

OPROEP
WOLTERS HUIS
SOCIAAL ONTMOETINGS HUIS IN HET WOLTERSPARK



EEN ONTMOETINGSPLEK EN SOCIAAL BUURTHUIS

Midden in het Wolterspark staat een statig maar verkommerd pand. Het park wordt binnenkort heraangelegd, dus is nu een ideaal moment om ook de toekomst voor het pand te bepalen. Gezien de sleutelpositie van het gebouw, heeft de toekomst ervan rechtstreeks belang voor het 6000-tal buurtbewoners in de Scheldestraten, waaronder ongeveer 900 mensen in het rechtstreeks aangrenzende Scheldeoord. De toekomstvisie voor het gebouw moet dus breed gedragen zijn.

Met enkele geëngageerde buurtbewoners en lokale verenigingen stellen we een toekomstvisie voor. Een concept voor het een sociaal en open Woltershuis, als kern voor het park, en een satelliet-eindpunt van de publieke as langs de Wasserij naar de Heilig-Hartkerk volgens masterplan En Route.

STADSWOONKAMER

We zien in het Woltershuis een stadswoonkamer, waar je vaak gewoon kan binnen stappen, even laagdrempelig als het nieuw te ontwerpen park. Kleinschaligheid en huiselijkheid zijn daarbij middelen om het doel van toegankelijkheid in de brede betekenis te bereiken.

Het bestaande initiatief van het Buurthuisje (ref. Katty Bourguillon), nu nog beperkt in ruimte en doelgroep, geeft een idee van het potentieel.

Een reeks wekelijkse activiteiten geeft aan die open maar vage mogelijkheid een concrete invulling, en een concrete sociale 'return' voor de investering.

SOCIALE BEZETTING

Het Woltershuis kan door zijn gevarieerde deelprogramma's en de gevarieerde demografie in de buurt een succesvolle ontmoetingsplek worden, met een brede sociale mix van middenklasse en kwetsbare groepen –beide goed vertegenwoordigd in de buurt, en een mix van jong en oud.

Werking voor kinderen brengt ouders naar de plek, werking rond jeugd en ouderen vult de spreiding van leeftijden aan. Verschillende gradaties van privacy zijn mogelijk, door verschillende toegangen aan het gebouw te voorzien (met name op de verdiepingen, waardoor parallelle activiteiten mogelijk zijn (geef adolescenten een eigen lokaal), maar door de nabijheid is een kruisbestuiving nooit veraf (ruimte voor kleine kinderen, hun ouders en ouderen is mooi complementair).

CONCREET SOCIAAL PROGRAMMA

Het Woltershuis zou in eerste instantie polyvalent zijn, zonder harde inrichting. Meerdere aparte ruimtes naast de polyvalente, kunnen overlappend gebruik toelaten voor verschillende gebruikers op verschillende tijdstippen. De 'kamers' kunnen op langere termijn qua gebruik mee evolueren met de noden van de buurt, bijvoorbeeld naar een te verwachten demografische verjonging in Scheldeoord over 10 a 20 jaar.

De kern, het gelijkvloers, is dan een ruime polyvalente kamer, een buurthuis met sanitair, een keuken, een toog(je), bergruimte en een terras aan het park.

Op de verdieping en onder het dak zien we grote en kleine kamers, met specifieke invullingen. Op de langere termijn kunnen deze ruimtes makkelijk wijzigen in functie van de noden van de buurt: vergaderkamer voor buurtverenigingen, jeugdhuis, coworking-kantoor, speelkamer, minibib, knutselatelier,...

Doorlopend algemeen programma

-Buurthuiswerking met bijzondere aandacht voor kinderen en kwetsbare ouderen. (ref. Trafiek Pierkespark, Herberg Macharius, De Broederij)



-Creeëren van een rustpunt voor buurtbewoners in het groen.

-Koffiehoek-ontmoetingsplek voor parkbezoekers, bijvoorbeeld ouders van spelende kinderen in het park.

-Speeltheek –speelkamer voor kinderen.

