

Bouwen voor zorg en welzijn. De praktijk aan het woord
VIPA – Studiedag 5 juni
Brussel - Belpairegebouw

WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM RABOT

Bouwheerschap



Inhoud

- Situering
- Aanloop
- Vormgeving bouwheerschap
- Uitvoering
- Kunstproject
- WGC Rabot vandaag



Situering

Situering wijk Rabot in het noorden van Gent

- 19de-eeuwse gordelwijk
- hoge bevolkingsdichtheid
- kleine woningen, dichtbebouwd
- Zeer diverse bevolking
- Zeer arme wijk
- Veel huurders en sociale woningen



Inwoners

8.236

3% van de Gentse bevolking

Meest dichtbevolkt

9.607

bewoners/km², meest dichtbevolkte wijk van Gent

Meest divers

71%

is van buitenlandse herkomst, meest diverse wijk van Gent

Mediaan inkomen

€ 20.185

laagste inkomen van de Gentse wijken

Partners in gedeeld bouwheerschap

SHM Thuispunt Gent (voordien Woningent)



3 Rabottorens sinds 1972:

572 sociale appartementen – 840 bewoners
17 verdiepingen – 1 lift

Sterk uitgeleefd
Voldoet niet meer
Sinds 2006 studies > verscheidene scenario's

Wijkgezondheidscentrum Rabot vzw



Rijwoning:

Te klein
Probleem toegankelijkheid!
Uitgeleefd
Voldoet niet meer



Zoektocht Wijkgezondheidscentrum Rabot sinds 2010

Wensen (of eisen?):

