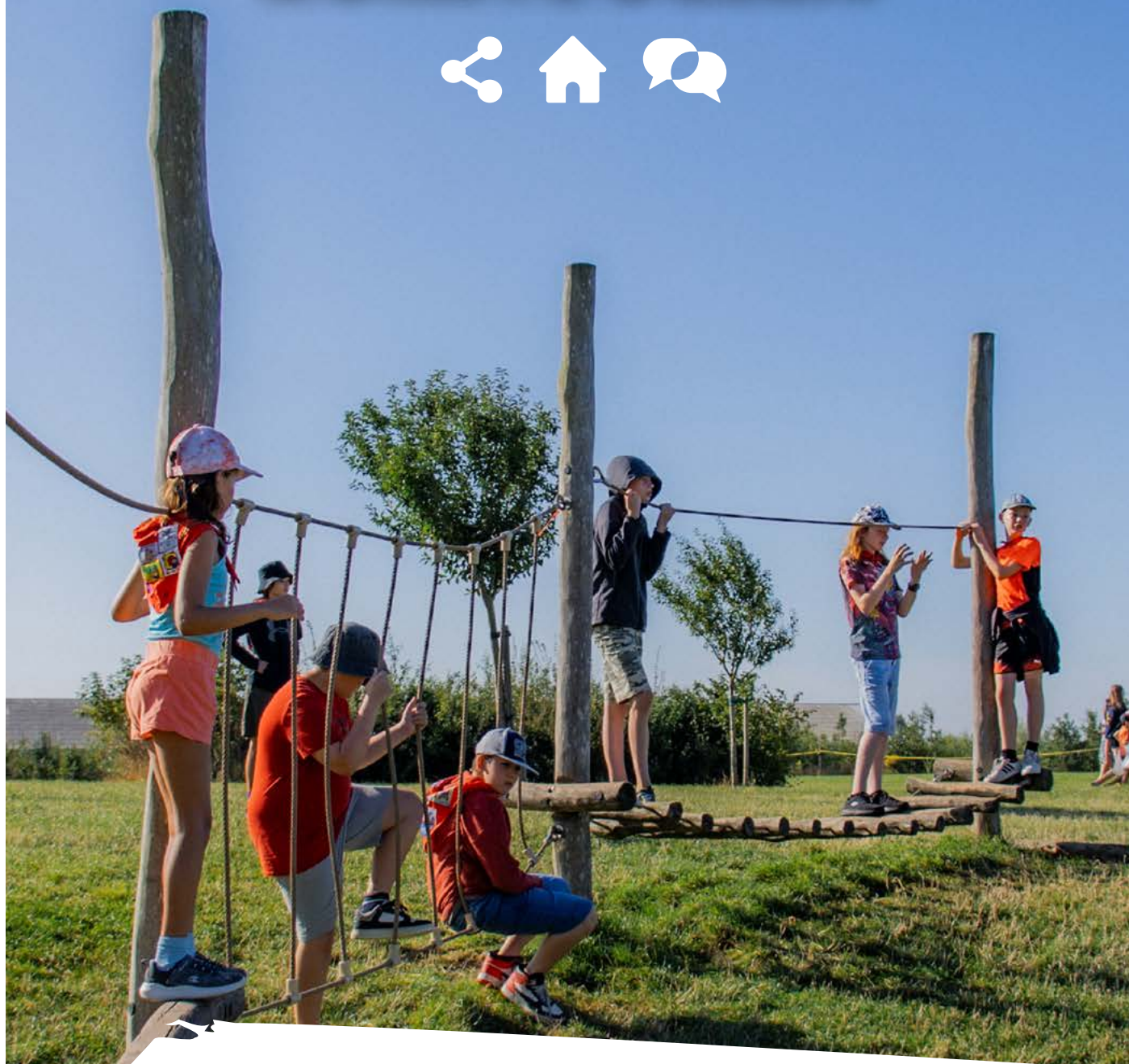


DOSSIER

RUIMTE DELEN



In Vlaanderen wordt ruimte steeds schaarser en bouwen steeds duurder. Daarom moet de ingenomen ruimte optimaal gebruikt en de infrastructuur maximaal benut worden. Dat algemene principe geldt evenzeer voor het jeugdtoerisme.

In dit dossier onderzoeken we de mogelijkheden van gedeeld ruimtegebruik. Wat kan dit voor onze sector betekenen? Wat zijn de voor- en nadelen? En vooral: wat zijn goede voorbeelden? Het kan je hopelijk inspireren om zelf met gedeeld ruimtegebruik aan de slag te gaan.

Inzichten in gedeeld ruimtegebruik

Gedeeld ruimtegebruik betekent dat fysieke ruimte gezamenlijk wordt gebruikt. Een park, een speelterrein of een bos zijn klassieke voorbeelden van gedeeld gebruik in de publieke ruimte waarvan jeugdgroepen gretig gebruik maken voor hun activiteiten. De inname van die publieke ruimte gebeurt spontaan en kent nauwelijks drempels.

Voor fysieke ruimte die niet tot die publieke ruimte behoort, is het delen echter minder evident, terwijl ook daar vaak kansen liggen. Denk hierbij aan het delen van een sportzaal of speelplaats van een school, een nabijgelegen loods, een weide ... Die ruimtes kunnen een mooie aanvulling zijn op de ruimte van het eigen jeugdverblijf of domein. Omgekeerd kan je ook (een deel van) het jeugdverblijf of je domein op ongebruikte momenten openstellen voor individuen of groepen zonder verblijfsovereenkomst. Op dit gedeeld ruimtegebruik gaan we dieper in.

DRIJFVEREN

Gedeeld ruimtegebruik is een mooi principe, maar het optimaal gebruiken van de fysieke ruimte vergt extra organisatie en bijgevolg tijd en energie. Daarom is het logisch dat er bij gedeeld ruimtegebruik gezocht wordt naar een win-winsituatie. We onderscheiden drie drijfveren (sociaal, ecologisch en financieel) om gedeeld ruimtegebruik in de praktijk om te zetten.

