiddelde (speciale funderingen, ondergrondse parkeergarages, omgevingswerken ...) – waardoor extra tijd dient gestoken te worden in het zoeken naar besparingen, bijstellingen, heraanbestedingen, ...

Ook VMSW zelf heeft een analyse uitgevoerd op een aantal projecten waarvan de aanbesteding 5 jaar na het indienen van het voorontwerp nog niet gepland was, met als doel de belangrijkste vertragingfactoren te detecteren. Een belangrijke reden was de volgende:

- Het “kluwen” aan diverse financieringsvormen en actoren is momenteel – ondanks de invoering van NFS2 – nog steeds een belangrijke vertragingfactor. Alhoewel alle geplande investeringsdossiers deel uitmaken van een door de minister goedgekeurd uitvoeringsprogramma betreft het :
  - een leningssysteem voor de bouw van woningen door de SHM’s
  - een subsidiesysteem voor de bouw van woningen door andere actoren, de aanleg van infrastructuurwerken en andere specifieke regelingen.

Hierbij dient aangestipt te worden dat de VMSW zelf instaat voor alle stappen in de leningsfinanciering maar dat de subsidies onder de begroting van het Departement RWO ressorteren.

VMSW geeft als oplossingsrichtingen volgende pistes mee:

- opmaak van 1 financieringssysteem voor zowel het leningssysteem voor de woningen (via de VMSW) als het subsidiesysteem voor o.m. de infrastructuurwerken (via het Departement Wonen) waarbij de financiering in 1 geheel wordt ondergebracht bij de VMSW, die momenteel ook reeds het werk levert voor de subsidiedossiers en die de planning van beide UP’s coördineert
- een integratie van beide UP’s (woningen en infrastructuur)
- enveloppefinanciering per project, waarbij een maximum totaalbedrag wordt voorzien voor het geheel, zeker voor gemengde en complexe projecten
- Gelet op de eenvormigheid van het bouwheerschap (bij het lokale niveau), dienen voldoende stimulansen aanwezig te zijn opdat het lokale niveau ook initiatiefnemer wordt van de infrastructuurdossiers. Noodzakelijk hiervoor :
  - de subsidie-maxima dienen aangepast te worden, want momenteel werkt het huidige onderscheid (20.900 euro/woongelegenheden indien de VMSW bouwheer is, en 15.900 euro/woongelegenheden indien anders) contraproductief
  - nauwere samenwerking tussen de SHM en de gemeente (die de know-how heeft inzake infrastructuurdossiers)

De procedures van de projectsubsidies van de Vlaamse Overheid worden geregeld via het besluit “houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten”, ook wel het “Uitvoeringsbesluit” genoemd.

Op te merken valt dat de subsidiebelofte onder het voorgaande projectsubsidiestelsel samenviel met de goedkeuring van het ontwerp, en dat dit in de toekomst zal samenvallen met de gunning. Die wijziging is ingegeven door een gelijkschakeling van die stap met NFS2, zoals dit voor de financiering van sociale huurwoningen door huisvestingsmaatschappijen werd ingevoerd.

Het uitvoeringsprogramma zal dus alle verrichtingen voor sociale woonprojecten omvatten, ongeacht het statuut van de initiatiefnemer, en ongeacht of het om koop- of huurwoningen gaat.

De procedure concreet:

De gemeenten organiseren het lokaal woonoverleg met alle relevante actoren. Indien de gemeente dit overleg nog niet heeft opgestart, dan kan het Agentschap Wonen-Vlaanderen het overleg initiëren.

Alle verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten moeten worden aangemeld bij VMSW. Deze verrichtingen zijn: verwerven, slopen, bouwen, renoveren, omgeving aanleggen, infrastructuur aanleggen. Het zijn met andere woorden delen van een project.

Tijdig aangemelde verrichtingen komen in aanmerking voor opname op het programma van het erop volgende jaar. Op basis van de aanmeldingen maakt VMSW een voorlopige lijst van mogelijk te programmeren verrichtingen.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen brengt een advies uit op basis van haar kennis van de situatie in de gemeenten. Het Departement RWO bekijkt de consistentie met het meerjarig investeringsprogramma. Desgevallend kan het ontwerp van uitvoeringsprogramma op basis daarvan al aangepast worden.

Er wordt een beoordelingscommissie bijeengeroepen waarin vertegenwoordigers van het Departement RWO, VMSW en het Agentschap Wonen-Vlaanderen zijn betrokken, met ook vertegenwoordiging van de initiatiefnemers. Voor de lokale besturen wordt de VVSG gevraagd. Op basis van de bevindingen van deze beoordelingscommissie maakt het Departement RWO een eindadvies op aan de minister, die vervolgens een beslissing neemt.

De lijst van verrichtingen zal bestaan uit 'effectieve' verrichtingen en 'reserve'-verrichtingen. Wanneer een effectieve verrichting vertraging oploopt of definitief wordt stopgezet, dan kan deze –zonder verdere formele procedurestappen- vervangen worden door een reserveverrichting. Het is de bedoeling dat de krijtlijnen van het meerjarig investeringsprogramma gerespecteerd blijven, al betekent dit niet dat de verdeling van de middelen elk jaar precies dezelfde moet zijn.

#### 4.4.4 Voorwaarden

##### ■ NFS2-financiering

- De aanvrager van de renteloze financiering moet een officieel erkende partner in de sociale woningbouw (sociale huisvestingsmaatschappij of SHM) zijn
- In principe is de SHM ook bouwheer van het project, maar via de formule van Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) wordt jaarlijks een budget voorzien van 25.000.000 € om ook PPS-projecten met sociale woningbouw mee te financieren. Doel van CBO is het afsluiten van één of meerdere aannemingsovereenkomsten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond, ontwerp en bouw (zogenaamde DB-methode) van sociale huurwoongelegenheden.
- Het ontwerp moet voldoen aan de zogenaamde ABC-bestekken van VMSW, waarin alle technische voorwaarden zijn opgenomen. Vooral het C-bestek is de technische leidraad voor bouwheer en ontwerpers. In het be-

stek zijn ook een heel aantal nieuwe onderwerpen opgenomen zoals geïntegreerd ontwerpen, lokaal overleg, aanpasbaar en aangepast bouwen, EPB, akoestiek en onderhoud en renovatie.

- Er zijn, zoals reeds vermeld, bepaalde maxima per sociale woning opgesteld, afhankelijk van het type woning en een aantal andere karakteristieken van de woning. Om het maximale bedrag te berekenen waarvoor een bouwheer van sociale woningen de renteloze NFS2-lening kan krijgen, werd door VMSW een rekenblad opgesteld. In de praktijk wordt meer en meer aangegeven dat het moeilijk is om de bouw- en projectkosten onder deze maxima te houden.
- Projectsubsidies Vlaamse Overheid:

- Subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI)

Hier dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de volgende deelverrichtingen: a) het bouwrijp maken van een of meer percelen b) de sloop van een of meer gebouwen, c) de uitvoering van infrastructuurwerken, d) de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en e) de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving.

De kosten voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur worden in principe geheel of gedeeltelijk ten laste genomen door de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW, die optreedt als opdrachtgever van de verrichtingen. De initiatiefnemer kan echter in bepaalde gevallen ook gemachtigd worden om zelf als opdrachtgever op te treden. In dat geval komt hij in aanmerking voor een forfaitaire subsidie. Voor de technische voorwaarden van de subsidiëring van infrastructuraanleg, heeft de VMSW een overzicht gepubliceerd gericht aan de bouwheer van de infrastructuur: "Infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten"<sup>70</sup>. Voor het verkrijgen van infrastructuur-subsidies geldt dat de initiatiefnemer aanvrager dient te zijn van de werken

Subsidie voor de bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen (SBR)

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moet een te renoveren, aan te passen of te verbeteren woning of gebouw voldoen aan een van de volgende criteria:

- de woning of het gebouw behoort toe aan de initiatiefnemer of moet door hem in het kader van de realisatie van het sociaal woonproject verworven worden;
- de woning of het gebouw beantwoordt aan een van de criteria om in aanmerking te komen voor een verwervingssubsidie en wordt door de initiatiefnemer in erfpacht, in sociaal beheer of voor minstens negen jaar in huur genomen.
- Om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de bouw of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE) , moet een te bouwen sociale koopwoning voldoen aan minstens twee van de volgende criteria.
  - het sociaal woonproject is gelegen in een woonvernieuwingsgebied of in een bestaande woonkern van een gemeente;
  - het sociaal woonproject omvat volledig of voor ten minste 70 % vervangingsbouw of renovatie;

---

<sup>70</sup> [http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Publicaties/Infrastructuraanleg\\_web.pdf](http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Publicaties/Infrastructuraanleg_web.pdf)

- het sociaal woonproject omvat volledig of voor ten minste 70 % rijwoningen of appartementen.

Om in aanmerking te komen voor subsidie bij de renovatie tot een sociale koopwoningen moet het goed bovendien eigendom zijn of verworven worden door de initiatiefnemer.

## 4.5 Conclusies

Uit de voorgaande beschrijvingen van een aantal (niet alle) procedures om subsidies aan te vragen blijkt dat de **voorwaarden** om in aanmerking te komen sterk kunnen verschillen tussen actoren. Deze kwamen reeds aan bod bij de beschrijving van de regelgeving.

Maar een ander belangrijk knelpunt is ook dat de **procedures** zelf sterk verschillen, in termen van te doorlopen stappen, vereiste documenten, termijnen etc.

Een opvallend verschil is bijv. dat de doorlooptijd van elk van deze procedures sterk verschilt, naast ook de momenten waarop kan gestart worden met de aanbesteding, de start van de werken, en de uitbetaling van de subsidies. Dit maakt het budgetbeheer van een multifunctioneel project bijzonder complex.

Zo kan het bij de klassiek procedure van AGIO<sup>n</sup> zijn dat men 10 jaar moet wachten na het indienen van een aanvraag, vooraleer met een aanvraagdossier kan indienen. Maar bij VIPA moet men binnen de 2 jaar na de principële goedkeuring gestart zijn met de eerste fase. Vertraging bij één functie kan er toe leiden dat men bij de andere functie in problemen komt om tijdig te starten met de aanbesteding en de bouw.



## **Deel 4: VERDIEPING VAN DE KNELPUNTEN EN UITDAGINGEN (CASES)**



## **1 INLEIDING**

In onderstaande tabel is een lijst van projecten opgenomen die na een eerste gesprek blijken gaven van interessante leereffecten of grondiger te onderzoeken knelpunten.

Telkens is aangegeven of het om aanpasbare, multi-inzetbare of combineerbare infrastructuur betreft. Bij de gecombineerde projecten is ook vermeld welke bron van regelgeving of subsidies van tel is.

Veel gecombineerde projecten die we eerder in dit rapport beschreven bleken uiteindelijk om een combinatie van niet-gesubsidieerde publieke functies te zijn (politie, bibliotheek, administratief centrum, ontmoetingsruimte, ...). De knelpunten hadden hier niet te maken met verschillen in regelgeving of normen, en worden dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

Tabel 20: Projecten met interessante leereffecten

	Aanpasbaar	Multi inzetbaar	Combineren	Monumenten	Kind en Gezin	VIPA	Fonds onroer. universitaire invest.	AGION	VMSW	Wet overheidsopdrachten	Opmerkingen
<b>Projecten met fiche</b>											
Karmelietenkerk Mechelen	X										Aanpasbaarheid gebouw
Lamot Mechelen	X										Aanpasbaarheid gebouw
Brede Scholen (diverse projecten)		X						X			Meerdere gebruikers (beheer)
Skatehall Hasselt		X									Meerdere gebruikers (beheer)
De Wervel Kortrijk		X	X								Combinatie van publieke functies (echter alle door stad betaald), meerdere gebruikers voor polyvalente ruimte (beheer)
Karthuizerklooster Leuven			X	X		X	X				Meerdere financieringsbronnen
De Vlieger Roeselare			X		X			X			Meerdere financieringsbronnen + voorwaarden Project nog in studiefase
School + Kinderopvang Oostende			X		X			X			Meerdere financieringsbronnen + voorwaarden
Sociale woningen + kinderopvang Oostende			X		X	X			X		Meerdere financieringsbronnen + voorwaarden
<b>Projecten zonder fiche</b>											
TT torens Hasselt	X										Aanpasbaarheid gebouw voor verschillende functies
Gemeentehuis Stevoort	X										Flexibiliteit inbouwen
Sportzaal St Lutgardis		X						X			Meerdere gebruikers (beheer)
Netwerk Ontmoetingsruimte Antw		X									Meerdere gebruikers (beheer)
Parking Servotte		X					X			X	Wetgeving overheidsopdrachten
CentrWerkplaatsen Leuven			x						X		Gedeeld bouwheerschap
Terbank Leuven			X			X		X			Gedeeld bouwheerschap, financiële verdeelsleutels (basisschool + kinderopvang/zorg)
IGLO Antwerpen			X			X					Meerdere subsidievoorwaarden (VIPA WZC, Kind&Gezin)

Om de verschillende types van projecten en een uiteenlopend gamma van knelpunten aan bod te laten komen, werd in overleg met de stuurgroep besloten om volgende case studies verder in de diepte uit te werken:

### 1.1 Case 1: aanpasbaarheid

Aanpasbaarheid gaat uit van een zekere technische kennis over hoe gebouwen zo kunnen ontworpen en gebouwd worden dat ze makkelijk aangepast kunnen worden aan nieuwe noden of gebruikers. Dit dient uiteraard binnen het wettelijk kader te gebeuren (bijv. brandveiligheidsnormen, bouwtechnische normen, ...)

We gaan na in hoeverre gebouwen die zo gebouwd of verbouwd zijn om aanpasbaar te zijn voor een bepaalde functie dat ook zijn voor andere functies. We focussen hierbij op de TT torens in Hasselt.

We benaderden ook diverse architectenbureaus om na te gaan in hoeverre zij bij nieuwbouw de principes van aanpasbaarheid toepassen.

### 1.2 Case 2: openstellen infra voor andere gebruikers, beheersaspecten

Rond het **beheren** van infrastructuur die door meerdere actoren gebruikt wordt, is in het kader van de studie Brede School al uitvoering onderzoek gebeurd. Er wordt uitgewerkt hoe men tot afspraken kan komen tussen de gebruikers via een overeenkomst of huishoudelijk reglement, of door een tussenpersoon aan te stellen. Veel van de multifunctionele projecten die tijdens de gesprekken met centrumsteden aan bod kwamen, hebben oplossingen uitgewerkt die in dezelfde lijn liggen (bijv. Skatehall Hasselt (beheerder aangesteld door de stad), Afspraken tussen Sportdienst Brugge en scholen). Een case study van deze projecten zal niet veel meer extra informatie opleveren.

Oplossingen die in de studie Brede School nog niet aan bod kwamen zijn de inzet van online tools (cfr Netwerk ontmoetingsruimte Antwerpen) en het idee van sleuteldragers (Antwerpen).

Deze 2<sup>e</sup> case zou uitgaan van bestaande studies (o.a. rond Brede School), aangevuld met het **project Netwerk ontmoetingsruimte en sleuteldragers**.

### 1.3 Case 3: Leuven

De casus in Leuven is om meerdere redenen interessant. Ten eerste betreft het twee projecten waarin meerdere functies gecombineerd worden met sociaal wonen, zoals een ondergrondse parking, fietsafhandelcentrale, ateliers, kantoren, starterswoningen en handelsruimten.

Ten tweede is er zijn er twee belangrijke actoren, het autonoom gemeentebedrijf AGSL en sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal, betrokken in beide projecten van combineerbare infrastructuur. Interessant is met name de samenwerking tussen deze actoren.

## 1.4 Case 4: Oostende

Als laatste case willen we inzoomen op 2 projecten in Oostende die worden gecoördineerd door de stadsdienst Kinderopvang, Jeugd, Onderwijs en Sport. Hierbij wordt telkens buitenschoolse kinderopvang gecombineerd met andere functies. Het eerste project is een goed voorbeeld van multi-inzetbare infrastructuur in de strikte zin van het woord, terwijl het tweede project een goed voorbeeld is van combineerbare infrastructuur. De aanleiding van beide multifunctionele projecten is een combinatie van zowat alle factoren zoals die werden opgelijst in de inleiding van deze studie (ruimte-efficiëntie, kostenefficiëntie, visuele kwaliteit, sociale meerwaarde,...). Interessant bij deze projecten zijn verder de verschillende subsidievoorwaarden en procedures die elk hun impact hebben op de realisatie van de projecten, alsook de samenwerking met andere partners. Er zijn ook telkens de sectorale wettelijke kaders die een belangrijke rol spelen, waarop tijdens het proces moet geanticipeerd worden.

## 2 CASE STUDY 1: AANPASBAARHEID

### 2.1 Inleiding

In deze eerste case study wordt verder ingegaan op het aspect aanpasbaarheid. Welke elementen bepalen of een gebouw die voor één functie ontworpen wordt, nadien ook door een andere functie kan ingenomen worden. Immers, het gebruik van een infrastructuur is vaak een tijdelijk gegeven, terwijl de infrastructuur vaak een veel langere levensduur heeft.

Tijdens de inventarisatieronde bij de centrumsteden kwam de problematiek reeds aan bod. Er werd aangegeven dat heel de problematiek van herbestemming in dit thema past. De praktijk is ook niet nieuw. Diverse steden proberen oude kloosters, kastelen, forten, monumenten, ... een nieuwe invulling te geven.

De ervaring leert wel dat het bij het ene project al wat vlotter verloopt dan bij andere. In deze case study willen we verder nagaan in hoeverre men vandaag, bij een nieuwbouw, rekening houdt met de latere aanpasbaarheid, zodat wat vandaag gebouwd wordt, ook in de toekomst makkelijker een geschikte invulling zal kunnen krijgen.

### 2.2 Technische kennis

Uit gesprekken met diverse architecten blijkt dat vandaag steeds meer rekening wordt gehouden met de latere aanpasbaarheid van een gebouw. Het wordt een courante praktijk om bij het ontwerp al rekening te houden met de structuur van het gebouw, de plafondhoogte, de plaats van gangen en leidingen etc..

Dit vergt soms een meerkost van 5 à 10% ten opzichte van de traditionelere bouwplannen, maar verdient zichzelf terug van zodra het gebouw de eerste keer verbouwd moet worden.

Wie naar de volledige levensduur van het gebouw kijkt, ziet al snel de voordelen van aanpasbaar ontwerpen en bouwen. Maar ook voor wie slechts een beperkte gebruiksduur voor ogen heeft, is aanpasbaarheid een troef, vermits het mee in de restwaarde van het gebouw wordt verrekend.

Aanpasbaar bouwen is dus een renderende keuze. Een bemerking die hierbij soms wel gemaakt wordt, is dat de gesubsidieerde bedragen niet steeds deze (initiële) meerkost dekt. Wel had men de indruk dat de subsidieverlenende organisaties hier oor voor hebben, en zich achter het idee scharen dat de totale life cycle cost bekeken moet worden.

Dat flexibel bouwen steeds meer een courante praktijk wordt, werd ook bevestigd door het Zorgbedrijf Antwerpen, waar men bij het ontwerp van de nieuwe woonzorgcentra steeds meer rekening houdt met de latere aanpassingsmogelijkheden. De kans dat een gebouw in de loop van zijn levensduur zal moeten verbouwd worden, is immers niet onrealistisch, zelfs indien het dezelfde functie blijft behouden. Voor de woonzorgcentra bijvoorbeeld is de minimum oppervlakte van de kamers stelstelmatig toegenomen. Bij een gebouw met vaste binnenmuren heeft verbouwen een erg hoog financieel kostenplaatje. Een aanpasbaar gebouw laat wel toe om mee te evolueren met veranderende normen.

Niet enkel voor flexibiliteit is er spontaan heel wat aandacht, maar ook voor energieverbruik. Heel wat gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze niet alleen aan de huidige normen voldoen, maar zelfs nog verder gaan. Al zit hier mogelijk ook een keerzijde aan. De trend naar meer passief bouwen vergt ook dat ge-

bouwen veel meer gesloten worden. Dit gaat soms ten koste van de laagdrempeligheid die vooral publieke gebouwen willen uitstralen.

### 2.3 Regelgeving: sectorale normen en vereisten

Bij het aanpasbaar ontwerpen en bouwen kan je natuurlijk maar rekening houden met wat je vandaag weet. De energie- en brandveiligheidsnormen van vandaag zijn verschillend van vroeger. Bij het ontwerpen vandaag kan je zoveel mogelijk flexibiliteit voorzien, zodat er bij toekomstige wijzigingen op kan ingespeeld worden, maar het blijft altijd een onzekere factor.

De architecten die we gesproken hebben, zagen minder problemen in het feit dat normen soms kunnen verschillen tussen verschillende functies. Dat een ziekenhuis bredere gangen vereist dan een kinderdagverblijf, is evident vanuit de functie. De kans dat een kinderdagverblijf nadien zal omgebouwd worden tot ziekenhuis, is misschien ook niet zo groot. En door flexibele binnenwanden te gebruiken, kan ook hier vrij vlot mee omgegaan worden.

Ook de verschillende brandveiligheids- en energienormen tussen functies beschouwen architecten niet als problematisch. Wanneer een gebouw van functie verandert, kan het soms volstaan een nieuwe branddeur te plaatsen om aan de normen van de nieuwe functie te voldoen. Dit is niet de grootste kost bij een verbouwing.

Wat de architecten wel verbaast, is dat voor eenzelfde functie de normen soms kunnen verschillen. Voor een ziekenhuis in Kortrijk werd door de brandweer andere minima voor de gangbreedte aangehaald (1,20m) dan door VIPA (1,80m). Tegelijk is er een tendens om in ziekenhuizen de rolstoelen en bedden niet meer in de gang te laten staan, waardoor die breedte van 1,80m ook niet overal meer nodig is. Idealiter zouden de normen dus regelmatig geëvalueerd worden, en waar nodig bijgesteld.

Normen die wel vaak voor een extra meerkost zorgen, zijn de ARAB normen. De personeelsruimtes, kleedruimtes, douches, ... die volgens deze voorschriften moeten worden voorzien, worden in een aantal voorzieningen niet gebruikt. Voor deze instellingen is dat een dure kost.

Ook tegenstrijdigheden tussen diverse regelgevingen komen sporadisch voor, bijv. de verplichting tot een groendak enerzijds, en de vraag naar regenwaterre recuperatie anderzijds. In de praktijk blijkt echter dat wanneer men deze tegenstrijdigheden aantoot, er meestal wel van afgeweken kan worden.

### 2.4 Toepassing: TT torens Hasselt en voorziene flexibiliteit

Het TT center in Hasselt is een voorbeeld van aanpasbaar bouwen. Het gebouwencomplex, met een niet goed functionerend shopping center en appartemententorens, dateert van de jaren '70. Voor de woningen waren er echter 144 eigenaars, die unaniem moesten beslissen voor alle gemeenschappelijke uitgaven. Er kon dus niet gewerkt worden met een groep van meerderheidsaandeelhouders. Dit betekende dat er de facto niets veranderde aan de woontorens. Hoewel het gebouw in de jaren '70 een performant gebouw was, heeft de juridische verdeeldheid van de eigenaars geleid tot het niet onderhouden van het gebouw, waardoor het na verloop van tijd afgeleefd was. Ook de winkelruimtes functioneerden niet. De winkelruimtes waren ook alle naar binnen gericht, met een weinig aantrekkelijke buitenkant voor het shopping center.