- WGC = bouwheer, eigenaar
- In de Rabotwijk blijven
- Voldoende oppervlakte



Oude locatie WGC



Onderzochte locaties



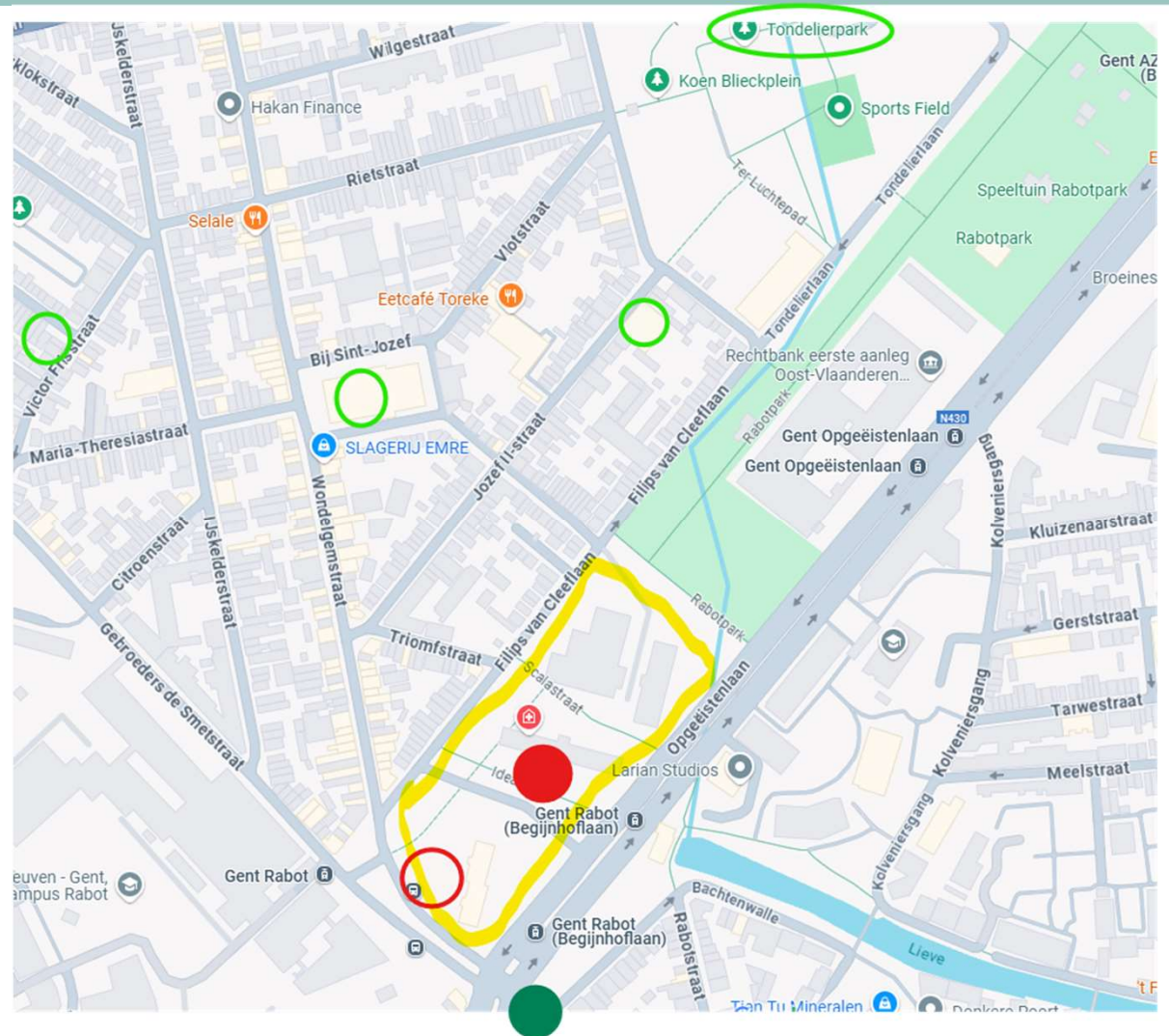
Site Woningent /Thuispunt
Gent



Mogelijke locatie WGC



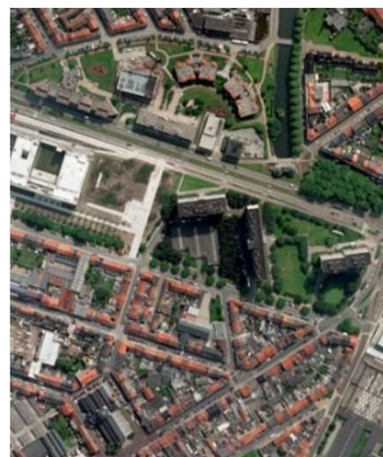
Huidige locatie WGC



Woningent beslist in 2009:

- Afbraak torens
- 400 nieuwe appartementen
- 8 stroken
- 3 tot 9 bouwlagen

Stad Gent ontwikkelt RUP 14/04/2015



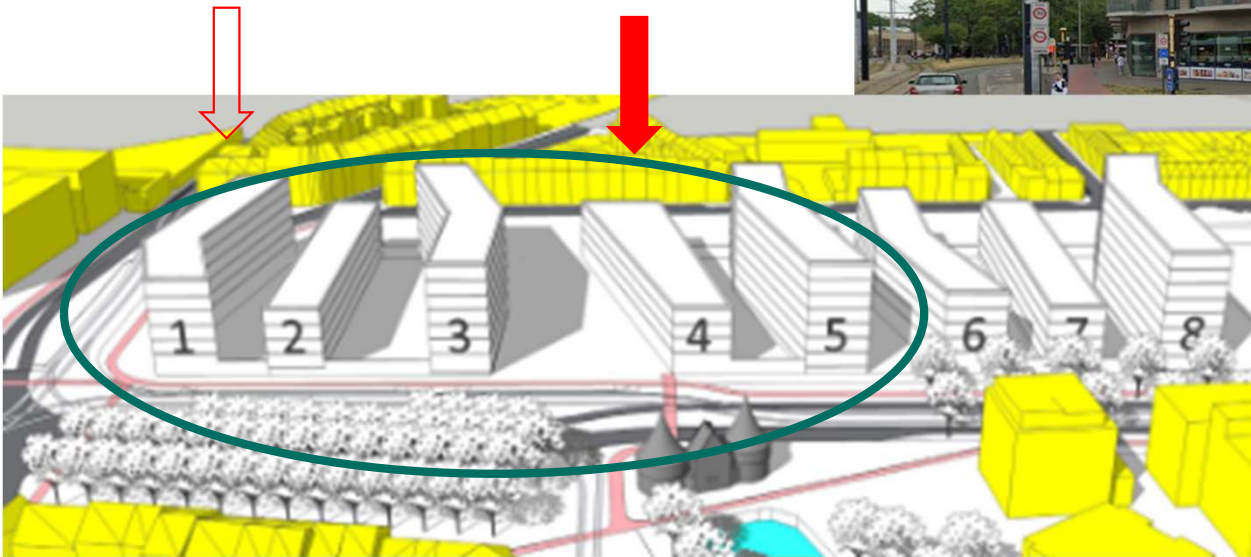
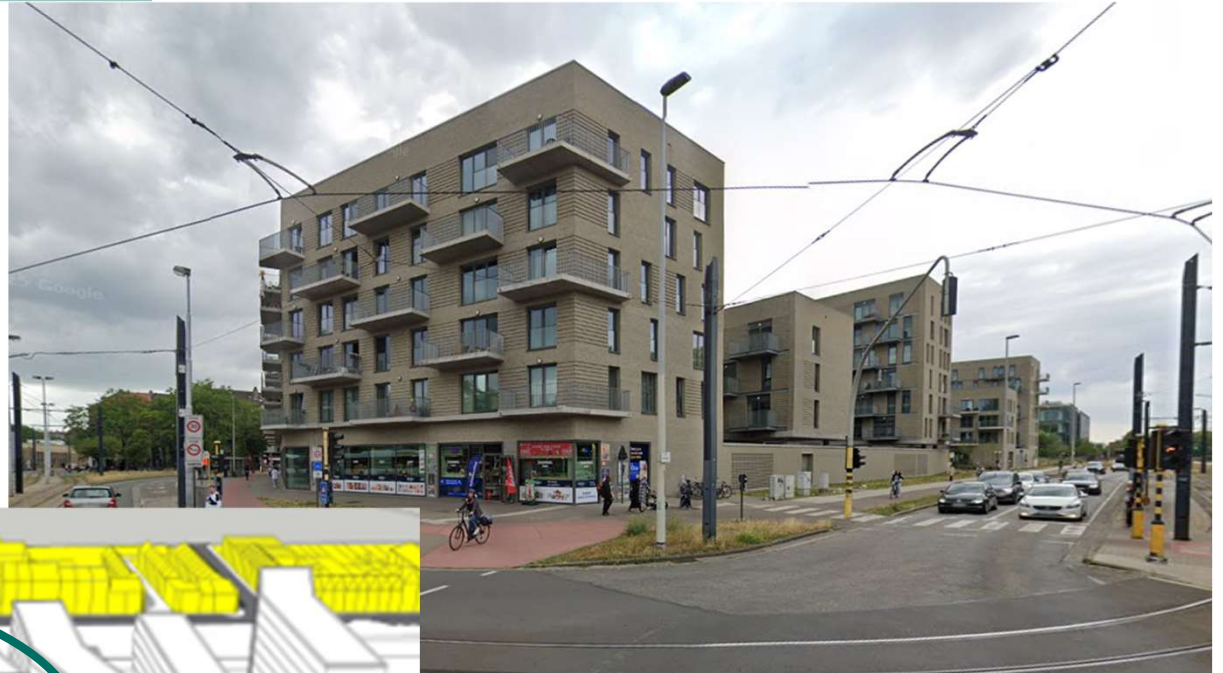
Afbraak torens start in 2014



Aanloop

Stedebouwkundige vergunning in 2016

- Fase 1A: blok 1, 2, 3 – Fase B: blok 4, 5
- Gebouw 4:
gemeenschapsfunctie, ruimte voor
buurtvoorzieningen op het gelijkvloers
- Start bouw 1A: 2016



Gebouw 4: gemeenschapsfunctie, ruimte voor buurtvoorzieningen
= **opportuniteit voor WGC**



WGC slechts 1 organisatie als buurtvoorziening
= **opportuniteit voor Thuispunt Gent**

Lange onderhandelingen Intentieovereenkomsten van 2014 tot 2016



Van opportuniteit naar samenwerking WGC – Thuispunt Gent



Welke juridische constructie?

Gedeeld bouwheerschap in de praktijk?

Hoe eigenheid van WGC inpassen in eisenpakket SHM?

Vormgeving bouwheerschap

Organisatie tot start bouw 2018

Team WGC > wat hebben we nodig?

- Visieoefeningen om te komen tot een
- Projectdefinitie
- Tour de Gand
- Plan van eisen: dmv interview en bevraging en Vipa criteria

Bestuur WGC > hoe gaan we dat doen?

- Juridische constructie
- Aanstelling architect en studiebureau
- Budget
- Aanwerven personeel

Uitdaging

De functionaliteit van een WGC combineren met de functionaliteit van een SHM

Juridische constructie

Zakelijk recht: Erfpacht voor 50 jaar

WGC in private eigendom

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
1005/10000 gemene delen

Gedeeld bouwheerschap in de praktijk

Samengevoegde opdracht en gedelegeerd bouwheerschap voor bouw casco

- Samenwerkingsovereenkomst verdeelt de bouwkost

Aanbestedende overheid = ThuispuntGent = gedelegeerd bouwheer

- Betalingen per rechtspersoon: WGC en TPG

WGC eigenheid inpassen in eisenpakket Thuispunt

Aanbesteding van een samengevoegde opdracht – onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
Uitzonderingsprocedure > toepassingsgeval: **herhalingsopdracht**

Vipa project moet passen binnen de basisopdracht.
Het mag geen uitbreiding zijn.



