



Handleiding Vast-Goed

**Context, aanpak, instrumenten,
anekdotes en meer...**





Voor- woord

Vast-Goed, een model voor bruisende buurtplekken

**'If many little people in many
little places do many little
things, they can change the
face of the earth'.**

Eigenlijk vat dit gekende citaat de essentie van het model Vast-Goed: samen met heel veel mensen uit de buurt en met heel wat verenigingen bouwen wij aan bruisende buurtplekken. We creëren plekken waar buurtbewoners en andere mensen als expert van hun omgeving samen werken aan engagement en vertrouwen.

Het gaat over denken en doen. Het gaat over delen en leren. Het gaat over luisteren en babbelen. Het gaat over schuren en botsen. Het gaat over 1+1 is 3 en nog veel meer.

Het is innovatief en iets om fier op te zijn, maar het is niet revolutionair want we vinden het warm water hiermee niet (opnieuw) uit. We lenen en leren veel van florissante volks- en parochiehuizen van weleer, van shared spaces in binnen- en buitenland en van slimme mensen, dromers en doeners in deze stad en ver daarbuiten.

We lezen, we luisteren, we kijken, we testen, we doen, we groeien en we durven. Doe vooral met ons mee.

Inhoudstafel

3	Voorwoord
4	Inhoudstafel
6	Het verhaal achter Vast-Goed • Visie • Missie • Vast-Goed in kaart gebracht
10	Locaties
12	Onze Vast-Goed typologie: Small – Medium – Large – Extra Large • Vast-Goed Small • Vast-Goed Medium • Vast-Goed Large • Vast-Goed Extra-Large
16	Het model in drie grote fases: Hoe komt zo'n gedeelde buurtplek tot stand? Jaar 1 – Verkennende fase • Vinden van geschikte ruimtes • Vinden van de geschikte partners • Een helder financieel frame Jaar 2 – Uitwerken en verdiepen van de principes van gedeeld gebruik en beheer • Ruimte delen moet je leren • Logistiek en verzekeringen • Gedeeld gebruik is ook gedeeld verbruik • Lastige taken Jaar 3 – optimaliseren en ontzorgen
23	Van small tot XL en doorheen alle fases: de rol van de procesbegeleider
24	Geleerde lessen
26	Enkele quotes
24	Meer info & contact



Het verhaal achter Vast-Goed

Een overaanbod aan leegstaande en onderbenutte panden

Heel wat ruimtes in onze stad worden onderbenut. Denk zelf gewoon maar even aan een plek die gebruiksklaar is, maar eigenlijk niet zo vaak wordt gebruikt. Lang duurt het meestal niet om een shortlist te maken van onderbenutte of leegstaande panden in jouw buurt.

Het meest gekende voorbeeld is dat van de school. Deze plek wordt vooral gebruikt tussen 08u30 en 16u, en dat van maandag tot vrijdag. Wie de overige beschikbare dagdelen optelt, en hierbij ook weekends en schoolvakanties verrekent, komt tot de conclusie dat de beschikbare uren hoger liggen dan het eigenlijke gebruik waarvoor het gebouw oorspronkelijk werd ontworpen (zo'n 1600 gebruiksuren versus 3100 onderbenutte uren^[1]).

Je kan deze oefening maken voor heel wat gebouwen met een publieke en sociale functie. Zo merk je dat er in de stad heel wat plekken zijn met het potentieel om ze veel meer te gebruiken. Als we ze kunnen delen tenminste. En dat is wat we met Vast-Goed doen: we zetten in op de creatie van warme, bruisende maar vooral ook gedeelde buurtplekken op locaties die leegstaan of onderbenut worden.

Meer dan ruimtes openstellen

Ruimte delen klinkt dan wel uiterst logisch, vanzelfsprekend is het niet. Aanbieders van ruimte en organisaties of personen die op zoek zijn naar ruimte vinden elkaar niet automatisch. Daarnaast is een ruimte delen en samen beheren iets wat tijd en begeleiding vraagt. Vaak hebben eigenaars van zo'n ruimte niet de tijd of de ambitie om te voorzien in de nodige begeleiding.

Vast-Goed is een vernieuwend model van beweging.net Antwerpen dat net op die twee elementen inspeelt: wij zoeken leegstaande of onderbenutte panden met potentieel voor de buurt enerzijds en anderzijds begeleiden en faciliteren we het proces rond gedeeld gebruik en beheer. Zo creëren we unieke, bruisende buurtplekken voor en door de buurt.

We gaan op deze locaties niet zelf een activiteitenaanbod organiseren. We stellen ons open voor input van buitenaf, verbinden partners en ideeën en realiseren samen met onze gebruikers gedragen activiteiten en evenementen.

Op de volgende pagina gieten we ons verhaal in een visie en een bijhorende missie.

Wat we leerden uit de bevraging 'Geef ons Ruimte'



GEEF ONS RUIMTE

Dat er heel veel leegstaande of onderbenutte panden zijn, botst met het ruimtetekort dat heel wat vrijwilligers en professionals ervaren. De bevraging 'Geef ons Ruimte' van beweging.net leerde ons dat 1 op 4 vrijwilligers het vandaag moeilijk heeft om betaalbare, kwalitatieve ruimtes te vinden voor hun activiteiten. Meer dan 40% van de respondenten vindt maar moeilijk opslagruimte en 1 op 3 ervaart moeilijkheden bij het vinden van ruimte wanneer ze een groter event moeten organiseren. Dikwijls ontbreekt het deze vrijwilligers en professionals ook aan tijd, kennis en het juiste netwerk om snel tot een oplossing te komen.

Visie



Waarden als fundament

Vast-Goed is gestoeld op een sterk waardengedreven kader, waarbij inclusiviteit, rechtvaardigheid, duurzaamheid en solidariteit centraal staan. Deze waarden vormen de hoeksteen van ons model. We gaan actief in dialoog met gebruikers om deze waarden te bewaken, expliciteren en versterken doorheen het hele proces.