De ontwikkelaar is vervolgens begonnen met het geleidelijk opkopen van de appartementen. Eens de ontwikkelaar het ganse gebouw terug verworven had, werden de torens gerenoveerd. Bij de bouwaanvraag was een zodanige indeling voorzien dat er nog verschillende functies mogelijk waren. Voor de technieken werd gekozen voor een decentrale oplossing en verbruiksafhandeling. De nodige ingrepen werden gedaan naar stabiliteit en brandveiligheid. De nieuwe normen die sindsdien in voege waren, hebben de bouwkost wel verzwaard. Het was bijv. niet evident om in de torens een lift voor mindervaliden onder te brengen, die voldeed aan de vereiste afmetingen.

De flexibiliteit bij het ontwerp was een bewuste keuze omdat er op dat moment gesprekken gevoerd werden met een hotelexploitant. Het was toen echter niet duidelijk wat de omvang van het hotelproject zou zijn. Het ontwerp was daarom zodanig opgesteld, dat binnen eenzelfde structuur zowel woningen, kantoren als hotelkamers konden ingepast worden. Die aanpasbaarheid tussen woningen, kantoren of hotelfunctie zorgde niet voor grote problemen of meerkosten.

## **2.5 Toep: TT torens en mogelijkheden voor toekomstige functies?**

In de TT Torens werd bij de renovatie dus expliciet de aanpasbaarheid naar verschillende functies (woningen, kantoren, hotel) vooropgesteld. Echter, dit zijn alle functies die niet gesubsidieerd worden. De vraag stelt zich dan ook in hoeverre de aanpasbaarheid van het gebouw ook toelaat om gesubsidieerde functies zoals scholen, kinderopvang of ouderenzorg te huisvesten.

Volgens onze gesprekspartners zou dit een noemenswaardige problemen opleveren. De beperkingen hebben eerder te maken met welk soort ruimte je voor een functie wil. In de torens kan je bijvoorbeeld geen buitenruimte aanbieden, wat voor een kindercrèche toch wel wenselijk is. Ook zijn de torens niet geschikt voor evenementen, omwille van de capaciteit van de vluchttrappen.

Maar de energie- of brandveiligheidsnormen, of andere voorschriften die vanuit de regelgeving voor deze functies worden gesteld, zijn volgens de ontwerpers geen extra rem op de aanpasbaarheid. De VIPA normen naar energie bijvoorbeeld zijn waarden waar de ontwerpers ook achter staan, en zijn investeringen die zichzelf terugverdienen.

## 3 CASE STUDY 2: BEHEERASPECTEN

### 3.1 Het probleem in het kort

Uit de eerste inventarisatie en bespreking daarvan blijkt dat bij multi-inzetbare infrastructuur met name het beheer van de infrastructuur een aandachtspunt vormt. Veel van de multifunctionele projecten die tijdens de gesprekken met centrumsteden aan bod kwamen, waarbij infrastructuur door meerdere partijen gedeeld wordt, lopen tegen problemen op het vlak van gezamenlijk beheer en verdeling van kosten en verantwoordelijkheden op.

Uit de projectinventarisatie blijkt dat men hier ook op verschillende manieren tracht aan tegemoet te komen, en te zoeken naar oplossingen. Twee voorbeelden uit de inventarisatie die ook al het tussentijds rapport benoemd zijn, zijn de voormalige indoor skatehal in Hasselt die voor 5 verschillende functies gebruikt wordt. Hier zijn extra beheerafspraken vastgelegd, heeft het turngedeelte een apart ingang gekregen, en heeft de stad Hasselt halftijds iemand aangeworven als intermediaire beheerder van het gebouw.

De beheerproblematiek komt ook vaak terug bij zogenaamde open scholen, waarbij scholen hun ruimtes buiten schooltijden beschikbaar stellen aan lokale verenigingen en organisaties. In Brugge heeft de stad de afspraken hierover met de scholen en aangescherpt, zodat de scholen zelf meer controle over de gang van zaken hebben. Waar de stad vroeger de infrastructuur zelf en instond voor het toezicht, wordt nu een vergoeding betaald aan de school die zelf instaat voor het toezicht.

Case studies rond deze afzonderlijke projecten zal niet veel meer extra informatie opleveren. Bovendien is rond het beheren van infrastructuur die door meerdere actoren gebruikt wordt, al uitvoering onderzoek gebeurd, bv in het kader van de studie rond de Brede School. Deze tweede case gaat daarom uit van bestaande studies m.b.t. open scholen, o.a. 'De school open voor de sport' van de Koning Boudewijnstichting en 'In Ruimte naar de Brede School' van AGION. Dit wordt aangevuld met het Antwerpse project Netwerk ontmoetingsruimte, waar men een apart subproject heeft opgezet gericht op het omgaan met beheeraspecten onder de naam 'sleuteldragers' (zie later).

### 3.2 Specifieke knelpunten

Deze sectie beschrijft de verschillende aspecten van beheer en de bijbehorende knelpunten meer specifiek. In de studie van AGION (2011) rond brede scholen wordt beheer en exploitatie in het kort omschreven "de (gezamenlijke) verantwoordelijkheid voor het dragen van kosten, genereren van inkomsten en het dragen van risico", en worden drie belangrijke componenten van beheer en exploitatie benoemd:

- Het formele **eigenaarbeheer of technisch beheer** van een gebouw omvat de taken die voortvloeien uit het eigenaarschap van een gebouw. Hieronder vallen ondermeer het eigenaaronderhoud, het voldoen aan veiligheidsvoorschriften en het afsluiten van bepaalde verzekeringen.
- Het **facilitair beheer van een gebouw**, met name "de organisatie van (en het toezicht op) het gebruik en het gebruiksgeschied houden van de accommodatie voor de gebruikers". Concreet gaat dit om conciërge functies als de organisatie van en toezicht op ruimteverhuur, de toegang, het sleutelbeheer, het dagdagelijks onderhoud, herstellingswerken, of afvalbeheer.

- **het 'programmabeheer'** betreft de inhoudelijke component van de werking, met het opstellen en beheren van het activiteitenprogramma, van het inhoudelijk concept of de samenwerkingsvisie. Dit is voor deze case wat minder van belang.

In de AGION en KBS studies komt naar voren dat met name de eerste twee beschreven beheerscomponenten vaak bron van conflicten zijn. Dit wordt bevestigd door de projectinventarisatie in de centrumsteden, m.b.t. infrastructuur waarin faciliteiten (keuken, sanitair,...) gedeeld door meerdere actoren. De studies gaan concreet in op de wijze waarop scholen hun infrastructuur openstellen naar andere gebruikers en welke praktische knelpunten ze hierbij onder vinden:

- **Tijdstip en regelmaat van gebruik:** sommige activiteiten willen op vaste tijdstippen kunnen beschikken over een zaal (bijv. een sportclub), terwijl andere activiteiten op verschillende tijdstippen, die minder op voorhand te bepalen zijn, van de infrastructuur gebruik wensen te maken. Wanneer een zaal voor de ene organisatie steeds weer onbeschikbaar is doordat deze in gebruik is of gereserveerd door een andere organisatie, dan leidt dit tot conflicten. Multi-inzetbare infrastructuur is pas mogelijk als de verschillende doelgroepen voldoende complementair zijn in het gebruik van de infrastructuur.
- **Voorwaarden bij gebruik:** de manier waarop de zaal en gemeenschappelijke ruimtes gebruikt (en achtergelaten) worden, bijv. wanneer een vereniging moet sporten in een zaal die kort voordien nog gebruikt is voor een andere activiteit, waardoor de vloer niet proper is. Ook hier dienen weer de nodige afspraken gemaakt te worden zodat dit kan vermeden worden.
- **Verdeling algemene exploitatiekosten (energie, onderhoud, ...):** Deze kosten zijn vaak uiteindelijk hoger dan de investeringskosten, maar dit hangt uiteraard af van het gebouw en de aard van de gemeenschappelijke ruimtes voor administratie, beheer, ICT,... Volgens de KBS studie ondervinden sommige scholen zelf een meerkost voor openstelling, ook vanwege snellere afschrijving van materiaal.
- **De (juridische) verantwoordelijk- en aansprakelijkheden en de verdeling hiervan.** Een belangrijke factor hierin, zeker voor open scholen, is de eigendomsituatie van het gebouw. Met name voor het vrij gesubsidieerd onderwijs ligt dit complex, omdat deze scholen eigendom zijn van vzw's of congregaties.

Uit de projectinventarisatie bleek verder dat eigenaars van de infrastructuur vaak moeilijk te overtuigen zijn om het medegebruik door derden toe te staan omwille van bezorgdheid over:

- Financiële haalbaarheid (bijkomende kosten tov evt inkomsten voor verhuur)
- Veiligheid (niet correct afsluiten van het gebouw, kopiëren van sleutels, diefstal...)
- Mogelijke schade aan infrastructuur (bv. aan sportvloer door oneigenlijk gebruik, vandalisme, ...)
- Toezicht en supervisie (wie is verantwoordelijk voor toezicht, ongevallen, netheid,...)
- Administratieve opvolging (beschikbaarheid van lokalen bijhouden, huurcontracten met verenigingen, opvolging betalingen, ...)

### 3.3 Mogelijke oplossingen

Het beheer van gemeenschappelijke infrastructuur is een kwestie van vertrouwen tussen de partners. Bij occasionele deling tussen twee partijen of in kleine lokale gemeenschappen kan vertrouwen genoeg zijn. De studie AGION stelt echter vast

dat naarmate een gebouw intensiever gebruikt wordt en er meerdere functies en organisaties structureel worden samengevoegd, wordt de nood aan goede formele afspraken rond het beheer meer noodzakelijk. Dit beheer moet dan ook gezien worden als een extra 'taak', waaronder zaken als opening/sluiting, onthaal, onderhoud, aanspreekpunt, coördinatie van reserveringen, penningmeester,...

Bij open scholen wordt dit meestal geregeld binnen de bestaande structuren, ten laste van personeel van de school ism met de gebruikende partij. In enkele gevallen wordt hiervoor een intermediair aangesteld. Veel scholen hebben echter geen personeel of andere middelen om dit op te vangen, en is deze bijkomende last reden voor niet-openstelling.

De KBS studie brengt een aantal tips samen in de vorm van een handleiding over deze beheersaspecten (organisatorisch/juridisch), waarop we hieronder ook ingaan:

### 3.3.1 Voortraject

Hoe meer verschillende doelgroepen eenzelfde gebouw wensen te gebruiken, hoe meer verschillende verwachtingen ten aanzien van dat gebouw. Het samenbrengen van deze verwachtingen vergt heel wat overleg en afstemming. Bij voorkeur wordt een voortraject ingelast waarbij alle toekomstige gebruikers inspraak hebben. Hierbij kunnen de gebruikers hun verwachtingen en noden meegeven. Op deze manier zullen gebruikers zich achteraf niet ongelijk behandeld voelen. Vaak ziet men echter dat het sluiten van een compromis betekent dat geen van de gebruikers echt volledig tevreden is over de plannen voor een nieuwbouw.

### 3.3.2 Overeenkomst / huishoudelijk reglement

Daarnaast neemt een duidelijke overeenkomst waarin issues rond toezicht, onderhoud en schade opgenomen worden, vaak (een deel van) het wantrouwen weg. Dit biedt vaak de overtuiging die eigenaars nodig hebben om mee te stappen in een dergelijk traject. In de KBS studie wordt onder meer een model huurovereenkomst en een voorbeeld van huishoudelijk reglement voor de gebruikers aangereikt. Hierin worden de precieze voorwaarden van de huur en het gebruik vastgelegd mbt de gebruikstijden, toezicht, vergoeding, onderhoud, aansprakelijkheid.

### 3.3.3 Samenwerkingsverband

Je kunt hier nog een stapje verder in gaan via een formeel samenwerkingsverband. Heel wat gemeentes nemen het initiatief om een dergelijk verband uit te werken tussen scholen en clubs. De eigenaar sluit dan een contract af met de stad, die de infrastructuur mag verhuren aan verenigingen en de huurprijs doorstort naar de school.

De gemeentelijke sportdienst kan een belangrijke rol spelen als tussenschakel, omdat het enkele tijdsintensieve taken kan overnemen van de school. Zo blijft de inspanning vanuit de school (of andere organisatie) beperkt. Er kan hierbij tussen drie mogelijke verdeling van taken worden gekozen:

- De school verhuurt integraal aan de gemeente
- De gemeentelijke sportdienst verhuurt aan de clubs en zorgt voor planning, toezicht en naschools onderhoud
- Terugkoppeling naar de school: gemeente komt alleen in geval van schade en herstellingen tussen

Uit onderzoek blijkt dat wanneer de school aan de gemeente verhuurt, die op haar beurt verhuurt aan sportclubs typisch het minst klachten gemeld worden.

Door een en ander vooraf te bespreken en vervolgens vast te leggen in een contract, kunnen heel wat klachten vermeden worden.

#### 3.3.4 Aparte organisatiestructuur

Nog verder kan ook een aparte organisatiestructuur opgezet worden voor het delen van infrastructuur. In Gent wordt bij grootschalige multi-inzetbaarheid van een gebouw voor fuiven, jeugdbewegingen, sportschuur, theater,... vaak een soort VZW opgericht met eigen Raad van Bestuur om alle praktische besloemingen te regelen.

Voor open scholen geldt dat verschillende structuren mogelijk zijn:

- Schooldirectie als verhuurder; de gemeente als huurder
- Schooldirectie verhuurt; een vzw met afgevaardigden van de school, de gemeente en de sportraad huurt
- Vzw als verhuurder; gemeente als huurder
- De club huurt rechtstreeks van de school

#### 3.3.5 Toezicht en onderhoud

De KBS studie geeft een lijstje praktische tips om het toezicht en onderhoud best te organiseren. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het aanstellen van een toezichter met duidelijk omschreven taken, die aanwezig is tijdens het naschoolse gebruik en die verantwoordelijk is voor het openen en sluiten van de infrastructuur. Voor grote herstellingen wordt best een jaarplanning opgemaakt met agenda van de uitvoering van de werken, zodat de verschillende gebruikers deze kosten budgettair kunnen voorzien.

#### 3.3.6 Verzekeringen

Een belangrijk aspect is de aansprakelijkheid en de verzekeringen. Volgens de KBS studie is het lastig hierin algemene regels aan te duiden, maar geeft wel 4 aandachtspunten die geregeld moeten zijn:

- De burgerlijke aansprakelijkheid, waarvoor drie zaken nodig zijn: schade, oorzakelijk verband, en de fout van de huurder
- De objectieve aansprakelijkheid: hier is het begrip 'fout' afwezig, en zijn de organisatoren van elk publiek evenement bij schade aansprakelijk
- De brandverzekering: de eigenaar is verzekerd tegen brand; de huurder is aansprakelijk totdat hij kan bewijzen het niet zijn/haar fout is;
- De contractuele aansprakelijkheid (vaak onderdeel van de brandverzekering)

De huurder kan eigen materieel inbrengen, en heeft daar altijd zelf de verantwoordelijkheid over. De verhuurder kan hier in geen geval aansprakelijk voor zijn.

#### 3.3.7 Financiële aspecten

De studie 'De school open voor de sport' geeft aan dat de financiële inspanningen die scholen moeten leveren voor voor het beheer van de infrastructuur, zeker mag doorgerekend worden aan de andere gebruikers. Dit is evenwel niet eenvoudig te berekenen en vereist een grondige schatting. Hoe dan ook, de meerkost van het naschools gebruik mag niet ten laste vallen van het schoolbudget.

Zoals reeds in de inventarisatie van projecten in de centrumsteden werd aangehaald, levert een intensiever gebruik van schoolinfrastructuur snellere slijtage op, en vereist het dus meer renovatiekosten of duurder materiaalgebruik bij de bouw. Mits goede inschatting van de meerkosten kunnen deze worden ingecalculiseerd bij

de huurprijs van de overige gebruikers. Enkele andere kosten die in een eerlijke kosten-gebaseerde huurprijs moeten worden verrekend, zijn de extra energiekosten, personeelskosten, bijkomende verzekering en kosten voor communicatie en overleg.

### 3.4 Praktijkvoorbeeld – netwerkontmoetingsruimte

Oplossingen die in de KBS studie nog niet aan bod kwamen zijn de inzet van online tools en het idee van sleuteldragers). Dit kan onder meer aan de hand van het Antwerpse Netwerk Ontmoetingsruimte, en het initiatief sleuteldragers verder onderzocht worden.

Het Netwerk Ontmoetingsruimte bundelt per wijk de panden van de stad, van het OCMW, van verenigingen en van private eigenaars. Het betreft zowel kleine vergaderzaaltjes als sportzalen, schouwburg, commerciële ruimten, feestzalen voor grote groepen etc. Bedoeling is om deze ruimten beter te benutten, en ze toegankelijk(er) te maken voor bewoners en verenigingen. Wie een zaal wil huren kan contact opnemen met een van de medewerkers. Vervolgens wordt nagegaan wat men precies zoekt, en dan worden door de medewerkers een aantal voorstellen van beschikbare zalen geformuleerd. De zaaleigenaars kunnen rekenen op de logistieke steun van de medewerkers van Netwerk Ontmoetingsruimte. De stad neemt dus niet het beheer van deze zalen over, de huurovereenkomst wordt afgesloten tussen de uitbater van de zaal en de gebruiker.

Binnen dit project is een apart initiatief gestart, gericht op het beheer van de infrastructuur, de Sleuteldragers. De organisatie van het netwerk ontmoetingsruimte neemt niet het beheer van de zalen over, maar handelt als tussenpersoon voor mensen die een zaal zoeken en de eigenaars. Die blijven de prijzen en andere voorwaarden bepalen. Om eigenaars van zalen te overtuigen hun zaal ter beschikking te stellen, wordt er met sleuteldragers gewerkt. Dit zijn personen die erop uitgestuurd worden om waar nodig de zalen te openen/sluiten, de drank aan te vullen en eventueel een oogje in het zeil houden. Sleuteldragers kunnen drie rollen hebben: 1) enkel deur openen/sluiten, 2) ook zaal klaar zetten en opruimen of 3) ook permanentie tijdens activiteit (vaak bij kleuter of basisscholen).

De administratieve opvolging wordt binnen het netwerk ook een stuk vereenvoudigd door databases die al dan niet online gezet worden.

Ook in het buitenland zien we projecten waar men op een innovatieve manier met deze beheersaspecten omgaat. Het Prismen Sports Centre in Kopenhagen bijv. Deze sporthal wordt door tal van verenigingen gebruikt. Elke club heeft een tijdsblok waarin de hal voor hen gereserveerd is, maar daarbuiten kan elke vereniging of particulier via een online systeem ook de beschikbaarheid nagaan en extra uren reserveren<sup>71</sup>. Dit zorgt voor meer transparantie en het is voor de gebruiker meteen erg zichtbaar wat voor hem de mogelijkheden zijn.

---

<sup>71</sup> Zie <http://kulturogfrid.kk.dk/prismen>

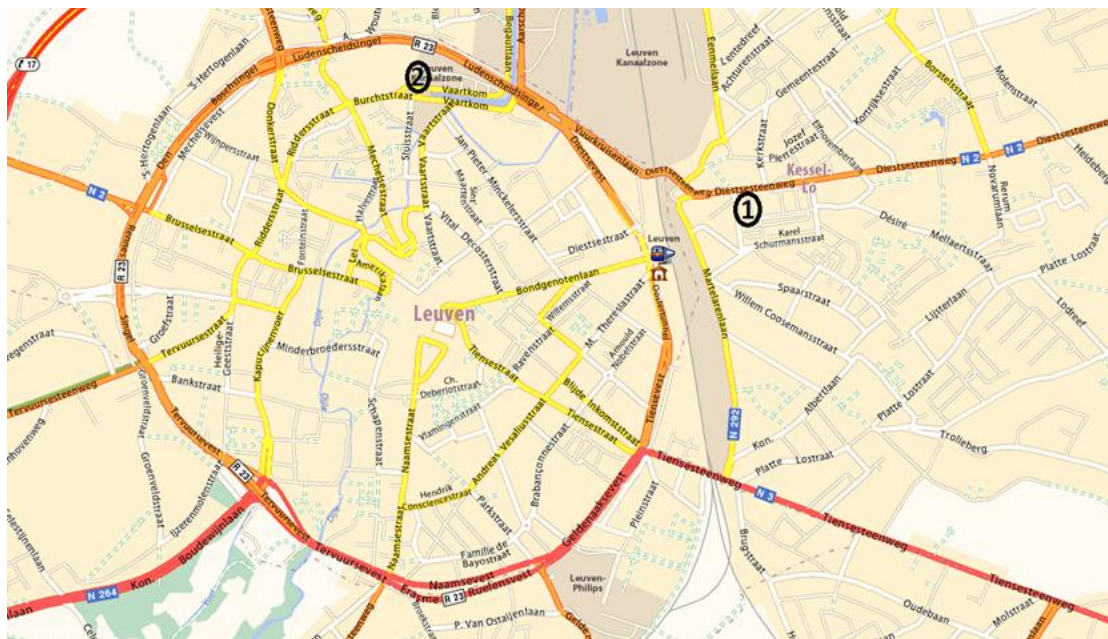
## 4 CASE STUDY 3: LEUVEN

### 4.1 Beschrijving: partners en functies

#### 4.1.1 *Partners, functies liggend op huidige situatie*

In Leuven zijn het autonoom gemeentebedrijf AGSL en sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal betrokken in twee projecten van combineerbare infrastructuur. Een eerste project is een gebouw dat wordt ontwikkeld binnen het stedelijk inbreidingsgebied van 'Centrale Werkplaatsen', en waar een combinatie wordt voorzien van ondergrondse parking, fietsafhandelcentrale, ateliers en handelsruimten op het gelijkvloers en sociale woningen op de 3 bovenliggende verdiepingen. Het ontwerp werd uitgevoerd door Jan Maenhout. De start van de werken wordt voorzien voor eind 2012, het einde voor midden 2014.

Figuur 9: Ligging van het gebouw op de Centrale Werkplaatsen (1) en aan de Vaartkom (2) in Leuven



Een tweede project, waarbij eveneens de ontwerpfase beëindigd is, betreft het zogenaamde gebouw 'De Latten', een gebouw dat te ontwikkelen is aan de kop van de Vaartkom. Hier komt een combinatie van sociale woningen (21 huurappartementen en 24 koopappartementen) van de huisvestingsmaatschappij Dijledal, en een kantoor voor Dijledal. AGSL wil in het gebouw ook 12 stadswoningen en 12 starterswoningen voorzien: dit zijn woningen die buiten sociaal wonen vallen, maar die wel via een voorwaardensysteem<sup>72</sup> worden verkocht. De voorziene handelsruimten die eveneens door AGSL worden voorzien, schrijven zich in in het geheelconcept van de 'Woonboulevaart', een combinatie van winkels rond wonen langs de Vaartkom. Tot slot wordt er ook voorzien in 135 parkeerplaatsen, waarvan 74 voor de bewoners. De ontwerpers van het gezamenlijke project zijn 'A33 Architecten'. Het einde van de werken is voorzien voor 2014.

<sup>72</sup> Starterswoningen zijn tijdelijke huurwoningen voor bewoners met een bepaald maximaal inkomen. De exacte voorwaarden zijn nog niet bekend.

#### 4.1.2 *Historiek en aanleiding*

Om aan zowel de Vlaamse normen als de lokale beleidsdoelstellingen voor sociaal wonen te voldoen, moeten in Leuven nog een aanzienlijk aantal extra sociale woningen worden voorzien. Om zo goed mogelijk aan deze regelgeving te voldoen, grijpt Dijledal dan ook de opportuniteiten aan die zich voordoen om deze te bouwen. Doordat ook in Leuven opportuniteiten en ruimte schaars zijn, en men zuinig ruimtegebruik wil toepassen, gebeurt dit voor deze twee projecten in combinatie met andere functies binnen hetzelfde gebouw.