Leidt tot:

Samengevoegde opdracht: **casco gebouw** (water en winddicht)

Eigen openbare aanbesteding: **Inrichting van een Wijkgezondheidscentrum**



Uitvoering

Organisatie uitvoeringsplan WGC

Aanstelling (interieur)architect en studiebureau technieken:

> keuze voor zelfde ontwerp –en studiebureau van Rabotproject (casco gebouw)

Voorontwerpen worden voortdurend teruggekoppeld naar WGC-team en disciplines

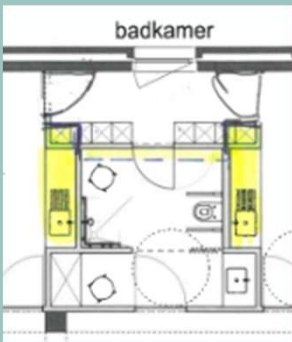
Aanwerving **bouwbegeleider**

Voorontwerpen **bijsturen** op basis van functionaliteit, noden van de zorg, VIPA criteria
Opvolging planning en opmaak kamerlijsten, aankooplijsten, detailleringen.

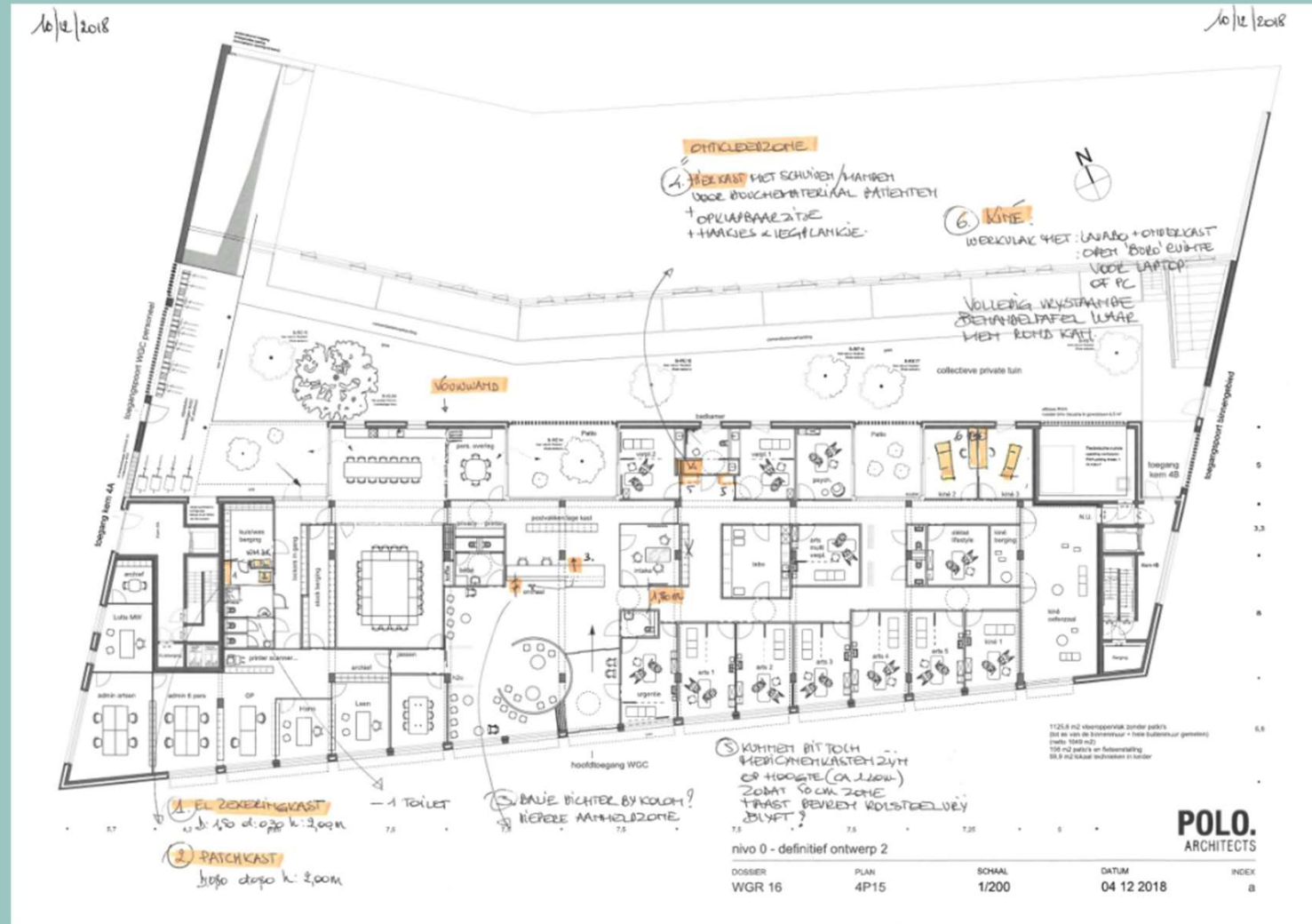
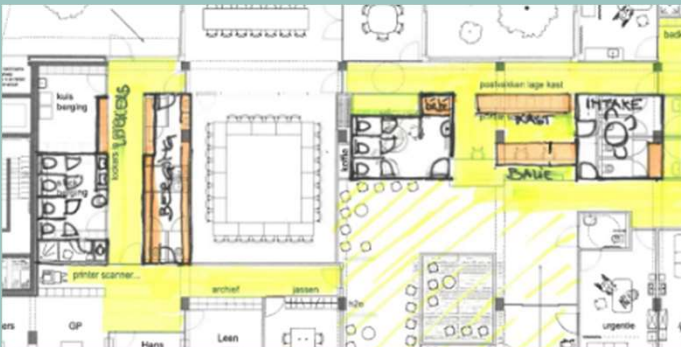
Bouwteam WGC = architect, coördinator, bouwbegeleider, bestuur en aannemer na aanbesteding