De maatschappelijke meerwaarde

Door gedeeld ruimtegebruik geef je in de eerste plaats andere groepen of individuen de kans om hun activiteiten uit te oefenen in een accommodatie die grotendeels voldoet aan hun specifieke wensen. Daarnaast

bevordert het gedeeld ruimtegebruik de interactie en samenwerking met die mensen, wat kan leiden tot een sterker gemeenschapsgevoel. Dit kan natuurlijk ook het jeugdverblijf ten goede komen. Zo kunnen betere persoonlijke contacten leiden tot minder klachten of leveren ze misschien wel nieuwe vrijwilligers op. Extra sociale controle kan vandalisme doen afnemen. Of gedeeld ruimtegebruik kan leiden tot nieuwe samenwerkingsvormen die innovatie en creativiteit stimuleren. Door de keuze voor gedeeld ruimtegebruik vervul je op deze manier een belangrijke maatschappelijke rol waardoor je ook bij de eigen gemeente een sterker draagvlak zal creëren voor de aanwezigheid van het jeugdverblijf.

Een verminderde impact op het milieu

Maatschappelijk verantwoord ondernemen zit bij veel uitbaters ingebed in de werking. Door ruimte te delen wordt ingezet op één van de dimensies van dit ondernemerschap, nl. duurzaamheid. Want dankzij gedeeld ruimtegebruik daalt de behoefte aan nieuwe infrastructuur. Er worden minder bouwstoffen geproduceerd en minder open ruimte aangesneden. Door gedeeld ruimtegebruik wordt tegelijk ook de energie gedeeld die nodig is om de infrastructuur te verwarmen of verkoelen.

Het economisch voordeel

Wil je inzetten op gedeeld ruimtegebruik om er economisch voordeel uit te halen, dan krijg je best een goed zicht op de onderbenutting van de ruimte. Breng daarnaast ook de vraagzijde in kaart. Hoeveel nood aan extra ruimte hebben andere partners? Meten is weten, maar omdat gedeeld ruimtegebruik niet de kerntaak is van de meeste jeugdverblijven, wordt meestal geëxperimenteerd vanuit het idee dat onderbenutte ruimtes delen

een verdeling van kosten (onderhoud, keuringen, energie ...) over meerdere gebruikers betekent. Ook daalt het energieverbruik per gebruiker, bijvoorbeeld om het gebouw vorstvrij te houden bij leegstand. Daar staat dan weer tegenover dat er soms extra kosten (bv. arbeidstijd) gemaakt worden om gedeeld ruimtegebruik mogelijk te maken. Kortom: gedeeld ruimtegebruik kan mits goede afspraken en een goede opvolging zeker financieel voordelig zijn.

DIVERSE VORMEN

Ruimte delen is contextgebonden en kan op diverse manieren vorm krijgen. Gedeeld ruimtegebruik is dus maatwerk, dat merken we ook in gesprekken met uitbaters van jeugdverblijven. Toch is het mogelijk om op basis van enkele kenmerken de diverse vormen in categorieën te vatten. Wil je zelf met gedeeld ruimtegebruik aan de slag, dan kunnen deze categorieën helpen bij het maken van keuzes.

Tijdelijk of tussentijds gebruik

Buitenruimte of infrastructuur die in afwachting van een andere bestemming niet gebruikt wordt of leegstaat, kan tijdelijk of tussentijds gebruikt worden voor andere doeleinden. Typerend aan dit gedeeld ruimtegebruik is dat de activiteiten die er plaatsvinden het toekomstige gebruik niet mogen hypothekeren. Na de tijdelijke invulling moet de bestemmingswijziging nl. gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kunnen engagementen op langere termijn niet worden aangegaan.

Voorbeeld

Een oude busstopplaats van De Lijn, op wandelafstand van het jeugdverblijf, wordt gesloten. In afwachting van

een definitieve bestemming kunnen verblijvende jeugdgroepen de busstelplaats gebruiken als overdekte speelruimte.

Collectief gebruik

Onder collectief gebruik wordt het publieke gebruik van private of semipublieke ruimte bedoeld. Door collectief gebruik toe te laten, krijgt de private en semipublieke ruimte een publiek karakter zonder drempels. Iedereen is er welkom, net zoals in de publieke ruimtes.

Voorbeeld

Om de verbondenheid tussen het jeugdverblijf en de buurtbewoners te vergroten, wordt het domein opengesteld. Iedereen kan genieten van het bos of het domein gebruiken als doorsteek naar de naburige sportfaciliteiten.

Achtereenvolgens gedeeld gebruik

Bij achtereenvolgens gedeeld gebruik wordt ruimte door verschillende gebruikers op verschillende tijdstippen gebruikt. Dit betekent dat de ruimte afwisselend voor verschillende activiteiten wordt ingezet. Het achtereenvolgens gedeeld gebruik kan éénmalig zijn of bestaan uit een meer duurzame overeenkomst.

Voorbeeld

Een school stelt haar speelplaats na de schooluren open voor de verblijvende groep van het jeugdverblijf.

Gelijktijdig gedeeld gebruik

Bij gelijktijdig gedeeld gebruik wordt de fysieke ruimte door twee of meerdere gebruikers benut. In dat geval hebben beide gebruikers een eigen ruimte gecombineerd met meerdere gedeelde ruimtes.

Voorbeeld

Een jeugdverblijf in de formule volpension verhuurt de niet-gebruikte daglokalen als vergaderlocaties. Het sanitair wordt met de verblijvende groep(en) gedeeld.

AANDACHTSPUNTEN

Ruimte delen doe je met één of meerdere partners. Om een harmonieuze en efficiënte samenwerking te waarborgen, is het belangrijk om enkele zaken in acht te nemen.

De zoektocht naar een geschikte partner

Wil je ruimte delen met één of meerdere partners, dan moet je dit op één of andere manier kenbaar maken. Via welke kanalen kan je potentiële partners vinden?

Verenigingen op zoek naar infrastructuur kloppen dikwijls aan bij de lokale overheid. Deze kan in dat geval zelf voorzien in infrastructuur (en daaraan gedeeld ruimtegebruik verbinden) of gedeeld ruimtegebruik faciliteren door samenwerkingsprojecten op te zetten en eventueel financieel te ondersteunen. Ben je kandidaat voor gedeeld ruimtegebruik, meld je dan zeker aan bij de gemeente. Dan kan deze de koppeling maken tussen je aangeboden infrastructuur en de verenigingen op zoek naar een geschikte locatie.

Een aantal steden en gemeenten ondersteunen gedeeld ruimtegebruik ook met de zaalzoeker. Dat is een handige digitale tool waarmee de vraag naar en het aanbod van beschikbare locaties worden samengebracht, dit zowel van private als publieke actoren. Via diverse filters kan de zoeker een selectie maken uit het aanbod. Voor de uiteindelijke reservatie wordt vervolgens doorverwezen naar de aanbieder. In enkele gevallen is er aan de zaalzoeker zelfs een reservatiemodule gekoppeld. Wil je de ongebruikte infrastructuur los van overnachtingen verhuren, dan neem je best contact op met de beheerder van de digitale tool om je (gratis) te registreren.