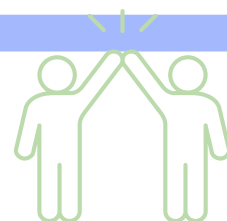
Gedeeld beheer en gebruik

Wij willen af van hermetische panden die alleen toegankelijk zijn via complexe procedures en strikte regels. We kiezen resoluut voor een open cultuur van vertrouwen die vertrekt van gedeeld gebruik en beheer van een locatie, waarbij uitdagingen, frustraties en problemen gezamenlijk worden aangepakt door alle gebruikers.



Bruisende buurtplekken voor en door de buurt

We erkennen de problematiek van leegstand, onderbenutting van patrimonium en het verdwijnen van toegankelijke buurtplekken als een van de grootste uitdagingen voor het verenigingsleven. Tegelijkertijd geloven we sterk in de bijdrage die warme, laagdrempelige gemeenschapsplekken voor en door de buurt kunnen leveren aan sociale cohesie, democratische participatie en de leefbaarheid in onze buurten en wijken.



Versterking van vrijwilligersengagement

We begrijpen de veranderende dynamiek in vrijwilligerswerk en passen onze ondersteuning daarop aan. Door vrijwilligers te betrekken op een manier die aansluit bij hun eigen dromen, doelen, interesses, competenties en beschikbare tijd kunnen we heel veel mensen engageren. Vanop dit microniveau komen zij in contact met andere buurtbewoners, verenigingen en organisaties en werken we aan gemeenschappelijke initiatieven. Zo creëren we een inclusieve en betrokken gemeenschap die samenwerkt aan een betere en meer verbonden leefomgeving voor veel mensen uit de buurt en de stad.

Missie

Vast-Goed wil een brug slaan tussen leegstaande en onderbenutte ruimtes enerzijds, en de groeiende behoefte aan verbondenheid en betrokkenheid anderzijds. We realiseren toegankelijke buurtplekken die bijdragen aan een inclusieve, rechtvaardige, duurzame en solidaire stad door mensen, verenigingen en organisaties op wijkniveau te verbinden aan de hand van een duurzaam en efficiënt model van gedeeld ruimtegebruik en beheer. Dit model biedt een sociaal en maatschappelijk verantwoord antwoord op het gebrek aan kwalitatieve ruimte en de problematiek van leegstand of onderbenut patrimonium.

Een andere kijk op dienstverlening

Met Vast-Goed willen we plekken realiseren waar allerlei dienstverlenende partners een unieke plek krijgen om diverse mensen te ontmoeten. Heel wat van onze gebruikers werken met kwetsbare doelgroepen die op regelmatige momenten fysiek aanwezig zijn op onze locaties. Dit biedt opportuniteiten voor dienstverlenende partners om op een outreachende manier hun doelgroep te ontmoeten. Op elke Vast-Goed locatie voorzien we als extra een bureauruimte die vrij toegankelijk is voor dienstverleners uit de buurt. Het gaat dan over organisaties zoals mutualiteiten en vakbonden, educatieve partners, thuishulpdiensten, ..

Plekken met democratisch potentieel

Tenslotte beschouwen we onze Vast-Goed locaties allemaal apart als mini-samenlevingen. Het zijn plekken bij uitstek voor oefeningen in democratie. Het zijn immers plekken van ontmoeting, ook tussen mensen die elkaar niet of te weinig ontmoeten. Het zijn plekken waar vrijuit gebabbeld en gediscussieerd moet kunnen worden. Het mag schuren, het mag klinken, maar het mag niet botsen. Waar nodig gaan we aan de slag met ons waardenkader om te komen tot meer begrip, empathie en respect tussen diverse mensen. We versterken zo persoonlijke netwerken en geven mensen de kans om hun democratische competenties (opnieuw) aan te scherpen.

Tijdens een gesprek over sluikstort in de gedeelde voortuin kunnen de emoties hoog oplopen. Vrijwilligers steken veel tijd in het onderhoud van onze plekken en het is niet fijn dat dit werk teniet wordt gedaan. In zo'n gesprek is bemiddeling essentieel: door andere perspectieven en ideeën aan te brengen en onze basiswaarden in te brengen, vermijden we dat er automatisch naar een hardhandige aanpak wordt gegrepen. We geloven meer in dialoog met de buurt en het gezamenlijk beheren van een buurttuin dan van de installatie van een hoge omheining.

voorbeeld

Anderzijds is er ook nood aan enkele duidelijke grenzen en afspraken, die worden vormgegeven door onze leidende basiswaarden (inclusiviteit, solidariteit, rechtvaardigheid en duurzaamheid). Waar nodig zetten we in op vorming zodat vrijwilligers ook begrijpen wat inclusief en cultuursensitief werken inhoudt. Af en toe zal de projectmedewerker ook moeten optreden als scheidsrechter.



Nood aan pleisterplekken

Uit Stad24, een project van beweging.net Antwerpen in aanloop van de gemeenteraadsverkiezingen dat liep tussen maart 2023 en december 2024, blijkt dat er heel veel nood is aan toegankelijke plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, met elkaar kunnen babbelen en van mening mogen verschillen.

Onder de boosheid en de frustratie waar we bij heel wat mensen op botsten, schuilt ook een hoopvol laagje. Mensen willen mee aan het stuur staan, mee nadenken over hun buurt of wijk. Mits het juiste proces, de juiste taal en de juiste sfeer kan je ook met de boosheid en frustraties van mensen aan de slag gaan en deze omzetten naar meer constructieve acties en handelingen.



