



Beleidsnota Facility Management

25 mei 2021

BELEIDSNOTA

Annelies Storms

Schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management
Stad Gent



Colofon

Stad Gent

Departement Facility Management

Publicatiedatum

25 mei 2021

Contact

Kabinet Storms

Lien Braeckevelt - Lien.braeckevelt@stad.gent

Matias Vandenbossche - Matias.Vandenbossche@stad.gent

Postadres

Stad Gent – Departement Facility Management

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent

Tel. 09 266 55 99

Inhoud

Voorwoord	7
Verklarende woordenlijst	8
1. Wat is Facility Management?	9
1.1. Wie zijn we	9
1.2. Activiteiten per dienst	9
1.3. Voor wie zijn we er?	10
1.4. Onze missie: waar we voor gaan	11
1.4.1. Voor en samen met onze klanten	11
1.4.2. Door voortdurend onze werking te verbeteren	11
1.4.3. Met gebruik van vernieuwende technologieën	12
1.4.4. Met het oog op klimaatneutraliteit	12
1.4.5. In lijn met de veiligheidsvoorschriften en wettelijke normen	12
1.4.6. Door in te zetten op onze medewerkers	12
2. Slim gebruik patrimonium	13
2.1. Wat willen we bereiken? Wijs vastgoed!	13
2.2. Hoe willen we dit bereiken?	13
2.3. Wat gaan we doen?	13
2.3.1. Strategisch vastgoedplan opmaken	13
2.3.2. Slim vastgoedbeheer	15
2.3.3. Transparante vastgoedrapportering	18
3. Meebouwen aan de stad van morgen	20
3.1. Wat willen we bereiken?	20
3.1.1. PEOPLE	20
3.1.2. PLANET	21
3.1.3. Prosperity	22
3.2. Hoe willen we dit bereiken?	23
3.2.1. We gaan aan de slag met GRO(EI) in onze bouwprojecten	23
3.2.2. Integratie van energiemangement in onze werking	23
3.2.3. We zetten in op hernieuwbare energie	25
3.2.4. Klimaatrobuuste stad	26
3.2.5. Via proefprojecten ontdekken we hoe we circulair kunnen bouwen	26

4. Borgen en verhogen van de kwaliteit van het patrimonium	28
4.1. Wat willen we bereiken?	28
4.2. Hoe willen we dit bereiken?	28
4.3. Wat gaan we doen?	28
4.3.1. Conformiteit is prioritair	29
4.3.2. Groeien naar een performante organisatie	31
4.3.3. Historisch patrimonium	31
5. Duurzame verplaatsingen en efficiënte inzet van middelen (Bedrijfsvervoersplan dienstverplaatsingen 2017-2030)	33
5.1. Wat willen we bereiken?	33
5.2. Hoe willen we dit bereiken?	33
5.2.1. Vermijden van dienstverplaatsingen	33
5.2.2. Verduurzamen van dienstverplaatsingen	33
5.2.3. Verstandig gebruik van voertuigen en het vergroenen van de vloot	34
5.2.4. Doelstellingen samengevat	35
5.3. Wat gaan we doen?	35
5.3.1. Meer budget voor alternatieven, budget voor voertuigen afgestemd op voertuiggebruik	35
5.3.2. Optimalisatie van voertuigvloot en fietsvloot	36
5.3.3. LEZ-proof maken van de vloot	36
5.3.4. Onderzoek naar bijkomende poollocaties	36
5.3.5. Uitbreiding dienstverlening autodelen en huuraanbod	37
5.3.6. Uitbreiding transport dienstverlening	37
5.3.7. Coaching duurzame alternatieven	37
5.3.8. Implementatie nieuw herstel- en onderhoudsmodel voor de fiets	37
5.3.9. Aan de slag met innovatie	38
6. Professioneel en duurzaam aankopen	39
6.1. Wat willen we bereiken?	39
6.2. Hoe willen we dit bereiken?	41
6.3. Waar staan we nu?	42
6.4. Wat gaan we doen?	42
6.4.1. Werken aan meer bruikbare data	42
6.4.2. Inzetten op marktaanbod en marktdialoog	42
6.4.3. Uitbouw aankoopnetwerk	43
6.4.4. Strategische kaart uitbreiden met het circulaire criterium	43
6.4.5. Duurzaamheidsrapportering	44
7. Circulair materialenbeheer	45