Voor het gebouw op de centrale werkplaatsen is er bovendien nog een historische achterliggende reden: hier heeft men in het oorspronkelijke masterplan de footprint van een voormalig gebouw willen bewaren. Voor 'De Latten' aan de Vaartkom was ook het bereiken van een stedelijke mix, niet alleen op niveau van de Vaartkom-ontwikkeling maar zelfs op niveau van de site zelf, één van de oorspronkelijke aanleidingen van de combineerbare infrastructuur. Voor beide projecten speelt in het algemeen ook de visuele kwaliteit van de ontwikkeling mee: een gemeenschappelijke architectuur voor gebouw en publieke omgeving is aantrekkelijker dan een combinatie. Tot slot zijn ook de mogelijkheden voor functionele synergieën, via gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijk gebruik van buitenruimten, telkens een initiële aanleiding geweest voor de combineerbare infrastructuur.

Figuur 10: *Ontwerp van het gebouw 'De Latten' voor sociaal wonen, startersappartementen, handelszaken en kantoor aan de Vaartkom*



## 4.2 **Knelpunten en leereffecten**

### 4.2.1 *Organisatorisch*

Het Leuvens autonoom Gemeentebedrijf AGSL werd oorspronkelijk opgericht om als regisseur te werken bij de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen, de grootste Leuvens binnenstedelijke stadsontwikkeling ooit. Via het overhevelen van de grondeigendom naar AGSL en het binnenhalen van de juiste kennis werd het AGSL dan ook een actor die goed geplaatst was om deze regisseursrol op zich te nemen. Toch zijn ook de middelen van AGSL beperkt, en is bovendien heel wat



van deze kennis specifiek juridisch, technisch of financieel, en vaak ook project-gerelateerd. Als een persoon met zeer specifieke kennis om een bepaalde reden wegvalt, is het dan ook niet altijd eenvoudig om deze kennis snel terug op te doen.

Bij beide projecten is het duidelijk dat hier naast een sterk projectleiderschap, ook duidelijke afspraken ten goede komen aan de ontwikkelingen. De belangen van de verschillende partners liggen logischerwijs niet altijd in dezelfde lijn. Het kan gaan om programma van eisen binnen het geheel, verwachte kwaliteit van bouwmaterialen en afwerking van buitenruimte, toegangen voor de verschillende functies,... Daarom is het vooral belangrijk om in een zeer vroeg stadium duidelijke afspraken en taakverdelingen overeen te komen via intentie-overeenkomsten. In de mate van het mogelijke kunnen hier ook al financiële overeenkomsten in worden opgenomen voor de eerstvolgende fasen, aangezien het de ervaring is dat onkosten sneller worden opgelopen dan verwacht. Als hier nog geen overeenkomst of verdeelsleutel voor gevonden is, is het niet eenvoudig om de kosten achteraf nog te verdelen. Maar ook in latere fasen van het project kunnen onvoorziene aanpassingen gebeuren, zoals een bepaalde functie die toch nog wordt ondergebracht in een gemeenschappelijk deel van de ontwikkeling. Ook hier is sterk projectleiderschap vereist om deze onderhandelingen in latere fasen in goede banen te leiden.

Naast de rol van initiatiefnemer en regisseur voor een ontwikkeling, is ook het uiteindelijke bouwheerschap een belangrijke factor, gezien het deze actor is die de uiteindelijke afspraken maakt met architecten en de bouwfase van meest nabij volgt. Er zijn goede overeenkomsten en transparante communicatie vereist om ook de andere partners in te lichten over eventuele veranderingen in materiaalgebruik, ruimtelijke indeling, verdeelsleutels, ...

#### 4.2.2 Functioneel: compatibiliteit en synergieën

Voor beide projecten voorziet men weinig problemen op gebied van functionele compatibiliteit. De stedelijke mix tussen sociaal en niet-sociaal wonen op De Latten wordt als een voordeel gezien, al hoeft een stedelijke mix vanzelfsprekend niet binnen 1 gebouw bewerkstelligd te worden. Door voldoende extra parkeerplaatsen te voorzien voor de andere functies naast het wonen, vermijdt men een teveel aan geparkeerde of parkeerplaats-zoekende wagens in de publieke ruimte rond het gebouw.

Ook voor alle ontwikkelingen op de Centrale Werkplaatsen geldt het principe dat de andere functies als wonen niet te veel verkeer mogen genereren, om een rustige woonomgeving te bewaren. Ook voor het gebouw met sociale woningen werd speciaal gelet dat de handels- en culturele functies niet te veel verkeer zouden genereren.

Voor het project aan de Vaartkom heeft men, ondanks de wenselijkheid van de stedelijke mix, gaandeweg in het voortraject toch vastgesteld dat het in de praktijk handig is om te voorzien in meer fysieke scheidingen tussen de verschillende functies dan oorspronkelijk gepland. De verschillende functies krijgen dan ook grotendeels een eigen toegang, en worden in deels gescheiden volumes gebouwd. Dit met het oog op zowel de functionele compatibiliteit als voor het niet verder compliceren van de financiële doorrekening voor de verschillende partners. Het binnengebied blijft wel gemeenschappelijk voor meerdere functies van het gebouw.

#### 4.2.3 Bouwtechnisch

Zowel in het geval van gebouw 'De Latten' als voor het gebouw op de Centrale Werkplaatsen zijn er bouwtechnisch weinig echt grote problemen om de verschil-

lende functies te combineren. Het is wel zo dat de eerste verdiepingen en de handelsruimten in beide projecten zeer basisch ontworpen zijn. Dit zorgt voor een mogelijke functionele flexibiliteit die mogelijk op termijn nog van pas kan komen, zoals in geval van het gebouw op de Centrale Werkplaatsen bijvoorbeeld een eventuele functieverandering tussen de ateliers en de handelsruimten.

Om bouwtechnische redenen is het financieel onhaalbaar om voor de verschillende functies ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien: het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen is te laag om gescheiden parkeerbakken te verantwoorden voor de verschillende functies. Dit zorgt ervoor dat het ondergronds parkeren, een zware en niet eenvoudig te verdelen kost in het project, onvermijdelijk bij de te verdelen kosten komt voor de verschillende partners van het project.

*Figuur 11: Ontwerp voor gebouw voor sociaal wonen, ateliers, handelsruimten, fietsstapel, (fiets)parking op de Centrale Werkplaatsen*



#### 4.2.4 Regelgeving en normen

Op de ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen wordt eveneens een deel stadswoningen ontwikkeld door private ontwikkelaar Matexi. Binnen dit deel van de ontwikkeling wordt opnieuw een klein deel gebruikt voor een stedelijke integratiedienst, een publieke functie. Doordat deze functie initieel niet voor een publieke functie werd ontworpen, is hier ook geen probleem met de wetgeving overheidsopdrachten.

De normen die VMSW oplegt voor sociaal wonen laten zeker toe dat deze binnen 1 gebouw gecombineerd worden met andere functies. Deze vormen dus zeker geen belemmering voor het ontwikkelen van multifunctionele infrastructuur in combinatie met sociaal wonen. Ook voor de combinatie met handelsruimten en ateliers voorziet men voorlopig geen knelpunten in de bouwfase op gebied van regelgeving.

In beheerfase ligt de situatie enigszins anders: de combinatie van functies en hiermee gepaard gaande verdeling van uiteindelijk eigendom van het gebouw, zal er voor het gebouw 'De Latten' voor zorgen dat er een syndicus moet aangesteld worden voor beslissingen. Grote onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke delen zoals de ondergrondse garage, daken, gevels en funderingen hebben grote financiële implicaties voor de eigenaars. Als de wensen, financiële middelen,... van deze eigenaars in de komende jaren ver uit elkaar liggen, zal het voor de syndicus geen eenvoudige taak zijn om beslissingen te nemen waar elke eigenaar zich in kan vinden.

Hoewel dit voor het besproken gebouw op de Centrale Werkplaatsen minder van toepassing is, werd opgemerkt dat de regelgeving rond Erfgoed een sterke belemmering zet op de algemene vooruitgang van de ontwikkeling van de site. De stringente regelgeving rond bijvoorbeeld historische authenticiteit zorgt voor grote benodigde restauratiebudgetten. Om deze reden wordt de restauratie vaak naar achter geschoven bij de prioriteiten op de site. Zo staan sommige industriële hallen op de Centrale Werkplaatsen steeds verder te verkommeren en houden zij de visuele kwaliteit van de hele site laag. Restauratie van deze hallen zou, mits minder strikte regelgeving, mogelijk veel sneller gerealiseerd kunnen worden en op zelf als katalysator kunnen dienen voor de verdere ontwikkeling van de hele site.

#### 4.2.5 *Financieel*

Voor de gehele ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen heeft Stad Leuven de beschikking over 4,5 miljoen € subsidie voor stadsvernieuwing. Deze kan door de Stad aangewend worden voor sanering, aanleg openbaar domein, invulling beschermd erfgoed,... Voor de 'verdeling' van deze middelen is nog geen probleem gerezen tussen de partners, omdat de Stad blijft bepalen waar deze middelen het meest nodig moeten worden ingezet, en deze dus uit de onderhandelingen van de ontwikkelende partners wordt gehouden.

Zoals in vele projecten van multifunctionele infrastructuur is het niet eenvoudig om een juiste verdeelsleutel voor gemeenschappelijke kosten te vinden. Eenvoudige verdeelsleutels naar oppervlakte-gebruik van de verschillende functies schieten schromelijk tekort, omdat de verschillende functies een niet-evenredig aandeel kunnen hebben in het gebruik van bijvoorbeeld parking, buitenruimte,... en ook kunnen verschillen qua verwachte kwaliteit en afwerking, benodigde toegangen, sectorale regelgeving waaraan moet worden voldaan. Ook al is er maar een kleine en eenvoudige bouwtechnische aanpassing nodig voor een extra toegang, het is logisch dat zowel de andere partners als de eventuele financiers of subsidieverstrekkers van deze partners hier niet voor wensen mee te betalen. Zo wordt een sociale huisvestingsmaatschappij als Dijledal financieel vooral gesteund via renteloze NFS2-leningen die door de VMSW worden toegekend. Indien Dijledal binnen een project andere functies<sup>73</sup> of gemeenschappelijke delen mee dient te betalen, dan moet hiervoor marktconform geleend worden, wat een extra financiële belasting betekent.

Op gebied van verdeelsleutels wordt ervaren dat er voor beide projecten in Leuven een grote verantwoordelijkheid bij de architect ligt, en deze berekeningen ook een groot deel van de werklast van de architect uitmaken. Het is dus van groot belang om een architect te hebben die ervaring heeft met dergelijke berekeningen, en zelf goede en voor alle partijen transparante voorstellen kan doen.

---

<sup>73</sup> Dit was bijvoorbeeld het geval voor een kindercrèche die mee door Dijledal werd ontwikkeld op het project van Sint-Maartensdal. Ook voor ontmoetingsruimtes, die op zich een symbiose kunnen vormen tussen de bewoners van de sociale woningen en de andere bewoners, moet meestal marktconform geleend worden.

## 5 CASE STUDY 4: OOSTENDE

### 5.1 Beschrijving: partners en functies

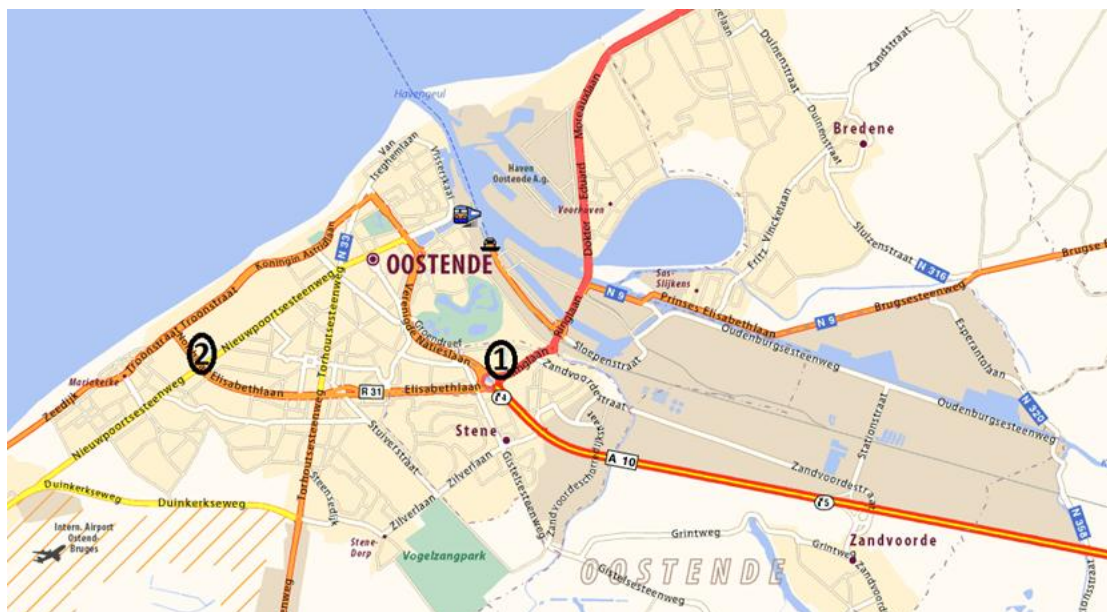
#### 5.1.1 *Partners, functies ligging en huidige situatie*

In Oostende is de stedelijke dienst 'Jeugd, Kinderopvang, Onderwijs en Sport' betrokken bij twee projecten van multifunctionele infrastructuur. Een eerste project betreft de stedelijke basisschool Van Glabbeke waarin ook wordt voorzien in buitenschoolse kinderopvang (BKO). Hierin werd recent een deel van de lokalen die oorspronkelijk voor onderwijsfunctie dienden, ingezet voor buitenschoolse kinderopvang en voor een culturele functie (toneelzaal). Er is ook sprake van echte multi-inzetbaarheid, gezien er gezocht wordt naar mogelijkheden om klaslokalen na de schooluren voor de andere functies in te zetten.

Een meer ingrijpend project wat schaal en combineerbaarheid van infrastructuur betreft, is de nieuwbouw op de site van de voormalige Vercamerschool. Hier wordt voorzien in sociaal wonen, buitenschoolse kinderopvang en een kinderdagverblijf. Opvallend is dat de buitenschoolse kinderopvang en sociaal wonen wordt voorzien in 1 gebouw, met de kinderopvang op het gelijkvloers. Dit tweede project is op dit moment nog in ontwerpfase: er is een algemeen ontwerpplan af, maar het RUP dat de uiteindelijke nieuwbouw moet toelaten, moet nog goedgekeurd worden door de Gemeenteraad.

Voor de combinatie van basisschool met buitenschoolse kinderopvang werkt de dienst 'Jeugd, Kinderopvang, Onderwijs en Sport' vooral samen met het schoolbestuur van de basisschool Ernest Van Glabbeke. Voor het tweede project met sociale woningen wordt er nauw samengewerkt met twee sociale huisvestingsmaatschappijen die voor de ontwikkeling instaan van de sociale woningen, en voor het aandeel huurwoningen ook voor het beheer ervan. Het gaat om Oostendse Haard en Woonwel.

Figuur 12: Ligging van de site van de voormalige Vercamerschool (1) en van de basisschool Ernest Van Glabbeke (2) in Oostende



### 5.1.2 Aanleiding

De aanleiding voor het combineren van de infrastructuur is in eerste instantie een te beperkt<sup>74</sup> bestaand aanbod aan bepaalde infrastructuur (zoals sociale woningen en kinderopvang) in combinatie met een ruimtetekort. In een dichtbebouwde kuststad als Oostende, die bovendien door zijn ligging aan de Kust slechts langs 180° kan uitbreiden, moet elke opportuiniteit dan ook worden aangegrepen om de nodige infrastructuurvoorzieningen te verwezenlijken.

Een opportuiniteit van het gebruik van enkele lokalen in een bestaande basisschool, of een vrijkomende site niet ver van het centrum van de stad, zorgt er dan ook voor dat men het extra aanbod wil optimaliseren als dat kan via het combineren van functies. Door het gemeenschappelijk gebruik van buitenruimtes en bepaalde gemeenschappelijke delen ontstaat er een ruimtelijke synergie.

In tweede instantie kan ook het financiële aspect van het combineren van functies als aanleiding gezien worden. Door het combineren van buitenschoolse kinderopvang in de bestaande schoolgebouwen van de Van Glabbeke school werd een dure nieuwbouw vermeden. Het combineren van sociaal wonen en buitenschoolse kinderopvang op de site van de Vercamerschool zorgt dan weer dat via het delen van gemeenschappelijke bouwkosten en kosten voor studie en ontwerp, de totale kosten voor de partners gedrukt kunnen worden. Er wordt ook verwacht dat voor beide projecten de totale beheerskost (energie, verzekeringen, grote onderhoudswerken,...) lager zal zijn door de combinatie van de functies in 1 gebouw.

Een derde aanleiding kan gevonden worden in de visuele kwaliteit: door het combineren van functies in de nieuwbouw op de site van de Vercamerschool, krijgt men 1 stedelijk project dat een visueel geheel vormt qua architectuur van gebouwen en ontwerp van buitenruimtes.

Figuur 13: De basisschool Ernest Van Glabbeke in Oostende



<sup>74</sup> Dit aanbodtekort kan gezien worden in wachtlijsten voor kinderopvang en sociaal wonen, of voorlopig niet behaalde normen zoals die worden gestipuleerd in lokale of regionale bestuursakkoorden

## 5.2 Knelpunten en leereffecten

### 5.2.1 *Organisatorisch*

Eerst en vooral is er nood aan een duidelijk 'commitment' van het bestuursniveau voor de voorziene projecten. Zo wordt er voor de site van de Vercamerschool niet verwacht dat het RUP op basis van het ontwerp niet zal goedgekeurd worden door de gemeenteraad, gezien hierrond ook voldoende overleg vooraf is geweest. Ook financieel heeft de gemeenteraad zich al duidelijk geëngageerd voor het project. Ook de steun van eventuele verschillende schepenen met bevoegdheden over het project is van groot belang. Dit moet in principe het geval zijn voor er verdere stappen worden gezet.

De organisatiestructuur van de stad Oostende wordt voor deze projecten als groot voordeel gezien. Door de combinatie van Jeugd, Onderwijs en Kinderopvang binnen 1 directie<sup>75</sup> is het eenvoudiger om betrokkenen bij scholen, kinderopvang en kinderdagverblijf op 1 lijn te krijgen tijdens de voortgang van de projecten.

Bovendien heeft Stad Oostende er ook voor gekozen om infrastructuur-aangelegenheden grotendeels voor rekening van de sectorale diensten te laten. Het zijn dan ook de diensten zelf die studies uitschrijven, overleg plegen met ontwerpers,... Dit zorgt er voor dat de ruimtelijk-functionele vereisten voor de verschillende functies zeker aanwezig zijn. Het nadeel is dat bouwtechnische aspecten op zich geen core-business vormen van deze medewerkers, zodat er toch de nood gevoeld wordt aan sterke ondersteuning vanuit de technische dienst, waar architecten en ingenieurs tewerkgesteld zijn. Toch wordt deze huidige structuur als optimaal ervaren als het gaat om infrastructuur-ontwikkelingen.

Een zeer belangrijk aspect voor het slagen van projecten van multifunctionele infrastructuur waarbij verschillende partners betrokken zijn, is een goede projectleider die ook de menselijke aspecten van sommige overeenkomsten en ingrepen niet over het hoofd ziet. Zo hebben leerkrachten van basisscholen een zeer sterke betrokkenheid met hun lokaal doordat zij er constant werken, dit zelf inrichten,... Het is zeer begrijpelijk dat zij dit niet graag afstaan voor andere activiteiten door derden, hoewel deze flexibiliteit voor allerlei synergieën zorgt. Om dit toch te doen slagen, moet een projectleider goed en persoonlijk communiceren, en verder kijken dan de puur rationele aspecten.

Bovendien moet een goed projectleider rekening kunnen houden met verschillende organisatieculturen bij verschillende diensten. Een onderwijsdienst zal typisch alles goed voorbereiden en plannen, terwijl een jeugddienst impulsiever werkt. Het is de ervaring van Stad Oostende dat deze verschillende culturen niet per se tot conflicten hoeven te leiden, als een goed projectleider hierop kan anticiperen.

---

<sup>75</sup> Directie Kinderopvang, Jeugd, Onderwijs en Sport (KJOS)

Figuur 14: Ontwerpbeeld voor de nieuwbouw op de Vercamersite, met links het combineerbaar gebouw met sociale woningen en kinderopvang en vooraan aan de straatkant de voorziening voor een kindercrèche (Groep 3- Que Mas – Stabitec)



### 5.2.2 Functioneel: compatibiliteit en synergieën

De fysieke nabijheid van het schoolgebeuren en de kinderopvang zorgt voor veel voordelen (zoals minder rij-afstanden en tijdsverlies voor ouders) en meer begrip voor elkaars wereld. Door de perfecte aansluiting van opvangtijden van de BKO op de schooluren is er zeer goede compatibiliteit en blijft men ook de regelgeving volgen in verband met bijvoorbeeld exclusieve buitenruimte. De combinatie toeneel met sportzaal was in Oostende ook perfect mogelijk mits enkele aanpassingen en goede afspraken.

Bij de combinatie van BKO en sociale woningen op de site van de Vercamerschool beseft men dat er eventueel incompatibiliteit kan ontstaan door het lawaai van spelende kinderen, maar er wordt gehoopt om via afspraken en voorlichting hierop te kunnen anticiperen en dit te vermijden. Op deze site wordt de goed werkende compatibiliteit tussen de jonge gezinnen die in de appartementen gaan wonen en de kinderopvang als belangrijk voordeel gezien. Er wordt geanticipeerd op mogelijke incompatibiliteit tussen parkingzoekende bewoners en kinderen, door zeker voldoende parkeerruimte te voorzien in het complex. In het hart van de site komt een gemeenschappelijke buitenruimte<sup>76</sup>. Mogelijke verdere synergieën op gebied van personeel zijn mogelijk, maar moeten nog uitgewerkt worden.

### 5.2.3 Bouwtechnisch

Voor de omschakeling van een deel van de Van Glabbeke basisschool tot BKO was een verbouwing nodig. Ondanks het feit dat het hier om een vrij oude school gaat, zijn hier geen noemenswaardige problemen te vermelden. Voor de BKO waren een aantal extra sanitaire voorzieningen vereist, en waren een aantal infrastructuur-ingrepen nodig aan de turnzaal. Het ging om onder andere extra

<sup>76</sup> Toch moet ook hier weer voldoende 'exclusieve buitenruimte' worden voorzien voor de BKO

brandwerende gordijnen en een nooduitgang, wat op zich telkens geen groot probleem heeft gevormd.

#### 5.2.4 *Regelgeving en normen*

Voor het ontvangen van subsidies voor een kinderdagverblijf legt VIPA normen op die soms afwijken van of meer gedetailleerd zijn dan deze die door Kind&Gezin worden opgelegd. Een concreet voorbeeld is de gevraagde leefruimte per kind: K&G stelt 5m<sup>2</sup> op als norm, die is afgeleid van de VIPA richtlijn die 3m<sup>2</sup> leefruimte en 2m<sup>2</sup> slaapruijnte vooropstelt. De VIPA richtlijn is echter slechts richtinggevend, en geen onwrikbare regelgeving. Het minimum dat door VIPA wordt vooropgesteld, bedraagt 12 m<sup>2</sup> per plaats (zie sectorbesluit).