Locaties

Vast-Goed in kaart gebracht

Vandaag telt ons Vast-Goed-verhaal vier locaties in de stad Antwerpen:

1

Bazaar2100

Merkemsesteenweg 26
Deurne

2

Kox2140

Betogingsstraat 2
Borgerhout

3

PikNick

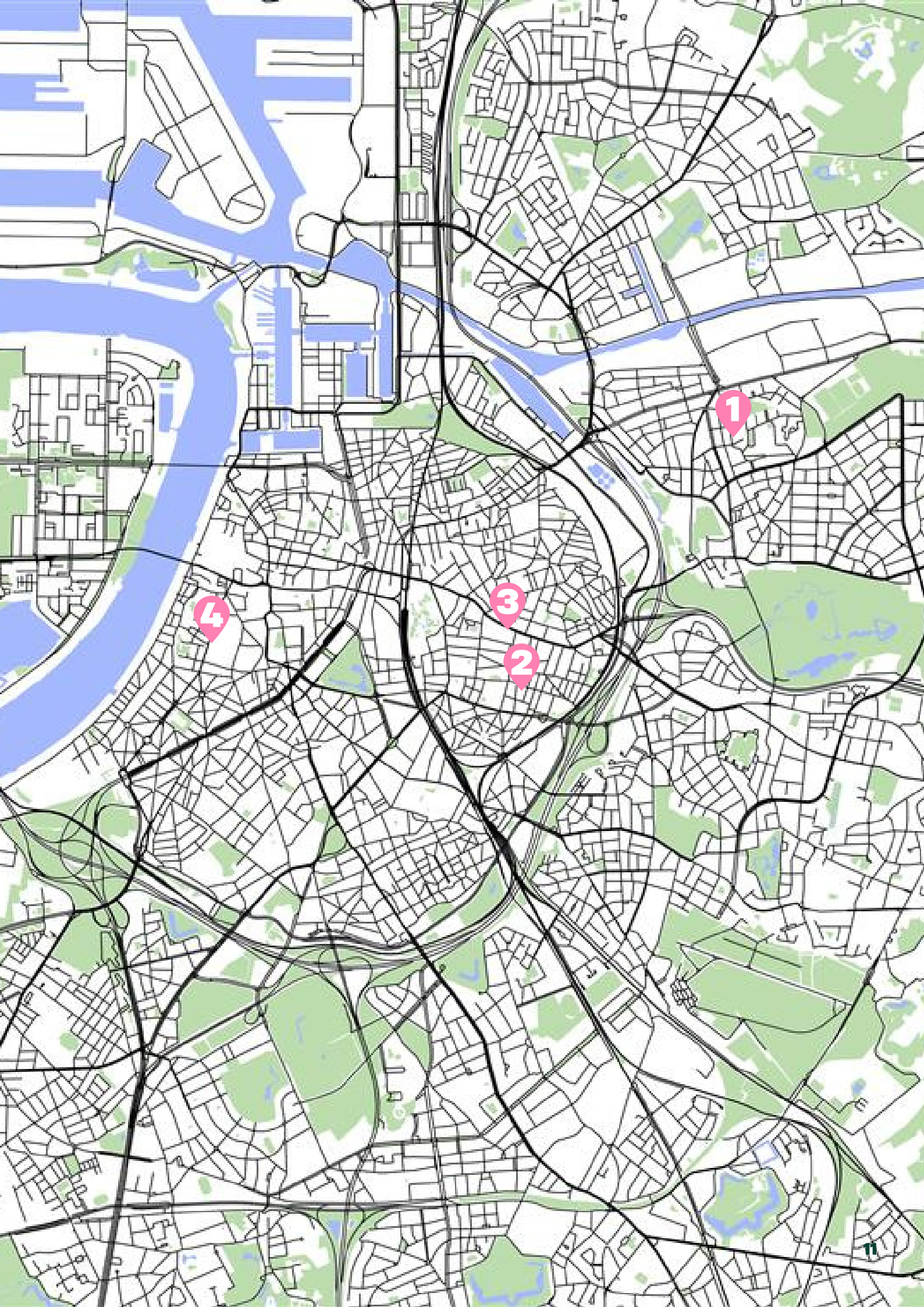
Turnhoutsebaan 98
Borgerhout

4

Nationalestraat

Nationalestraat 111
Antwerpen





Onze Vast-Goed typologie

Small › Medium › Large › Extra Large

Nu we het model Vast-Goed op verschillende plaatsen in de stad uitgerold hebben, komen er steeds meer vragen van andere partners. Elke case en bijhorende locatie, en bijgevolg ook elke aanpak, is uniek. De realisatie van een locatie, hangt bovendien sterk af van wat wenselijk is voor de buurt en de partners, en wordt bepaald door de achterliggende financiering vanuit de stad of het district. Ondertussen leerde de ervaring ons dat we dit model in een small, medium, large en XL variant kunnen aanbieden.

Dit levert de volgende typologie op:



Meer info over de verschillende formules ontdek je op de volgende pagina's.



Small: Vraaggericht

Principes

In de meest minimale vorm is Vast-Goed een model dat we gebruiken om te inspireren en expertise te delen.

Vanuit onze geleerde lessen en ervaringen, zetten we organisaties en vrijwilligers op weg om zelf met gedeeld ruimtegebruik en beheer aan de slag te gaan.



Voorbeeldcase

In de afgelopen jaren stelden we ons model honderden keren voor tijdens presentaties, panelgesprekken, lerende netwerken, ... Naast onze basisprincipes en de beginselen van gedeeld beheer en gebruik delen we tips en tools om zelf ruimte te delen. Op die manier planten we zaadjes bij heel veel verschillende spelers die op termijn kunnen kiemen tot nieuwe samenwerkingen binnen het Vast-Goed-model.