7.1. Wat willen we bereiken?	45
7.2. Hoe willen we dit bereiken?	45
7.3. Wat gaan we doen?	46
7.3.1. Informeren en sensibiliseren	46
7.3.2. Circulaire proeftuin	46
7.3.3. 'Samen Circulair'	47
8. Publiek sanitair	48
8.1. Wat willen we bereiken?	48
8.2. Hoe willen we dit bereiken?	48
8.2.1. Operationele coördinatie	48
8.2.2. Werken met een vast beleidskader voor nieuw publiek sanitair	48
8.2.3. Communicatie & signalisatie van het bestaande aanbod	48
8.3. Waar staan we nu?	48
8.3.1. Overzicht bestaand publiek sanitair	48
8.3.2. Vast beleidskader opgemaakt – optimale spreiding	50
8.3.3. Vast beleidskader opgemaakt – toegankelijkheid	50
8.3.4. Vast beleidskader opgemaakt – kwaliteit	52
8.4. Wat gaan we doen?	52
8.4.1. Optimalisatie schoonmaak, onderhoud en renovatie	52
8.4.2. Communicatie & signalisatie	52

Lijst van figuren

Figuur 1: Een overzicht van de gebouwen in het beheer van FM	10
Figuur 2: De vijf bouwstenen van de Vastgoedscan	14
Figuur 3: De weg naar Gent Klimaatstad	22
Figuur 4: De richtlijn voor duurzame dienstverplaatsingen	34
Figuur 5: Cascade voor het vergroenen van de vloot	34
Figuur 6: De doelstellingen voor het verduurzamen van de vloot	35
Figuur 7: Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen	40
Figuur 8: Vijf doelstellingen van de duurzame aankoopstrategie van Stad Gent	41
Figuur 9: De strategische kaart voor duurzaamheidsafweging in het aankoopproces	43
Figuur 10: De beslissingsboom publiek sanitair	51

Voorwoord

Beste lezer,

Als schepen heb ik twee bevoegdheden : evenementen en feesten en facility management. De eerste bevoegdheid kent iedereen. Iedereen houdt van feesten en plezier en het gemis eraan is groter dan ooit in deze corona tijden.

Met Facility management is dat anders. Veel mensen fronsen de wenkbrauwen, als ze de term voor het eerst horen. Schepen van gebouwen, zeg ik dan wel eens. Maar dat klopt niet, het is juist, maar facility management is zoveel meer. En dan begin ik.

Bouwen, onderhouden en beheren van allerlei soorten gebouwen is wellicht wel de grootste brok van het pakket : van scholen over woonzorgcentra en lokale dienstencentra over historische gebouwen en zelfs de monumenten op de straten en pleinen. De collega's van Facility Management zorgen er dag in dag uit voor dat alle activiteiten die wij als lokale overheid organiseren, ook kunnen doorgaan. Zonder een gebouw in goede staat, geen lessen, geen cultuur, geen ouderenzorg en ga zo maar door...

Maar het gaat ook over logistiek: aankopen van zowat alles wat de stad nodig heeft: auto's, fietsen, bekers, kledij, tenten, papier, balpennen, ... Noem maar op. De dienst logistiek gaat op zoek naar het beste aanbod op de markt en zorgt ervoor dat de aankoop eerlijk en duurzaam gebeurt. Zij zijn de hefboom naar een eerlijker beleid waar mensenrechten én respect voor ons klimaat voorop staan. Ook in deze coronatijd, stelden we wagens ter beschikking voor voedselbedeling, vrijwilligers, helpen we mee met de opbouw van het vaccinatiecentrum, zorgen we er voor dat mensen coronaproof kunnen werken. Chapeau!

Vastgoed dan, zij kopen, verkopen, verhuren en zoeken de meest geschikte plaats voor haar gebruikers. Want ruimte is schaars en duur in onze stad en die moeten we zo goed mogelijk inzetten. Zij zorgen ervoor dat de vele organisaties in onze stad een geschikte plek krijgen, dat we Gent maken wat Gent is: een sta waar veel mogelijk is, waar mensen ruimte krijgen om te experimenteren, met elkaar in gesprek te gaan, elkaar kunnen ondersteunen, we met elkaar wijze momenten kunnen beleven.