-Secundair programma: coworkingspace – om 5/5 dagbezetting te garanderen en bouw- en werkingskosten te dekken kan er ook een commerciële uitbating gekoppeld worden aan de buurthuiswerking. Dit zorgt bijkomend voor een sociale mix tussen jonge ondernemers en alle andere gebruikers. De bijzondere locatie in het park is al bijna voldoende om er een zeer aantrekkelijke werkplek van te maken die inkomsten genereert. Uiteraard moet de vzw erop toezien dat deze nevenbestemming een nevenbestemming blijft of verkleint als het sociale programma uitbreidt.

-Kwartier maken en vermaatschappelijking van de zorg met diverse kleine initiatieven. (ref. Enchanté en Peter Dierickx)

Wekelijks periodiek programma

- Huiswerkbegeleiding voor kinderen (ref buurtwerking)
- Makerslab, waar oude kennis en jong geweld samen komen. (ref. Nerdlab, op zoek naar ruimte)
- Digitale begeleiding en klassen voor senioren. (Ref buurthuiswerking)
- Sociaal restaurant (30 a 40 couverts) (... middagen/ avonden) (ref. Anja van Gelderen)
- Contactpunt OCMW voor buurtbewoners (Wegens relatief grote afstand tot aan dienstencentrum voor minder mobiele buurtbewoners) (halve dag)
- Jeugdhuis (ref. VZW Jong en VZW Formaat), als beter alternatief voor de huidige inplanting achter het buurthuisje en Kunsthart. Te voorzien in een aparte ruimte op de verdieping, ook onafhankelijk bereikbaar via een buitentrap.
- Verbindende buurtactiviteiten uit 'Goud' (burgerbudget ref. Isabelle Devos)

Zomerprogramma

- Uitleendienst met los tuinmeubilair: parkspeelgoed, terrasstoelen, ligstoelen... kortom alles wat het park bruikbaar maakt als tuin voor de buurtbewoners. Heel relevant als aangezien het park dienst doet als tuin voor de hoogbouw in de buurt.
- Zomerbar-theehuis met beperkt aanbod en beperkte openingsuren overdag. Concurrentie met Boteco, Ma&Ik en De Roos is te vermijden. Eventueel non-alcoholisch om concurrentie met cafés te vermijden en inclusie van moslim-buurtbewoners te versterken.
(ref. Verschaalde versie van het Blauwe Theehuis in Vondelpark, Amsterdam, Kiosko aan Dampoort)



Wat wordt het zeker niet?

- Een café, dat zou concurreren met de buurthoreca (Ma & Ik, De Roos, Boteco) en kan zorgen voor overlast.
- Een feestzaal – kleinschaligheid en rust zijn een troef in dit project. Een grote tent, de bestaande polyvalente ruimte bij Kunsthart, de Wasserij, de Heilig-Hartkerk en andere plaatsen zijn hier voor geschikt.
- Een gebouw opgeëist door 1 vereniging of initiatief. Veelheid en kruisbestuiving zijn het doel.

Wat kan misschien ook nog maar is voorlopig niet concreet?

- Kinderopvang en speelpleinwerking
- Lockers en een douche voor daklozen
- Een stadsboerderij, met serre en plantenbakken
- Een kleinschalige kinderboerderij.
- Een fitnessruimte
- Een sociale kruidenier (Ref. SIVI)
- ...

MEER EN ROUTE

Het project Woltershuis vult het bestaande programma van En Route complementair aan.

De sociaal-economisch doelstellingen voor de Wasserij, en de initiatieven van Kunsthart, De Pastory en de plannen voor de Heilig Hart Kerk, zijn alle waardevolle initiatieven die naast en in de buurt van het Woltershuis passen, maar die ook bepaalde hiaten laten die het Woltershuis kan opvangen.

Vooreerst is het de **lokale verankering**. De ligging vlak aan Scheldeoord verzekert bereikbaarheid van sociale basisvoorzieningen voor een kwetsbare doelgroep van ouderen en kwetsbare eenoudergezinnen.

De Heilig-Hartkerk en de Pastory zijn behoorlijk ver voor veel minder mobiele mensen uit de rechtstreekse omgeving van het Wolterspark.