Medium: Proactief

Principes

We krijgen regelmatig vragen van mensen of organisaties die op zoek zijn naar locaties in buurten zonder Vast-Goed locatie. Dikwijls kunnen wij verschillende van die vragen aan elkaar koppelen en spelen we **matchmaker** tussen zoekende organisaties en bestaande gemeenschapsplekken. Daarnaast **delen we onze expertise** en zoeken we mee naar creatieve oplossingen. Op bestaande gemeenschapsplekken is er meestal nog een kern van vrijwilligers aanwezig met een eigen manier van werken. Hun kennis en ervaring zijn van onschatbare waarde. Maar daarnaast hebben zij bepaalde zorgen, vragen en ideeën die we matchen met onze expertise en ervaring. Op die manier integreren we stap voor stap de principes van gedeeld gebruik en beheer, zonder er meteen een eigen Vast-Goed locatie van te maken. Dit kan een tijdelijke fase zijn, die op langere termijn uitmondt in een groter Vast-Goed project.

Voorbeeldcase: Oud Kapelleke, Berchem

Het Oud Kapelleke in Oud-Berchem is een gemeenschapsplek die vandaag volledig draait op de onschatbare inzet van enkele vrijwilligers. Vanuit onze expertise en netwerk introduceerden we enkele organisaties die op zoek waren naar een locatie, organiseerden we ontmoetingsmomenten en hebben we de bijhorende denkoefening gefaciliteerd. Ondertussen initieerden we er onze online agendatool en het principe van de beheerraad.



Large: Structureel

Principes

Nadat we een nieuwe Vast-Goed locatie hebben opgestart, hebben de gebruikers van deze plek vaak even de tijd nodig om zich te installeren en hun werking op deze nieuwe locatie te verkennen. Onze focus ligt in zo'n geval op **procesbegeleiding** en **gebouwenbeheer**: we maken het voor de aanwezige partners zo eenvoudig mogelijk om op de locatie te kunnen groeien. Dit is wat we Vast-Goed large noemen: we opteren in deze fase enkel voor vaste partners, en stellen de open plekken in de agenda nog niet volledig open. We brengen deze vaste gebruikers structureel samen in een beheerraad. Zo ontstaat er een gestructureerd en gemodereerd forum om uitdagingen gezamenlijk aan te pakken. Problemen worden samen vastgepakt en opgelost.

In deze fase organiseren we ook nog geen onthaalfunctie. Wanneer alle partners zicht hebben op hun lokale werking en de impact daarvan op de ruimte en de beschikbare dagdelen, evolueren we naar een volwaardige Vast-Goed XL locatie.



Voorbeeldcase: Piknick, Borgerhout

In de Piknick brachten we in het voorjaar van 2024 twee partners samen. De City Pirates openden er een solidaire winkel voor sport- en schoolmateriaal en vzw Kiddo's bracht er haar welzijnsproject onder. Twee partners met een grote meerwaarde voor de buurt. En twee partners met een grote logistieke operatie. Vanuit onze Vast-Goed rol faciliteerden we de denkoefeningen die met hun opstart gepaard gingen: hoe willen we deze ruimtes gebruiken? Wat ontbreekt er vandaag? En welke investeringen zijn er nodig? Vandaag zijn beide werkingen opgestart. In deze fase van groei, geven we ze ruimte om verder te ontdekken wat er voor hen werkt. We organiseren zelf af en toe activiteiten en brengen stap voor stap andere buurtorganisaties en -bewoners binnen.

ExtraLarge: Op maat

Principes

Deze versie van het Vast-Goed model komt overeen met het eindpunt van de verschillende fases die we in het volgende hoofdstuk omschrijven.

Naast procesbegeleiding en gebouwbeheer zetten we op deze locaties ook in op onthaal, buurtvervlechting en een breed en toegankelijk aanbod en netwerk van dienstverlenende partners. We sleutelen ook aan gemeenschappelijkheid door gezamenlijk evenementen te organiseren.



Voorbeeldcase: Bazaar2100, Deurne

Na een experiment van twee jaar waarin we rond de sociale kruidenier naar invulling zochten, werken we vandaag samen met meer dan 14 vaste, lokale partners. Met een bezettingsgraad van tussen de 80 en 120% proberen we het gebruik van de 21 beschikbare dagdelen te optimaliseren. In de opstartfase hebben we sterk ingezet op ontmoeting: de gebruikers moesten elkaar immers leren kennen. Tijdens beheerraden bespraken we uitdagingen en frustraties, en zochten we naar slimme oplossingen. Dat doen we vandaag nog altijd, al gaan we een stap verder: met partners die elkaar kennen gaan we volop voor verbondenheid met de buurt: we organiseren samen, brengen continu nieuwe gebruikers binnen en zoeken naar duurzame verbinding met buurtbewoners.

Het model in drie grote fases

Hoe komt zo'n gedeelde buurtplek tot stand?

Van het vinden van een geschikte locatie over het zoeken naar het juiste netwerk tot het openen van een bloeiende sociale broedplek in gedeeld gebruik. Dat gaat niet van vandaag op morgen. Op basis van onze ervaring ontwikkelden we drie fases die nodig zijn om tot een succesvolle bruisende buurtplek te komen:

Jaar 1: Verkennende fase

Vinden van geschikte ruimtes.

Met Vast-Goed beheren we vandaag 4 locaties in Antwerpen. De insteek op deze locaties is uiteraard dezelfde, maar de achterliggende eigendomsstructuren en het netwerk aan partners verschilt van plek tot plek:



... Met verschillende partners

Er bestaat momenteel geen overzicht van leegstaand of onderbenut patrimonium dat door een overheid of intermediaire organisatie wordt bijgehouden. Toch zijn er enkele partners en instanties die je hiervoor kan aanspreken en die zicht hebben op wat er leeft en/of gebouwen aan kunnen bevelen/aan kunnen bieden. Ten eerste de lokale overheid die zelf eigenaar is van allerlei patrimonium.

Ten tweede werken wij nauw samen met het bisdom en andere kerkelijke en parochiale partners die eigenaar zijn van interessant gemeenschapspatrimonium. Soms is het even zoeken vooraleer je de achterliggende structuren binnen de wereld van kerkelijk patrimonium leert kennen. Hier vind je alvast een overzicht van het verschil tussen een parochie en een kerkfabriek.