Het flankerend onderwijsbeleid zorgde voor een knelpunt doordat kinderopvang wordt gezien als "sociaal voordeel" indien dit in een stedelijke school wordt georganiseerd. De stad moet als regisseur van BKO namelijk neutraal zijn tussen de verschillende schoolnetten. In principe moet dan de geraamde kostprijs van deze voorziening ook aan de andere schoolnetten worden betaald, wat in de praktijk veel te duur en dus onmogelijk is. Om deze reden is de kinderopvang juridisch/administratief (onder andere een verschillend adres) losgekoppeld van de school. Er was hiervoor ook een deels fysieke scheiding nodig die in het geval van de Van Glabbeke school gelukkig mogelijk was: er zijn aparte ingangen gemaakt voor beide functies, zodat de BKO zich naar buiten toe duidelijk profileert als niet-geïncorporeerd in de school.

De regelgeving voor buitenschoolse kinderopvang geeft aan dat zowel de lokalen als de buitenruimte voor deze functie exclusief moeten zijn. Dit wordt aangevoeld als een gemiste kans voor meer ruimtelijke synergie: klaslokalen kunnen zo niet worden ingezet voor buitenschoolse kinderopvang. Men heeft het kunnen regelen dat de speelplaats kan gebruikt worden als buitenruimte voor de kinderopvang, doordat deze na schooltijd niet meer voor de onderwijsfunctie maar exclusief voor de opvangfunctie kan gebruikt worden. Bij combinatie van BKO met andere functies kan er eventueel wel gedeeltelijke of korte tijdsoverlapping ontstaan bij het gebruik van de buitenruimte, en dit zou zeker niet goedgekeurd worden.

Via het FCUD<sup>77</sup>-fonds werden infrastructuursubsidies verkregen voor de BKO. Dit fonds hangt af van de Rijksdienst voor Kinderbijslag voor Werknemers. Dit fonds is ontstaan met als doel om enerzijds de toegang tot kinderopvang te vergemakkelijken voor werknemersgezinnen, en om anderzijds meer werkgelegenheid te creëren in de sector van de kinderopvang. Om deze laatste reden hangen er dan ook een aantal tewerkstellings-gerelateerde voorwaarden vast aan de subsidie: er moet aangetoond worden dat de infrastructuur zorgt voor een bepaalde extra tewerkstelling, met een coördinator, door personeel met bepaalde diplomaverenisten,... Ook dit is niet onoverkomelijk maar vermindert weer wat mogelijkheden voor flexibiliteit. Door de tewerkstellings-voorwaarde moeten sommige personeelsleden volledig ingezet worden voor de kinderopvang en kunnen zij dus niet flexibel worden ingezet voor meerdere functies.

Door verschillende hierboven genoemde regelgevingen was het moeilijk om personeel (zoals schoonmaakpersoneel) in te zetten voor zowel school als BKO. Nochtans werd hier in eerste instantie een mogelijke synergie in gezien.

Een belangrijk knelpunt wordt gezien in de volatiliteit van de sectorale regelgeving, en de onzekerheid over de striktheid en timing hiervan. Zo wordt de regelgeving van FCUD overgeheveld naar Kind&Gezin, komt er een nieuw decreet van

---

<sup>77</sup> Fonds voor Collectieve Uitrustingen en Diensten:  
[http://www.rkw.be/NI/Info/Who/whoContrat\\_02.php](http://www.rkw.be/NI/Info/Who/whoContrat_02.php)



Kind&Gezin en komt er nieuwe wetgeving rond brandveiligheid. Zowel de timing als de impact hiervan is onbekend. Dit betekent dat een ontwerp dat vandaag aan alle voorwaarden voldoet, tijdens de bouwfase of vlak na oplevering van de infrastructuur mogelijk niet meer voldoet. Zo moeten er meteen extra investeringen gebeuren die hadden kunnen vermeden worden, omdat hierop anticiperen tijdens ontwerpfase onmogelijk was.

In het algemeen wordt door Stad Oostende gepleit voor een meer situatiegerichte aanpak in de regelgeving, in vergelijking met de aanvink-cultuur die nu geldt bij de overvloed aan normen. Een site voor BKO in de stad moet bijvoorbeeld speciale inspanningen leveren voor het creëren van extra buitenruimte, terwijl deze op enkele meter van het strand ligt. Ook voor het combineren van infrastructuur is een situatie-gerichte aanpak belangrijk: vaak kan men de letter van de wet niet navolgen door de combinatie met andere functies, maar is wel voldaan aan de geest ervan. Door de huidige strikte aanpak mist men zo veel opportuniteiten voor multifunctionele infrastructuur.

#### 5.2.5 *Financieel*

In geval van de functiecombinatie op de site van de Vercamerschool moest goed nagedacht worden over de financiële organisatie. Voorlopig is de Stad nog eigenaar van de gronden, maar de sociale huisvestingsmaatschappij wordt bouwheer voor het deel sociale woningen en BKO. Rond de verkoop van de gronden moeten nog regelingen worden getroffen. Er wordt van uit gegaan dat de Stad daarna een huur betaalt aan de sociale huisvestingsmaatschappij om de BKO-ruimtes op het gelijkvloers te gebruiken.

Voor het ontvangen van VIPA-subsidies voor de bouw van een kinderdagverblijf dient de stad zowel bouwheer te zijn als eigenaar van de gronden (of minstens over een voldoende lang zakelijk recht beschikken). Het kinderdagverblijf is in het ontwerp apart voorzien van de andere functies, zodat dit mogelijk blijft. Bij een ontwerp met kinderdagverblijf gecombineerd met sociaal wonen in 1 gebouw zou deze regel voor een mogelijk onoverkomelijke hindernis gezorgd hebben.

De versleuteling van de overheadkosten is geen eenvoudige opdracht. Een eenvoudige verdeling naar oppervlaktegebruik door de verschillende functies voldoet meestal niet. De architect heeft gelukkig ervaring met dergelijke projecten, en heeft dan ook zelf een verdeelsleutel voorgesteld. Op basis hiervan moeten nog onderhandelingen volgen.



## **Deel 5: OPLOSSINGSSTRATEGIEËN EN BELEIDS- AANBEVELINGEN**



## **1 INLEIDING**

In de vorige delen van het onderzoek zijn we ingegaan op de 'nut en noodzaak' van multifunctionele infrastructuur en hebben we via projectinventarisatie en case studies de knelpunten onderzocht die bij de voorbereidingen of realisatie ervan aan de orde zijn. Ook werd de regelgeving en de subsidievoorwaarden en – procedures gescreend om beter inzicht in de problematiek te verlenen.

Het voorliggende deel van het onderzoek vat de belangrijkste knelpunten nog eens samen en gaat in op de maatregelen die genomen kunnen worden teneinde de realisatie ervan te stimuleren en te vereenvoudigen. Hoofdstuk drie gaat nader in op deze maatregelen. In hoofdstuk vier volgen een aantal concrete beleidsadviezen.

## 2 SAMENVATTING KNELPUNTEN

In de voorgaande drie delen van de studie hebben we respectievelijk een inventarisatie uitgevoerd van de multifunctionele infrastructuur binnen de 13 centrumsteden en van het VGC, zijn we nagegaan in welke mate de regelgeving dergelijke projecten bevordert of juist beperkt en welke specifieke problemen er kunnen optreden of zijn opgetreden binnen gerealiseerde projecten.

Op grond hiervan kunnen we een aantal conclusies formuleren:

### 1. Er is daadwerkelijk nood aan meer multifunctionele infrastructuur

De analyses in hoofdstuk 3 van dit deel laten duidelijk zien dat als gevolg van de demografische golfbewegingen, de behoefte aan infrastructuur op het gebied van met name kinderopvang, onderwijs en zorg in de komende decennia sterk zal fluctueren. Zo wordt in de meeste centrumsteden een piek in de te voorziene kinderopvang tussen 2015 en 2020 gevolgd door een soms sterke daling in de jaren 2020. Op gebied van ouderenzorg is er een meer constante stijging aan benodigde infrastructuur, waarbij de infrastructuurnood aan woonzorgeenheden tot 25% kan stijgen tegen 2030.

In de Vlaamse centrumsteden is de ruimte vaak beperkt en vinden ruimtevragerende functies nu al vaak moeilijk een invulling. De centrumsteden kennen bovendien een stijgend belang als voorzieningencentrum ten opzichte van de omgeving. Een verder stijgende vraag naar onder andere zorginfrastructuur, in combinatie met volatielere ruimtevragers zoals kinderopvang en scholen, zorgt ervoor dat multifunctionele infrastructuur noodzakelijk wordt om ruimtelijk alle voorzieningen een plaats te geven in de stad. Uit de geïnventariseerde projecten en de cases blijkt dat het efficiënt ruimtegebruik dan ook vaak de belangrijkste aanleiding is om multifunctionele infrastructuur te voorzien. Daarnaast leidt een multifunctionele infrastructuur tot een grotere functionele mix in buurten en wijken.

Toch speelt ook het kostenplaatje een belangrijke rol in het uiteindelijk kiezen voor multifunctionele infrastructuur. Het voorbeeld van Antwerpen (het Netwerk Ontmoetingsruimte) laat zien dat dit zowel publiek als private infrastructuur kan betreffen. Concrete voorbeelden en scenario's van aanpasbare infrastructuur waarbij bijvoorbeeld zorgfuncties op termijn met wonen kunnen gecombineerd worden, geven aan dat de hogere bouwkosten van 5 à 10% zich helemaal terugverdienen door de hogere restwaarde na beëindigen van de eerste functie (door het vermijden van hoge verbouwingkosten). Bij multifunctionele infrastructuur blijkt in de meeste gevallen dat de primaire gebruiker van de infrastructuur een kostendekkende gebruiksvergoeding ontvangt, maar dat vooral de extra gebruiker een financieel voordeel doet doordat vaak een dure nieuwbouw kan vermeden worden. In geval van gecombineerde projecten ten slotte zijn de voorbereidende fases duurder door een langere doorlooptijd, het zoeken naar verdeelsleutels en overeenkomsten. Maar ook deze worden meer dan gecompenseerd in de bouw- en beheerfase door de bouwtechnische en ruimtelijke synergieën.

### 2. Binnen de 13 centrumsteden en de VGC wordt momenteel in beperkte mate een beleid gevoerd naar multifunctionele infrastructuur

Tijdens de ronde van groepsgesprekken binnen de centrumsteden en de VGC is geïnventariseerd in welke mate er een expliciet beleid wordt gevoerd naar het realiseren van multifunctionele infrastructuur. Hieruit is naar voren gekomen dat momenteel in geen enkele gemeente een specifiek bovensectoraal beleid wordt gevoerd.

In enkele steden wordt wel *binnen* bepaalde sectoren beleid inzake multifunctionele infrastructuur gevoerd. Zo heeft de stad Antwerpen het Netwerk **Ontmoetingsruimte** opgezet. Dit netwerk bundelt per wijk de panden van de stad, van het OCMW, van verenigingen en van private eigenaars. Het betreft zowel kleine vergaderzaaltjes als sportzalen, schouwburg, commerciële ruimten, feestzalen voor grote groepen etc. Bedoeling is om deze ruimten beter te benutten, en ze toegankelijk(er) te maken voor bewoners en verenigingen. Op het gebied van **parkeren** lopen in de stad Gent proefprojecten (onder andere aan 'The Loop') waar bewonersparkeren gecombineerd wordt met werk- en winkelparkeren. Ook in Antwerpen lopen dergelijke initiatieven vanuit het Parkeerbedrijf.

Daarnaast worden in tal van steden inspanningen geleverd om de **sportinfrastructuur** van onder meer scholen ook buiten de schooluren te laten benutten door sportverenigingen. Dit gebeurt zowel bij nieuwbouwprojecten (bijv. Antwerpen, Turnhout, Kortrijk, Oostende) als bij bestaande scholen (Turnhout, Genk, Hasselt, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Oostende, Sint-Niklaas). Naast de sportzaal, wordt ook de **speelplaats** van scholen graag gebruikt door de buurt. En de **klaslokalen** worden na de schooluren ook meer en meer gebruikt als vergaderruimte voor verenigingen, repetitieruimte voor koren, leslokalen voor tekenacademie of muziekschool, ....

Op het gebied van de **publieke ruimte** probeert de stad Gent meer en meer om dit multi-inzetbaar te maken. In Roeselare is men er dan weer actief mee bezig om de binnenstedelijke kerkhoven meer in te richten als publieke ruimte.

Het beleid in de centrumsteden en VGC is er thans vooral op gericht om *bestaan-*de ruimten beter te benutten, eerder dan hieraan conclusies te verbinden voor nieuwe gebouwen of voorzieningen.

Een belangrijke verklaring voor het ontbreken van een sectoroverstijgend beleid binnen de centrumsteden is enerzijds gelegen bij de interne organisatie wat betreft planning op lange termijn en anderzijds bij de verschillende noden aan infrastructuur. In sommige steden is de strategisch planning eerder gecentraliseerd in 1 centrale dienst, bijvoorbeeld vanuit de dienst gebouwen, dienst infrastructuur, dienst facilitair management, stadsarchitect of stadsingenieur. De sectorale diensten onderwijs, cultuur, sport, jeugd, milieu,... houden zich dan eerder bezig met inhoudelijke dossiers, en houden zich minder bezig met infrastructuurnoden.

In andere steden spelen bovenvermelde sectorale diensten wel een sterke rol op gebied van infrastructuur, en hebben zij vaak zelfs een eigen infrastructuurdepartement of verantwoordelijke. Een dienst facilitair management of stadsarchitect heeft in geval van specifieke sectorgebonden infrastructuur dan een eerder ondersteunende of adviserende rol.

### **3. Er wordt wel in toenemende, zij het in beperkte, mate infrastructuur gerealiseerd die multifunctioneel genoemd mag worden**

Het gegeven dat er tot op heden slechts sectoraal een expliciet beleid gevoerd wordt, mag niet tot de conclusie leiden dat geen nieuwe multifunctionele projecten worden gerealiseerd.

Goede voorbeelden van **aanpasbare infrastructuur** zijn het TT center in Hasselt en het AZ Groeninghe in Kortrijk. Deze kunnen zeker als voorbeelden gelden voor andere potentiële multifunctionele projecten. Binnen de **multi-inzetbare infrastructuur** zijn meer voorbeelden gevonden. Een hiervan is het (publiek) kantoorgebouw De Bel in Antwerpen, waarvan de parking 's avonds door buurtbewoners wordt gebruikt. Winkels zoals Delhaize verhuren hier hun parkings na de openingsuren aan bewoners. De hoofdfunctie (parkeren) blijft dezelfde, maar de ruimtes worden nu wel beter benut. Ook de **combineerbare infrastructuur**

komt frequenter voor in de 13 centrumsteden in Vlaanderen. Doorgaans betreft het een combinatie van functies en diensten te gaan die zijn geclusterd rond sport, zorg of een lokaal dienstenaanbod. Goede voorbeelden van gecombineerde functies zijn het Daverlocomplex in Brugge (politie, dienst bevolking, cafetaria, bibliotheek, polyvalente zaal, sportzaal), het gemeentehuis Stevoort in Hasselt (kinderopvang en buurtpolitie in één flexibel ingericht gebouw), het OC 'De Wervel' in de Kortrijkse deelgemeente Bellegem (dienst bevolking, wijkpolitie, bibliotheek, OCMW, muziekvereniging, ontmoetingscentrum, jeugdlokalen,...), het project "De Welzijnsknoop" in Gent (een school met een seniorencentrum en een aantal andere welzijnssectoren) en de site van de voormalige Vercaemerschool in Oostende (sociale woongelegenheden, buitenschoolse kinderopvang en een kinderdagverblijf).

Toch zijn dit uitzonderingen: de belangrijkste aanleiding voor de gevonden projecten was bijna telkens weer het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik enerzijds, en het uitspelen van complementariteit tussen functies voor de bezoekers anderzijds. Vanuit een economische realiteit stijgt het belang van zorgvuldig ruimtegebruik voor steden wat betreft de eigen infrastructuur: het doet de energieprijzen dalen en een rationalisatie van het gebruik van stedelijke infrastructuur zorgt eventueel zelfs voor enkele verkoopsopbrengsten.

Een tweede gemeenschappelijke aspect van al deze voorbeeldprojecten is, dat zij op initiatief van individuele betrokken personen of actoren zijn gestart. Daarnaast heeft zeer weinig kennisoverdracht tussen de betrokken van projecten plaatsgevonden, waardoor men steeds opnieuw het wiel heeft uitgevonden. Als er sprake was van kennisoverdracht, dan verliep dit doorgaans via de betrokken architect en niet via de betrokken actoren of de projectleiding.

#### **4. De regelgeving werkt op een aantal punten belemmerend voor de realisatie van dergelijke infrastructuur**

Er is sprake van zowel sectoroverschrijdende als sectorale regelgeving dat van invloed is op het vormgeven en realiseren van multifunctionele infrastructuur. In dit kader zijn vooral de sectoren onderwijs, zorg, sport, cultuur en sociale huisvesting relevant.

Binnen de sectoroverschrijdende wetgeving is het vooral de wet op de overheidsopdrachten die belemmeringen geeft. Bij multi-inzetbare of combineerbare infrastructuur kan er sprake zijn van een publiek medegebruik van een privaat hoofdgebruik. Hierdoor moet de publieke gebruiker de concurrentie laten spelen bij de realisatie van het project, terwijl er al een private partij is die het initiatief neemt. Omgekeerd kan een privaat medegebruik van een publiek initiatief gevolgen hebben op de subsidies die men voor de bouw van een gebouw heeft ontvangen. Ook kan er bij publiek-privaat medegebruik invloed zijn op de onroerende voorheffing.

Maar het is vooral de sectorale regelgeving die onderling conflictueuze voorschriften bevat en daardoor belemmeringen opwerpt. Deel 2 (Regelgeving en subsidiëring) geeft hiervan een overzicht. Enkele sprekende voorbeelden:

- Voor VIPA-gesubsidieerde ouderenvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen geldt een vereist energieprijl van E80 (MB 18 december 2009 inzake de VIPA duurzaamheidscriteria), terwijl voor onderwijsinfrastructuur het vereiste energieprijl E70 bedraagt. Dit is specifiek voor combineerbare infrastructuur geen onoverkomelijk probleem, vermits het aparte deelzones betreft, en het energieprestatiepeil per subdossier kan berekend worden, in functie van de bestemming. Maar naar projectopvolging is het op zijn minst zeer onhandig, onder meer omdat alle berekeningen moeten opgesplitst worden, en de gemeenschappelijke ruimtes aan één functie moeten worden toegewezen. Alles



op het strengste peil (E70) brengen betekent dan weer dat de extra kosten vanuit VIPA vaak niet subsidiabel zijn <sup>78</sup>;

- In de sectoren onderwijs, zorg en cultuur zijn subsidies voor infrastructuur(werken) afhankelijk van de voorwaarde dat de subsidieaanvrager een bepaald exclusief recht kan laten gelden op het onroerend goed (grond of bestaand gebouw). Bij multi-inzetbare infrastructuur is er sprake van gedeeld gebruik, en dus geen exclusief recht door beide gebruikers;
- De VIPA-subsidies voor zorginfrastructuur verlangen (minstens) een genotsrecht op het onroerend goed voor ten minste 20 jaar, op straffe van terugbetaling van de subsidies. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwbouw (zakelijk recht of eigendom van de grond hebben) en verbouwing (genotrecht op het gebouw volstaat). Dit stimuleert geenszins het opvolgend gebruik (aanpasbaarheid) van een andere functie binnen deze periode.
- In verschillende onderzochte sectoren zijn subsidies voor infrastructuur doorgaans gelieerd aan de exclusieve bestemming van de infrastructuur. Dit belemmert vooral de inzetbaarheid voor verschillende type gebruikers (multi-inzetbaarheid) op verschillende momenten.

Voor de **aanpasbaarheid** van infrastructuur zien we vooral volgende knelpunten:

- Gevaar voor verlies van subsidies bij overdracht genotsrecht of zakelijk recht, of bestemmingswijziging van de gesubsidieerde infrastructuur
- Nood aan bouwtechnische aanpassingen als gevolg van verschillende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen (al zijn deze aanpassingen nog steeds goedkoper dan een nieuwbouw).

Met betrekking tot de **multi-inzetbaarheid** van infrastructuur spelen volgende elementen:

- Conflicterende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen tussen en soms zelfs binnen de verschillende onderzochte sectoren. Een harmonisatie dringt zich op. Voor de meeste functies is het evenwel haalbaar om de strengste eis voor alle functies te doen gelden.
- Gevaar voor het mislopen of het verliezen van subsidies in het licht van de specifieke subsidievoorwaarden in de verschillende sectoren (bouwtechnische voorwaarden en andere randvoorwaarden zoals bepaald recht op onroerend goed en het gebruik van de infrastructuur voor de gesubsidieerde bestemming)
- Moeilijkheden inzake publiek-private samenwerking wegens verschillen in het personele toepassingsgebied van de subsidieregelingen.

Met betrekking tot de **combineerbaarheid** van infrastructuur speelt het volgende:

- Conflicterende bouwvoorschriften, (brand)veiligheidsnormen en normen inzake de energieprestatie van gebouwen tussen en soms zelfs binnen de verschillende onderzochte sectoren
- Gevaar voor het mislopen of het verliezen van subsidies in het licht van de specifieke subsidievoorwaarden in de verschillende sectoren (bouwtechnische voorwaarden en andere randvoorwaarden zoals bepaald recht op onroerend

---

<sup>78</sup> Deze extra kosten vallen doorgaans buiten het subsidieerbaar plafond, vermits de basisbedragen die in aanmerking komen voor subsidie door de toegenomen bouwpreisen en kwaliteitseisen steeds minder van de echte kostprijs dekken.

goed en het gebruik van de infrastructuur voor de gesubsidieerde bestemming)

- Moeilijkheden inzake publiek-private samenwerking wegens verschillen in het personele toepassingsgebied van de subsidieregelingen, en wegens de wetgeving op de overheidsopdrachten.
- Moeilijkheden inzake publiek-private samenwerking bij onroerendgoedtransacties, bij overheidsopdrachten en bij het vestigen van persoonlijke of zakelijke rechten

## **5. Er zijn ook niet-juridische knelpunten aan de orde bij het realiseren van multi-inzetbare infrastructuur**

Een eigenschap van met name multi-inzetbare en combineerbare infrastructuur is dat bij deze projecten vaak (maar niet altijd) meerdere bouwheren optreden. Dit verhoogt de complexiteit van het project, zowel in de voorbereidings-, als de realisatiefasen van een project. Hoe meer verschillende doelgroepen eenzelfde gebouw wensen te gebruiken, hoe meer verschillende verwachtingen ten aanzien van dat gebouw. Uit de cases kan geleerd worden dat het tussentijds vastleggen van beslissingen en afspraken tussen de partijen een belangrijke voorwaarde is.

Bij combineerbare infrastructuur worden vaak ook een aantal faciliteiten (keuken, sanitair,...) gedeeld. Dit zorgt in de voorbereiding al vaak voor conflicten over de manier waarop de zaal en gemeenschappelijke ruimtes gebruikt (en achtergelaten) worden; over het tijdstip en regelmaat van gebruik en over de (on)verzoenbaarheid van functies. Omwille van deze verschillende gebruikersverwachtingen wordt in sommige gevallen toch geopteerd voor een volledige functionele scheiding.

De onderzochte projecten geven aan dat de wil om samen te werken en de wijze waarop dit plaatsvindt vormt een belangrijke succesfactor is. In tal van steden bleek dat vooral de sociale huisvestingsmaatschappijen eerder terughoudend zijn bij het vormgeven en realiseren van multifunctionele infrastructuur. Dit vooral vanwege de hoge complexiteit van de gecombineerde projecten.

Het ontbreken van een adequate organisatiestructuur, met een competente en gedreven projectleider die zich niet laat afleiden door juridische, (ontwerp)technische en financiële hobbels, vormt een veel voorkomende oorzaak van het stranden van initiatieven. Dit speelt zowel bij multi-inzetbare als combineerbare infrastructuur, zoals ook uit de cases van Oostende blijkt.