Een buurtgerichte sociale infrastructuur kan een hefboom zijn om **Scheldeoord en Scheldestraten dicht bij elkaar** brengen. Dit kan de geïsoleerde context van de sociale woonwijk doorbreken. De ligging in het vernieuwde park zal zodanig aantrekkelijk zijn dat een zeer breed publiek aangetrokken kan worden. De kans dat andere projecten van En Route een gelijkaardige aantrekkingspool worden tegenover Scheldeoord is nihil, in het bijzonder voor minder mobiele ouderen.

Decentralisatie van sociale diensten zorgt voor een beter bereik. Het Woltershuis zou enkel stadsdiensten een ankerpunt kunnen geven in de wijk om de lokale buurtbewoners ook een makkelijk bereikbaar aanspreekpunt te geven. De Dampoortwijk – Sint-Amundsberg is te groot om vanuit een centraal punt te bedienen. Het zitmoment van de antennewerking van het dienstencentrum gebeurt nu noodgedwongen vanuit buurtcafé De Roos. Een meer neutrale plaats in de nabijheid en waar open ontmoeting centraal staat is een belangrijke en laagdrempelige instap voor dienst- en hulpverlening. Dit gaat op voor verschillende diensten.

Kleinschaligheid bevordert de kansen op lokale sociale cohesie.

De schaal van het Woltershuis is vergelijkbaar met een gemaximaliseerd cohousingproject, waar de omvang beperkt wordt om rechtstreeks overleg en algemene vertrouwdheid van de betrokkenen te behouden.

Betaalbaarheid voor kleine initiatieven is een volgende doelstelling. De kleinschaligheid van de infrastructuur laat toe om bijvoorbeeld een beperkte sociale keuken te voorzien, die de volledigheid van de polyvalente ruimte kan 'claimen' en dus efficiënt benutten, zonder de sociale voordelen van kleinschaligheid te verliezen.

De **groene locatie**, midden in een park, biedt mogelijkheden die de andere sites niet of veel minder hebben. De belevingswaarde van Woltershuis en park kunnen mekaar versterken.

WOLTERSPARK EN RUP 169 GROEN

In het voorontwerp RUP 169 Groen is al rudimentair aangegeven dat het Woltershuis bestaansreden blijft hebben bij de heraanleg van het park. In de huidige planning is een afstemming van een renovatieproject voor het Woltershuis en de aanleg van het park perfect mogelijk. Hier niet op in gaan zou een zeer spijtige gemiste kans zijn. Ook financieel is het een must om het parkontwerp al te voorzien op de inrichting van het Woltershuis.

Meningen verschillen over hoe omgegaan moet worden met het druggebruik en dealen op de huidige parking, maar feit is wel dat een groep mensen, vaak fysiek kwetsbare senioren, zich niet veilig of welkom voelen in het park daardoor. Het Woltershuis kan in een centrale positie als publieke woonkamer en centrale lichtbron een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale controle in het park en het algemene veiligheidsgevoel.

ARCHITECTUUR EN ERFGOED

Het Woltershuis kan grotendeels behouden blijven in zijn originele configuratie.

De zeer hoge plafonds lenen zich goed voor een aangename publieke ruimte, en zijn niet geschikt voor kostenefficiënte woningbouw.

Daardoor blijft wat rest van erfgoedwaarde, met name de gevels en de interne ruimtelijkheid ook effectief behouden.