Ook lokale netwerkbijeenkomsten kunnen helpen om je kandidatuur kenbaar te maken. Via die bijeenkomsten ontmoet je potentiële partners en kan je zelf samenwerkingsmogelijkheden verkennen. Voorbeelden van netwerkbijeenkomsten zijn handelskringen, buurtverenigingen, gemeenschapscentra ... Daarnaast kan je het initiatief tot gedeeld ruimtegebruik nog promoten via diverse lokale evenementen.

WIE ZIJN POTENTIËLE PARTNERS VOOR GEDEELD RUIMTEGEBRUIK?

- Groeperingen: lokale verenigingen, buurtcomités en vrijwilligersorganisaties kunnen de ruimte gebruiken voor vergaderingen, workshops en evenementen
- Bedrijven: voor zakelijke bijeenkomsten, trainingen, presentaties en netwerkevenementen
- Educatieve instellingen: scholen en universiteiten kunnen de ruimte gebruiken als uitbreiding op de eigen infrastructuur of voor lezingen, seminars en andere educatieve activiteiten
- Kunst- en cultuurorganisaties: voor tentoonstellingen, optredens, repetities en culturele evenementen
- Sportclubs: voor indoor sportactiviteiten, zoals yoga, dans, fitness, tafeltennis e.d.
- Studenten: voor het samen studeren tijdens de blokperiode
- Particulieren/buurtbewoners: voor verjaardagen, babyborrels, communies en andere persoonlijke evenementen

De eigenheid van het jeugdverblijf en de partner(s)

Zowel het jeugdverblijf als de partner(s) waarmee een samenwerking wordt opgezet, hebben elk hun eigenheid. Daarom is het belangrijk dat de gebruikers respectvol met elkaar omgaan en bereid zijn tot samenwerken. Om dat te bereiken, zullen alle betrokken partijen zich tot op zekere hoogte flexibel moeten opstellen, ook in latere fases als bijvoorbeeld behoeften veranderen.

De infrastructuur

Naast een goede verstandhouding onder de partners is het natuurlijk essentieel dat de infrastructuur voldoet aan de verwachtingen. Bij nieuwbouw kan er vooraf ingespeeld worden op die verwachtingen, bijvoorbeeld door op de bouwplannen al extra berging of een handig sleutelplan voor gebruik door externen te voorzien. Bij bestaande infrastructuur kan dan weer een verkennende rondleiding met de potentiële partner(s) verhelderend zijn. Dan wordt het al snel duidelijk of de infrastructuur voldoet aan de verwachtingen, dan wel of kleine aanpassingen nodig zijn.

Goede onderlinge afspraken

Alles staat of valt met goede communicatie. Maak daarom zeker voldoende tijd vrij om alles door te praten, ook de elementen

die misschien vanzelfsprekend lijken. Leg de gemaakte afspraken vast in een gebruiksovereenkomst. Goede afspraken maken immers goede vrienden.

Om een goede verstandhouding te behouden, leg je, na het ondertekenen van de gebruiksovereenkomst, best nog enkele bijkomende overlegmomenten vast. Zo kan je misverstanden voorkomen en problemen snel oplossen. Ook als alles goed gaat, blijft het wenselijk om op regelmatige tijdstippen samen te komen om de samenwerking te evalueren. Zo kan je samen bekijken wat nog beter, vlotter en/of efficiënter kan worden georganiseerd.

Het financiële plaatje

Door ruimte te delen, deel je ook de kosten, waardoor je in principe altijd een financieel voordeel behaalt. Natuurlijk moeten alle kosten dan duidelijk in kaart gebracht worden, ook het bijkomend energieverbruik, de extra onderhoud- en schoonmaakkosten, de bijkomende verzekeringskosten, de inzet van extra personeel, de eventuele impact op fiscaal gebied (zie HuisWerk 80) of de werkings- of personeelssubsidies (zie voorwaarden) ...

Bij gedeeld ruimtegebruik is het ook van belang dat de partners weten of de financiële bijdrage enkel kostendekkend is,

dan wel of de gehanteerde prijs hoger ligt waardoor er winst wordt gemaakt.

Het algemeen beheer

Ruimte delen vergt extra tijd en energie. Een goed beheer, vlotte communicatie en voldoende informeel contact kunnen die extra inspanningen gelukkig tot een minimum beperken. Werk vooraf een goed systeem uit om gedeeld ruimtegebruik te plannen in tijd en ruimte en zorg voor een transparante afrekening. Organiseer ook een vlotte toegang tot de gedeelde infrastructuur met een efficiënt sleutelplan en denk na over een meldpunt voor schade en technische problemen.



Gedeeld ruimtegebruik kan zeker financieel voordelig zijn.

OVAM en Vlaanderen Circulair lanceren een subsidieoproep om initiatieven rond gedeeld gebruik te ondersteunen. De subsidie ondersteunt "projecten die experimenteren, demonstreren en kennis verspreiden om gedeeld gebruik toegankelijker, betaalbaarder en aantrekkelijker te maken voor verschillende doelgroepen". De uiterste deadline voor indiening is donderdag 11 september 2025. De goedgekeurde projecten moeten starten vóór 31 december 2025 en mogen maximaal 24 maanden duren. Het gesubsidieerde project kan deel uitmaken van een ruimer project, dat langer loopt. Vlaanderen subsidieert tot 80 % van het project, met een maximum van 100 000 euro.



www.vlaanderen-circulair.be/nl/gerichte-call-gedeeld-gebruik

Checklist afspraken

Op basis van enkele praktijkvoorbeelden stelden we een overzicht van afspraken samen. Start je zelf met gedeeld ruimtegebruik, neem dan deze checklist bij de hand. Zo heb je een goede basis om de eigen afspraken vorm te geven.

RESERVERING EN TOEGANG

- ☐ Hoe wordt gedeeld ruimtegebruik georganiseerd?
 - Wordt er gewerkt met vaste tijdstippen?
 - Wanneer moet je reserveren?
 - Moet de reservatie bevestigd worden?
- ☐ Wie krijgt toegang tot de infrastructuur?
- ☐ Hoe wordt de toegang tot de juiste ruimtes verkregen (sleutelplan)?