Tussen (subsidieverlenende) instanties is er sprake van verschillen in de doorlooptijd van besluitvormingsprocessen. Daarnaast verschillen zij ook in de vereisten, het soort gegevens dat moet worden aangeleverd, de manier van indienen etc. De timing tussen aanvraag en het kunnen beschikken over de financiële middelen kan hierdoor sterk uiteen- en dus oplopen, hetgeen met name voor de gecombineerde infrastructuur ernstige gevolgen kan hebben.

Naast de rol van initiatiefnemer en regisseur voor een ontwikkeling, is ook het uiteindelijke bouwheerschap een belangrijke factor, gezien het deze actor is die de uiteindelijke afspraken maakt met architecten en de bouwfase van meest nabij volgt. Er zijn goede overeenkomsten en een transparante communicatie vereist om ook de andere partners in te lichten over eventuele veranderingen in materiaalgebruik, ruimtelijke indeling, verdeelsleutels, ...

Specifiek voor het aspect 'financiering' leert het voorbeeld van de casus de Vaartkom in Leuven dat ook dit tot knelpunten kan leiden. Een sociale huisvestingsmaatschappij als Dijledal wordt financieel vooral gesteund via renteloze NFS2-leningen die door de VMSW worden toegekend. Indien Dijledal binnen een project

andere functies of gemeenschappelijke delen mee dient te betalen, dan moet hiervoor marktconform geleend worden, wat een extra financiële belasting betekent. Daarnaast is het tekenend voor de huidige situatie dat de actoren sterk moeten leunen op de financiële (!) kennis van architecten op het gebied van financiële regelgeving en verdeelsleutels tussen actoren.

Het voorbeeld van de Brede school Nieuwland leert dat de initiatiefnemer (het VGC) niet altijd de mogelijkheid heeft om zelf subsidies aan te vragen, waardoor er complexe juridische constructies gecreëerd moeten worden.

Een bijzonder knelpunt komt voort uit een project van Oostende. Daar wenste de stad een kinderopvang te realiseren binnen stedelijke school. Vanwege het gelijkheidsprincipe zou het stadsbestuur een dergelijke faciliteit dan ook moeten financieren bij andere scholen, hetgeen budgettair niet haalbaar is. Uiteindelijk lag de oplossing bij het deels fysiek scheiden van de school en de kinderopvang: er zijn aparte ingangen gemaakt voor beide functies, zodat de BKO zich naar buiten toe duidelijk profileert als niet-geïncorporeerd in de school.

Van een andere orde is de rol die de Vlaamse overheidsdiensten kunnen spelen. Het voorbeeld van het project De Centrale werkplaatsen in Leuven geeft aan dat overheidseigendommen het hergebruik van gebouwen en van gebieden kan bevorderen of juist kan afremmen. Door de (overigens vanuit hun perspectief legitieme) houding van Erfgoed wordt de herontwikkeling van de historische gebouwen (aanpasbaarheid) aldaar sterkt vertraagd en vormt dit een negatieve factor bij de herontwikkeling van het gebied.

Een geheel andere bevinding is nog dat men vaak probeert gebouwen van functie te doen veranderen, waarvoor bij de oprichting niet expliciet in het ontwerp rekening is gehouden. Het betreft kerken en kloosters, pastoriewoningen (bijv. Leyselehof in Brugge, Karmelietenkerk Mechelen, Sint-Pauluskerk in Kortrijk); leegstaande bedrijfsgebouwen (bijv. rijkswachtkazerne in Sint-Niklaas); historische gebouwen en monumenten (bijv. de stadspoorten in Brugge, Site Lamot in Mechelen, een schutterstoren in Sint-Niklaas) en militaire domeinen en vastgoed (bijv. Militair hospitaal in Brugge). Hieruit kan geleerd worden dat het veranderen van de functie ervan ernstige bouwtechnische uitdagingen geeft en erg kostbaar is. Dit geeft aan hoe belangrijk het is dat bij het ontwerp van gebouwen al rekening wordt gehouden met een opvolgend ander (en vaak nog onbekend) gebruik.

## **6. Er zijn ook faal- en succesfactoren bij het beheren van multifunctionele infrastructuur aan de orde.**

Uit de analyse van de projecten blijkt dat bij multifunctionele infrastructuur met name het beheer een aandachtspunt vormt. De eigenaars van de infrastructuur zijn vaak moeilijk te overtuigen om het medegebruik door derden toe te staan omwille van bezorgdheid over veiligheid, omwille van mogelijke schade aan de infrastructuur, omwille van verantwoordelijkheid en omwille van administratieve opvolging.

Als meerdere functies op hetzelfde tijdstip gebruik willen maken van de infrastructuur, ook al gebeurt dit maar sporadisch, kan dit leiden tot conflicten. Een voorbeeld is de combinatie van een grootschalige evenementenhal met een sportzaal voor topsportactiviteiten. De kans bestaat dat beide gebruikers de infrastructuur willen opeisen in één bepaald weekend. Als de gebruikers hierin geen toegevingen doen, zorgt dit voor een onhaalbaar project.

Ook voor bepaalde recreatieve gebruikers, zoals een judoclub of een tekenacademie, is het niet vanzelfsprekend om de ruimte snel vrij te maken voor volgende gebruikers. Dit belemmert sterk de multi-inzetbaarheid.

De voorgaande bevindingen ten aanzien van de knelpunten bij het vormgeven en realiseren van multifunctionele infrastructuur zijn ernstig, maar voor een groot deel oplosbaar. In het volgende deel van de studie wordt ingegaan op de verschillende mogelijkheden om de realisatie van multifunctionele infrastructuur te kunnen bevorderen.

### 3 OPLOSSINGSSTRATEGIEËN

In wat volgt wordt ingegaan op enkele strategieën die oplossingen moeten kunnen bieden voor de geschetste knelpunten. We onderscheiden de volgende clusters van oplossingen:

- Oplossingen gericht op het realiseren van aanpasbare gebouwen;
- Oplossingen gericht op het multi-functioneel gebruik van ruimten binnen gebouwen;
- Oplossingen gericht op het combineren van functies binnen gebouwen.

#### 3.1 Aanpasbaarheid van gebouwen

In de vorige onderdelen van dit rapport zijn 'het nut en de noodzaak' aangegeven van multifunctionele infrastructuur. Het onderdeel 'aanpasbare infrastructuur' heeft betrekking op de mogelijkheden om tot hergebruik over te gaan van een gebouw nadat de huidige gebruiker vertrekt en het zijn huidige functie heeft verloren.

##### 3.1.1 *Kansen ten aanzien van aanpasbaarheid*

- Uit de gesprekken met architecten is naar voren gekomen dat er in technische zin weinig beperkingen zijn voor een opvolgend gebruik, mits een gebouw **intelligent ontworpen** wordt. De aanpasbaarheid van gebouwen wordt sterk bevorderd indien er gewerkt wordt met een kolommenstructuur. Dit maakt dat de ruimtes tussen de kolommen vrij indeelbaar zijn. Bepalend is wel de afstand tussen de kolommen. Doorgaans wordt dit afgestemd op de voorziene indeling van de functies (de breedte van de gangen, de diepte van de ruimten, de aanwezigheid van een parkeerkelder,...).
- Het op voorhand aanpasbaar maken van gebouwen vergt soms extra kosten, zoals voor het aanbrengen van veiligheidsbeglazing bij scholen en de hogere EPB bij assistentie- en sociale woningen. De haalbaarheid hiervan kan bevorderd worden door de **sectorale budgetten** voor de bouwkosten hierop aan te passen (in het geval van een multi-inzetbaar gebouw). Een alternatief bestaat erin dat niet de bouwkost, maar wel de afschrijvingen gesubsidieerd worden, waarbij ook de restwaarde en vervangingsinvesteringen verrekend kunnen worden<sup>79</sup>. Hierdoor krijg je meer aandacht voor de **life cycle cost**, en niet voor de oorspronkelijke bouwkost, wat tot meer verantwoorde keuzes leidt.
- Binnen de sectorale regelgeving zou de vaak voorkomende regel van **verlies/terugbetaling van subsidies** bij een eventueel latere overdracht van het gebruik/genotsrecht/zakelijk recht van de gesubsidieerde infrastructuur moeten worden vervangen.
- Op een beperkt aantal punten kan er een **harmonisatie van de regelgeving** plaatsvinden: ten aanzien van de breedte van gangen en mogelijk ten aanzien van de hoogtes van verdiepingen. De vraag stelt zich ook of alle normen steeds via inputindicatoren (bijv. minimale vrije hoogte) moeten voorgeschreven worden, dan wel of prestatie-indicatoren (bijv. voldoende lichtinval, vol-

<sup>79</sup> Al betekent dit ook dat je de bouw moet kunnen prefinancieren, wat vandaag niet voor alle actoren het geval is.

doende verluchting, ...) soms niet meer aangewezen zijn. Ook het beperken van het aantal verplichte normen, en het daarnaast opnemen van richtinggevende normen kan multifunctionaliteit stimuleren. Naast een harmonisatie tussen sectoren dringt zich ook een geografische harmonisatie op. Voor de VGC die in een Brusselse context werkt, maar voor gemeenschapsmaterie, leidt die combinatie soms tot tegenstellingen in de regelgeving (bijv. conflicten tussen de eisen voor een groendak en regenwaterrecuperatie).

### 3.1.2 Beperkingen ten aanzien van aanpasbaarheid

- Zoals is eerder in dit rapport is aangegeven, is het op zichzelf logisch dat enkele **bouwnormen** afwijken van andere normen. Dit doet zich met name voor bij ziekenhuizen (hogere verdiepingen, .... ) en de scholen die in het kader van de DBFM procedure worden gerealiseerd. Het zou zeer kostenverhogend en zeker niet duurzaam zijn om bij alle gebouwen uit te gaan van deze maximum normen. Vandaar dat we moeten accepteren dat ziekenhuizen wel hergebruikt kunnen worden voor andere functies, maar andere gebouwen niet voor deze functie.

Sommige normen kunnen echter ook de aanpasbaarheid belemmeren. De maatschappelijke baten moeten in verhouding staan tot de kosten. Zeker op het vlak van kinderopvang zijn de normen stringent, bijv. op het vlak van toegangscontrole, exclusieve buitenruimte, normering keuken, ramen... De vraag is dan ook welke van deze normen echt relevant zijn, en bovendien sectoraal moeten bepaald worden. Hoe meer sectoraal bepaald, hoe meer verschillen tussen functies en dus hoe moeilijker de aanpasbaarheid naar andere functies. Een harmonisatie, zeker als het vergelijkbare doelgroepen betreft, dringt zich op. Zo is het niet erg logisch dat de normen voor naschoolse kinderopvang verschillen van deze voor een kleuterklas.

## **3.2 Multi-inzetbaarheid van gebouwen of delen ervan**

### 3.2.1 Kansen ten aanzien van multi-inzetbaarheid

Multi-inzetbaarheid vereist dat de **toekomstige gebruikers zo veel als mogelijk betrokken** zijn vanaf het ontwerp van het gebouw. Verwachtingen, wensen en eisen lopen uiteen. Via het ontwerp kan dan door het toepassen van aangepaste bouwmaterialen, opslagruimtes voor hulpmaterialen, afsluitbare kasten en ingangen enz., een situatie gecreëerd worden die voor alle gebruikers acceptabel is. Maar ook het voorzien van aparte toegangen, apart afsluitbare gebouwvleugels of zalen etc. kan het later medegebruik bevorderen.?

Een tweede aspect is het **aanduiden van een onderhandelaar**. Dit kan ook de projectleider zijn. Het gaat erom dat de wensen en eisen, maar ook de verdeling van het gebruik, de afspraken over de verdeling van de kosten, vergoedingen voor het gebruik en/of investeringen, enz. onderling goed worden besproken en worden vastgelegd.

Ten aanzien van het beheer geldt dat de organisatie ervan een belangrijke succesfactor is. Het **aanstellen van een beheerder** van het gebouw of bepaalde ruimtes is een belangrijk element. Deze dient ook dagelijks toe te zien op de gemaakte afspraken op het gebied van het goed gebruik van de ruimtes, het schoonhouden ervan enz. Een alternatief voor een vaste beheerder is een flexibele beheerder voor meerdere gebouwen of ruimtes, zoals de sleuteldragers in Antwerpen. Vandaag ontbreekt het in Vlaanderen echter aan voldoende goede syndici als gebouwbeheerders. Dit geldt ook voor niet-multifunctionele gebouwen zoals appartementen.

Op een aantal punten kan er een **aanpassing van de sectorale regelgeving** plaatsvinden. Dit betreft met name het exclusief gebruik en exclusieve eigendom binnen sectorale subsidievereisten.

Ook is het aangewezen om de **wet op de overheidsopdrachten** zodanig aan te passen dat het de mogelijkheid biedt om binnen een privaat project een publiek medegebruik mogelijk te maken.

### *3.2.2 Beperkingen ten aanzien van multi-inzetbaarheid*

De multi-inzetbaarheid wordt voor een deel bepaald door **de houding van de toekomstige gebruikers** ten aanzien van het medegebruik. De ervaring leert dat gestelde eisen soms het medegebruik onmogelijk maakt. Dit menselijk gedrag is nooit uit te sluiten. Het vergt vooral een mentaliteitswijziging. Communicatie is hiervoor nodig.

## **3.3 Combineerbaarheid van functies binnen gebouwen**

Bij combineerbare gebouwen kan er ook sprake zijn van multi-inzetbare ruimten. In dat geval spelen ook de voorgaande kansen en beperkingen. In het onderstaande maken we hier abstractie van.

Knelpunten die typisch zijn voor combineerbare infrastructuur zijn verschillende normen die vanuit diverse regelgeving opgelegd wordt, verschil in subsidievoorwaarden, procedures etc... Afhankelijk van welke actoren betrokken zijn en welke regelgeving van tel is, duiken andere problemen op.

### *3.3.1 Kansen ten aanzien van de combineerbaarheid van functies*

Gelet op de knelpunten bij de combineerbare gebouwen, is het van groot belang dat de **betrokkenheid van de verschillende gebruikers** doorheen het gehele proces optimaal is geregeld. Wensen en eisen vanuit de verschillende gebruikers moeten goed besproken, afgewogen en uitonderhandeld worden. Anders is de kans groot dat één van de partijen afhaakt. Een goede projectvoorbereiding is noodzakelijk, en vergt ook dat hier de nodige tijd in geïnvesteerd wordt.

Bij de combinatie van functies/gebruikers is er doorgaans ook sprake gedeelde ruimten, die **intelligent ontworpen** moet worden in functie van de behoeften van de gebruikers.

Indien er sprake is van verschillende subsidieverstrekkers, is het belangrijk dat de verschillende subsidietrajecten aan de aanvragerkant **door één persoon worden doorlopen**. Hierdoor blijft het overzicht bewaard ten aanzien van de verschillende besluitvormingsmomenten (toekennen en betaalbaarstelling).

Een aantal procedures zijn echter vandaag niet op elkaar af te stemmen. De goedkeuring voor subsidies voor een school kan jaren in beslag nemen, terwijl andere functies de verplichting hebben tot bouwen nadat hun subsidiedossier is goedgekeurd. Voor dit type van projecten lijkt het zinvol na te denken over een **gemeenschappelijke subsidieportefeuille** voor het gebouw in zijn geheel, eerder dan de subsidies per functie aan te vragen.

Op een aantal punten kan er een **aanpassing van de sectorale regelgeving** plaatsvinden. Dit betreft met name de ten aanzien van het exclusief gebruik en exclusief eigendom en sectorale subsidies. Daarnaast zou sprake moeten zijn van een gelijkschakeling van de besluitvorming en van de toewijzings- en beschikbaarheidsmomenten.

### *3.3.2 Beperkingen ten aanzien van de combineerbaarheid van functies*

Ook bij de gecombineerde gebouwen wordt de haalbaarheid voor een deel bepaald door **de houding van de toekomstige gebruikers** ten aanzien van het medegebruik. De ervaring leert dat gestelde eisen soms het medegebruik onmogelijk maakt. Dit menselijk gedrag is nooit uit te sluiten.



## 4 BELEIDSAANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden een aantal beleidsaanbevelingen geformuleerd, die de realisatie van multifunctionele gebouwen moeten bevorderen. We onderscheiden de volgende clusters van aanbevelingen:

- Het stimuleren van visie en beleidsvorming inzake multifunctionele infrastructuur;
- Het harmoniseren van wet- en regelgeving;
- Het stimuleren van concrete projecten;
- Het overdragen van kennis en ervaring.

### 4.1 Stimuleren van visie- en beleidsvorming over multifunctionele infrastructuur

#### 4.1.1 *Sensibiliseren van de publieke sector op Gewestelijk niveau*

We bevelen aan om de verschillende administraties op Vlaams niveau voldoende te informeren op het gebied van multifunctionele infrastructuur. Door zowel Onderwijs, Welzijn en zorg, Sociale huisvesting en Ruimtelijke ordening te informeren over de meerwaarde van multifunctionele infrastructuur kunnen gezamenlijke initiatieven meer kansen krijgen.

Het Team Stedenbeleid kan de visie op multifunctionele projecten bijv. meenemen in de jury stadsvernieuwing, of als input bij stadsprogramma's. Maar ook andere actoren hebben een rol te spelen, zoals Team Vlaams Bouwmeester, RWO (cfr ook het groenboek ruimte), ...

#### 4.1.2 *Sensibiliseren van de besturen van de steden en gemeenten*

Niet alleen het Gewestelijk niveau, maar ook de steden en gemeenten zouden gestimuleerd moeten worden om op lokaal niveau een beleid te formuleren op het gebied van multifunctionele infrastructuur. Dit gaat dus over alle sectoren heen, hetgeen moet leiden tot een efficiëntere inzet en aanpasbaarheid van de eigen infrastructuur. Daarnaast kan ook vanuit de verschillende sectoren (sport, jeugd, zorg, onderwijs...) nagedacht worden over het opzetten van begeleidingstrajecten.

Actoren die hierbij betrokken kunnen worden zijn bijv. de VVSG met het kenniscentrum Vlaamse Steden, maar ook de meer sectoraal gerichte steunpunten of kenniscentra, zoals het Vlaams Instituut voor Sportbeheer en Recreatiebeleid (ISB), Locus (Cultuur), VVJ (Jeugd),...

Daarnaast wijst het voorbeeld van de Sleuteldragers in Antwerpen of projecten met buurtsportwerkers op de mogelijkheden om ook verder te kijken dan louter het bouwen van de infrastructuur, maar dat ook linken mogelijk zijn met projecten in bijv. de sociale economie.

#### 4.1.3 *Sensibiliseren van de sectorale actoren op lokaal niveau*

Essentieel tenslotte is ook dat de verschillende lokale actoren binnen de sectoren voldoende geïnformeerd worden. Belangrijk is evenwel dat alle actoren ook bewust zijn dat dit geen evidente opdracht is. Vandaar dat de meerwaarde van multifunctionele infrastructuur ook voor iedereen voldoende helder moet zijn. De focus zou dan moeten liggen op die onderdelen waar in substantiële mate nieuwbouw te verwachten is. Ter voorbereiding kan een overzicht gemaakt worden van

concrete nieuwbouwprojecten die in de planning zitten. Ingegaan kan worden op knelpunten en oplossingen die hiervoor al in de praktijk zijn gevonden. Dit bijvoorbeeld door middel van groepsessies, gefaciliteerd door de VVSG of de Vlaamse overheid.

#### 4.1.4 *Sensibiliseren van private sector*

Wij stellen voor om ook een communicatietraject voor projectontwikkelaars, aannemers en architecten op te starten. Dit kan gericht op het stimuleren van de realisatie van met name aanpasbare gebouwen. In samenwerking met de koepelorganisaties kunnen hier themabijeenkomsten rond worden georganiseerd.

Belangrijk hierbij is dat dit niet beperkt wordt tot bijscholingen, maar dat architecten reeds in hun basisopleiding vertrouwd worden gemaakt met multifunctionele infrastructuur.

## 4.2 Aanpassen en harmoniseren van wet- en regelgeving

Eerder is geconstateerd de **sectorale regels** op het gebied van bouw- en veiligheidsvoorschriften relatief goed hanteerbaar zijn, met uitzondering van specifieke eisen, bijv. op vlak van de gangbreedtes, of voor specifieke functies zoals ziekenhuizen. Wij adviseren om waar mogelijk de regelgeving meer op elkaar af te stemmen, al is het maar om de transparantie te verhogen. Zeker wanneer er nieuwe normen op sectoraal niveau worden uitgewerkt, lijkt het wenselijk om vooraf af te stemmen met de andere sectoren om voortijdig eventuele conflicten te detecteren.

Binnen de verschillende subsidieregelingen is er sprake van voorwaarden op het gebied van exclusief ruimtegebruik en exclusief eigendom. We adviseren om uitzonderingen op deze aspecten in te bouwen indien er sprake is van multifunctionele gebouwen.

Binnen de sectorale regelgeving zou de vaak voorkomende regel van verlies/terugbetaling van subsidies bij een eventueel latere overdracht van het gebruik/genotsrecht/zakelijk recht of bestemmingswijziging van de gesubsidieerde infrastructuur moeten worden vervangen, zeker wanneer het een publieke functie blijft. Dit beperkt met name de mogelijkheden van latere aanpasbare infrastructuur na bijv. 20 jaar. Dit hoeft niet te betekenen dat deze clause volledig uit de subsidievoorwaarden moet verdwijnen. Wel zou men kunnen toevoegen dat deze regel niet van toepassing is bij de overgang van de infrastructuur naar andere maatschappelijke functies die geen winst halen uit hun vastgoed.

Ook zou er binnen sommige subsidieregelingen de discussie moeten aangegaan worden over de vraag of de gesubsidieerde bedragen verhoogd kunnen worden voor die situaties dat er gekozen wordt voor een multifunctioneel gebouw. Dit lijkt onlogisch vermits multifunctioneel (en dan met name gecombineerd) bouwen efficiënter zou moeten zijn (delen van gemeenschappelijke ruimtes als circulatie, sanitair, onthaal, keuken etc...). De extra kosten van aanpasbaar bouwen (die zich terugverdienen bij latere verbouwingen) of van slijtage-bestendiger bouwen voor multi-inzetbare infrastructuur komen vandaag echter niet in aanmerking voor subsidie, hoewel dat vanuit een maatschappelijk oogpunt vaak voordeliger is.

Daarnaast is er sprake van sterke verschillen in de besluitvormingstrajecten. Idealiter zou er sprake moeten zijn van de gelijkschakeling van de besluitvorming (toewijzing en beschikbaarstelling) inzake de subsidies. Een regeling waarbij 1 loket aanwezig is in gevallen er sprake is van verschillende subsidies is wenselijk.

In de praktijk zou één van sectoren als loket kunnen fungeren en zelf de afstemming met een andere sector kunnen organiseren.

Naast het aanpassen van **de sectorale wetgeving** lijken ook nog andere aanpassingen aan de regelgeving nodig.

Zo kan worden gedacht aan een soort van **catch all-bepaling in de Vlaamse regelgeving** (via bijv. een besluit van de Vlaamse Regering) die de aanpasbaarheid, de multi-inzetbaarheid en de combineerbaarheid van infrastructuur in het algemeen belang steeds mogelijk maakt onder bepaalde voorwaarden (vergelijkbaar met het PPS-decreet).

Ook het bestaande **PPS instrumentarium** kan verbeterd worden om de combineerbaarheid van infrastructuur nog verder te vergemakkelijken. In dat licht lijkt het ook aangewezen om de **wet op de overheidsopdrachten** zodanig aan te passen waardoor de combinatie van publieke en private functies in één gebouw makkelijker te realiseren valt. Hierbij kan gedacht worden aan het toevoegen van de mogelijkheid om binnen een privaat project een publiek medegebruik mogelijk te maken, of het verruimen van de mogelijkheden zoals de concurrentiegerichte dialoog.