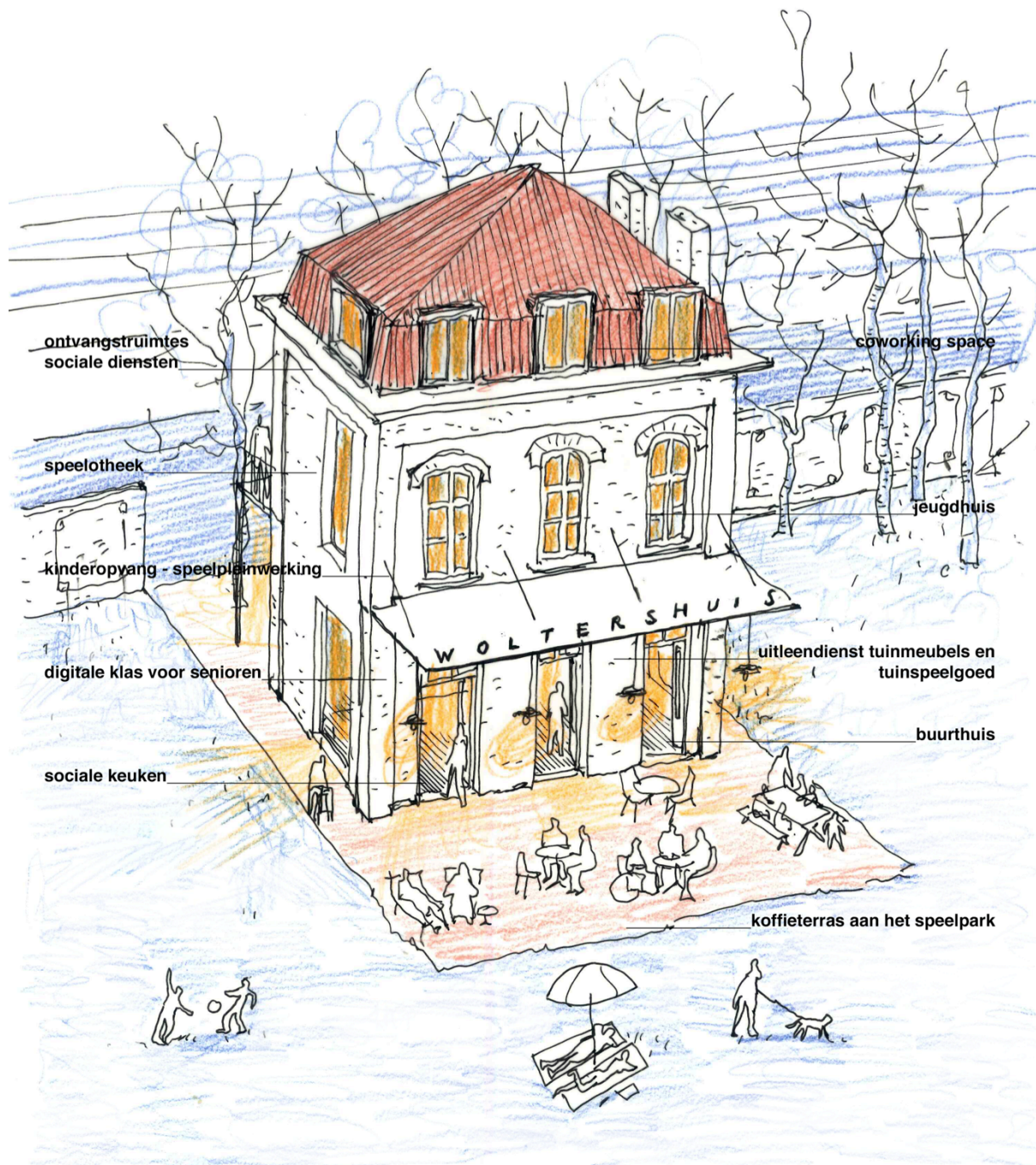
Toegangen aan de verschillende zijden en op twee niveau's maken het gebouw inzetbaar op veel verschillende manieren.

Door nieuwe gevelopeningen te ontwerpen aan de noord-en zuidzijde wordt het letterlijk een open huis, terwijl de statige oost-en westgevel behouden kunnen blijven als gezicht aan het park en aan de Denderlaan.

Door het gebouw te beperken tot drie niveau's, blijft de complexiteit qua brandpreventie heel beperkt. Het gebouw kan daardoor 1 eenvoudig triplexcompartiment blijven. (eventueel met eenvoudige uitzondering van keuken en stockage).

Door toevoeging van luifels kan overdekte buitenruimte en schaduw in het park voorzien worden.

CONCEPTBEELD



BOUW VAN HET PROJECT

Enkele buurtbewoners-bouwprofessionals (architect/aannemer) hebben al een voorlopig engagement uitgesproken om aan goedkoop tarief te werken, met onkostenvergoeding en zonder winst.

De bouw van het project zelf kan op zich ook een sociaal project worden.

Via het OCMW kunnen ook mensen die uit de arbeidsmarkt gevallen zijn, tewerkgesteld worden volgens Artikel 60 §7 voor bijvoorbeeld schilderwerk. Dat geldt ook voor bepaalde delen van de uitbating nadien. (organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, artikel 60 § 7)

Via vrijwilligersvergoedingen en een stage-oproep zouden jongeren uit de buurt kunnen aangemoedigd worden om mee te helpen met een aannemer aan de opbouw van het project.

