

## **Bevolkingstendensen in de centrumsteden vragen om meer ‘aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur’**

De actuele bevolkingstendensen stellen de Vlaamse centrumsteden voor belangrijke uitdagingen op het vlak van fysieke voorzieningen, zoals de bouw van scholen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, ... De bevolkingsgolven zorgen er ook voor dat de behoeften aan voorzieningen in de tijd wijzigen. Het onderzoek 'Aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur in centrumsteden' in opdracht van Vlaams minister Van den Bossche, schetst de uitdagingen en knelpunten voor het beleid. De studie is gevoerd door Ideaconsult in samenwerking met veel lokale en Vlaamse partners.

### **Slimme en flexibele inzet van de beperkte ruimte en infrastructuur heeft vele baten**

Het kiezen voor ‘aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur’ heeft diverse voordelen. Ze is ruimte-efficiënt en leidt tot slimmer omgaan met de beschikbare ruimte. Ze is ook kostenefficiënt. Initieel liggen de kosten soms iets hoger, maar op lange termijn zijn er duidelijke financiële baten. Ze is tijdsefficiënt, gezien de maatschappelijke uitdagingen wijzigen in tijd. Ook milieu-efficiëntie en een daling van de milieukosten is een kenmerk. Belangrijk is ook de sociale meerwaarde door de wisselwerking en interactie tussen actoren en doelgroepen. Een laatste troef is dat ze de visuele kwaliteit kan ten goede komen door versnippering tegen te gaan en kwalitatieve architectuur als basis te gebruiken.

‘Aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur’ gaat om infrastructuur waarbij verschillende functies gebruik maken van het gebouw of de infrastructuur (kan ook publieke ruimte zijn).

- **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).

### **Er is reeds een evolutie naar meer slimme infrastructuurinzet in de steden, maar ze is nog te ad hoc en verscheidene drempels werken ontmoedigend**

De kernvaststellingen van het onderzoek zijn:

- Hoewel er redelijk wat projecten lopende zijn of in de steigers staan in de centrumsteden rond aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur wordt de nood aan meer multifunctionele infrastructuur sterk gevoeld.
- Op dit moment bestaat er op geen enkel niveau een echt pro-actief beleid. Het gaat eerder om het inspelen op directe opportuniteiten (vooral bestaande ruimten beter benutten). Er is wel positieve tendens merkbaar op aandachtsniveau, zowel op lokaal als op regionaal vlak.
- De regelgeving werkt op een aantal punten belemmerend.
- Ook niet-juridische knelpunten zijn belangrijk (bouwheerschap, organisatiestructuur, projectleider, verschillende doorlooptijden tussen subsidieverlenende instanties, financiering, ...)

De hedendaagse knelpunten zijn gelaagd en genuanceerd. Een selectie ervan doet eigenlijk afbreuk aan de veelzijdigheid van info in het rapport. Toch lijsten we hieronder graag enkele voorbeelden van knelpunten op.

- Er zijn knelpunten op vlak van exclusief gebruik/bestemming & subsidiëring. Subsidies voor infrastructuurwerken stellen vaak een exclusief recht voor de subsidie-aanvrager centraal of een exclusieve bestemming van de infrastructuur. VIPA kent bijvoorbeeld een genotsrecht toe op onroerend goed voor 20 jaar, op straffe van terugbetaling van subsidies. Er is dus kans op een verlies aan subsidies bij bestemmingswijziging of overdracht, zelfs als het opnieuw om een gesubsidieerde publieke functie gaat.
- Er zijn knelpunten rond financiële verdeelsleutels. Financiële verdeelsleutels zijn vaak berekend op oppervlaktes, en houden geen rekening met bezetting of slim ruimtegebruik.
- Er zijn knelpunten rond de financiering. Een sociale huisvestingsmaatschappij maakt normaal gebruik van renteloze leningen van de VMSW, maar moet marktconform lenen voor andere/gemeenschappelijke functies.
- Er zijn knelpunten op vlak van initiatiefnemerschap. Initiatiefnemers (vb. VGC voor brede school) hebben niet altijd mogelijkheid om zelf subsidies aan te vragen. Dit leidt soms tot complexe juridische constructies.
- Er zijn knelpunten op vlak van het gelijkheidsprincipe. Kinderopvang binnen stedelijk onderwijs wordt gezien als in strijd met gelijkheidsprincipe. Daarom worden actoren gedwongen tot een fysieke scheiding om de realisatie toch mogelijk te maken.
- ...