Tenslotte lijkt ook **afstemming tussen de Brusselse en Vlaamse regelgeving** wenselijk. Projecten van de VGC in Brussel botsen vaak op tegenstrijdigheden tussen Brusselse wetgeving en sectorgebonden voorschriften uit Vlaanderen.

### 4.3 Stimuleren van concrete projecten

Een mogelijkheid tot het stimuleren van concrete projecten op het gebied van multifunctionele infrastructuur is het actief inventariseren van voorgenomen of recent opgestarte sectorale projecten en het proberen deze multifunctioneel te laten worden. Hoewel dit redelijk tijdsintensief is, is dit een zeer effectieve werkwijze. Een dergelijke screening werd bijv. al toegepast door het Team Vlaamse bouwmeester voor projecten op het vlak van lijninfrastructuur.

Een andere beproefde methode om gewenste projecten te stimuleren, is die van de 'open oproepen'. Actoren worden hierbij opgeroepen om voorstellen in te dienen ten aanzien van multifunctionele gebouwen. Geselecteerde voorbeeldstellende projecten kunnen dan een extra subsidie of de toekenning van een expert uit een expertenpool bekomen. Deze aanpak is niet nieuw, en wordt al in andere domeinen toegepast, bijv. voor projecten die innovatie in de ouderenzorg stimuleren (proeftuin zorginnovatieruimte).

Naar analogie met de voorbeeldstellende projecten die door de Vlaamse Bouwmeester in samenwerking met welzijn en wonen zijn uitgewerkt, kunnen mogelijk ook voorbeeldstellende projecten op het vlak van multifunctionele infrastructuur worden uitgewerkt of begeleid. Dit sluit ook aan bij de ambities van RWO rond slimme transformatie (cfr het groenboek).

Dit soort welgekozen pilotprojecten waarin de verschillende knelpunten in detail worden uitgewerkt en projectgewijs worden opgelost, waarna deze oplossingen breed gecommuniceerd en structureel verankerd worden, zijn essentieel om snel de nodige kennis en ervaring op te doen en leereffecten te kunnen verspreiden.

## 4.4 Overdragen van kennis en ervaring

### 4.4.1 *Binnen de publieke sector*

Een van de genoemde knelpunten heeft betrekking op de reproduceerbaarheid van kennis. Het is gebleken dat bij elk van de projecten aan de zijde van de opdrachtgevers in de publieke sector, de betrokken medewerkers (projectleiders) voor het eerst een multi-inzetbaar project uitvoerde. Daarentegen was de betrokken architect soms wel op de hoogte van de mogelijkheden tot het creëren van een multi-inzetbaar gebouw. Dit geeft een ongewenste afhankelijkheid van de opdrachtgever naar de architect. Daarnaast leidt dit tot een versneld afhaken van betrokken partijen bij tegenslagen of ogenschijnlijke onverenigbaarheden. Ook is er sprake van inefficiënties omdat telkens weer het wiel opnieuw uitgevonden moet worden.

Het is dus zeer gewenst dat kennis die bij de opdrachtgevers is opgedaan inzake multi-inzetbaar projecten, ook wordt toegepast bij een nieuw (potentieel) project. Het betreft dan vooral kennis op het gebied van combineerbare functies en de mogelijkheden om, rekening houdend met de bestaande knelpunten, toch tot oplossingen te komen. Ook kennis omtrent het organiseren van beheeraspecten vormt een belangrijk aandachtspunt.

We zien hierbij twee sporen: van de ervaren naar de onervaren publieke projectleider of van het inzetten van ervaren projectleiders binnen nieuwe projecten. In de eerste situatie betreft het een afstemming tussen, of coaching van, twee verschillende medewerkers binnen de sector. In de tweede situatie betreft het een team van enkele vrijgestelde publieke projectleiders die ingezet worden binnen multi-inzetbaar projecten.

Bij het verspreiden van de kennis op het gebied van multifunctionele infrastructuur kan ook het Kenniscentrum PPS een rol spelen. Het betreft hier in essentie immers een publiek-publieke samenwerking. Zoals eerder is aangegeven kan deze rol ook opgepakt worden door het Kenniscentrum steden en gemeenten, maar deze richt zich niet direct op de niet-lokale bestuursorganen.

### 4.4.2 *Binnen de private sector*

Uit de gesprekken is gebleken dat lang niet alle architecten goede kennis hebben van, en ervaring hebben met, multi-inzetbaar projecten. Ook hier geldt weer dat dit leidt tot inefficiënties. Maar ook tot het onvoldoende realiseren van aanpasbare gebouwen. Het is immers de architect die doorgaans de structuur van een gebouw bepaalt.

Het is dus aangewezen ook deze beroepsgroep kennis te bieden op het gebied van multifunctionele projecten. Aandachtspunten zijn hierbij de (technische) mogelijkheden om tot aanpasbare gebouwen te komen, het ruimtelijk/technisch voorzien van multi-inzetbare ruimten, het ruimtelijk combineren van verschillende functies,..... Ook hier kan samenwerking met de beroepsgroep van architecten plaatsvinden.

Om ook aan de bron te kunnen zorgen voor voldoende kennis van multifunctionele gebouwen, ligt het voor de hand om ook binnen de opleiding Bouwkunde / Architectuur van de verschillende universiteiten en hoge scholen aandacht aan dit gegeven te schenken. Dit kan eenvoudig plaatsvinden door middel van bijvoorbeeld een gastcollege van een architect met ervaring op het gebied van multifunctionele gebouwen. Vandaag gebeurt dit reeds sporadisch, maar vooral bij de postgraduate opleidingen, minder bij de basisopleidingen.

Die wisselwerking met de private sector dient overigens ook in twee richtingen gestimuleerd te worden. Het is belangrijk dat er vanuit het beleid en de steun-

punten partnerships worden opgebouwd met de actoren uit de bouwsector die betrokken zijn bij multifunctionele projecten. Hiermee wordt de kennisverspreiding gestimuleerd. Bij wijze van voorbeeld verwijzen we naar het ISB dat reeds dergelijke partnerships heeft, en nieuwe inzichten communiceert via het vaktijdschrift (Vlaams tijdschrift voor sportbeheer).

#### 4.5 De rol van Vlaamse overheid hierbij

Wij adviseren om van het thema 'multifunctionele infrastructuur' op een projectmatige wijze te gaan stimuleren en organiseren. Hiermee wordt bedoeld dat via een **centrale aansturing** gedurende een periode van bijv. een jaar de benodigde stappen worden uitgevoerd om de aanbevelingen te implementeren. Actoren die hierbij kunnen betrokken worden zijn bijv. het Team Stedenbeleid, het kenniscentrum PPS, het Team Vlaamse bouwmeester, de sectorale organisaties etc.

Die stimulerende rol dient op verschillende vlakken geconcretiseerd te worden:

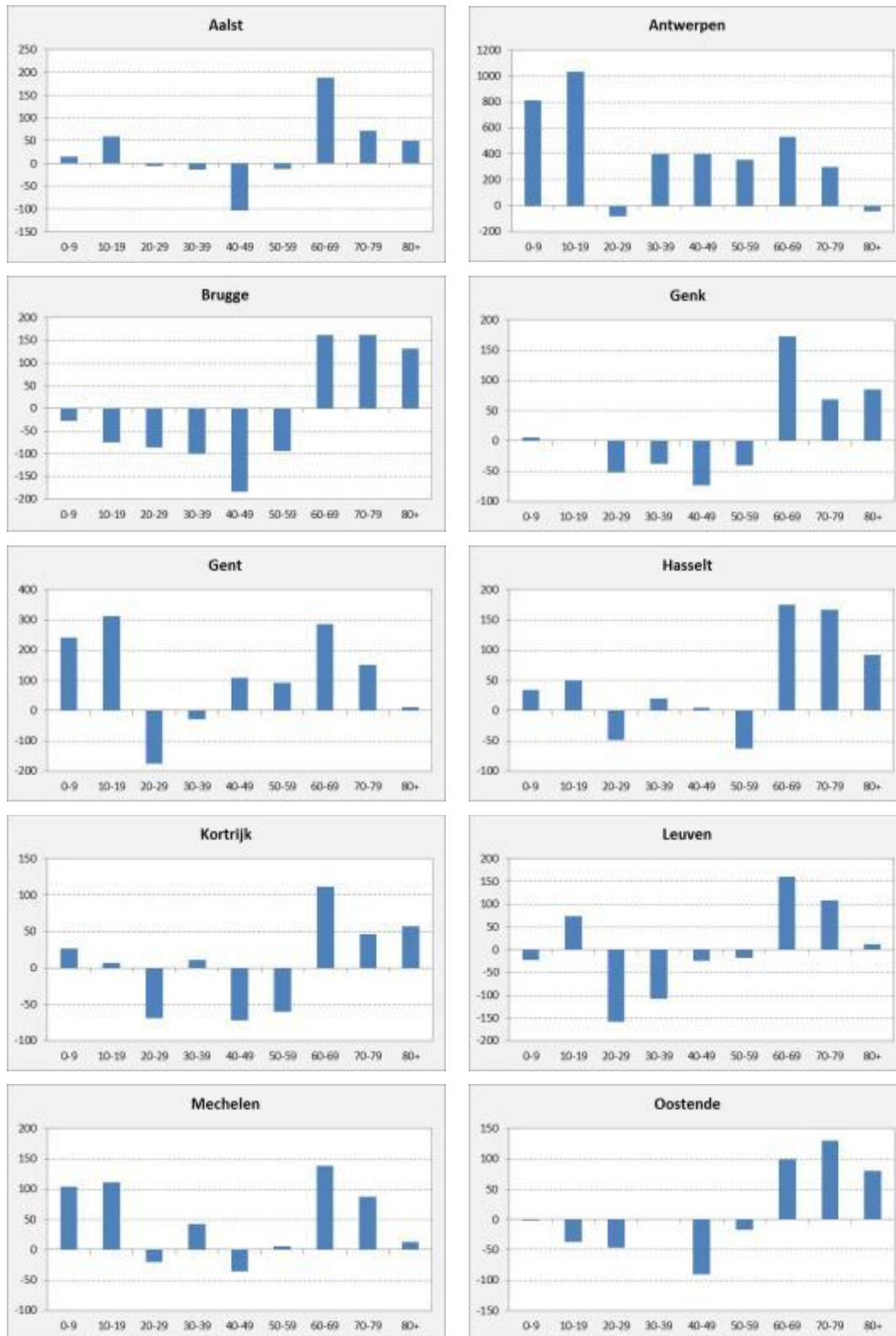
- Het stimuleren van visie- en beleidsvorming bij de verschillende actoren (Vlaamse administratie, lokale publieke actoren (bestuur + administraties), private actoren)
- Het centraal aansturen en het nemen van initiatieven om de wet- en regelgeving transparanter te maken, te harmoniseren, of aan te passen
- Het stimuleren van concrete projecten, door de inzet van personen (voor screening van potentieel op multifunctionaliteit bij projecten), en van middelen (om multifunctionele projecten te ondersteunen. Dit kan bijv. door expertise (juridisch, financieel, projectleiding, projectcoaching...) te bundelen en beschikbaar te stellen.
- Het organiseren en promoten van kennisoverdracht, bijv. via coaching, het opzetten van een pool van projectleiders, het uitwisselen van good practices...

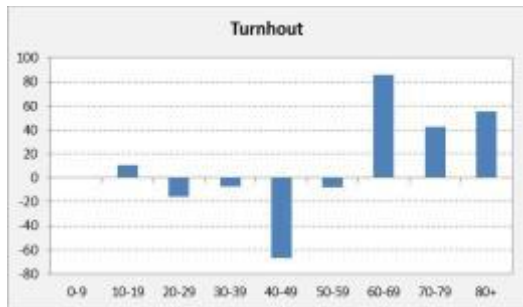
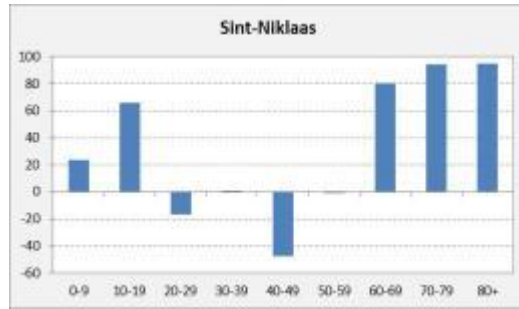
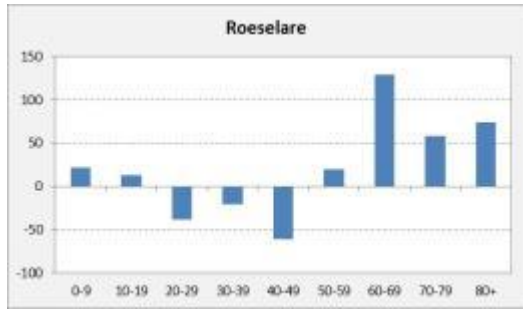
Na die periode zou het begrip 'multifunctionele infrastructuur' opgenomen moeten zijn in de 'DNA' van de regelgeving, de actoren, de beroepsgroepen enz.

## **LIJST VAN TABELLEN**

Tabel 1: Aantal benodigde plaatsen voor woonzorgcentra per leeftijdscohort	12
Tabel 2: Aantal benodigde plaatsen per leeftijdscohort	13
Tabel 3: Benodigde ruimtebehoefte voor crèches (2012-2017) en overcapaciteit (2017-2030)	18
Tabel 4: Karakteristieken van IFD Bouwen	25
Tabel 5: Aanpasbare infrastructuurprojecten	40
Tabel 6: Multi-inzetbare infrastructuur	41
Tabel 7: Gecombineerde functies	42
Tabel 8: Bouwtechnische voorwaarden (selectie)	51
Tabel 9: Normen brandveiligheid (selectie)	51
Tabel 10: Sectoroverschrijdende normen	62
Tabel 11: Sectoriële normen: onderwijs	63
Tabel 12: Sectoriële normen: zorg	64
Tabel 13: Sectoriële normen: sport	71
Tabel 14: Sectoriële normen: cultuur	73
Tabel 15: Sectoriële normen: sociale huisvesting	74
Tabel 16: Basisbedragen voor nieuwbouw en uitbreiding voor de verschillende sectoren (m.u.v. ziekenhuizen)	87
Tabel 17: Subsidiabele oppervlakte in de sector ouderenvoorzieningen	88
Tabel 18: De verschillende VIPA procedures	90
Tabel 19: Overzicht procedures AGION	100
Tabel 20: Projecten met interessante leereffecten	118

## BIJLAGE 1: VERWACHTE EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING PER LEEFTIJDGROEP TUSSEN 2012 EN 2025 IN ELK VAN DE CENTRUMSTEDEN







## **BIJLAGE 2: CONTACTPERSONEN IN CENTRUMSTEDEN EN BIJ DE VGC**

---

### **Aalst:**

---

Gesprek met:

- Els Bonnarens, hoofd dienst ruimtelijke ordening

---

### **Antwerpen**

---

Individueel gesprek met:

- Kristiaan Borret, stadsbouwmeester
- Piet Claus, directeur facility en vastgoedprojecten, Zorgbedrijf Antwerpen
- Robert Kaerts, Netwerk ontmoetingsruimte

Overige personen gecontacteerd n.a.v. specifieke projecten:

- Ivon Deden, Parkeerbedrijf Antwerpen
- Gert Nielandt, AG Kinderopvang Antwerpen
- Kathleen Overmeer, Patrimoniumonderhoud Antwerpen

---

### **Brugge**

---

Groepsgesprek met:

- Barbara Lefebure, diensthoofd ruimtelijke ordening
- Karel Masureel, sportdienst
- Stefan Hooft, dienst preventie
- Annelies Verplancke, OCMW Brugge
- Eric Van Hove, dienst stedenbeleid
- Marc Leonard, woondienst

Overige personen gecontacteerd n.a.v. specifieke projecten:

- Marian Plas, dienst gebouwen Stad Brugge, project manager Daverlocomplex
- Ann Vandycke, Hoofd technische dienst, OCMW Brugge

---

### **Brussel (VGC)**

---

Groepsgesprek met:

- Mariska De Sutter (Algemene Directie Cultuur, Jeugd en Sport)
- Walter Salender (Algemene Directie Cultuur, Jeugd en Sport, Entiteit Gemeenschapscentra)
- Jessica Vosters (Algemene Directie Onderwijs en Vorming)
- Mathieu Voets (Algemene Directie Welzijn, Gezondheid en Gezin)
- Sara Mouton (Algemene Directie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Entiteit Gezin)
- Jonathan Weverbergh (Directie Gebouwen en Patrimonium)
- Pieter Van Camp (Cel Stedelijk Beleid)
- Caroline Englebert (Cel Stedelijk Beleid)

---

**Genk:**

---

Groepsgesprek met:

- Dhr I. Carlens, hoofdingenieur-directeur
- Dhr B. Crabbe, diensthoofd Grondzaken

---

**Gent:**

---

Groepsgesprek met:

- Diensthoofden ruimtelijke ordening, onder leiding van Katlijn Van Nimmen

Overige personen gecontacteerd n.a.v. specifieke projecten:

- Thierry Maene, projectbegeleider van het gemengd project Tondeliersite aan de Gasmeterlaan
- Pieter Weckhuyzen, projectopvolger nieuw administratief centrum (backoffice)

---

**Hasselt:**

---

Groepsgesprek met:

- Inge Marchal – Dienst ruimtelijke ordening
- Luc Mercken - Dienst sport
- Hilde Pootemans - Milieudienst
- Saskia Sybers - Dienst gebouwen
- Marie-Jeanne Huygen - Dienst onderwijs (stedelijk)

---

**Kortrijk:**

---

Gesprek met:

- Mathieu Desmet, diensthoofd facilitair management en gebouwen

---

**Leuven:**

---

Groepsgesprek met:

- Kristine Verachtert, stad Leuven, ruimtelijk beleid
- Boudewijn Debonnet, dienst gebouwen
- An Schroeders, AGSL
- Tania Vandenbroucke, AGSL
- Marc Leroy, Hoofd studie- en beleidscel Vastgoed, KU Leuven

---

**Mechelen:**

---

Groepsgesprek met:

- Bram Van Dyck - Ruimtelijke planning en Mobiliteit
- Xaveer De Clercq - Afdeling Stadsvernieuwing/stadsontwikkeling

Aanvullend gesprek met:

- Elke Du Bin - Bouwdienst

---

**Oostende:**

---

Groepsgesprek met:

- Vicky Pettens, directeur dienst kinderopvang, jeugd en sport
- Dirk Stroo, directeur facilitair beheer
- Lieven Pascal, dienst ruimtelijke ordening

Aanvullend gesprek met:

- Katrien Kieckens, coördinatrice kinderopvang (apart gesprek achteraf)

---

**Roeselare:**

---

Gesprek met:

- Bram Verheyde, diensthoofd facilitair management en gebouwen

---

**Sint-Niklaas:**

---

Groepsgesprek met:

- Bart Van Lokeren, hoofd dienst Ruimtelijke Ordening
- Kathy David, Team stadsarchitect
- Kristof Van Acker, Team stadsingenieur

---

**Turnhout:**

---

Groepsgesprek met:

- Hugo Meeus coördinator ruimtelijke ordening
- Bart Sas stadsarchivaris en medewerk stedelijk museum
- Sofie van Hest – dienst welzijn
- Thomas Peeters Jeugddienst
- Irene Van de Ven Buurt- en wijkcommunicatie
- Jeroen Peeters sociale zaken OCWM Turnhout
- Kristoff Wouters facility management Turnhout



## BIJLAGE 3: PROJECTFICHES

### Leuven - Kartuizerklooster

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Kartuizerklooster (Leuven)
Budget + looptijd	8,5 mio euro – uitvoering voorzien 2013 - 2015
Type infrastructuur (3 pre-defined)	Gecombineerde infrastructuur (meerdere functies in 1 gebouw)
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Child Convent: centrum voor psychisch welzijn van het kind met verschillende actoren uit academische sector, universitaire ziekenhuizen en het domein van de geestelijke gezondheidszorg.
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	Bestaand gebouw +/- 2.100 m <sup>2</sup> B (exclusief kelder en na afbraak kapel) + uitbreiding met nieuwbouw +/- 2.800 m <sup>2</sup> B (exclusief ondergrondse parking van 47 pp.) + 1.500 m <sup>2</sup> buitenomgeving binnen het nieuwe complex. Het bestaande Mariapark dat naast het klooster is gelegen wordt na uitbreiding in erfpacht gegeven aan de stad Leuven als publiek park.
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Zo veel mogelijke landschapskantoren voorzien zodat in de toekomst geen verbouwingswerken nodig zullen zijn bij uitbreiding van het personeel. De ruimten kunnen ook aan een ander partner gemakkelijk toegewezen worden. Flexibele inrichting van de bepaalde ruimten zoals auditorium met uitschuifbare zitplaatsen zodat de ruimte multifunctioneel gebruikt kan worden
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Antwoord bieden aan bestaande tekorten bij de verschillende actoren en de opportuniteit van een locatie die uitermate geschikt is om activiteiten m.b.t. het psychisch welzijn van het kind in een kleinschalige, kindvriendelijke omgeving samen brengen.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	Het gemeenschappelijke gebruik van een aantal faciliteiten zoals een gemeenschappelijk onthaal, wachtruimte, parkings, vergaderen seminarielokalen, refter, groene buitenruimte enz. Gebruik van één verwarmings-en ventilatiesysteem voor alle partners. Mogelijkheid bieden aan de buurt om gebruik te maken van de parkeerplaatsen buiten de werkuren en de groene ruimten die momenteel ontoegankelijk zijn
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol, ... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers, ...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ planningsfase en bouwfase worden gecoördineerd door de KU Leuven – Technische Diensten i.s.m. UZ Leuven en de structurele externe partners Centrum Geestelijke Gezondheidszorg (CGG) en Centrum voor Ontwikkeling Stoorissen (COS)</li> <li>▪ beheer door KU Leuven – Technische Diensten</li> <li>▪ een deel van het gebouw zal verhuurd worden aan aanverwante organisaties (onder voorbehoud: Kinder- en Jongeren-telefoon, De Bakermat, Kind en Gezin Regiohuis, Vlaamse Wetenschappelijke Vereniging voor Jeugdgezondheidszorg, Het Huis)</li> </ul>
Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...	Project van KU Leuven en UZ Leuven. Het project wordt deels gefinancierd met eigen middelen en via subsidiëring eigen aan de beide kanalen (Fond Onroerende Investerings, VIPA, Onderhouds- en/of restauratiepremie voor monumenten). Wetgeving op Overheidsopdrachten is van toepassing voor de aanbesteding en uitvoering van het project.
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig	Het voorzien van alle gezamenlijke vergader- en seminarie faciliteiten op de gelijkvloerse verdieping rond een pandgang.