Taken: communicatie met bouwteam casco, budget opmaken en bewaken, keuze materialen, moodboards, opmaak en opvolging van het aanbestedingsdossier en VIPA-dossier

Bijsturen en aanpassen > betrokkenheid gebruikers

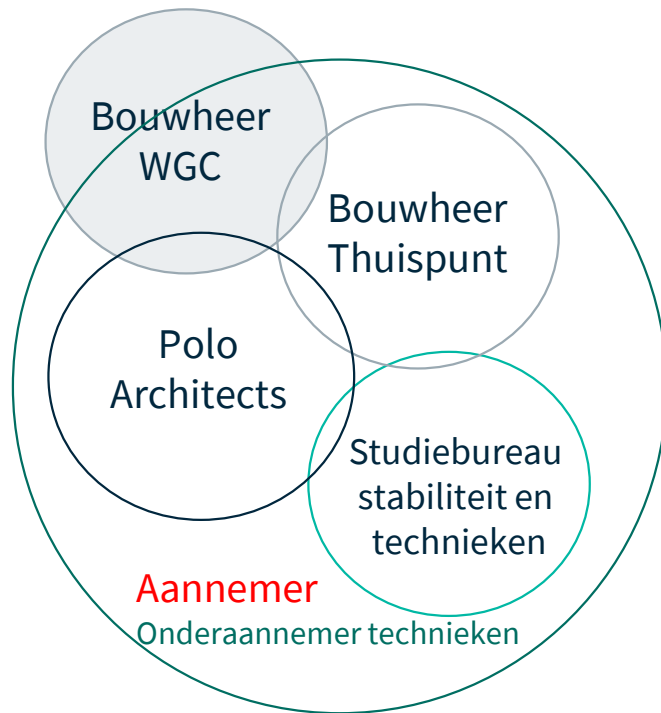


Gedeeld bouwheerschap,
ook met eigen team



Organisatie bouw

Bouwteam casco

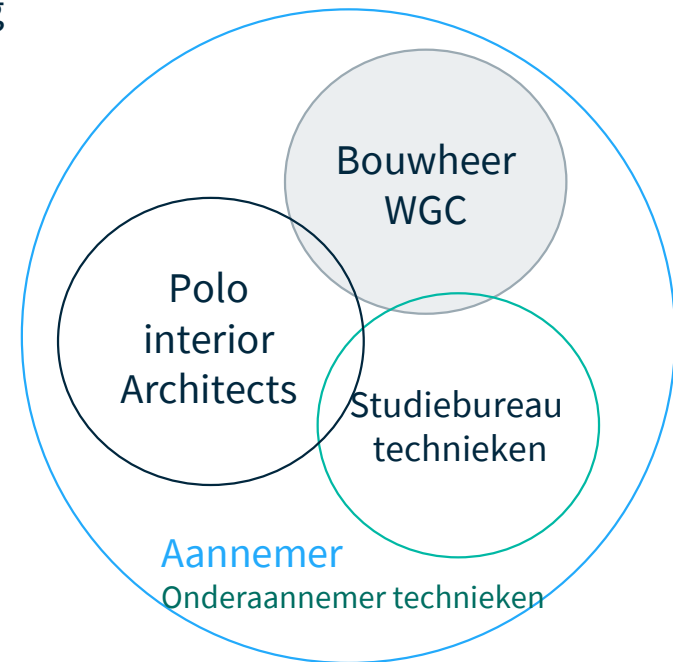


Bouwheer WGC:
Wekelijkse werfvergadering
nazicht vorderingsstaten
nazicht en goedkeuren
facturen
opvolgen wijzigingen
en planning
voorbereiden van/
en opleveren



Bouwbegeleider
sinds start bouw casco

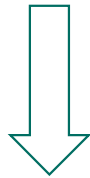
Bouwteam WGC



2 parallelle projecten - tijdslijn

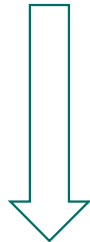
Bouw Casco (water en winddicht)

Start 1/10/2018



Tussentijdse oplevering
overdracht Casco

09/07/2020



Voorlopige oplevering Casco

06/07/2021



Ontwerp WGC in casco ruimte van 1125m2

2015 - 2018



Bouw indeling en afwerking WGC

8/08/2020



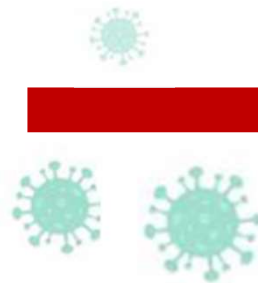
Voorlopige oplevering WGC

09/06/2021



Verhuis

14/06/2021





Bouw casco



Kunstprojekt

Kunstproject: Voortraject

= 3^{de} parallele project



Solomons knot

Co creatie met buurtpartners: Manoeuvre – WGC Rabot
Kunstenaar Veerle Michiels en KU Leuven en Odisee



WGC Rabot vandaag

Gedeeld bouwheerschap

1. Water –en winddicht gebouw (Casco): ThuispuntGent – WGC Rabot vzw
2. Indeling en afwerking van het WGC: WGC Rabot vzw – Team WGC Rabot
3. Kunstwerk Solomons knot:
Team WGC Rabot – Manoeuvre– Veerle Michiels – KULeuven – Odisee