Nerdlab kan naast gebruiker ook maker-bouwer zijn voor bepaalde componenten van het gebouw.

FINANCIËEL PLAN EN MANAGEMENT

Budget verzamelen

Er is binnen Stad Gent weinig of geen budget beschikbaar om bijkomend in sociale infrastructuur te investeren. Daarom stellen we een zelfbedruipend financieel plan voor.

Externe subsidies (Vlaamse, federale of Europese) kunnen het project financieren.

De opzet van het project past 1 op 1 in de doelstellingen van de Vlaamse subsidie voor investeringen in sociale infrastructuur. Dit is dan ook de eerste en voornaamste financiële doel.

Bij goedkeuring van een bestaand dossier voor de site, kan een bijsturing aangevraagd worden van het dossier richting een diverser programma met een bredere sociale impact.

Bij weigering van een lopende aanvraag kan een nieuw dossier ingediend worden met het nieuwe voorstel voor Ontmoetingsruimte Wolterhuis. Het nieuwe concept van invulling voor het gebouw ligt perfect in de lijn van de doelstellingen voor de investeringen voor sociale infrastructuur en maakt dus een grote aanspraak op de budgetten.

Het budget kan samengesteld worden uit verschillende bronnen, voorlopig, en in volgorde van prioriteit:

-Oproep 2019 voor investeringen in sociale infrastructuur (minister Homans) – Ofwel wordt de inhoud van de huidige aanvraag Van Wonen Gent om sociale woningen te voorzien aangepast, ofwel wordt gezocht naar andere subsidiekanalen. 70% subsidiëring, dus heel interessant.

-Europese subsidies. (Te onderzoeken wat van toepassing is. Gezien de sociaal relevante aard van het project en ligging in een centrumstad moet er zeker iets te vinden zijn.

-Budgetten onder Koning Boudewijnstichting voor sociale projecten (vb keuken voor sociaal restaurant)

-Monumentenzorg Gent kan tot 40% van de kost van de ramen en gevelrestauratie subsidiëren, als naar oorspronkelijk model gebouwd wordt. (Te bekijken of dit voor stad Gent niet al te veel een broekzak-vestzak operatie is.)

-Schenkingen en lotenleningen van buurtbewoners. Gezien de lage rentes bij spaarrekeningen zijn verschillende buurtbewoners bereid om een bedrag renteloos uit te lenen om het gebouw te realiseren.

-Er kan tot op zeker niveau gerekend worden op niet professioneel vrijwilligerswerk. (Schilderen van een ruimte, verzamelen van meubilair en ander interieur, projectorganisatie en ontwerp.)

Een beheersplan wordt opgemaakt om de overblijvende, niet gesubsidieerde kosten te dekken.

-Er zijn lokale partners die belangeloos (zonder winst) willen investeren in professionele diensten of in natura in het project.

-Lokale bank Triodos is een mogelijke partner om een lening te voorzien voor het project aan een gunstige rentevoet.

Een lening kan afbetaald worden met opbrengsten uit betaald gebruik van het gebouw (vb coworking), en eventueel uit opbrengst van een zomer-parkterras dat iets te drinken aanbiedt aan parkbezoekers en ligstoelen verhuurt. Een deel van het gebouw zou dus (tijdelijk) semi commercieel uitgebouwd kunnen worden, met een gratis vrije sociale kern als buurthuisje.

Kosten bewaken

De (drastische) renovatie van het gebouw wordt toegepast op de bestaande structuur. De zeer hoge plafonds zijn een meerwaarde voor een publieke ontmoetingsplaats, en zouden dus behouden blijven (in tegenstelling tot bij woningen).

Een grondige energetische renovatie, zonder de configuratie van het gebouw te veranderen, levert drie niveau's op met een bruto oppervlakte van ca. 100m², telkens met zeer mooie zichten op het nieuw aangelegde park en goeie lichtinval, waar een grote groep mensen plezier aan zou kunnen beleven.

Het behoud van de opbouw van het gebouw heeft duidelijke voordelen.