FM is tegelijkertijd het minst en het meest zichtbare departement. Iedereen heeft FM nodig maar tegelijkertijd krijgen ze niet altijd de nodige erkenning. Als er iets fout gaat of het kost meer, dan weten ze FM te vinden. Als het goed gaat, dan is dat maar normaal en dankzij de anderen. Maar.. zonder hen zou er nog maar weinig bougeren, echt waar.

Maar als ik één ding gezien heb de afgelopen jaren: FM verricht heel vaak wonderen. In de coronacrisis hebben ze aangetoond steeds snel te kunnen schakelen en hebben ze er altijd voor gezorgd dat mensen in de best mogelijke omstandigheden konden werken. Een vaccinatiecentrum uitbouwen? Kolfje naar de hand van FM...

Als ik dat allemaal vertel aan de mensen dan zie ik ze denken: "wow! Dat is de moeite!". En dat is inderdaad zo. FM heeft de afgelopen jaren een enorme omwenteling meegemaakt. Er is nog werk, maar het schip vaart de goede kant uit. Als schepen ben ik echt trots op het departement!

Annelies Storms

Schepen van Facility Management, Feesten en Evenementen

Verklarende woordenlijst

AGB	Een autonoom gemeentebedrijf.
BIM-model	Een Building Information Modelling-model bestaat uit een 3D-model van een gebouw en bevat een grote hoeveelheid aan makkelijk uitwisselbare informatie zoals bouwkundige gegevens, de gebruikte materialen, de afmetingen, de plaatsing van de ramen, deuren en aansluitingen, ...
CNG	Compressed Natural Gas.
EPMO	Enterprise Project Management Office. Dit is de coördinatie van de algemeen strategische projecten van het departement.
Euronorm	Dit is de Europese emissiestandaard die in de Europese Unie voor voertuigen van kracht is.
EVA	Een extern verzelfstandigd agentschap.
FM	Het Departement Facility Management.
GRO	Benaming van de duurzaamheidsmeter die de basis vormt van het wereldwijd gebruikte duurzaamheidsprincipe People, Planet, Profit.
Hubs	Logistieke locaties die kleiner zijn dan de grote logistieke sites.
HVAC-installaties	Deze afkorting staat voor heating, ventilation en airconditioning. Met een HVAC-installatie kan de temperatuur binnen een gebouw geregeld worden.
IVA	Een intern verzelfstandigd agentschap.
KPI	Key Performance Indicators zijn variabelen om prestaties van ondernemingen te meten en te analyseren.
LEZ	Een lage-emissiezone is een zone in de Gentse binnenstad waar vervuilende wagens niet mogen rijden.
Onderhoudsenveloppe	Het budget dat Stad Gent voorziet voor het onderhoud van de openbare gebouwen.
(Gebouwen)portefeuille	Een verwijzing naar alle gebouwen in het beheer van de Stad Gent.
PTI	Een publiek toegankelijk gebouw of publiek toegankelijke inrichting (PTI).
Relighting	De verlichting aanpassen zodat ze energiezuinig wordt.
SIP	Strategisch Integraal Portefeuillebeheer
Vloot	De vloot is de verzamelterm voor al het rollend materieel van de Stad Gent zoals voertuigen, bestelwagens, vrachtwagens, ...

1. Wat is Facility Management?

1.1. Wie zijn we

De activiteiten van het Departement Facility Management van de Stad Gent – beter gekend als FM – situeren zich in het domein van beheer van de vloot¹, vastgoed, gebouwinfrastructuur en technische uitrusting, inrichting van gebouwen en van materieel of gereedschap.

Daarnaast biedt FM nog heel wat diensten (waaronder ook niet-gebouwgebonden diensten) aan. Het gaat om diensten op vlak van mobiliteit, logistieke organisatie van mensen en goederen, aankopen, kledij, voeding, schoonmaak, drukwerk en afval.

Kortom, het Departement Facility Management is dé facilitaire partner binnen de stadswerking die de klanten-collega's helpt om zich beter op hun eigen kerntaken te concentreren.

Sinds januari 2019 is FM met een nieuw organisatiemodel van start gegaan. In dit nieuwe organisatiemodel ligt de focus op de collega-klant: we willen werken aan een hogere nabijheid voor de klant en aan een hogere klantentevredenheid.