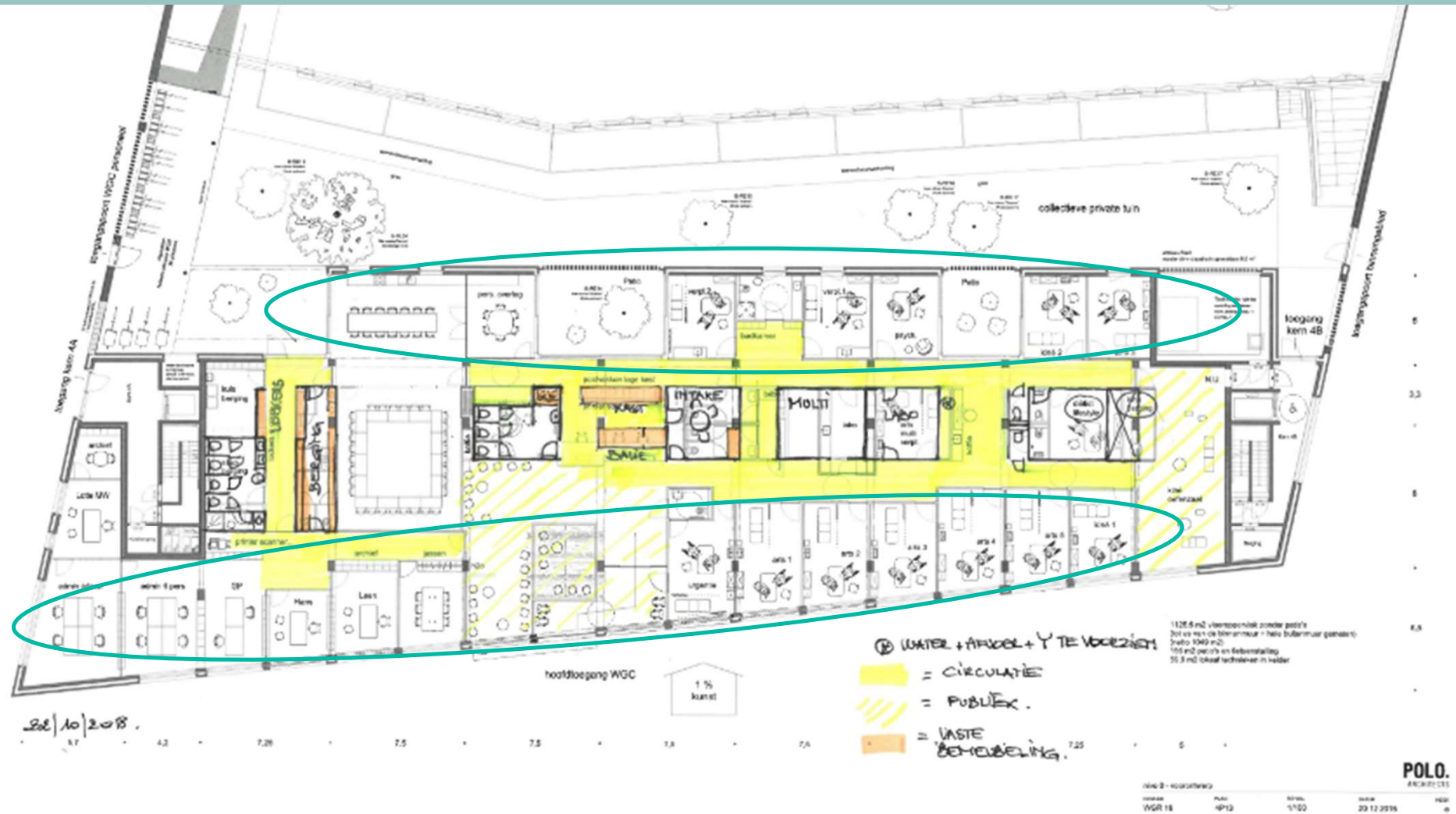
Wijkgezondheidscentrum Rabot



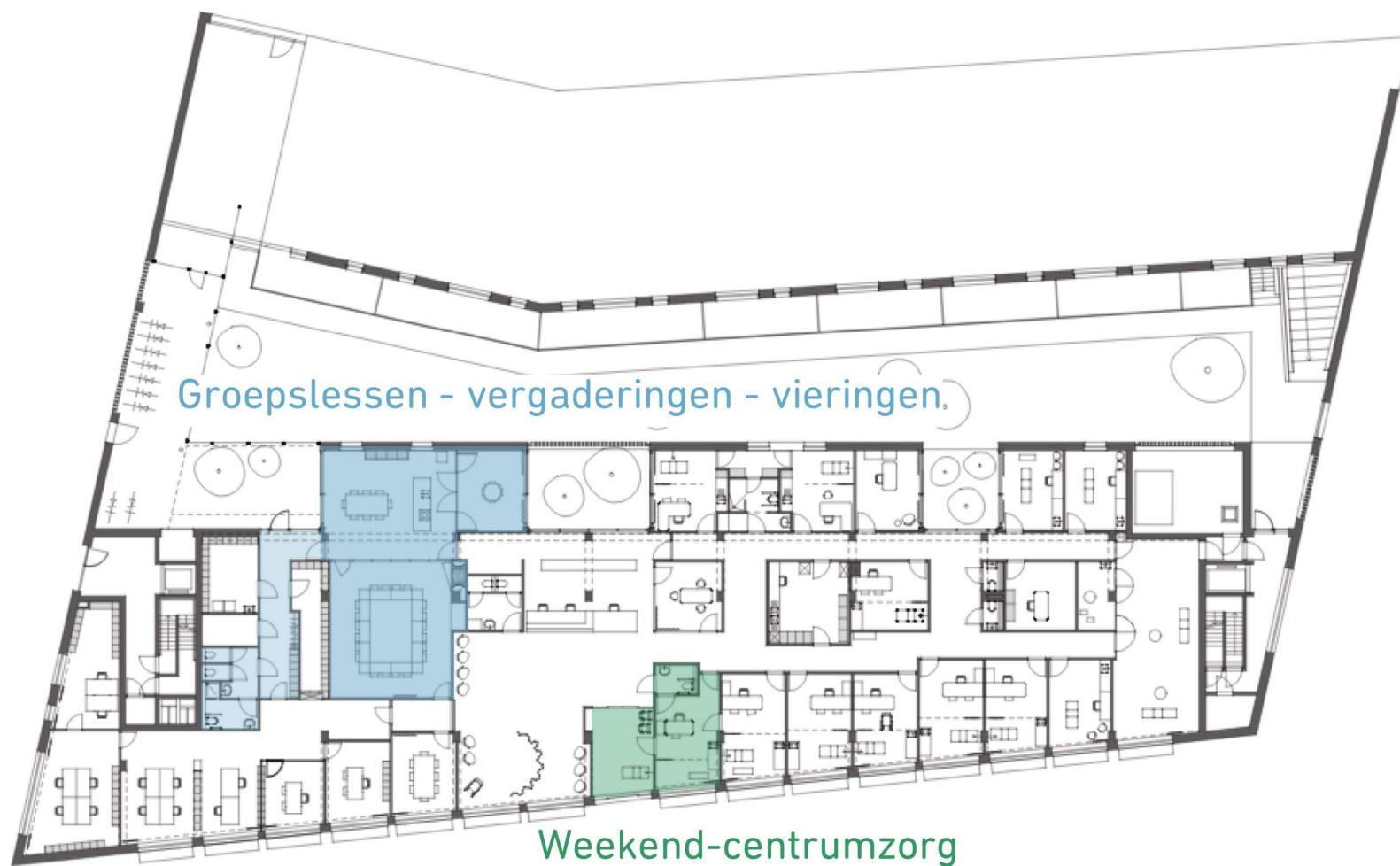
Look & feel



Principes



Multi inzetbaar



Circulatie







Foto's Evenbeeld



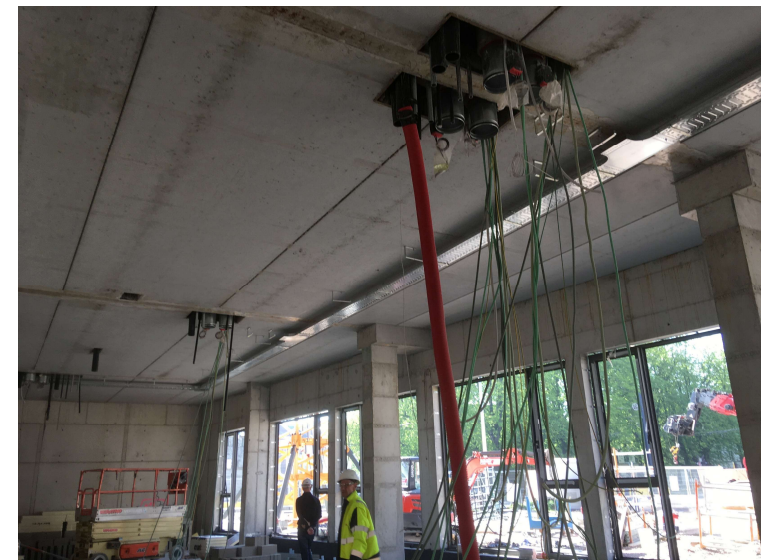


Leerpunten



Impact technieken
Vooraf bevragen studiebureau:
sociaal appartement is geen wijkgezondheidscentrum
Afspraken gemene delen: intensiever vooraf

De samenwerking na de bouw was/is een leerproces



Ervaring

Gebruikers zijn blij met een aangename werkplek.

Comfortabele samenwerking en mooi resultaat.
De samenwerking met ThuispuntGent is zeker geen mismatch.

Als WGC in een sociaal complex, ervaren bewoners nabijheid; zorg als patienten, aandacht en hulp bij maatschappelijk werkers en psychologen

Het WGC draagt samen met de buurtpartners zorg voor de wijk.

In alle fases van aanloop, proces, ontwerp en uitvoering is 'overleg' een werkwoord.



'raamoverleg'

Dank voor uw aandacht!



De straatnaam Idealstraat refereert aan een toenmalige bioscoop in de wijk



Wijkgezondheidscentrum Rabot | Idealstraat 1 | 9000 Gent
☎ 09 277 10 77 | ✉ info@wgcrabot.be | 🌐 www.wgcrabot.be

regine.temmerman@wgcrabot.be

Documentatie

<https://www.architectura.be/nl/nieuws/polo-architecten-hertekent-site-rabottorens>

[Bing Video's](#) Film Rabot

[Project vervanging Rabottorens - Fase 2 | Thuispunt Gent](#)

[manoeuvre — Trajecten](#)

[Rabot Community Health Centre | POLO. Interior design](#)

[Gezondheidszorg in het hart van een sociaal huisvestingsproject | Departement Zorg](#)