### **Een samenspel van oplossingen kan stimulerend werken**

Ideaconsult suggereert oplossingsrichtingen rond ontwerp, beheer & coördinatie, regelgeving & wet op overheidsopdrachten en subsidievoorwaarden.

- Voor **ontwerp** gaat het o.a. om aandacht voor kolommenstructuur, circulatieruimte, vloerhoogte, gevelopbouw... door opleidingen binnen en gericht naar de bouwsector, architectuur- en stedenbouwkundige opleidingen, diverse beleidssectoren, ...
- Rond **beheer & coördinatie** liggen de uitdagingen o.a. in het voorzien van ondersteuning voor beheerders (afspraken voor gebruik) en centraal projectleiderschap (zicht op en regierol voor alle afspraken, verdeelsleutels, subsidievoorwaarden, ...).
- Voor **regelgeving** gaat het om een (beperkte) harmonisatie van de normen (vb. energienormen, gedeelde ruimtes,...), het verrekenen van een life cycle kost (meerkost die zich terugverdient verrekenen in subsidiale bedragen), het wegwerken van een verlies van subsidies bij bestemmingswijziging of overdracht als het opnieuw om een gesubsidieerde publieke functie gaat (uitzonderingen/afwijkmogelijkheden voorzien), het anders omgaan met exclusief gebruik voor de gesubsidieerde functie, het anders omgaan met zakelijke rechten vs. gestapeld bouwen/multi-bouwheerschap, meer harmonisatie in de subsidieprocedures en –voorwaarden of afwijkingen toestaan (bijv. voor experimentele projecten), het mogelijks opzetten van een traject rond een gemeenschappelijke subsidieportefeuille voor gecombineerde projecten en het afstemmen van mijlpalen in de procedures en besluitvormingstrajecten tussen de verschillende Vlaamse beleidsentiteiten.
- Rond de wet op de overheidsopdrachten situeert de uitdaging zich in het creëren van mogelijkheden om binnen een privaat project ook publiek medegebruik toe te laten en de drempels hiervoor weg te werken.

Algemeen pleit Ideaconsult voor het beter sensibiliseren over de meerwaarde, het belang van multifunctionele projecten als onderbouwing van beleid binnen de publieke sector (op diverse niveaus) en de private sector (architecten, bouwsector). Ook zijn ze voorstander om een aanpak uit te werken om concrete projecten te ondersteunen (screening van infrastructuurprojecten op potentieel voor multifunctionaliteit en open oproepen voor multifunctionele projecten (met extra subsidies of via het ter beschikking stellen van expertise). Een betere kennis- en ervaringsoverdracht is een noodzakelijke voorwaarde.

**De studie brengt de uitdagingen en drempels in kaart, pas door samen te werken kunnen we ze de uitdagingen aangaan en de drempels overwinnen**

De studie in opdracht van Thuis in de Stad is opgemaakt in samenwerking met veel actoren zoals de centrumsteden, het Kenniscentrum Vlaamse Steden, het departement OV, AGION, het departement WVG, VIPA, de Vlaamse bouwmeester, de VMSW, de afdeling Jeugd, het departement bestuurszaken,... Het is de bedoeling om op basis van deze studie een leer- en studiateelier op te zetten om met de verschillende uitdagingen die ‘aanpasbare, combineerbare en multi-inzetbare infrastructuur’ stellen om te gaan.

Bron

Website Thuis in de stad

Team Stedenbeleid

Vlaamse overheid