Om alles in goede banen te leiden, is het departement georganiseerd in zes diensten: drie klantendiensten (FM Onderwijs, FM Themagebouwen en FM Welzijn) en drie ondersteunende diensten (Aankoop & Logistiek, Vastgoed en FM Beleidsondersteuning).

1.2. Activiteiten per dienst

De klantendiensten FM Onderwijs, FM Themagebouwen en FM Welzijn zijn gespecialiseerd in bouwprojecten zoals nieuwbouw-, renovatie-, verbouw- en onderhoudsprojecten. Deze diensten zorgen voor een preventief, periodiek en curatief onderhoud van de gebouwen om de activiteiten van de klant optimaal te ondersteunen. Daarnaast heeft elke klantendienst een afdeling facilitair beheer, een projectbureau en een afdeling bouwtechniek. De afdeling facilitair beheer staat in voor de klantenrelaties en voor de opmaak van de investeringsplanning. Het projectbureau begeleidt de bouw- en renovatieprojecten en de afdeling bouwtechniek coördineert en voert de technische en de onderhoudstaken uit. FM Onderwijs spitst zich toe op alle gebouwen die met de jeugd te maken hebben. Niet alleen scholen, maar ook kinderdagverblijven en jeugdlokalen. FM Welzijn neemt de woonzorgcentra en de lokale dienstencentra voor hun rekening. FM Themagebouwen tenslotte is een allegaartje van vanalles: historische gebouwen, stadsgebouwen maar ook monumenten.

De Dienst Vastgoed staat in voor het contractueel beheer van al het vastgoed en van elk privaat domein dat juridisch onder de Stad of het OCMW Gent valt. De dienst werkt ook aan de strategische visie op vastgoedbeheer, masterplanning, haalbaarheidsstudies en programmamanagement. Verder neemt deze dienst ook zaken van het dagelijks beheer op zoals contractopmaak en -beheer, onteigeningen en leegstandsbeheer. Dit alles wordt ondersteund door een degelijke opvolging en inventarisatie van vastgoeddata.

De Dienst Aankoop & Logistiek staat in voor het strategisch aankoopbeleid en voor de uitwerking, de realisatie en de opvolging ervan. Deze dienst beheert centrale aankoopdossiers voor de hele stadsorganisatie. Daarnaast staat deze dienst ook in voor het leveren van facilitaire diensten en

¹ De vloot is de verzamelterm voor al het rollend materieel van de Stad Gent zoals voertuigen, bestelwagens, vrachtwagens...

producten zoals drukwerk, opslag en distributie van goederen, interne mobiliteitsoplossingen en services voor de klant (bijvoorbeeld schoonmaakdiensten, catering, ...).

De Dienst FM Beleidsondersteuning ondersteunt het beleid van de andere FM diensten en beschikt over zeven verschillende teams met elk een eigen expertise: het financieel team, het ICT-team (voor de coördinatie van ICT-projecten), het juridisch team voor overheidsopdrachten, het HR-team (voor de behandeling van alle HR-materie), het team strategie & kwaliteit, het team strategische projecten en het team communicatie.

1.3. Voor wie zijn we er?

De klanten van het Departement FM zijn de ondersteunende en de beleidsdepartementen van de Stad Gent. Ook de IVA's (intern verzelfstandigde agentschappen), de EVA's (extern verzelfstandigde agentschappen), de AGB's (autonome gemeentebedrijven), de politie en de brandweer zijn klant bij FM.

FM heeft ongeveer zeshonderd gebouwen in beheer. Dit zijn gebouwen met heel uiteenlopende functies die ten dienste staan van de burger en het stadspersoneel zoals musea, scholen, kinderdagverblijven, woonzorgcentra, assistentiewoningen, buurthuizen, lokale dienstencentra, historisch patrimonium, ... We bouwen ze mee, stellen ze ter beschikking van diverse organisaties in onze stad, sluiten hiervoor de nodige contracten en overeenkomsten af, onderhouden ze, ... in samenspraak met de verschillende beleidsdiensten.