functiegebruik op te vangen?	Het voorzien van één toegang tot het volledig complex met een gezamenlijke wachtzaal.
<b>Knelpunten, oplossingen en leereffecten</b>	
Organisatiestructuur	De bereidheid van de betrokkene partners om ruimten met elkaar te delen en zich anders te organiseren om zo veel mogelijk gezamenlijke trefpunten voor het personeel te creëren en op deze manier zo veel mogelijk in contact met elkaar te komen.
Compatibiliteit <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tussen de verschillende functies en doelgroepen?</li> <li>■ van de ontwikkeling met de bestaande omgeving?</li> </ul>	Alle compatibele functies worden in de gezamenlijke delen voorzien en zijn te gebruiken door alle partners. De omgeving is een rustig woongebied en er werd gezocht naar een nieuwe bestemming die zelf de rust nodig heeft.
Technische en bouwkundige aanpassingen	Op basis van de historische ontwikkeling van de site zoeken naar een evenwicht tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes, circulaties, inplanting van de ingang enz.
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	Evenwicht vinden tussen de herbestemming van een monument met respect voor het historisch karakter en de noodzakelijke functionele aanpassingen inbegrepen in een gedeelte nieuwbouw.
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	Eigen middelen, VIPA-subsidies, subsidies Onroerend erfgoed
Verder beheer van het gebouw	Exploitatiekosten zullen gedragen worden door alle partners in verhouding met hun aandeel in het bouwproject. Voorzien van een centraal meldpunt (KU Leuven) voor eventuele problemen, in geval van noodsituaties enz.
<b>Invloed op de looptijd en het resultaat</b>	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Dynamisme van de organisaties en maatschappij ⇔ lange doorlooptijd van het project. Regelmatig terugkoppelen en afstemmen is noodzakelijk. Sommige partners kunnen niet zo lang op de realisatie van het project wachten en stappen uit, andere nieuwe partners beginnen interesse in het project te tonen ⇔ een continue ontwerpproces.
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	Procedures voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met adviesverlening door meerdere instanties (o.a. Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos), verwachte maar nog niet goedgekeurde aanpassing van de VIPA subsidiering voor COS.
Financiële knelpunten of oplossingen	De verschillende subsidiedossiers volgen eigen procedures en aanzienlijke doorlooptijden van meerdere jaren.
Juridische knelpunten of oplossingen	Zakelijk recht (erfpacht) ook nodig voor gedeelde ruimtes (VIPA-subsidiëring).
Knelpunten of oplossingen bij beheer	

## Hasselt - Skatehall

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Voormalige indoor Skatehal - Hasselt
Budget + looptijd	100.000 euro materiaalinvestering en jaarlijks ongeveer 5000 euro voor renovatie en vervanging van materialen.
Type infrastructuur	Combineerbaar
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Een infrastructuur met 5 functies: o.a ontmoetingsplaats voor de plaatselijke wijkwerking (Kempische steenweg), kunstprojecten, turnclub/toestellen, fietsenherstelplaats, administratie globale wijkwerking
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	Gebouw is 100m op 100 m
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Na 7 jaar werking is er sprake van een echte multifunctionaliteit van het gebouw met duidelijke scheidingen tussen gebruik van kleedaccommodatie en sanitair en poetsen enerzijds maar anderzijds het volgen van een aantal afspraken onderling. Dit laatste betreft o.a het gebruik van de parking, de energiekosten, maar ook het organiseren van een gezamenlijke "opendeur" dag.
Wat was de aanleiding: bestaan de tekorten, projecties, beleid,...	Directe aanleiding was het opzeggen aan de turnclub van hun vroegere toestelturnzaal door de schooleigenaar. De vroegere toestelturnzaal is nu een computerklas.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	In verder beheer zijn er duidelijke afspraken gemaakt : linkerdeelte is voor de 4 andere projecten met een aparte ingang, rechterdeelte is voor de turnhal met eveneens een aparte ingang. Ieder deeldeelte heeft zijn eigen sanitair, kleedaccommodatie en is verantwoordelijk voor het poetsen. Gezamenlijk is o.a parking, energiekosten, renovatiewerken aan het gebouw, problematiek met wateroverlast bij stortregen, veiligheidsproblematiek van het gebouw ed.
Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...	Stad Hasselt
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Turnhal heeft eigen kleedaccommodatie gebouwd, eigen sanitair, eigen poetspersoneel.
<b>Knelpunten, oplossingen en leereffecten</b>	
Organisatiestructuur	Er is een "gebruikersoverleg" geïnstalleerd.
Compatibiliteit -tussen de verschillende functies en doelgroepen? - van de ontwikkeling met de bestaande omgeving? knelpunten, oplossingen of leereffecten?	Aparte werking maar af en toe gezamenlijk naar buiten treden. Bij opendeur-dag.
Technische en bouwkundige aanpassingen	Er is soms problematiek met wateroverlast, parkeerproblemen en de verwarming is verbeterd.
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	Turnen heeft specifieke veiligheidsvereisten: 3 maal per jaar worden de turntoestellen gecontroleerd.

Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	Clubs en scholen betalen gebruikershuur. De rest is voor de stad Hasselt
Verder beheer van het gebouw	Het beheer van het gebouw met verschillende organisaties is niet evident gebleken. Daarom hiervoor een halftijds werkracht aangesteld om de gemeenschappelijke zaken te coördineren Deze persoon is de poetsman
<b>Invloed op de looptijd en het resultaat</b>	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Momenteel loopt alles prima
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	
Financiële knelpunten of oplossingen	
Juridische knelpunten of oplossingen	
Knelpunten of oplossingen bij beheer	



## Mechelen Karmelietenkerk

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Kerkhotel Martin's Patershof – Mechelen Karmelietenstraat 4 – 2800 Mechelen
Budget + looptijd	Budget +/- 8.000.000,00 – looptijd uitvoering 12 maanden
Type infrastructuur	Aanpasbaar
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Viersterren hotel
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	Opp +/- 4930m <sup>2</sup> 79 hotelkamers :56 kamers in kerk en 23 in klooster
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	De Neogotische Minderbroederskerk werd omgebouwd naar hotel. Basisstructuur is hierbij in tact gebleven, dus flexibel en aanpasbaar gehouden. Invulling gelijkvloers en 5 verdiepingen in de kerk  Nieuwe constructie bestaande uit meer dan 200 ton stalen profielen draagt enkel in de buitenmuren en in het midden van de kerk op kolommen van diam 20cm.  Invulling kamer indeling dmv lichte wanden  Staalbouwprijs renovatie 2010
Wat was de aanleiding: bestaan-de tekorten, projecties, beleid,...	Verlaten klooster met kerk – omvorming klooster tot private woonegelegenheden – herbestemming kerk eerst tot kantoorruimte nadien naar hotelfunctie
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	Uniek project voor Mechelen met internationale uitstraling Verwarming en koeling dmv individuele warmtepompen per kamer
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	Promotor bouwheer : INVERSTPRO NV Uitbater : Martin's Hotels Architect : Projectbureau Signa nv Annemer : IBO NV
Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...	Stad Mechelen – vergunning Geen enkel subsidiëring
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Speciaal ontwikkeld systeem draagvloeren Arcelor Mittal – dragende geprofileerde staalplaat met lichtgewicht beton - totale opbouw afgewerkt 24cm en geen onderschoring noodzakelijk tijdens uitvoering van de werken
<b>Knelpunten, oplossingen en leereffecten</b>	
Organisatiestructuur	
Compatibiliteit -tussen de verschillende functies en doelgroepen? - van de ontwikkeling met de bestaande omgeving? knelpunten, oplossingen of leereffecten?	

Technische en bouwkundige aanpassingen	Voldoen aan alle eisen qua normeringen en inrichting
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	Daarnaast moeten de kerkelijke instanties uiteraard betrokken zijn en instemmen met de functiewijziging -5 okt 1999 ontwijding van de kerk Geen beschermd monument – neogotische kerk dd 1875 - Monumentenzorg Mechelen stelde als eis dat het geheel omkeerbaar moest gemaakt worden Zeer ingewikkeld kluwen van wetgevingen en normen maar door zeer coöperatieve samenwerking met Kapt Maudens Brandweer Mechelen dit project gerealiseerd binnen de geldende wetgeving
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	Private investeerder / geen subsidiëring
Verder beheer van het gebouw	
<b>Invloed op de looptijd en het resultaat</b>	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Uitermate moeilijke werf maar door een opmerkelijke samenwerking en inzet van alle partijen hebben we dit huzarenstukje tot een goed einde kunnen brengen binnen een uiterst korte termijn
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	De werf was slechts toegankelijk via twee deuropening van elk 1m40 Speciale kraan gezocht met beperkte breedte maar zwaar genoeg voor de staalstructuur zo hoog te kunnen handelen Alle staal manueel binnengebracht op rollen Oplossing kamer per kamer rekening houdende met bestaande structuur ornamenten en in te vullen technieken / afwerking
Financiële knelpunten of oplossingen	Uitermate moeilijke werf maar door een opmerkelijke samenwerking en inzet van alle partijen hebben we dit huzarenstukje tot een goed einde kunnen brengen binnen een uiterst korte termijn
Juridische knelpunten of oplossingen	De werf was slechts toegankelijk via twee deuropening van elk 1m40 Speciale kraan gezocht met beperkte breedte maar zwaar genoeg voor de staalstructuur zo hoog te kunnen handelen Alle staal manueel binnengebracht op rollen Oplossing kamer per kamer rekening houdende met bestaande structuur ornamenten en in te vullen technieken / afwerking
Knelpunten of oplossingen bij beheer	Uitermate moeilijke werf maar door een opmerkelijke samenwerking en inzet van alle partijen hebben we dit huzarenstukje tot een goed einde kunnen brengen binnen een uiterst korte termijn

## Mechelen Lamot site

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Site Lamot – Mechelen Brouwgebouw
Budget + looptijd	10 mio EUR – looptijd 2000-2005
Type infrastructuur	Gecombineerd en multi-inzetbaar
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Erfgoed/cultuur, horeca/retail, MICE (congressen, vergaderingen ed)
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	<p>Lamot beschikt over 8 zalen met een capaciteit variërend van 5 tot 500 personen. Alle zalen zijn geclimatiseerd en uitgerust met gratis draadloos internet.</p> <p>Het Auditorium is het paradepaardje en heeft een capaciteit van 298 personen. Mechelen-Centraal (750m<sup>2</sup>), biedt plaats aan 480 personen en is uiterst geschikt voor recepties, beurzen, walking diners, bedrijfsfeesten en productpresentaties. Alcazar en Scala zijn 2 grote zalen van 324m<sup>2</sup> en kunnen multifunctioneel opgevat worden. De Dijlezaal ligt op het niveau van het water en biedt plaats aan 120 personen in theaterstijl. Een uniek gebeuren met zicht op het water en de Vismarkt.</p> <p>Lamot beschikt ook over verschillende 'kleinere' vergaderzalen en break-out ruimtes met als absolute blikvanger de Begijnzolder. De Begijnzolder met dakterras biedt een prachtig uitzicht op de historische binnenstad en omstreken (40 personen in theaterstijl).</p> <p>Zalen Hertens Aas en Beethovenkelder bieden de perfecte combinatie van vergaderzaal met break-out ruimte aangezien ze naast mekaar liggen met directe toegang. De Beethovenkelder is ook ideaal als boardroom. Verloren Zoon leent zich perfect als break-out ruimte of vergaderzaal voor kleinere groepen.</p> <p>Het historische karakter van het oude Brouwgebouw maakt van Lamot het ideale vertrekpunt voor het erfgoedbeleid in en rond de stad Mechelen. Bedoeling is om vanuit Lamot een ruim publiek op een laagdrempelige manier kennis te laten maken met het Mechelse erfgoed. Dit gebeurt onder meer via de traditie van de grote zomertentoonstelling in Lamot i.s.m. de Stedelijke Musea Mechelen en de unieke lezingenreeks Soirée Lamot i.s.m. de erfgoedcel Mechelen. Daarnaast is Lamot een knooppunt van debat en reflectie rond erfgoed in Vlaanderen. Dit gebeurt via congressen, debatten en studiemomenten. De werking wordt gecoördineerd door de stedelijke afdeling erfgoedontwikkeling.</p>
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Bij de invulling van het Brouwgebouw binnen het project Lamot rees de vraag naar inpassing van een erfgoedcentrum en een congrescentrum. Het programma van elke functie werd opgelijst. De som van beide bleek niet inpasbaar binnen de beschikbare oppervlakte van het gebouw. Een scenario bracht de oplossing waarbij de vergaderruimtes / congresruimtes deels inzetbaar zijn voor aanvulling van het erfgoedcentrum wanneer er geen congressen plaatsvinden in het gebouw, en als vergaderruimtes bij congressen.
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Tekort aan oppervlakte om het programma voor elke functie volledig afzonderlijk te realiseren binnen een historisch gebouw.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energiegebruik,...	Synergie op de eerste plaats naar efficiënt ruimtegebruik en meerwaarde naar de beleving van erfgoed wanneer men het gebouw betreedt. Tevens synergie naar beheer van het volledige gebouw binnen een stedelijke vzw.

<p>Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in planningsfase</li> <li>- in bouwfase</li> <li>- in verder beheer</li> </ul>	<p>Stad is bouwheer en financier.</p> <p>In de concept- en planningsfase: stedelijke dienst stadsvernieuwing stuurt scenaristen en architecten aan</p> <p>In bouwfase: controle door stedelijke dienst openbare werken</p> <p>In beheer: stedelijke vzw die het volledige gebouw beheert.</p>
<p>Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...</p>	<p>Geen afzonderlijke subsidie, wel binnen de globale subsidie voor het gehele Lamotproject. Vergunning voor de globale verbouwing/nieuwbouw van het Brouwgebouw.</p>
<p>Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?</p>	<p>Opgevangen in de ontwerpfase</p>
<b>Knelpunten, oplossingen en leereffecten</b>	
<p>Organisatiestructuur</p>	
<p>Compatibiliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-tussen de verschillende functies en doelgroepen?</li> <li>- van de ontwikkeling met de bestaande omgeving?</li> </ul> <p>knelpunten, oplossingen of leereffecten?</p>	<p>Erfgoedcentrum en de historiciteit van het gebouw leveren een hoge meerwaarde bij de organisatie van tentoonstellingen en congressen. Het zijn bovendien functies die ontbraken in Mechelen en een meerwaarde bieden voor de stad.</p>
<p>Technische en bouwkundige aanpassingen</p>	<p>De gebruikelijke bij verbouwingen van die schaal.</p>
<p>Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...</p>	<p>Auditoria moeten voldoen aan alle hedendaagse technische en veiligheidsnormen.</p>
<p>Financieel: fondsenwerving, subsidies,...</p>	<p>Erfgoedcentrum via Erfgoedconvenant met de Vlaamse overheid. Financiering binnen de stedelijke budgetten (stad is bouwheer en financier)</p>
<p>Verder beheer van het gebouw</p>	<p>Stedelijke vzw doet de afstemming tussen het commerciële en het culturele, zodat de exploitatie van het gebouw binnen aanvaardbare financiële grenzen kan gebeuren.</p>
<b>Invloed op de looptijd en het resultaat</b>	
<p>Organisatorische knelpunten of oplossingen</p>	<p>Vooraf in de conceptfase vereiste het samenbrengen van meerdere functies grondig studiewerk, wat tijd kostte maar zich vertaalde in functionele, architecturale en ruimtelijke kwaliteit.</p>
<p>Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen</p>	
<p>Financiële knelpunten of oplossingen</p>	<p>De tijddruk om het gebouw snel klaar te hebben voor een grote tentoonstelling had zijn technische en financiële gevolgen. Rekening houden met een normale uitvoeringstermijn is belangrijk om niet in te boeten op kwaliteit bij de uitvoering en afwerking.</p>
<p>Juridische knelpunten of oplossingen</p>	
<p>Knelpunten of oplossingen bij beheer</p>	<p>Oprichting stedelijke vzw voor het beheer gebeurde binnen een normale termijn zonder gevolgen op de looptijd of het resultaat.</p>

## Roeselare – De Vlieger

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	<b>Uitbreiding SBS III - De Vlieger</b> in combinatie met nieuwe kinderopvang Hoogstraat 58, 8800 Roeselare ( Rumbeke )
Budget + looptijd en huidige fase	Raming: 5 700 000 € (excl. BTW) Fase: voorontwerpfase Opstart: bouwwerken 2014
Type infrastructuur	School + kinderopvang
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	School voor lager- en kleuteronderwijs. Kinderopvang voor kleuters en tieners
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	Capaciteit school: Max 500 leerlingen Capaciteit kinderopvang: 120 personen
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Bij het opstellen van het programma van beide delen kan je veel gemeenschappelijke programmapunten vaststellen. Beiden hebben een plaats nodig om te eten, te ontspannen, enz.. De eetzaal wordt overdag door de school gebruikt; na de uren door de kinderopvang. Ook voor de turnzaal is dit van toepassing. Een aantal lokalen zoals zorg klas, klas voor zedenleer, enz. kunnen voor de kinderopvang dienst doen als huiswerkklass of knutselklas. Het secretariaat kan aan het onthaal van de school worden gekoppeld.
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Beide noden werden gelijktijdig gesteld. Zoeken naar financieel voordeliger oplossingen.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energiegebruik,...	Vooroordelen: -Zorg voor het materiaal. -Moeilijk te vermengen door eisen kind en gezin.
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol, ... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers, ...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	Beide functies worden beheerd door de stad. Subsidie van AGIO voor gedeelte school.
Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring, ...	AGIO voor de school Kind en gezin voor de Kinderopvang...
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Nieuwbouw
<b>Knelpunten, oplossingen en leer-effecten</b>	
Organisatiestructuur	
Compatibiliteit -tussen de verschillende functies en doelgroepen? - van de ontwikkeling met de	Moeilijk loskomen van eigen belangen. Financieel luik doorslaggevend voor verandering in denken. Eisen aan functie houden te weinig rekening met vermenging van functies. ( denk kind en gezin)

bestaande omgeving? knelpunten, oplossingen of leer-effecten?	
Technische en bouwkundige aanpassingen	Nieuwbouw
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	Beide functies passen binnen stedenbouwkundige voorschriften. Uitbreiding in stedelijke context resulteert vaak in aankoop van aanliggende gebouwen. ( vertraging op dossier)
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	AGION
Verder beheer van het gebouw	Deel kinderopvang – deel school – deel gemeenschappelijk. Met de stad als gemeenschappelijk gegeven. ( logistiek – schoonmaak – onderhoud)
Invloed op de looptijd en het resultaat	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Veiligheid, voldoen aan gestelde eisen
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	Voorontwerpfase pas opgestart.
Financiële knelpunten of oplossingen	Uitsplitsing subsidiedossier
Juridische knelpunten of oplossingen	Nog in studie
Knelpunten of oplossingen bij beheer	Nog in studie

## Kortrijk – OC De Wervel

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	<b>OC de Wervel</b> , Processiestraat 5, 8510 Bellegem
Budget + looptijd en huidige fase	1.750.000 euro (incl. BTW 21%), exclusief ereloon architect
Type infrastructuur	Uitbreiding gebouw + aanleg parking
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	<p>Vaste functies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ontmoetingcentrum</li> <li>■ dienst burgerzaken</li> <li>■ OCMW</li> <li>■ (wijk)politie</li> <li>■ Bibliotheek</li> <li>■ jeugdlokalen chiro en KLJ</li> <li>■ muziekvereniging</li> </ul> <p>Variabele functies : ondersteuning verenigingsleven</p>
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	<p>Gelijkvloers 1.690 m<sup>2</sup></p> <p>Verdieping 640 m<sup>2</sup></p> <p>Capaciteit multi-inzetbare ruimtes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ grote polyvalente zaal 300 m<sup>2</sup> (excl. podium)</li> <li>■ polyvalente zaal 135 m<sup>2</sup></li> <li>■ 2 grote vergaderzalen 55 m<sup>2</sup></li> <li>■ 3 kleine vergaderzalen 30 m<sup>2</sup></li> <li>■ Rambla 220 m<sup>2</sup> (= foyer / ontmoetingsruimte / tentoonstelling / bib / ...)</li> </ul>
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	<p>Naast vaste functies / lokalen (balie, burelen, politie, jeugdlokalen, cafetaria) is er geopteerd voor een groot aanbod aan polyvalente ruimtes variërend in grootte. (zie boven).</p> <p>Dit werkt een grote flexibiliteit in de hand.</p>
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Doel was om te komen tot een meer gecentraliseerde en dus betere dienstverlening in deze deelgemeente.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	<p>De hergroepering van alle functies in één gebouw maakt dat 2 vroegere panden konden verkocht worden.</p> <p>De balie van het nieuwe OC wordt een centraal aanspreekpunt waar één medewerker in de toekomst meerdere functies kan waarnemen (burgerzaken, bibliothecaris, OC-medewerker).</p> <p>Via een goed uitgewerkt tijd- en reserveringsschema kunnen de lokalen optimaal ingezet worden waardoor er in principe minder ruimte noodzakelijk is. Een goed sleutelplan maakt een autonome werking van elk lokaal mogelijk op eender welk tijdstip.</p> <p>De uitbreiding is een compact volume. Samen met de groepering van functies is dit op energetisch vlak voordeliger. Op beheersmatig vlak is één gebouw met één technische uitrusting een stuk.</p>
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	<p>Bouwheer = stad Kortrijk</p> <p>In de voorontwerpfase is een politiek-ambtelijke werkgroep samengesteld waarbij in meerdere workshops werd overlegd over het concept voor het vernieuwde OC.</p> <p>Er werd vervolgens een inspraakproces opgestart met de toekomstige gebruikers en het beheerscomité van het OC, die toch het meest voeling hebben met de dagdagelijkse werking.</p> <p>In een finale voorontwerpfase werden de plannen toegelicht aan het brede publiek, in het bijzonder de Bellegemse burger.</p> <p>Deze werkwijze zorgde voor een goed draagvlak.</p> <p>Het verdere beheer (schoonmaak, onderhoud, interventies,...) van het gebouw gebeurt door de directie facility van de stad Kortrijk.</p>

Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...	De klassieke gekende vergunnende hogere overheid(en). Bouwvergunning, verordening toegankelijkheid, ...
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Akoestische maatregelen voor geluidsoverdracht in de 2 polyvalente zalen t.o.v. de rest van het OC. Sleutelplan Zoneregeling voor de verwarming Ventilatie via bewegingsdetectoren
<b>Knelpunten, oplossingen en leereffecten</b>	
Organisatiestructuur	
Compatibiliteit -tussen de verschillende functies en doelgroepen? - van de ontwikkeling met de bestaande omgeving? knelpunten, oplossingen of leereffecten?	Compatibiliteit tussen de jeugdlokalen en de andere OC-functies wordt door de toekomstige gebruiker in vraag gesteld, in het bijzonder het gedeeld gebruik van het sanitair blok. De 'rambla' is de centrale ontmoetingsruimte van het OC en bindt de verschillende functies aan elkaar. De parking wordt ingericht als een 'slimme parking' waar naast parkeren ook andere activiteiten kunnen plaatsvinden in wisselwerking met het OC. In deze zin wordt de parking een 2 <sup>e</sup> dorpsplein.
Technische en bouwkundige aanpassingen	/
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	/
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	/
Verder beheer van het gebouw	/
<b>Invloed op de looptijd en het resultaat</b>	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Faseringsverhaal door een continue werking van het OC gedurende de werfperiode. De oude publieke hoogspanningscabine in het te slopen gedeelte van het OC moest eerst elders gebouwd en ingericht worden wat een tijdrovende onderneming is geworden. Na dit kon pas gestart worden met de afbraak en daarna de nieuwbouw uitbreiding. De looptijd is hierdoor 4 maanden langer geworden.
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	/
Financiële knelpunten of oplossingen	Eenvoudige maar duurzame afwerking zorgt voor een goede kostenbeheersing.
Juridische knelpunten of oplossingen	/
Knelpunten of oplossingen bij beheer	/



## Oostende: Basisschool met kinderopvang en toneelzaal in Vermeylenstraat

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	<b>Stedelijke basisschool met geïntegreerde BKO en toneelzaal, Oostende</b>
Budget + looptijd en huidige fase	Inrichting BKO 19.491,54 euro (inclusief btw). Ongeveer 14 werkdagen en voorlopig opgeleverd.
Type infrastructuur	Schoolgebouw
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Basisschool met kleuter- en lagerafdeling, Buitenschoolse Kinderopvang met buitenspeelruimte, toneelzaal voor toneelverenigingen met bijbehorende lokalen
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	Opvangcapaciteit BKO: 42 kinderen ipv van 32 op vorige locatie.
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Huidige BKO-locatie is vroegere eetzaal van de school; deze werd verplaatst binnen de school, alsook het aanpalend klaslokaal. De buitenruimte wordt door de BKO tijdens de opvanguren gebruikt (school dicht) en de school gebruikt deze als speelkoer (BKO dicht). De toneelvereniging gebruikt de turnzaal na schooltijd.
Wat was de aanleiding: bestaan-de tekorten, projecties, beleid,...	De verhoging van het aantal kinderopvangplaatsen werd opgenomen in het bestuursakkoord. Toen een kinderdagverblijf bijkomende plaatsen kreeg en om de investeringen te beperken, werd de BKO-locatie in het centrum van de stad omgebouwd tot een kinderdagverblijf en verhuisde de BKO-locatie naar de school (waar er daar ook meteen meer plaatsen gerealiseerd konden worden). Op die manier werd er vermeden dat er een nieuw kinderdagverblijf gebouwd moest worden.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	<p>Het grote voordeel is dat er geen nieuwbouw (of aanbouw) moest komen. Daarnaast zorgt de fysieke nabijheid van het schoolgebouwen en het opvanggebeuren ook voor meer begrip voor mekaar's wereld. Uiteindelijk betekent dit ook een besparing op energieverbruik (de eetzaal werd anders ook verwarmd).</p> <p>Het gaat uiteindelijk ook over één verzekeringspolis voor één gebouw (waar en school en BKO en toneelvereniging actief zijn), onderhoud- en herstelingswerken voor één gebouw, enz.</p> <p>Er is geen uitwisseling of gemeenschappelijk 'gebruik' van personeelsleden.</p>
<p>Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in planningsfase</li> <li>- in bouwfase</li> <li>- in verder beheer</li> </ul>	<p>De organisatiestructuur van de Stad zit zo in elkaar dat er een clustering is van een aantal diensten met daarboven een directeur. De dienst Onderwijs en BKO vallen onder dezelfde cluster, dit vergemakkelijkt de gesprekken hieromtrent. Vanuit de directie was er een regierol om dit gedeeld gebruik te realiseren.</p> <p>De verbouwingen ifv de BKO gebeurde uiteraard in overleg met de technische dienst (Ontwerp en Beheer Gebouwen), de schooldirectrice en de coördinator van de BKO (zowel planning als opvolging van de werken). De Stad financierde.</p> <p>De turnzaal had ook een aantal infra-ingrepen nodig, een aantal daarvan heeft de vereniging zelf gedaan; de stad financierde en voerde een aantal bijkomende werken uit (zoals brandwerende gordijnen, een nooddeur, enz.).</p> <p>Het verder beheer gebeurt nu door de schooldirectrice en de verantwoordelijke van de BKO.</p>
Betrokken instanties	Brandweer, Kind en Gezin, FCUD, FAVV, wetgeving m.b.t. flankerend onderwijsbeleid
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Compartimentering van het kinderopvanggedeelte, aanvulling en aanpassing sanitaire installaties (extra toiletten en wastafels). De turnzaal (voor de toneelvereniging) kende minder ingrijpende aanpassingen (nooddeur, brandwerende gordijnen).