... En verschillende eigendomsstructuren

Naast het vinden van geschikte panden is de structuur waarbinnen het pand gebruikt kan worden erg belangrijk. Zo werken wij op diverse locaties in andere situaties: klassiek huurcontract, gebruikersovereenkomst en concessie. Het kan allemaal.

Tijdens verkenningen van nieuwe locaties botsen we vaak op andere eigendoms- en gebruiksstructuren zoals erfpachten/recht van opstal. Soms gaat het ook om panden die in eigendom zijn van een organisatie en is er geen vaste structuur voorzien om de ruimtes te delen. De grote diversiteit aan eigendomsstructuren maakt dat er elke keer op maat moet worden gewerkt wat betreft de afspraken en bijhorende financiële modaliteiten.

Vinden van de geschikte partners

Soms zijn partners al in het begin betrokken, omdat ze het pand bezitten of er al gebruik van maken. Om gedeeld gebruik succesvol te lanceren, is het echter belangrijk om meteen een groter netwerk aan gebruikers te creëren. Dit doen we op verschillende manieren:

1. Bij de opstart van een locatie maken we scan van de buurt: welke organisaties en groepen kennen wij in de buurt? Zijn er nog andere partners actief in de buurt? Zijn er opvallende spelers en bijhorende aanbod die ontbreken? Hiervoor gebruiken we methodieken zoals powermapping of de persona-oefening
2. In een vervolgstap gaan we vanuit een buurtanalyse, met participatieve insteek, lokale noden capteren. Bv. Samen met studenten van AP Hogeschool ontwikkelden we 'Knabbel en Babbel's' om de buurt te bevragen.
3. Vanuit ons eigen open netwerk, maar zeker ook vanuit bestaande beleidsstructuren (zoals een welzijnsoverleg) proberen we vervolgens op deze noden in te spelen door gekende en nieuwe organisaties te betrekken op onze locatie.

Om het meer concreet te maken hieronder een niet exhaustief **overzicht van types partners** met wie we samenwerken:

- Dienstverlenende partners zoals Familiehulp, mutualiteiten en vakbonden, maar ook Ligo, De Vijver, CAW, STW, ..
- Scholen en jeugdverenigingen
- Socioculturele verenigingen zoals Femma, Internationaal Comité, Lus vzw, ..
- Sportverenigingen zoals City Pirates, Willibies en RAFC
- Buurtgroepen, vrijwilligerscollectieven en actiecomités
- Lokale dienstencentra en overheidsdiensten
- Kerkfabrieken, parochiale vzw's en bisdom Antwerpen



Een helder financieel frame

Wij kiezen voor het model Vast-Goed zeer bewust voor een financieringsmix. In de eerste plaats investeren wij vanuit beweging.net zelf om met het model te kunnen experimenteren. Daarnaast richten wij ons op lokale en bovenlokale (Europese) subsidies en tenslotte werken wij met een niet-commercieel gericht systeem van gebruikersbijdragen.

Afsprakennota Stad Antwerpen

De Stad Antwerpen ondersteunt Vast-Goed met haar **overkoepelende werking als procesontwerper** en facilitator rond gedeeld ruimtegebruik. De bijhorende werkmiddelen worden ingezet om processen rond gedeeld ruimtegebruik op te zetten, te ondersteunen, te coördineren en verder uit te bouwen. Ook de vertaling naar concrete kaders en instrumenten, de communicatie en disseminatie van de werking, het uitwerken en onderbouwen van een theoretisch kader en het verkennen van nieuwe opportuniteiten vallen hieronder.

Afsprakennota's districten

Op de locaties van Vast-Goed sluiten wij bij voorkeur ook een afsprakennota af met het bevoegde district. Zo garanderen we per locatie een **specifiek, buurteigen aanpak** die we invullen door in te zetten op een warm en laagdrempelig onthaal, een sterke buurtvervlochtenheid en duurzame verbinding tussen dienstverleners, lokale verenigingen, burgerinitiatieven en andere actoren uit het district.



Bijdrage gebruikers

Afhankelijk van de vaste en variabele kosten gekoppeld aan een pand, worden bepalingen in verband met bijdrages van gebruikers vastgelegd in een gebruiksreglement. Bijdragen zijn niet per definitie financieel en kunnen, vooral in de context van gebruikers die minder kapitaalkrchtig zijn, vertaald worden in alternatieve bijdragen (investering van tijd in het onderhoud van de locatie, bijdrage aan een gemeenschappelijk evenement, ..).

We maken hier een onderscheid tussen:

- Bijdragen van vaste gebruikers
- Bijdragen van externe gebruikers aan een sociaal tarief
- Bijdragen van externe gebruikers

Op die manier worden (een deel van) de vaste en variabele kosten gedekt.



Bijdragen is meer dan betalen

We willen met Vast-Goed samen met heel veel mensen bouwen aan bruisende buurtplekken. We willen de spil vormen van een wijk. We willen locaties waar gemeenschap kan gevierd en gevormd worden. En dus is het oh zo belangrijk om het principe 'bijdragen is meer dan betalen' in de praktijk te brengen.

Sommige van onze partners zijn gevestigde waarden en grote organisaties. Zij kunnen dus makkelijker een grotere, financiële bijdrage doen, maar daarnaast verwachten we van hen dat zij hun ervaring en expertise, maar ook andere tools ter beschikking stellen voor het grotere geheel.

Sommige van onze partners zijn nieuwe, super enthousiaste en dynamische, maar kleine spelers: een buurtclubje, een startende vereniging een experimenteel collectief,.. Partners die niet over de financiële mogelijkheden beschikken om vanaf het begin hun gebruikersbijdrage te betalen worden niet uitgesloten bij Vast-Goed. Zij kunnen allerlei diensten leveren die minstens even veel waard zijn. Denk bv. aan het uitvoeren van klusjes in het pand, cakes bakken voor vergaderingen, promo maken voor een groot gemeenschappelijk buurtfeest, .. We proberen hen te begeleiden bij het aanvragen van subsidies zodat zij na verloop van tijd ook een financiële bijdrage kunnen doen en de kosten verdeeld worden over zoveel mogelijk gebruikers. Zo integreren we onze kernwaarden ook in ons eigen prijzenbeleid.