OCMW	STAD
55 woningen (pension, nood, huur via een sociaal verhuurkantoor, ...)	101 schoolgebouwen
4 campussen met gemengde functies	32 kinderdagverblijven
12 lokale dienstencentra	71 gebouwen voor sociale voorzieningen
6 locaties voor senioren- en assistentiewoningen	63 gebouwen voor sport en recreatie
6 welzijnsbureaus	62 gebouwen voor cultuur
5 woonzorgcentra	54 religieuze gebouwen
4 locaties voor nachtopvang	45 werkplaatsen/magazijnen/opslagplaatsen
1 evenementenzaal	42 administratieve gebouwen
1 logistieke site met magazijn	22 gebouwen voor bewoning
	54 andere gebouwen (ondergrondse parkings, publiek sanitair, watertorens, brandweerkazernes, ...)

Figuur 1: Een overzicht van de gebouwen in het beheer van FM

1.4. Onze missie: waar we voor gaan

Alles wat we ondernemen staat in het licht van onze missie:

Wij zorgen voor huisvesting, uitrusting en diensten voor en samen met onze klanten

Door voortdurend onze werking te verbeteren,

met gebruik van vernieuwende technologieën,

met het oog op klimaatneutraliteit,

in lijn met de veiligheidsvoorschriften en wettelijke normen,

in een positief werkklimaat waar medewerkers hun talenten kunnen ontwikkelen en verantwoordelijkheid kunnen opnemen en waar samenwerken vanzelfsprekend is.

We zijn trots op wat we doen en bouwen verder aan één FM-organisatie.

1.4.1. Voor en samen met onze klanten

Bij de verdere professionalisering van onze werking streven we ernaar om:

- Bereikbaar te zijn.
- Alles is in 1 keer goed te doen.
- Onze diensten te leveren binnen de afgesproken tijd.
- Kostenefficiënt te zijn.
- Te beschikken over een transparante producten- en servicecatalogus.
- Een transparant investeringsplan uit te voeren.

We bouwen een sterke relatie uit met alle belanghebbenden, gaan steeds in dialoog met onze collega's, partners, geven regelmatig feedback en zorgen voor duidelijke aanspreekpunten. We noemen ze ook klantenverantwoordelijken: zij zijn de ogen en oren van FM, onze ambassadeurs.

1.4.2. Door voortdurend onze werking te verbeteren

We professionaliseren onze interne werking en blijven tegelijkertijd de dienstverlening aan onze klanten verder leveren. We evalueren onze processen, sturen ze bij en pakken problemen aan en gaan in overleg om onze werking continu te verbeteren. Zo verbeteren we de dienstverlening naar onze klanten toe gaandeweg

We beschikken over een overzicht waarin onze ambities en beleidsdoelstellingen worden opgenomen. Om de realisatie van de uitvoering van onze ambities en ons beleid op te volgen, maken we zesmaandelijks rapporten.

1.4.3. Met gebruik van vernieuwende technologieën

We houden de vinger aan de pols als het gaat om ontwikkelingen in onze domeinen. Nieuwe technologieën kunnen ons ondersteunen om efficiënter en ‘futureproof’ te werken.

Denk maar aan bijvoorbeeld de nood aan beschikbaarheidsinformatie (informatie die aangeeft wanneer een werkplek, een vergaderzaal, een wagen, ... beschikbaar zijn).

1.4.4. Met het oog op klimaatneutraliteit

In hoofdstuk 3 ‘Meebouwen aan de stad van morgen’ worden de beleidsdoelstellingen weergegeven die we willen bereiken. Op het vlak van organisatieontwikkeling hebben we de ambitie om energiemangement in onze werking op te nemen om de uitvoering van de beleidsdoelstellingen beter te plannen en op te volgen.

1.4.5. In lijn met de veiligheidsvoorschriften en wettelijke normen

Als overheid hebben we een voorbeeldfunctie. We streven dan ook naar wettelijke conformiteit op vlak van veiligheid in al zijn aspecten voor alle gebouwen in ons beheer.

1.4.6. Door in te zetten op onze medewerkers

We werken aan een positief werkklimaat waar medewerkers hun talenten kunnen ontwikkelen en verantwoordelijkheid kunnen opnemen en waar samenwerken vanzelfsprekend is.

We zijn trots op wat we doen en bouwen verder aan één FM-organisatie.