ALGEMENE AFSPRAKEN

- ☐ Welke afspraken zijn er naar de verblijvende groepen, de bewoners en derden?
- ☐ Waar kan je parkeren?
- ☐ Welke maatregelen moeten er gevolgd worden om geluidsoverlast te beperken?
- ☐ Waar is roken toegestaan?
- ☐ Welke afspraken zijn er rond alcoholverbruik?
- ☐ Welke afspraken zijn er op vlak van het verspreiden van beeldmateriaal?

GEBRUIK BUITENRUIMTE

- ☐ Onder welke voorwaarden worden honden (huisdieren) toegelaten?
- ☐ Welke activiteiten zijn wel/niet toegelaten? Denk aan kampvuur, speeltoestellen, zwembad ...
- ☐ Wat zijn de afspraken rond het gebruik van de binnenruimte in relatie met de buitenruimte (bijv. gebruik sanitair)?

GEBRUIK VAN RUIMTES EN MATERIALEN

- ☐ Welke ruimtes worden gedeeld?
- ☐ Welke ruimtes worden exclusief toegekend?
- ☐ Welk materiaal en meubilair mag wel/niet gebruikt worden?
- ☐ Wie krijgt toegang tot de technische ruimte en mag de technieken (verwarming, elektriciteit, gas ...) bedienen?
- ☐ Wie mag gebruik maken van wifi?

KEUKEN

- ☐ Welke keukenapparaten mogen wel/niet gebruikt worden?
- ☐ Welk keukenmateriaal mag wel/niet gebruikt worden?
- ☐ Wie schakelt de koelkast en diepvries in en uit?
- ☐ Wat mag wel/niet gebruikt worden uit de (voorraad)kasten?

SANITAIR

- ☐ Welke toiletten en douches mogen gebruikt worden?
- ☐ Wie zorgt voor de producten (toiletpapier, zeep, handdoeken)?

VEILIGHEID EN NOODPROCEDURES

- ☐ Wie communiceert over het EHBO-materiaal of de noodprocedures?

AFSLUITEN

- ☐ Wie moet de gedeelde ruimtes schoonmaken en wat zijn de verwachtingen?
- ☐ Hoe moet het materiaal teruggeplaatst worden?
- ☐ Hoe moet het afval gesorteerd worden?
- ☐ Wie verzamelt de verloren voorwerpen?
- ☐ Wie doet de eindcontrole?
- ☐ Hoe moet je schade melden?
- ☐ Hoe worden de gedeelde ruimtes op een correcte manier afgesloten (sleutelplan)?

ADMINISTRATIEF

- ☐ Wie is verantwoordelijk voor de planning?
- ☐ Wie is verantwoordelijk voor de contracten (energie, water, afvalophaling ...)?
- ☐ Wie is verantwoordelijk voor de afrekening?
- ☐ Wie is verantwoordelijk voor de verzekeringen?

ALGEMEEN ONDERHOUD

- ☐ Wie herstelt de schade?
- ☐ Wie voert het afval af?
- ☐ Wie doet de jaarlijkse schoonmaak (ramen poetsen, verwijderen bladeren uit dakgoten e.d.)
- ☐ Wie is verantwoordelijk voor de technische keuringen?
- ☐ Wie onderhoudt het domein?

CONTACTPERSONEN EN COMMUNICATIE

- ☐ Zorg voor aanspreekpunten en maak duidelijke afspraken wie wanneer gecontacteerd moet worden.
- ☐ Zet communicatiekanalen op (bijv. WhatsAppgroep).
- ☐ Leg overlegmomenten vast om de samenwerking te evalueren.

Inspirerende voorbeelden uit de praktijk

DE WELVAART (ZOERSEL)

Dirk Vanschoonbeek is vrijwillig voorzitter van Natuurpunt Voorkempen. De vereniging komt op voor natuur en landschap in Malle en Zoersel en baat het jeugdverblijf Natuur.huis uit, waar groepen tot 32 personen in zelfkook kunnen overnachten.

Welke infrastructuur hebben jullie ter beschikking?

Natuurpunt Voorkempen kreeg begin 2023 De Welvaart in erfpacht van de gemeente Zoersel, dat is een natuurdomein van 2,5 ha groot met aan de rand ervan ons Natuur.huis.

Wie zijn de partners van het Natuur.huis?

Ons Natuur.huis is in de eerste plaats de thuisbasis van onze vereniging, maar biedt daarnaast permanente huisvesting voor JNM Voorkempen en Akabe KrisKras. Aanvullend wordt de infrastructuur verhuurd als jeugdverblijf. In de toekomst kan dat eventueel nog uitgebreid worden met verhuur voor ruimere doeleinden.

Hoe organiseer je dat?

Het jeugdverblijf, de JNM en Akabe beschikken over een aantal gemeenschappelijke ruimtes: de polyvalente zaal, een kleine keuken en het sanitair. De JNM en Akabe hebben daarnaast nog een eigen lokaal dat gebruikt wordt als stockageruimte of leidinglokaal. De Akabe gebruikt de infrastructuur in de oneven weken, voor JNM en de verhuur van het jeugdverblijf zijn de even weken voorzien. Naast de verhuur aan de twee jeugdbewegingen bieden we ook verhuur aan voor andere groepen. Deze kunnen de slaapruides, de hoofdkeuken en het

sanitair huren, plus eventueel het buitenterrein. Dat de verhuur ingepland wordt in de even weken, is bewust gekozen. JNM organiseert namelijk veel activiteiten buitenshuis, meer bepaald in natuurgebieden, waardoor het lokaal dan niet gebruikt wordt. Die verhuur gebeurt steeds in overleg met JNM of Akabe.

Waarom werd voor gedeeld ruimtegebruik gekozen?

Het ruimtelijk uitvoeringsplan verplicht ons om het Natuur.huis als jeugdverblijf uit te baten en ook via de erfpacht geldt de verplichting om verenigingen te huisvesten. Waren die verplichtingen er niet geweest, dan hadden we wellicht niet alle functies spontaan gecombineerd. Nu zien we daar natuurlijk de opportuniteiten van in. Het zorgt voor welgekomen inkomsten waarmee we de verbouwing en later het onderhoud kunnen financieren.



Alles staat of valt met een goede onderlinge relatie.

— Dirk Van Schoonbeek
(De Welvaart)

Hoe werden de partners gevonden?

Als natuurvereniging staan we dicht bij JNM, die link was snel gelegd. Akabe werd ons aangereikt door de gemeentelijke jeugddienst. Die vereniging was ons onbekend, maar het moet gezegd, het is een mooie werking en de samenwerking verloopt heel goed. Voor de verhuur van het jeugdverblijf gebruiken we Kampas als

promotie-instrument. Groepen weten ons zo snel te vinden.