Jaar 2: Uitwerken en verdiepen van de principes van gedeeld gebruik en beheer

Ruimte delen moet je leren

Van zodra een locatie draait (en vaak eerder al) introduceren en implementeren we enkele tools om het gedeeld gebruik en beheer van een locatie te faciliteren:

• Samenstellen en initiëren van de beheerraad

Goede afspraken maken goede vrienden, maar hoe kom je tot goede afspraken? Wij brengen alle gebruikers van een Vast-Goed locatie geregeld samen tijdens een beheerraad. Tijdens zo'n raad kan je als gebruiker ventileren, ideeën delen en afspraken maken met de andere gebruikers. Bovendien smeed je er samenwerkingen en kruisbestuiving tussen gebruikers. Een projectmedewerker treedt op als facilitator en procesbegeleider.

• Opmaken van gedeeld gebruikersreglement

Tijdens een van de eerste beheerraden worden alle afspraken in een gebruiksreglement gegoten. Dit is een levend document dat constant aangevuld en bijgestuurd kan worden op basis van bevindingen en ervaringen van de gebruikers via de beheerraad.

• Initiëren van goede praktijken en handige tools

Tijdens de beheerraad komen er vaak kleine problemen en frustraties boven die op de lange termijn kunnen uitmonden in conflict. Ondertussen hebben we expertise opgebouwd rond praktische tools en goede praktijken. We delen hieronder enkele voorbeelden:

- Per locatie hebben we een online kalender die door de gebruikers zelf wordt aangevuld. We gebruiken hiervoor de gratis app Timetree. Deze kalender dient niet alleen om het gedeeld gebruik te structureren, maar dient ook als basis voor de betaling.
- Om discussies over de geschikte temperatuur te vermijden en het verbruik beter te reguleren, installeerden we in Deurne een slimme digitale thermostaat.
- In de Piknick in Borgerhout moeten er heel wat vrijwilligers toegang krijgen tot het pand. Om dit eenvoudiger te maken voor de verschillende gebruikers, installeerden we een elektronisch slot dat met een badge of via een gsm bediend kan worden.



Logistiek en verzekeringen

Afsluiten van relevante verzekeringen

Afhankelijk van het pand, de gebruikers van de locatie en de activiteiten die zij organiseren, moet je als beheerder de nodige verzekeringen afsluiten.

Volgend overzicht van de Ambrassade geeft duidelijk weer welke verzekeringen je best kan overwegen. Zowel het patrimonium als de aansprakelijkheid van de organisatie en de verzekering van verschillende vrijwilligers worden gedekt door Pronet.



Bouwen en klussen

Een pand gebruiksklaar maken, vraagt uiteraard om een aangepaste aanpak. Toch zijn er heel wat klussen (opruim, verhuis, opfriswerken, ..) die telkens terugkomen. We maken ook dankbaar gebruik van lokale makers en ambachtslui met een sociale insteek en dito hart. Zo werkten we al vaak samen voor allerlei creaties met Houthart en konden we rekenen op de expertise en inbreng van Recup Atelier bij de opstart van Piknick.



Gedeeld gebruik is ook gedeeld verbruik

Een ruimte delen, maakt dat je ook de kosten die eigen zijn aan een pand of het gebruik ervan kan delen. Hierboven wezen we al op het financieel frame dat we hanteren. Wanneer er verschillende hoofdhuurders zijn die buiten dit frame vallen (= delen van het pand in exclusief gebruik hebben) hanteren we onderstaande principes. Afspraken maak je uiteraard telkens op maat, maar hieronder delen we de basisprincipes die wij hanteren:

- **Delen van huurkosten:** wanneer er sprake is van meerdere hoofdhuurders wordt er een verdeelsleutel gemaakt op basis van oppervlakte.
- **Delen van nutskosten:** in de doorrekening van nutskosten wordt er gekeken naar effectief geboekte dagdelen.
- **Internet:** deze kost betalen wij vanuit ons model volledig. Net zoals andere, kleinere 'hospitality' kosten zoals koffie, thee en kuisproducten.



Lastige taken

Afhankelijk van de locatie en de aanwezige partners lijsten we in het eerste operationele jaar ook alle taken op die in de context van gedeeld gebruik en beheer moeten worden vastgepakt door de aanwezige partners. Denk dan bijvoorbeeld aan de kuis van de locatie, onderhoud, kleine klussen, ... Vanuit Vast-Goed nemen we die taken niet automatisch op. Dit zorgt soms voor de nodige begripsverwarring: wij zijn geen conciërge, maar zoeken samen met de gebruikers naar duurzame oplossingen. Een beurtrol? Een vaste firma die maandelijks langskomt?

Jaar 3: Optimaliseren en ontzorgen

Na twee jaar draaien de locaties op volle kracht. Uiteraard niet helemaal op zichzelf, maar de invulling van de procesbegeleiding kan meer gestandaardiseerd verlopen. We blijven ook dan permanent volgende rollen opnemen:

- **Laagdrempelig, warm onthaal:**

We plannen op elke locatie een wekelijks onthaalmoment in van een halve dag, waarop een projectmedewerker fysiek aanwezig is op de Vast-Goed locatie. Op deze manier creëren we een laagdrempelig aanspreekpunt, zowel voor de gebruikers van het pand, als voor potentiële gebruikers en voor mensen uit de buurt. Vanuit deze onthaalfunctie zorgen we ervoor dat we snel kunnen anticiperen op vragen en uitdagingen. Deze permanentie biedt bovendien kansen om in te spelen op nieuwe samenwerkingen.