2. Slim gebruik patrimonium

2.1. Wat willen we bereiken? Wijs vastgoed!

De Stad Gent wil een wendbare en slagkrachtige organisatie zijn die efficiënt en doelgericht inspeelt op de noden van de Gentse samenleving van vandaag en morgen.

Dit geldt ook voor ons vastgoed, onze gebouwen en onze gronden. Stad Gent wil daarom een divers vastgoed creëren dat inspeelt op de steeds veranderende behoeften van de gebruikers² en de Gentenaars.

Ons vastgoed willen we inzetten als een middel om de ambities van de Stad Gent als wendbare en slagkrachtige stad mee waar te maken. We willen zo komen tot een beter gebruik van ons vastgoed... wijs vastgoed!

Parallel zetten we mee onze schouders onder de klimaatambities van de Stad Gent om de CO₂-uitstoot van al onze gebouwen met 40% te verminderen tegen 2030 en om tegen 2050 te evolueren naar een klimaatneutrale stad. Dit willen we enerzijds bereiken door minder en betere gebouwen .. Maar ook door de beschikbare ruimte maximaal in te zetten, door bepaalde materialen zoals bouwmaterialen, materialen voor binneninrichting, kantoormeubilair, ... te hergebruiken.

2.2. Hoe willen we dit bereiken?

Via een duidelijke aanpak waarin we werken rond 3 pijlers:

1. **Een strategisch vastgoedplan:** een methodiek ontwikkelen en gebruiken om in alle transparantie te weten en af te wegen welk vastgoed we hebben en welk vastgoed we nodig hebben. Zo kunnen we beter beslissen welk vastgoed we behouden, verkopen of aankopen.
1. **Een slim vastgoedbeheer:** de beschikbare ruimte beter benutten door meervoudig gebruik van de ruimte, door mee op zoek te gaan naar (een al dan niet tijdelijke) invulling van leegstaande panden en door het afsluiten van passende contracten.
2. **Een transparante vastgoedrapportering:** We baseren ons hierbij op het principe van het zogenaamd 'neutraal beheer' (cf. infra) en we gaan dit principe samen met Departement Financiën verder ontwikkelen.

2.3. Wat gaan we doen?

2.3.1. Strategisch vastgoedplan opmaken

We maken een strategisch vastgoedplan op voor het vastgoed van de Stad en het OCMW. Dit is een langetermijnafwegingskader voor hoe de portefeuille dient te evolueren en kan blijven evolueren. Dit op basis van de nood aan vastgoed en rekening houdend met het bestaand vastgoed van de Stad. Het plan stippelt ook het pad richting CO₂-neutraliteit uit.

² Met de gebruikers van het vastgoed, de gebouwen en de gronden van Stad Gent verwijzen we niet alleen naar kopers of huurders, maar ook naar verenigingen die gebruik maken van de ruimtes van de stad of naar tijdelijke invullingen van leegstaande panden enz.

Hierbij zetten wij in op 5 pijlers:

1. Een goede **locatie** voor ons doelpubliek, rekening houdend met de knooppunten in onze stad.
2. Een betere oppervlakte, een **reductie** van de onnuttige oppervlakten en een verhoging van de kwaliteit en de ontsluiting
3. Een hogere **bezetting** van ons patrimonium door gedeeld gebruik.³
4. Een verhoging van de **kwaliteit** van onze gebouwen.
5. Een rationeel **(her)gebruik** van middelen

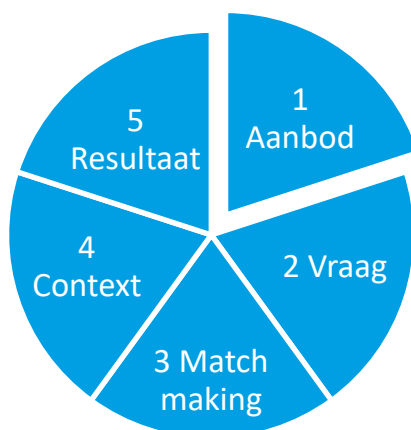
De opmaak en uitrol van het strategisch vastgoedplan zal enerzijds gebeuren via de 'Vastgoedscan' en anderzijds via thematische vastgoedplannen en huisvestingsmodaliteiten.