Waarom zijn dat de geschikte partners?

We zijn allemaal verenigingen. De verwachtingen die we onderling en van de infrastructuur hebben, liggen hierdoor ongeveer in dezelfde lijn. Dat maakt het natuurlijk gemakkelijk.

Hoe wordt de eigenheid van de partners gewaarborgd?

Elke vereniging moet zich thuis voelen. Daarom is er voor JNM en Akabe een afzonderlijke ruimte voorzien. De JNM gebruikt die ruimte als berging en leidinglokaal. De Akabe heeft aan zo'n leidinglokaal geen nood en gebruikt de ruimte enkel als berging. Zelf zijn we tevreden als we de infrastructuur kunnen gebruiken voor onze activiteiten en vergaderingen. Aan een exclusieve ruimte hebben we geen nood. Tot slot blijven de activiteiten van de verenigingen strikt gescheiden in tijd.

Wie is de beheerder?

Natuurpunt Voorkempen telt meerdere vrijwilligers die zich vooral ontfemen over de renovatie en het technisch gedeelte van De Welvaart. Zelf ben ik één van de trekkers die zich vooral toelegt op de samenwerking tussen de verenigingen en de verhuur van het jeugdverblijf. Een andere vrijwilliger, Paul, woont dicht bij De Welvaart en houdt een oogje in het zeil. Ook hij is cruciaal in het beheer.

Hoe zorg je ervoor dat je niet dagelijks gestoord wordt?

De verenigingen hebben elk een sleutel. Voor hen geldt het principe van de gedeelde verantwoordelijkheid, d.w.z. dat ze de gemaakte afspraken naleven zonder dat onze vrijwilligers daarop moeten toezien. Voor wie het jeugdverblijf huurt, is dat anders. Dan zorgt een ploeg

vrijwilligers voor extra opvolging. Administratief proberen we zo efficiënt mogelijk te werken door de partners toegang te geven tot een gedeelde kalender en gebruik te maken van Kampas Plus.

Wat is de economische return?

We zijn nog maar sinds begin vorig jaar gestart, dus hebben we daarop nog geen duidelijk antwoord. Toch verwachten we uit de verhuur inkomsten te genereren. Voor het huisvesten van de JNM en Akabe zal dit eerder beperkt zijn, we vragen nl. een jaarlijkse huurprijs die eerder kostendekkend is, maar uit het jeugdverblijf hopen we toch extra inkomsten te halen.

Welke impact heeft dit op de omgeving?

De impact voor de burens is beperkt, al is de afstand tussen ons Natuur.huis en de dichtstbijzijnde huizen niet zo groot. Toch moeten we bekennen dat er in het begin wat wrijvingen waren met de burens. Ze waren gewoon geworden aan een ongebruikt terrein en vreesden overlast. Dankzij een overleg hebben we die situatie gelukkig kunnen ontmijnen en blijven de klachten achterwege. Bovendien zorgt de groene omgeving voor een natuurlijke buffer.

Welke afspraken zijn essentieel om van gedeeld medegebruik een succes te maken?

Het succes hangt af van gezond verstand. Het spreekt voor zich dat de gedeelde ruimtes na gebruik proper moeten zijn. Gebeurt dat altijd? Neen, en dan moeten we elkaar daarop aanspreken. Fijn is dat niet, maar je moet er rekening mee houden dat je met anderen werkt. Mijn conclusie is alvast dat er een behoorlijk goede samenwerking is.

Hoe wordt inspraak rond die afspraken georganiseerd?

We voorzien op jaarbasis twee overlegmomenten. In de eerste maanden lijkt ons dat zinvol om enkele kinderziekten weg te werken, op termijn dient dit overleg om bepaalde werkwijzen te optimaliseren of aan iedereen de ruimte te bieden om bepaalde verzuchtingen te uiten. Voor de communicatie tussendoor hebben we nog een WhatsAppgroep. Als het nodig is, kunnen we elkaar op die manier snel bereiken.

Welke ultieme tip geef je graag mee aan uitbaters die willen starten met gedeeld ruimtegebruik?

Alles staat of valt met een goede onderlinge relatie. Luister naar elkaar en ga het gesprek aan.

JEUGDHUIS SCHOONBEEK (BILZEN-HOESELT)

Vrijwilliger Bart Croes is drijvende kracht achter vzw Jeugdhuis Schoonbeek in het Limburgse Beverst. De werking van het jeugdhuis is gestopt, maar de gebouwen worden nog gebruikt als jeugdlokaal, buurthuis en jeugdverblijf. Binnen kunnen maximaal 75 personen overnachten, in tenten kan de capaciteit verdubbeld worden. De aangeboden formule is zelfkook.

Welke infrastructuur hebben jullie ter beschikking?

Onze vzw onderhoudt twee gebouwen, een scoutsgebouw en het voormalig jeugdhuis. De vzw beheert ook de omliggende terreinen, dat is een voetbalveld, een kampgrond en een stukje bos. De totale oppervlakte is 1,5 ha. Nadat de bouwwerken zijn afgerond, krijgen we extra ruimte en zullen beide gebouwen met elkaar verbonden zijn.

Wie zijn jullie partners?

In het scoutsgebouw zit logischerwijs de scouts. Het voormalig jeugdhuis biedt onderdak aan het jeugdverblijf, de kinder- en jongerenwerking van de stad Bilzen, het Jeugd Rode Kruis en de buurtwinkel Depot Margot. Hier vinden ook de jaarlijkse grote activiteiten van onze vaste partners plaats, zoals een spokentocht, eetdagen, een quiz en bonte avond.

Had Jeugdhuis Schoonbeek al andere partners?

Toch wel, tot vorig jaar werden ons terrein en sanitair nog gebruikt door een veteranenvoetbalploeg, maar die werking is gestopt. Kijken we verder in het verleden, dan diende het gebouw nog als parochiezaal, voor de werking van Ziekenzorg, Okra en een groep kookliefhebbers. Maar door een nieuwe polyvalente zaal dichtbij zijn die groepen verhuisd.

Hoe pakken jullie het gedeeld ruimtegebruik aan?

De scoutsgroep krijgt exclusief gebruik van het scoutsgebouw, behalve in de zomermaanden. Dan moeten bepaalde ruimtes worden vrijgemaakt voor het jeugdverblijf. Het Jeugd Rode Kruis krijgt één lokaal voor exclusief gebruik. Daarin houden ze wekelijks hun vergadering en twee keer per maand een activiteit. In de meeste gevallen wordt dan een extra zaal gebruikt die hoort bij het jeugdverblijf. De kinder- en jongerenwerking van de stad heeft ook een exclusieve ruimte. Die werking vindt plaats in de midweek en gebruikt de infrastructuur van het jeugdverblijf, met uitzondering van de slaapzalen. Idem voor de buurtwinkel, een pop-up kruidenierswinkel op wielen voor mensen met een klein budget. De winkel gebruikt het voormalig jeugdhuis elke vierde vrijdagvoormiddag van de maand.