Knelpunten, oplossingen en leer-effecten	
Organisatiestructuur	De organisatiestructuur (directie KJOS = Kinderopvang, Jeugd, Onderwijs en Sport) was een voordeel; de organisatie-cultuur lag wat moeilijker (en daar knelt het schoentje meestal trouwens...). Het gaat een beetje over "territorium-verlies" (letterlijk dan) en aanvankelijk was het niet mogelijk om vanuit de school lokalen "op te geven". Na een plaatsbezoek en een gesprek bleek dit toch mogelijk te zijn en zag men ook de opportuniteiten in.
Compatibiliteit -tussen de verschillende functies en doelgroepen? - van de ontwikkeling met de bestaande omgeving? knelpunten, oplossingen of leer-effecten?	Perfekte aansluiting van de opvangtijden van de BKO op het schoolgebeuren. Identieke doelgroepen. Door de scheiding in tijd van het gebruik en duidelijke afspraken is de combinatie toneel (vereniging) en sport (school) ook perfect mogelijk. De zaal is trouwens oorspronkelijk eerder geconcipeerd als toneelzaal. Leereffecten kunnen zijn: rekening houden met de organisatie-cultuur, spreek persoonlijk mensen aan (liefst de direct betrokkenen), luisteren naar de bezwaren (de meeste kunnen opgelost worden), politieke steun om dit te kunnen realiseren (verschillende schepenen voor onderwijs, kinderopvang en cultuur).
Technische en bouwkundige aanpassingen	Compartimentering van het kinderopvanggedeelte, aanvulling en aanpassing sanitaire installaties (extra toiletten en wastafels). Verhogen brandveiligheid van de toneelzaal.
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	Brandpreventienormen van Kind & Gezin die verschillen van de brandpreventienormen die gehanteerd worden binnen onderwijs. Flankerend onderwijsbeleid stelt dat kinderopvang een zogenaamd 'sociaal voordeel' is. Maw als de stad kinderopvang organiseert in haar eigen school dan moet ze de kostprijs van dit gegeven op vraag van de andere scholen (andere netten) ook aan hen betalen. Dit is uiteraard financieel te zwaar voor een overheid. Dus dergelijk scenario kan enkel wanneer de BKO duidelijk geen "onderdeel" uitmaakt van de school. Bij deze school is dit fysiek gelukkig ook mogelijk geweest, er werd een afzonderlijke ingang gerealiseerd in een andere straat en de compartimentering sluit via de gangen het opvanggebeuren ook af van de school. Organisatorisch veranderde er uiteraard niets: kinderen van andere scholen blijven terecht kunnen in deze locatie. Voor optredens met publiek (toneel) zijn er ook strengere brandpreventienormen dan voor louter gebruik van de sportzaal door de school. Deze kunnen echter makkelijk opgelost worden.
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	Geen
Verder beheer van het gebouw	Idem huidige situatie. directeur basisschool verantwoordelijk voor het schoolgedeelte en diensthoofd BKO voor het kinderopvanggedeelte. Toneelvereniging spreekt af met directrice.
Invloed op de looptijd en het resultaat	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Cultuurorganisatie die verschillend is, vraagt extra persoonlijk overleg. In dit geval was het effect op de looptijd verwaarloosbaar.
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	Eerst werken uitvoeren vooraleer zowel toneelvereniging als BKO hun intrek konden nemen.
Financiële knelpunten of oplossingen	Financiële input nodig, maar was voorzien.
Juridische knelpunten of oplossingen	Geen
Knelpunten of oplossingen bij beheer	Bedoeling is was dat de schoonmaakster van de school ook de BKO zou poetsen maar dit bleek niet haalbaar te zijn (verminderd personeelsbestand schoonmaak). De BKO wordt nu gepoetst door firma (uitbesteding).

## Oostende: Sociaal wonen + kinderdagverblijf

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Ex-Vercaemerschool, gelegen op de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg en de Northlaan
Budget + looptijd	Nog in ontwerpfase.
Type infrastructuur (3 pre-defined)	Ex-school die afgebroken wordt + nieuwbouwproject met woongelegenheden (door 2 sociale huisvestingsmaatschappijen) en een locatie voor buitenschoolse kinderopvang (BKO) en een locatie voor een kinderdagverblijf. BKO en kinderdagverblijf zullen beheerd worden door de Stad. Daarnaast voorziet het project ook in een ruimte voor radio-amateurs (die zich nu ook op deze site bevindt), sanitair voor het aanpalend containerpark en 2 hoogspanningscabines.
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Woongelegenheden (koop en huurappartementen) via sociale huisvestingsmaatschappij Woonwel en Oostendse Haard. Kinderopvang: BKO voor schoolgaande kinderen tot 12 jaar. Kinderopvang: Kinderdagverblijf voor baby van 0 tot 3 jaar.
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	opgevraagd
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Het gaat over een gezamenlijk bouwproject met een verschillende rolverdeling. De sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen woonentiteiten met op gelijkvloers een BKO locatie. Binnen hetzelfde project (zelfde studie, zelfde aannemer, één projectcoördinator) zal de Stad instaan voor de realisatie van het kinderdagverblijf. De Stad zal wellicht huur betalen aan de huisvestingsmaatschappijen voor het gebruik van BKO. De gronden zijn nog eigendom van de Stad, dus daar moet ook nog één en ander rond geregeld worden. Er komt in het hart van het project een gemeenschappelijke buitenruimte.
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Aanleiding was tekort aan sociale woonentiteiten en tekort aan opvangplaatsen gecombineerd met de opportuniteit van een leegstaande school.
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	Voordelen op financieel vlak door de schaalgrootte van het project, door het delen van de overheadkosten, door het beperken van energieverbruik als je deel van het geheel bent. Het beheer moet nog verder uitgewerkt worden (personeel,...).
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol, ... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben het heft in handen genomen m.b.t. de voorbereidende planningsfase. De Stad (kinderopvang) gaf input die zij verwerkten in een oproep voor een studieopdracht. Zij stelden ook al een studie bureau aan. De verdere rolverdeling wordt momenteel uitgeklaard tussen stad en huisvestingsmaatschappijen. Het lijkt echter aangewezen om te werken met één projectcoördinator voor het geheel. In het beheer zullen er ongetwijfeld gemeenschappelijke items zijn maar de individuele ruimte wordt door de eigen diensten beheerd. Ook dit dient nog verder uitgewerkt te worden (bijv. naar gebruik gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke buitenruimte).
Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...	Kind en Gezin, viba, HACCP, brandweer, FCUD VMSW (= Vlaamse maatschappij sociaal wonen), ARAB, AREI, Eandis.
Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?	Het gaat niet hier om aanpassingen; het nieuwbouw project werd meteen geconcipeerd met als startpunt de verschillende functies.

Knelpunten, oplossingen en leereffecten	
Organisatiestructuur	Duidelijke rolverdeling bij verdere fasen (bouwfase, opvolging) nog nodig
<p>Compatibiliteit</p> <p>-tussen de verschillende functies en doelgroepen?</p> <p>- van de ontwikkeling met de bestaande omgeving?</p> <p>knelpunten, oplossingen of leereffecten?</p>	<p>Er zal een compatibiliteit zijn tussen jonge gezinnen die wonen in de appartementen met een kinderopvang "net voor de deur".</p> <p>Er kan een spanning zijn tussen de andere bewoners tov spelende kinderen, maar dergelijke wrijvingen hebben we tot nu toe (gelukkig) nog niet mogen ervaren.</p> <p>Binnen het bouwproject werd er ook heel wat parkeerruimte voorzien zodat de omgeving niet overbelast wordt met parkingzoekende auto's van de bewoners van het complex. Er is voor de kinderopvang ook een kiss and ride-zone voorzien zodat het tijdelijk parkeren ifv het binnen brengen van de kinderen ook voor zo min mogelijk overlast zorgt in de omliggende straten en de aanpalende weg.</p> <p>Er zijn ook fietsparkeermogelijkheden voorzien om het fietsgebruik te stimuleren. Plus er is een bushalte in de buurt.</p>
Technische en bouwkundige aanpassingen	-
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	<p>Kind en Gezien</p> <p>Aangepast RUP</p> <p>VMSW (= Vlaamse maatschappij sociaal wonen), ARAB, AREI, Eandis</p>
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	<p>Middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Stad en subsidie van vipa</p> <p>VMSW</p>
Verder beheer van het gebouw	Wordt nu uitgewerkt (zie ook hiervoor)
Invloed op de looptijd en het resultaat	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	Voorlopig kent de looptijd nog geen vertraging
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	Bouwfase nog niet begonnen
Financiële knelpunten of oplossingen	Afstemming subsidiereglement vipa op bouw van kinderdagverblijf, vb stad moet bouwheer zijn en eigenaar van de gronden. Het ontwerp laat gelukkig dergelijke opsplitsing ook fysische toe.
Juridische knelpunten of oplossingen	Regeling versleuteling van (overhead)kosten: onderhandeling nog bezig
Knelpunten of oplossingen bij beheer	Beheer nog niet gestart

## Brussel: Brede School Nieuwland

Elementen	Invulling
<b>Identificatie project</b>	
Naam + locatie project	Brede school Nieuwland Nieuwland 198 – De Lengentierstraat 20 1000 Brussel
Budget + looptijd	Budget: Looptijd: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nov 2010: VGC, Sint-Jorisbasisschool en Vlaamse Gemeenschap beslissen tot aankoop van de site</li> <li>▪ Start basisschool in september 2011</li> <li>▪ Start secundaire school in september 2011</li> <li>▪ Start ontmoetingsplaats kinderen in September 2011</li> <li>▪ Start opvoedingswinkel april 2012</li> <li>▪ Start kinderdagverblijf april 2012</li> <li>▪ Opmaak masterplan eind 2011</li> <li>▪ Aanstelling ontwerpteam renovatiewerken juni 2012</li> <li>▪ Start IBO voorzien september 2012</li> <li>▪ Start verbouwingswerken voorzien 2013-2015</li> </ul>
Type infrastructuur	Combineerbare infrastructuur (meerdere functies in één gebouw)
<b>Algemene gegevens multi-inzetbaarheid</b>	
Welke functies, voorzieningen + doelgroepen	Basisschool (228 leerlingen, waarvan 100 bij de opstart) Crèche met 61 plaatsen (45 bij de opstart) Buitenschoolse opvang voor 80 kinderen (IBO) Opvoedingsondersteuning Muziekacademie voor Woord, Muziek en Dans Muziekeducatieve organisatie voor muzikmakers Secundaire school voor buitengewoon onderwijs (100 leerlingen)
Schaal: oppervlakte, capaciteit,...	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Totale terreinoppervlakte: 51a 51ca</li> <li>▪ 9 gebouwen en 2 grote buitenruimten (parking en speelplaats)</li> <li>▪ Gebouwen tot 5 niveaus en met totale bruto vloeropp van 11.500 m<sup>2</sup></li> </ul>
Omschrijving van de ingebouwde flexibiliteit qua ruimtegebruik door verschillende functies, qua toekomstige functiewijzigingen,...	Actueel geen flexibel gebruik van de verschillende lokalen. Elke gebruiker behoudt de exclusiviteit over zijn eigen lokalen met uitzondering van de lokalen voor gemeenschappelijk gebruik (cafeteria, turnzaal, polyvalente zaal, speelplaatsen)
Wat was de aanleiding: bestaande tekorten, projecties, beleid,...	Capaciteitsuitbreiding Nederlandstalig basisonderwijs in Brussel Realisatie van een Brede School
Wat zijn de bestaande of verwachte voordelen en synergieën op gebied van ruimtegebruik, personeel, beheer, energieverbruik,...	Gemeenschappelijk gebruik van cafeteria met keuken en sanitair blok, turnzaal met kleedkamers en sanitair, polyvalente zaal, speelplaatsen
Organisatiestructuur: samenwerkingsvorm, partners, regierol,... bij de lokale betrokken actoren (bouwheer, financiers, stad, gebruikers,...) - in planningsfase - in bouwfase - in verder beheer	Eigenaars: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ VGC krijgt eigenaarschap van meeste gebouwen en buitenruimte</li> <li>▪ Sint-Jorisbasisschool van 2 andere gebouwen en een deel van de speelplaats</li> </ul> Gebruikers: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebouw Sint-Jorisschool:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sint-Joris basisschool (gebruikt 2.849 m<sup>2</sup> bruto, te delen met IBO De Buiteling)</li> <li>– IBO De Buiteling (binnen de schoolmuren)</li> </ul> </li> <li>▪ Gebouwen VGC                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– VGC (zakelijk en dagelijks beheerder van de gemeenschappelijke ruimtes zoals cafeteria, keuken, turnzaal, sanitair, traphallen, polyvalente zaal, speelplaats)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DKO – Muziekacademie stad Brussel (1.111 m<sup>2</sup> bruto)</li> <li>- Zaveldal (VGC school) – BuSO (4.199 m<sup>2</sup> bruto)</li> <li>- Kinderdagverblijf Nieuw Kinderland (874 m<sup>2</sup> bruto)</li> <li>- Ontmoetingsplaats voor ouders met jonge kinderen Baboes (+/- 85 m<sup>2</sup> bruto)</li> <li>- Steunpunt Gezin Consultatiebureau vzw Opvoeden in Brussel (+/- 265 m<sup>2</sup> bruto)</li> <li>- Met-X muziekeducatie (369 m<sup>2</sup> bruto)</li> </ul> <p>Structuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ VGC blijft beheerder van de delen die voorzien zijn voor Zaveldal</li> <li>■ Voor overige delen wordt gewerkt met:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfpacht (aan DKO - Academie)</li> <li>- Langdurige huur 20 jaar (aan kinderdagverblijf Nieuw Kinderland)</li> <li>- Gewone huur (aan Met-X, Baboes, vzw Opvoeden in Brussel)</li> </ul> </li> </ul>
<p>Betrokken instanties qua regelgeving, vergunning, subsidiëring,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Financiering aankoop:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlaamse Gemeenschapscommissie                 <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beleidsdomein Onderwijs en Vorming Beleidsdomein Welzijn, Gezondheid en Gezin</li> <li>o Beleidsdomein Cultuur, Jeugd en Sport</li> </ul> </li> <li>- AGION (Zaveldal, Sint-Joris)</li> </ul> </li> <li>■ Financiering renovatie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlaamse Gemeenschapscommissie                 <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beleidsdomein Onderwijs en Vorming Beleidsdomein Welzijn, Gezondheid en Gezin</li> <li>o Beleidsdomein Cultuur, Jeugd en Sport</li> </ul> </li> <li>- AGION (Zaveldal, Sint-Joris)</li> <li>- VIPA (Nieuw Kinderland)</li> <li>- Stad Brussel</li> <li>- Met-X</li> </ul> </li> <li>■ Financiering exploitatie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlaamse Gemeenschapscommissie                 <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beleidsdomein Onderwijs en Vorming Beleidsdomein Welzijn, Gezondheid en Gezin</li> <li>o Beleidsdomein Cultuur, Jeugd en Sport</li> </ul> </li> <li>- Onkostenvergoeding gebruikers</li> </ul> </li> <li>■ Regelgeving/erkenningen/normen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinderdagverblijf: VIPA en Kind&amp;Gezin...</li> <li>- Subsidievoorwaarden AGION</li> <li>- stedenbouwkundige regelgeving stad Brussel</li> </ul> </li> </ul>
<p>Technische / bouwkundige aanpassingen om het meervoudig functiegebruik op te vangen?</p>	
<p><b>Knelpunten</b>, oplossingen en leereffecten</p>	
<p>Organisatiestructuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zeer complexe organisatie met 2 eigenaars, 2 erfpachtnemers, 1 huurder met langdurig huurcontract (20 jaar) en bouwrecht, 3 huurders (9 jaar)</li> <li>■ VGC als overkoepelend orgaan en trekker van het concept van de Brede School</li> </ul>
<p>Compatibiliteit</p> <p>-tussen de verschillende functies en doelgroepen?</p> <p>- van de ontwikkeling met de bestaande omgeving?</p> <p>knelpunten, oplossingen of leereffecten?</p>	<p>Door VGC ter beschikking gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zakelijk beheerder (infrastructureel) voor de gemeenschappelijke delen;</li> <li>■ Inhoudelijk coördinator voor de opstart van de werking van het Brede School concept</li> </ul> <p>Niet alle gebruikers passen even goed binnen een Brede School concept. Vb. school Zaveldal is een buitengewone technische school voor leerlingen met gedragsproblemen die specifieke opleidingen aanbiedt en wiens infrastructuur moeilijk uitwisselbaar is;</p> <p>De doelgroep van de volledige Brede School is dezelfde, zijnde het creëren van een leef- en leeromgeving voor kinderen en volwassenen van 0 tot 100 jaar...</p> <p>De Brede School is voorlopig nog een Nederlandstalig eiland binnen een minder stabiele wijk.</p>
<p>Technische en bouwkundige</p>	<p>De hele site wordt volledig gerenoveerd en omgevormd om te vol-</p>

aanpassingen	<p>doen aan de specifieke eisen die een Brede School vraagt, zoals vb. integrale toegankelijkheid, toegangscontrole, zichtbaarheid en openheid naar de buurt, veiligheid,...</p> <p>Door de snelheid van het volledige dossier werd de site reeds deels in gebruik genomen terwijl de noodzakelijke verbouwingswerken om de gebouwen om te vormen tot een volwaardige Brede School nog in planfase zijn.</p>
Regelgeving: sectorale normen, ruimtelijke ordening, veiligheid,...	<p>Zakelijke rechten (pas overdracht als lokalen af zijn, want IBO kan bij VIPA geen subsidies aanvragen)</p> <p>Normen Kind&amp;Gezin</p> <p>Bijzonder plan van aanleg voor de buurt</p>
Financieel: fondsenwerving, subsidies,...	<p>Financiële verdeelsleutels voor gemeenschappelijke kosten</p> <p>Budgetopvolging is complex omdat de hele site nog in ontwikkeling is</p> <p>2 eigenaars met telkens een eigen ontwerper</p> <p>Nieuw kinderdagverblijf met zijn eigen ontwerper</p> <p>Dus drie ontwerpteam aanwezig op de site</p> <p>VGC is eigenaar maar kan geen VIPA middelen aanvragen en moet bijgevolg een complexe eigendomsstructuur uitwerken om de financiële middelen te optimaliseren.</p> <p>Oprichting van een vzw</p> <p>Subsidies voor de niet-exclusieve delen ? (bijv. lift)</p> <p>Binnen VGC zijn er 3 beleidsdomeinen, met elk eigen middelen</p>
Verder beheer van het gebouw	Aanstelling van een beheerder (bijgestaan door een technisch assistent) die de dagelijkse werking opvolgt van de site
Invloed op de looptijd en het resultaat	
Organisatorische knelpunten of oplossingen	De eigendomsstructuur wordt bij voorkeur zo eenvoudig en eenduidig mogelijk gehouden. Verschillende statuten van gebruikers zorgen voor verwarring bij iedereen en zorgt voor een ongelijke behandeling van gebruikers, wat de organisatie van de Brede School sterk bemoeilijkt en soms onverdedigbaar maakt.
Technische en bouwkundige knelpunten of oplossingen	<p>Exclusiviteit vereist vanwege een aantal gebruikers</p> <p>Het gebouw is al in gebruik genomen terwijl de renovatiewerken nog moeten opgestart worden, dus onaangepaste infrastructuur en ontevreden gebruikers.</p> <p>Zware overlast en hinder te verwachten tijdens de uitvoering van de renovatiewerken met verschillende interne verhuisbewegingen van de gebruikers</p> <p>De site wordt bij voorkeur pas in gebruik nadat de renovatiewerken werden voltooid</p>
Financiële knelpunten of oplossingen	Er kan financiële eenvoud gecreëerd worden moest VGC zelf subsidiedossiers kunnen indienen bij VIPA, AGION voor de realisatie van werkingen in haar gebouwen in plaats van de inrichtende machten, vzw's.
Juridische knelpunten of oplossingen	Zeer complexe juridische eigendomsstructuur
Knelpunten of oplossingen bij beheer	<p>Een zakelijk beheerder verkleint de afstand tussen de gebruiker en de VGC. Het is belangrijk dat er een aanspreekpunt is die gemakkelijk te bereiken is.</p> <p>Naar de toekomst toe zal het eveneens belangrijk worden dat een conciërge zijn intrek zal nemen op de site en dit gezien de grootte en de zeer variërende werkingsuren van de verschillende gebruikers (7/7, van 7u tot 23u)</p>