- **Buurtvervlechter:**

We beschouwen een Vast-Goed locatie niet enkel als een versterking voor de buurt, maar beschouwen de buurt ook als een katalysator voor de locatie zelf. Daarom organiseren we op elke locatie verschillende ontmoetingsmomenten doorheen het jaar. We nodigen de buurt uit voor een buurtmaaltijd, organiseren een buurtfeest, ..

Voorbeelden van buurtvervlochtende events vind je [hier](#).

- **Matchmaker tussen dienstverleners en mensen, tussen vrijwilligers en professionele krachten:**

Op basis van de noden en verwachtingen die we lokaal capteren, zoeken we in de nabije omgeving naar sterke samenwerkingen met andere, dienstverlenende partners en actoren. Door de ruimte(s) ook aan deze actoren aan te bieden, co-working te stimuleren en in te zetten op uitwisseling, versterken we de lokale dienstverlening.

- **Gebouwbeheer**

Gebouwbeheer vraagt een permanente alertheid en zorg. Bovendien zullen er altijd uitdagingen en nieuwe noden blijven bestaan of ontstaan over een gebouw, de inrichting en het gebruik ervan. Daarom blijven wij ons ook na de opstart bekommeren om het gebouwbeheer en zijn wij het vaste aanspreekpunt voor de eigenaar.





De rol van de procesbegeleider

Van small tot XL en doorheen alle fases

Met Vast-Goed trekken we de kaart van **procesbegeleiding**: de projectmedewerker faciliteert in elke fase en op elke locatie het groeps- en groeiproces, brengt per buurt het grotere netwerk samen en zorgt voor de praktische omkadering. Zij/hij zit de beheerraad voor waarin alle gebruikers vertegenwoordigd zijn en zorgt voor een optimale relatie en communicatie met de eigenaar. Kortom: iedereen speelt haar/zijn rol, maar **de projectmedewerker zorgt voor verbinding, eenduidigheid en efficiëntie voor alle spelers**.

Daarnaast is er nog een **projectcoördinator** die mee zorgt voor brede (maatschappelijke) inbedding en vervlechting met partners en beleidsmakers. Samen trekken zij de stad door en ook de rest van Vlaanderen om het model Vast-Goed te presenteren aan talloze organisaties en beleidsmakers.

Hoewel procesbegeleiding **telkens op maat** van de locatie, de typologie, de fase, het aanwezige netwerk, ... wordt ingevuld en aangepast, geloven we sterk in het blijvend karakter van de procesbegeleider. Zelfs jaren na de implementatie van ons model, zal de rol van procesbegeleider niet volledig opgevangen kunnen worden door aanwezige vrijwilligers en organisaties.

Geleerde lessen

Hoewel de meeste ervaringen hierboven staan opgesomd, geven we hieronder enkele concrete lessen mee die van pas kunnen komen bij het opstarten van een Vast-Goed locatie:

- **Betrek meteen meerdere partners bij het project.**

Ruimte is en blijft schaars en wordt dus snel toegeëigend door een gebruiker. Plots ligt er overal materiaal, worden er logo's opgehangen van organisaties, blijkt er ergens een nieuwe kast te staan.. Voorkomen is in dit geval beter dan genezen: probeer meteen meerdere partners in het project te betrekken en samen te brengen in een beheerraad. Zo kom je tot goede afspraken en wordt het voor iedereen duidelijk waarom er in de context van gedeeld beheer en gebruik goede afspraken nodig zijn. Zo zorg je meteen ook voor gedeeld beheer over het geheel van de plek en vermijd je dat partners enkel naar hun eigen werking kijken. Het geheel is echt meer dan de delen in ons collectieve verhaal.

TIP! Leg gemaakte afspraken steeds duidelijk vast in een verslag (bv. van een beheerraad).

- **Alles begint bij de inrichting**

Wanneer je een nieuwe locatie opstart, zeker wanneer je partners of hun projecten zelf in een opstartfase zitten, moet je verschillende noden en verwachtingen balanceren. De ene organisatie wil een eigen ingang, een andere partner heeft zijn oog laten vallen op een stukje magazijnruimte, ... Wees niet enkel consequent in stijl, maar benadruk vooral het belang van gemeenschappelijkheid (ruimtes moeten zo veel mogelijk gedeeld gebruikt worden) en duurzaamheid.

TIP! Hoe mobieler en modulairder, hoe beter. Vanuit dit motto proberen we zoveel mogelijk meubilair op wieltjes te zetten. Dit mag je gerust letterlijk nemen: een onthaalruimte met zitplaats voor 40 personen moet je met een vingerknip kunnen omtoveren tot een zaal waar Yogales gegeven kan worden.

- **Heel wat patrimonium heeft nood aan duurzame investeringen**

Tijdens workshops en presentaties krijgen we vaak heel wat vragen over dat gebouwenbeheer. Is dat dan tijdelijk? En wat met grote investeringen? Wat hebben we gemerkt tijdens de afgelopen jaren? Zo'n gedeelde buurtplek is ook nieuw voor heel wat lokale overheden en eigenaars van patrimonium.

Vaak starten we dus met een tijdelijk verhaal waarbij er regelmatig herbekeken wordt of en hoe het pand gebruikt kan worden. Wanneer eigenaars en andere betrokkenen ervaren dat ons model bijzonder kostenefficiënt werkt en inkomsten garandeert, kan er plots met een andere blik naar de panden gekeken worden. Nieuwe milieunormen maken immers dat eigenaars van patrimonium voor grote uitdagingen staan. Daken moeten worden geïsoleerd, ramen moeten worden vervangen... In de kerkelijke wereld worden deze striktere milieu- en bouwreguleringen nog eens aangevuld met de duidelijke ambitie dat ook de katholieke gemeenschap zich actief moet inzetten voor de toekomst van de planeet, zoals uiteengezet in [Laudato Si](#), een encycliek van paus Franciscus.

Als deze eigenaars terug kunnen vallen op een speler die tijd en middelen vrij kan maken om deze investeringen mee in goede banen te leiden, kan er samengewerkt worden aan een schoon verhaal op de lange termijn.