Wat is jullie drijfveer om zoveel verenigingen te huisvesten?

Onze vzw bestaat 40 jaar en doorheen de tijd werd de infrastructuur altijd al ingezet voor meerdere doelstellingen, met een voorkeur voor initiatieven gericht op jeugd. Het gedeeld ruimtegebruik is onze vzw en de vrijwilligers dus helemaal niet vreemd, integendeel, we vinden het ondertussen logisch dat je streeft naar een maximale bezetting van je gebouw.

Hoe werden de partners gevonden?

Omdat we reeds vele jaren inzetten op gedeeld ruimtegebruik, genieten we al een zekere bekendheid en gebeurt het wel eens dat we door groepen die zoeken naar een geschikte locatie rechtstreeks worden aangesproken. Verder hebben we met de kinder- en jongerenwerking een directe link met de stad en teren we op het ruime netwerk van ouders van de scouts die ons jeugdhuis leren kennen en verder uitdragen.

Hoe wordt de eigenheid van de partners gewaarborgd?

Drie verenigingen hebben bij ons een exclusieve ruimte, maar we spreiden niet bewust in de tijd. De verenigingen kunnen dus perfect op hetzelfde moment op ons domein vertoeven. Komen ze toch in elkaars vaarwater, dan kunnen ze zich ook verplaatsen, bijv. naar een speelterrein hier in de buurt. Ook dat valt volgens mij onder gedeeld ruimtegebruik.

Wie is de beheerder?

De vzw beheert de gebouwen, maar de praktische opvolging zit vooral in mijn takenpakket. Die praktische opvolging hou ik op mijn eentje geen jaren meer vol. Bovendien vermoed ik dat het bestuur na de verbouwing zal wijzigen. Dan hoop ik op het engagement van wat nieuwe mensen die naast het runnen van de vzw ook enkele van mijn taken willen overnemen.



We vinden het logisch dat je streeft naar een maximale bezetting van je gebouw.

— Bart Croes (Jeugdhuis Schoonbeek)

Sta je dan voor alles zelf in?

Ik verwacht van onze vaste partners dat ze de kleine herstellingen zelf uitvoeren. Maar voor de grotere herstellingen en de verhuur van het jeugdverblijf (via Kampas Service) sta ik inderdaad zelf in.



De verenigingen kunnen op hetzelfde moment op het domein vertoeven.

Welke inkomstenbronnen heeft de vzw?

De verhuur van het jeugdverblijf is onze voornaamste inkomstenbron. Aanvullend zijn er nog de huurinkomsten van het Jeugd Rode Kruis, de buurtwinkel en de kinder- en jongerenwerking van de stad, al is dat eerder beperkt. De scoutsgroep betaalt geen maandelijkse huur, maar financierde in het verleden hun eigen lokaal en draagt vandaag opnieuw financieel bij aan de uitbreiding van het gebouw. Tot slot ondersteunt de gemeente onderhoudswerken met subsidies. Dit alles zorgt ervoor dat we als vzw voldoende middelen hebben om de infrastructuur te onderhouden, wat toch onze hoofddoelstelling is.

Wordt er een overleg met de partners georganiseerd?

Ja, één keer per maand is er een overleg met het bestuur en de leden. Dit overleg duurt één uur. In theorie bestaan de leden uit een persoon per vereniging, maar in de praktijk ontbreekt dikwijls iemand. Dat is spijtig omdat de band zo verdwijnt, met vreemde toestanden als gevolg. Zo werden al eens infrastructuurproblemen aangekaart bij de schepen van jeugd, terwijl onze vzw natuurlijk het eerste aanspreekpunt is. Maar goed, dat bewijst dan weer de noodzaak van het overleg.

Welke afspraken zijn essentieel om een goede relatie te behouden?

De voornaamste regel is de afspraken nakomen, maar als beheerder moet je daar toch wat coulant mee omgaan.

TEN BERG (MERELBEKE-MELLE)

Christophe Feys is uitbater van Ten Berg, een domein in Merelbeke. Het domein telt twee jeugdverblijven type comfort. De Tilk kan twee groepen van elk maximaal 23 personen huisvesten, voor De Stobbe ligt het maximum op 95 personen. In de zomer kunnen nog 90 extra personen overnachten in tenten. De aangeboden formules zijn volpension en zelfkook.

Wordt je domein gedeeld met andere partners dan de verblijvende groepen?

Ten Berg is een mooi kasteeldomein van 5 ha dat eigendom is van CJT vzw. Toch is een deel van ons terrein publiek toegankelijk. In het publiek toegankelijk deel bouwde Scouts en Gidsen Sint-Hubertus hun lokalen en sinds kort genieten de bewoners van een cohousingproject vlakbij ook van een directe toegang tot het domein. Daarnaast vinden ook andere burens en de nabijgelegen Sint-Michiëlsschool gemakkelijk de weg naar ons domein. In ruil voor het openstellen van ons domein onderhoudt de gemeente het publiek toegankelijke gedeelte. Als organisatie vinden we het fijn dat we op die manier ons domein kunnen openstellen voor verschillende mensen.

Met welke partners worden de binnenruimtes gedeeld?

De Tilk en De Stobbe worden uitsluitend verhuurd als jeugdverblijf. Wie kiest voor volpension, maakt gebruik van de refter in het kasteel omdat daar ook de volpensionkeuken is ondergebracht. In het kasteel bevindt zich verder een conciërgewoning, het CJT-secretariaat en enkele dagzalen. Die dagzalen worden verhuurd aan de verblijvende groepen of aan non-profitorganisaties die op zoek zijn naar opleidings- of vergaderruimtes. Hetzelfde geldt ook voor de nieuwe dagzaal die is bijgebouwd aan De Tilk.

Waarom wordt de dagzaal enkel verhuurd aan non-profitorganisaties?

Omdat we uit ervaring weten dat profitorganisaties verwachtingen hebben die we niet willen of kunnen inlossen. Ze verwachten bijv. bediening, uitgebreidere maaltijden of exclusievere dranken.