-Het statige karakter van het gebouw blijft behouden en maakt van het Woltershuis een aantrekkelijke aantrekkingspool die het Wolterspark verlevendigt.

-De historische opbouw en erfgoedwaarde van het gebouw blijft maximaal bewaard. Hierdoor is een betrokkenheid van en subsidiëring door verschillende erfgoeddiensten een optie.

-De complexiteit qua brandpreventie blijft beperkt, aangezien het gebouw als triplex zonder compartimentering ingericht kan worden. Dit is een belangrijke kostenreducerende factor bij een verbouwing.

-De complexiteit qua integrale toegankelijkheid blijft beperkt, aangezien de verdiepingen enkel ingericht zouden worden met secundaire functies, terwijl het gelijkvloers alle basisvoorzieningen integraal toegankelijk zou aanbieden. Dit is een belangrijke kostenreducerende factor bij een verbouwing.

COMPONENTENRAMING

Er werd een voorlopig componentenraming opgemaakt om de investeringskosten en de verwachte budgetten op mekaar af te stemmen. De componentenraming is als bijlage aangehacht aan deze nota.

Het overgrote deel van de kosten kan gedragen worden door externe subsidies.

Een lokale crowdfunding, als renteloze lening of als schenking, kan de beperkte overblijvende kosten dekken, alhoewel een rechtstreekse investering door de stad een mooi signaal zou zijn.

REGIE EN BESTUUR

Stad Gent kan een beperkte, maar cruciale regierol spelen in het project. Functies moeten afgestemd worden binnen het masterplan En Route bijvoorbeeld, zodat het relatief kleine Woltershuis een aanvullende rol kan vervullen naast de Pastory, de HeiligHartkerk en de Wasserij, met als bijzondere troeven de ligging in het park en bij en speeltuin, vlak aan Scheldeoord en op een zekere afstand van de bewoning.

De last van beheer van financiën en onderhoud van het gebouw kan opgenomen worden door een vzw of cooperatieve, bestuurd door buurtbewoners en gebruikers van het gebouw. Nerdlab is alvast kandidaat om deze rol op zich te nemen. Een organisatie (vzw/cooperatieve) opgericht door de betrokken partijen is een tweede optie.

Er liggen voorlopig een drietal zinvolle organisatiestructuren voor.

1) Het gebouw wordt aangekocht door Sogent en verhuurd aan een cooperatieve die het gebouw uitbaat. Dit schema laat toe om een mix van winstgevende lichte commerciële functies en sociaal programma in het gebouw onder te brengen, die elkaar financieel in evenwicht houden. Bijvoorbeeld met winst van een commercieel uitgebatede coworkingspace worden sociale activiteiten en functies gefinancierd.

2) Het gebouw blijft in handen van stad Gent en wordt verhuurd (erfpacht) aan een vzw of cooperatieve, met concrete afspraken over de doelstellingen van de uitbating.

3) Het gebouw wordt aangekocht door een nieuw op te richten cooperatieve, die met subsidies en leningen zowel de aankoop als de verbouwing financiert. In dit geval moet een groot deel van de activiteiten opbrengst genereren of moeten er uitgebreide werkingssubsidies gevonden worden.

GEDRAGEN DOOR DE BUURT

Binnen de structuur van het initiatief worden huisregels opgesteld die de brede goedkeuring en gedragenheid in de buurt moeten onderhouden.

Inclusie is een belangrijke factor, niet alleen persoonsniveau, maar ook gericht op een verscheidenheid aan initiatieven.

Het gebouw mag niet exclusief 'geclaimd' worden door een beperkt aantal sociale initiatieven, maar moet evolutie in de tijd toelaten en marge overhouden (in de tijd) voor nieuwe of nog niet gekend projecten. Antwoord op die vraag zit voor een groot stuk in een multifunctioneel ontwerp van de ruimtes en een opdeling van het gebouw in de tijd. Op verschillende dagen, verschillende uren, kunnen verschillende activiteiten plaatsvinden in de ruimtes.

Rechtstreekse inspiratie hiervoor vinden bij bestaande methodieken en gouden huisregels onder initiatieven zoals DOK en de Pastory. We spreken hier ook over een stedelijke common. (ref DOK / Nathalie Snauwaert - Pastory)