- **Durf bijsturen en pak elk klein probleem grondig aan**

Ruimte delen is een proces. Dit houdt in dat je als procesbegeleider fouten zal maken of op onverwachte problemen zal botsen. Ben je te sterk meegegaan in het verhaal van een bepaalde partner? Of bots je plots op een enorme ongedierteplaag waardoor je heel de agenda om moet gooien? Dit hoeft geen probleem te zijn, zolang je het proces kan bijsturen.

TIP! Gebruik de beheerraad hierbij als forum om uitdagingen en problemen aan te kaarten en aan te pakken.

- **Buurtproblematieken**

Een locatie staat nooit op zichzelf en maakt steeds deel uit van een buurt of wijk. Zo trek je niet alleen kansen en opportuniteiten binnen, maar mogelijks ook enkele buurteigen problemen. Denk bijvoorbeeld aan sluikstort of overlast. Gebruikers kunnen zich beginnen ergeren, en in het ergste geval ontstaat er een sfeer van wantrouwen die zich tegen je basisprincipes keert. In zo'n geval is het belangrijk om zo'n uitdagingen samen, in dialoog maar telkens vanuit je waarden, aan te pakken. Zo kan je samen met je partners en buurtbewoners een lentepoets inplannen, jongeren aanspreken en ze betrekken in je project, ...



- **Wees scherp in uw blik, maar mild in uw oordeel**

Het prachtige aan het model Vast-Goed is dat het uitnodigt om samen te komen. We willen op alle locaties heel veel verschillende (groepen) mensen samen brengen om te denken, te dromen en te doen. Het zijn plekken waar mensen met elkaar kunnen babbelen én discussiëren.

De kern van de democratie is dat we van mening kunnen en mogen verschillen, en dat kan zelfs wat schuren en knetteren. We weten dat er op gedeelde plekken conflicten kunnen en zullen zijn, over kleine en grote dingen. En dat mag. Want daar moeten we dan als mini-samenleving mee aan de slag, door te luisteren naar elkaar en te leren van elkaar, door verschillende meningen op een respectvolle manier te uiten.

Het kan op zo weinig plekken, maar het kan wel op onze Vast-Goed locaties. Laagdrempelige ontmoetingsplekken waar mensen zich thuis voelen zijn dus een absolute noodzaak voor elke gemeente.

Enkele quotes



Een goede procesbegeleider, is een bruggenbouwer

Gedeeld ruimtegebruik is een proces dat tijd vraagt. Er wordt gezocht naar wat werkt. We bekijken samen hoe eigenaarschap en verantwoordelijkheid opgenomen kunnen worden. En dat moet kunnen groeien. **Een goede procesbegeleider is dan ook essentieel.** Die nodigt uit, faciliteert en geeft vooral voldoende tijd.

Hilde Allaert

Medewerker verenigingen stad Antwerpen



Sharing is caring...

Het is echt heel mooi dat zo veel verschillende mensen en verenigingen gebruik kunnen maken van Vast-Goed locaties. Een paar keer per jaar organiseren we met alle vaste gebruikers van Bazaar2100 een grote activiteit waarop iedereen wordt uitgenodigd, ook alle mensen uit de buurt, om samen te eten. Alle mensen brengen iets mee, naar eigen smaak en vermogen, en we delen alles samen. Dat zijn telkens **heel mooie en verbindende momenten.**

Willy Musitu Lufungula

Coördinator Internationaal Comité Antwerpen & gebruiker Bazaar2100



Kerken zijn plekken van ontmoeting, verbondenheid, dienstbetoon en solidariteit

Kerken zijn bij uitstek heilige plaatsen van gebed en gemeenschapsvorming: behalve voor gebed en verstillings zijn het **plekken van ontmoeting en verbondenheid, van dienstbetoon en warme, oprechte solidariteit.** Hard werken aan sociale gemeenschapsbestemming is en blijft voor de katholieke Kerk een prioritaire doelstelling en zorg. Immers, hoeveel beter kunnen goederen, die al sinds eeuwen uitgerekend bestemd zijn voor de gemeenschap, haar en al wie er deel van uitmaakt het beste dienen? Het behoort tot de kern van het christelijk geloof dat God een huis bereidt voor alle mensen zonder uitzondering.

Monseigneur Johan Bonny

Bisschop van Antwerpen



Vast-Goed is een toonvoorbeeld van hoe op buurtniveau gemeenschapsinfrastructuur op een innovatieve en duurzame manier kan worden verankerd. De samenwerking tussen lokale overheden, middenveld, en burger wordt hier op een contextgevoelige manier uitgewerkt. De samenwerking laat toe de uitbating van gemeenschapsinfrastructuur te professionaliseren met oog voor sociale en ecologische waarden. De mediërende rol van projectmedewerkers neemt de zorgen van uitbaters en verenigingen weg en maakt gedeeld ruimtegebruik in de praktijk werkbaar. **De maatschappelijke meerwaarde en hefboom van dergelijke initiatieven is veelbelovend en verdient verdere financiële ondersteuning vanuit lokale overheden.** Bovendien verdient dit model ook onze aandacht inzake toepassing op andere plekken zeker nu gemeenschapsinfrastructuur zwaar onder druk staat.

David Bassens

Professor sociale geografie aan de VUB en directeur Cosmopolis

Meer info & contact



Tomas Uten

**Projectmedewerker
Vast-Goed en
participatieprojecten**

tomas.uten@beweging.net
+32 471 70 43 88



Karolien Huyghe

**Stadscoördinator
beweging.net
Antwerpen**

karolien.huyghe@beweging.net
+32 486 47 11 23



Lieven Van Belle

**Directeur
maatschappelijke
werking beweging.net**

lieven.vanbelle@beweging.net
+32 494 57 03 01

Meer info:

www.vast-goed.net



Vast-Goed is een initiatief van:



met de steun van:



en heel veel fijne mensen en partners.