Bij non-profitorganisaties zijn die verwachtingen er niet, integendeel, soms krijgen we zelfs wat hulp als we de zaal niet tijdig hebben kunnen klaarzetten.

Wat is de drijfveer om het domein en de gebouwen ter beschikking te stellen aan niet-verblijvende groepen?

In de eerste plaats is het een mooi en groot domein, waarom zouden we het niet openstellen? Daarnaast beseffen we ook dat een jeugdverblijf wel eens voor overlast kan zorgen. Door het domein open te stellen, leren we de burens beter kennen en hopen we goodwill te creëren voor wat we hier willen realiseren, nl. kinderen en jongeren via een meerdaags verblijf een onvergetelijke ervaring aanbieden. De verhuur van de daglokalen voor vergaderingen en opleidingen levert dan weer extra inkomsten op en is reclame voor het jeugdverblijf. Al werkt dit ook andersom. Want ouders leren bij het afzetten en ophalen van de kinderen ook de vergader- of opleidingsinfrastructuur kennen.

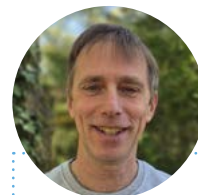
Welke impact heeft het gedeeld ruimtegebruik op het domein?

Dat is een belangrijk aandachtspunt. Door de scoutswerking, de verhuur van het jeugdverblijf en bezoekende burens krijgt de natuur in ons park weinig rust en tijd om te herstellen. Hierdoor wordt het grasplein soms een modderpoel of krijgen nieuwe planten weinig groeikansen. Verder kunnen aankomende of vertrekkende ouders van de scoutswerking op zaterdagmiddag zorgen voor een verkeersinfarct op de parking, in combinatie met het jeugdverblijf. Van de chauffeurs verwachten we dus wel wat gezond verstand.

Wat zijn de voornaamste uitdagingen bij gedeeld ruimtegebruik?

Jeugdgroepen die hier verblijven, krijgen een huishoudelijk reglement, maar dat geldt niet voor alle andere partners. Hierdoor loopt het wel eens fout, bijv. rond afval. Het is niet de bedoeling dat iedereen zomaar onze afvalcontainers gebruikt, die zijn uitsluitend voorzien voor het jeugdverblijf. Toch stellen we soms vast dat anderen hun afval in onze containers deponeren. Afval kan ook een probleem vormen op het domein. Zo vinden we regelmatig restanten van lachgas. Dat willen we uiteraard te allen

tijde vermijden, omdat we hier toch werken met kinderen en jongeren. Een ander recent topic is het rookverbod. Hiervoor geldt nieuwe wetgeving die binnenkort nog wordt verstrengd. Ook hier stel ik mij de vraag of die wetgeving te handhaven valt en alle partners hierover goed geïnformeerd zullen zijn. En als laatste klassieker heb je geluidsoverlast. Wanneer die er is, wordt snel gekeken naar het jeugdverblijf, terwijl de oorzaak soms ligt bij de scoutsgroep, een evenement op de nabijgelegen school of nog iets anders.



**Gedeeld ruimtegebruik
verloopt meer goed dan fout.**

— Christophe Feys
(Ten Berg)

Worden er duidelijke afspraken gemaakt met de partners?

Uiteraard. Met de scoutsgroep zijn er in samenspraak met de gemeentelijke jeugddienst leefregels opgesteld. We verwachten bijvoorbeeld dat het stil is na 22 uur, maar hiervan kan afgeweken worden als ze voor specifieke activiteiten een uitzondering krijgen van ons en de gemeente. Met de bewoners van het cohousingproject, de omliggende burens en de school is de afspraak dat ze het private gedeelte enkel betreden op aanvraag.

Worden die regels gevolgd?

Meestal wel, anders hadden we ons domein wellicht opnieuw afgesloten. En wanneer regels toch worden genegeerd, treden de conciërge of ikzelf op. In eerste instantie wordt dan nagegaan wie de regels overtreedt. Blijkt dat iemand ongekend, dan is de interventie informatief, want niet iedereen kent de regels. Wanneer de regels meermaals worden overtreden, dan wordt de interventie uiteraard berispelend.

Moeten de mensen van het CJT-secretariaat ook bepaalde afspraken nakomen?

Zeker. Voor de mensen van het kantoor zijn er afspraken rond het toiletgebruik, het gebruik van de vergaderzalen, het leveren van pakketten ... Zonder die afspraken zouden er anders ook onderlinge spanningen ontstaan. Het is dus steeds zoeken naar werkbare oplossingen.

Worden de toiletten van het kasteel soms gebruikt door de mensen die het publieke domein bezoeken?

Neen, noch de scouts, noch de omwonenden hebben al van ons sanitair gebruik gemaakt. Maar ik kan me voorstellen dat dit op domeinen die een breder publiek bereiken, wel een aandachtspunt is. Een vraag tot toiletbezoek krijg ik soms wel van de leerkrachten van de nabijgelegen school, dit voor hun jongste leerlingen. Dan stem ik uiteraard in, al zorgt het bij slecht weer voor extra poetswerk.

Liever zo dan in het bos?

Klopt. Het volstaat dat ik nu en dan buurtbewoners moet aanspreken over hondenpoep. In een druk bespeeld domein hoort dit echt niet thuis. Het is niet fijn voor de kinderen en voor wie de gebouwen moet poetsen.

Welk advies geef je aan andere uitbaters die willen starten met gedeeld ruimtegebruik?

Laat je niet afschrikken. Gedeeld ruimtegebruik verloopt meer goed dan fout. En uit die fouten leer je om het gedeeld ruimtegebruik te verbeteren. Bij ons biedt het gedeeld ruimtegebruik uiteindelijk voor iedereen een meerwaarde, dit op verschillende vlakken.



Het domein van Ten Berg is groot genoeg om open te stellen voor verschillende mensen.

CHIROHEEM ALBATROS JONGENS WEZEL (MOL)

Het lokaal van Chirojongens Wezel is door Toerisme Vlaanderen erkend als jeugdverblijf type basis en biedt zelfkook aan. De maximale binnencapaciteit is 70 personen. Groepen tot 150 personen zijn welkom, op voorwaarde dat de overige 80 personen in tenten slapen. Aan het woord is verhuurverantwoordelijke Marijke Debacker.

Welke infrastructuur hebben jullie ter beschikking?

Op het domein staan twee gebouwen. Het eerste gebouw wordt gebruikt door de Chiro en de kinderopvang. Het tweede gebouw, Café De Grot, doet dienst als parochiezaal, feestzaal en fietscafé. Beide gebouwen zijn eigendom van de kerkfabriek, maar worden beheerd door vzw Parochiale werken.

Hoe verloopt de samenwerking met vzw Parochiale werken?

Dat loopt goed, vooral dankzij het engagement van oud-Chiroleiding die mee in het bestuur van de vzw zit. In 2016 leverde dat snel een nieuwe gebruiksovereenkomst op en ook voor infrastructuurwerken is er zo directe inspraak. Dat is uiteraard een serieus voordeel.

Hoe krijgt gedeeld ruimtegebruik bij jullie vorm?

Het Chirolokaal en de lokale kinderopvang bevinden zich in hetzelfde gebouw, maar zijn twee afzonderlijke en afgesloten entiteiten. Enkel het sanitair en de buitenruimte zijn gedeelde ruimtes. De impact voor de Chirowerking en de verhuur als jeugdverblijf is hierdoor bijna nihil, temeer omdat de kinderopvang gesloten is tijdens de weekends en de vakantieperiodes. Meer uitdagend wordt het delen van de keuken van Café De Grot. Dit gebeurt deze zomer voor het eerst.

Dat is geen alledaagse samenwerking. Waarom werd er niet gekozen voor een eigen keuken?

We hadden in een apart gebouwtje achter onze lokalen een eigen keuken, maar die was dringend aan vernieuwing toe en vanuit Chiro-oogpunt vonden we een nieuwe keuken een dure investering. Bovendien hebben we voor onze Chirowerking geen keuken nodig. De investering zou dus louter in functie van de verhuur zijn en die is beperkt tot drie weken in de zomermaanden en enkele voorbereidende weekends. Bijkomend kunnen we de ruimte waar voorheen de keuken stond inrichten als bergruimte. Materiaal dat verspreid ligt bij oud-leiding en tijdens de zomermaanden in de ruimtes van de kinderopvang staat, kunnen we zo centraal beheren en stockeren.

Is het ook een pluspunt voor de gerant?

Dat denk ik wel. De keuken wordt in de zomermaanden nauwelijks gebruikt, dus lijkt het mij een win dat hij de keuken in die periode aan ons kan verhuren.

Mits het maken van goede afspraken wellicht?

Klopt, er staat duidelijk omschreven welk materiaal wel en niet ter beschikking wordt gesteld, wat verwacht wordt qua poetsen, wat er gebeurt bij schade ... Maar wellicht is de grootste troef nog dat de gerant ooit actief jeugdwerker was en de verantwoordelijken binnen de Chiro vaste klant zijn van zijn café. Dit schept een vertrouwensband die cruciaal is voor zo'n samenwerking.

Hoe reageren de kookouders? Moeten ze niet te verlopen met de maaltijden?

De kookouders reageren heel enthousiast. Ze krijgen namelijk een heel uitgebreide, industriële en relatief nieuwe keuken ter beschikking. En om de afstand tussen keuken en refter te verkleinen, voorzien we dicht bij de keuken een stretchtent met bijkomende tafels en banken. In de zomer lijkt ons dat een ideale oplossing. Het is dan toch fijner om buiten te eten.



Het lijkt mij een win dat de gerant de keuken aan ons kan verhuren.

— Marijke Debacker (Chiroheem Albatros)

Wat vond Toerisme Vlaanderen van dit alternatief?

De inspecteur vond onze aanpak goed. Theoretisch voldoen we ook aan alle voorwaarden. In ons lokaal is er nl. voldoende plaats voor het inrichten van een refter en een kookruimte. Maar ik zie geen enkele groep dit zo organiseren als er op enkele tientallen meters betere infrastructuur aanwezig is.

Welke impact heeft de huurprijs van de keuken op de huurinkomsten van het verblijf?

De huurprijs voor de keuken wordt integraal doorgerekend aan de verblijvende groep en schade of verlies van keukenmateriaal wordt via de verzekering terugbetaald of van de huurwaarborg ingehouden. In principe zou dit dus geen impact mogen hebben op onze huurinkomsten, of het zou toch zeker moeten opwegen tegen investeren in een eigen keuken.



Door het sanitair te herpositioneren zodat het ook van buitenaf toegankelijk wordt, hopen we het domein nog meer te delen.

Terug naar de kinderopvang. Hoe is de band met de kinderverzorgers?

De contacten met de kinderverzorgers zijn minder frequent dan met de gerant, maar ook hier is er onderling een goede verstandhouding. Zo kwam er enkele maanden geleden een energiedeskundige voor het opstellen van een EPC NR, maar kon ik niet bij de energiemeters van het gebouw. Ik beschikte niet over de juiste sleutels. Wel, na een simpel telefoontje was dit euvel van de baan en stond er iemand om de deur te openen.

Stel dat het aantal kinderen in de kinderopvang of het aantal leden van de Chiro stijgt, in welke mate zouden de lokalen kunnen gedeeld worden?

Ik ben van mening dat dit mogelijk moet zijn mits de Chiro wat meer orde en netheid aan de dag legt en de kinderopvang bereid is het speelgoed en verzorgingsmateriaal op vrijdagavond op te bergen. Maar dit scenario hebben we hier nog nooit gehad, er is altijd al voldoende plaats geweest voor de Chiro en kinderopvang.

Welke toekomstplannen liggen er nog op tafel rond gedeeld ruimtegebruik?

In het verleden vonden op het domein verschillende festiviteiten plaats zoals Wezel Feest, het inrichten van het St-Maartensvuur of de organisatie van sportevenementen (mountainbike, volleybal). Maar sommige van die festiviteiten zijn doorheen de jaren verhuisd of verdwenen. Nu liggen er plannen op tafel om het sanitair te vernieuwen, maar omdat we oh zo graag opnieuw wat meer leven op het domein willen realiseren, wordt er gedacht om het sanitair te herpositioneren in het gebouw zodat het ook van buitenaf toegankelijk wordt. Zo kunnen die festiviteiten plaatsvinden zonder dat de lokalen van de Chiro of kinderopvang moeten worden geopend.



TOT SLOT

Jeugdverblijven die inzetten op gedeeld ruimtegebruik realiseren een maatschappelijke, ecologische en economische meerwaarde. Gedeeld ruimtegebruik vormgeven is geen copy-paste, het is contextgebonden en bijgevolg maatwerk. Het vinden van een goede partner, geschikte infrastructuur en goede

afspraken en communicatie zijn belangrijke sleutels om tot een succesvol gedeeld ruimtegebruik te komen. Uit de voorbeelden blijkt dat gedeeld ruimtegebruik vooral werkt als er een goede relatie onder de partners is.