2.3.1.1. Vastgoedscan

De Vastgoedscan is een methodiek die ons zal toelaten om beslissingen omtrent het stedelijk patrimonium te objectiveren door aanbodparameters, de bestaande of de verwachte vraag (behoefte) en de contextuele factoren die een invloed kunnen hebben op ons vastgoed, in kaart te brengen.

Dit zal meer duidelijkheid scheppen over welk type vastgoed de Stad nodig heeft om het uitgestippelde beleid ook te realiseren. De vragen kunnen betrekking hebben op de huisvesting van organisaties, verenigingen, bedrijven groot en klein in onze stad, inclusief de huisvesting van onze eigen diensten. We willen onderbezetting en leegstand detecteren en tegengaan. We onderzoeken ook of we verschillende diensten of gebruikers samen kunnen huisvesten. Ruimte delen is om verschillende redenen een noodzaak: de transitie naar klimaatneutrale stad, de vele noden en vragen, betaalbaarheid van het patrimonium, ... Met de Vastgoedscan volgen wij de voortgang van de wijkstructuurschetsen en stadsvernieuwingsprojecten.

5 BOUWSTENEN



Figuur 2: De vijf bouwstenen van de Vastgoedscan

³ We willen efficiënter gebruik maken van onze gebouwen door zowel overdag als 's avonds of zowel in de week als in het weekend een invulling voor deze gebouwen te vinden. Zo kan een sporthal die in de week door een school gebruikt wordt bijvoorbeeld 's avonds en in het weekend door verenigingen gebruikt worden.

Binnen de Vastgoedscan zijn gedragen en goedgekeurde randvoorwaarden of principes een essentieel onderdeel. Het is belangrijk dat we ze in elke oefening waarbij vastgoed een middel is, kunnen aanwenden zodat ze eenvormig en op een consequente manier in het vastgoedplan worden opgenomen.

In deze legislatuur stellen wij het kader en de principes op waarbinnen de vastgoedbewegingen dienen te gebeuren. Hierbij houden wij rekening met de al bestaande en lopende kaders, alsook met de beheers- en onderhoudslast op de gebouwenportefeuille.

2.3.1.2. Thematische vastgoedplannen voor het stadskantoor Gent en de logistieke stadswerking (POD Logistiek)

Naast de Vastgoedscan die we als instrument inzetten bij het opmaken van nieuwe plannen in onze wijken om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, zijn er ook de thematische vastgoedplannen voor de eigen werking. Zo is er enerzijds het herhuisvestingstraject van de stadsmedewerkers en loketten voor de burgers naar het nieuw Stadskantoor Gent, en anderzijds de herhuisvesting van de logistieke diensten.

Hiervoor gaan wij ongeveer 7 ha ruimtegebruik voor de logistieke werking reduceren en concentreren op vier hoofdlocaties en zes hubs (sublocaties). De locaties zijn strategisch gekozen met het oog op betere ontsluiting en op minder of duurzamere verplaatsingen. De gebouwen en terreinen zullen minder oppervlakte innemen, gedeeld gebruik ondersteunen en klimaatrobuust worden ontwikkeld. De waardevolle vrijgekomen ruimte zal opnieuw worden ingevuld in functie van de noden van de Gentenaar.

Om dergelijke thematische vastgoedplannen te kunnen ontwikkelen, volgen we nieuwe en geëvolueerde huisvestingsstandaarden voor de kantoren en logistieke gebouwen nauw op de voet. Een gebouw dat wordt gedeeld en waar elke vierkante meter goed wordt gebruikt, vraagt een goede, wijze inrichting. Het is niet meer elk een bureau voor zich, een refter voor één dienst, ... Daarnaast dienen de inrichtingsstandaarden ook toekomstige veranderingen gemakkelijk op te vangen zonder noemenswaardige aanpassingen.

Met deze huisvestingsstandaarden willen we ons intern toekomstbestendig en transparant (her)organiseren en nemen we als overheid een voorbeeldrol op

2.3.2. Slim vastgoedbeheer

We beschikken over een omvangrijk en divers patrimonium. Deze beschikbare ruimtes wensen we zo goed mogelijk te gebruiken. We willen meer activiteiten en ruimtebehoeften op zelfde locatie om zo minder gebouwen nodig te hebben. Slim vastgoedbeheer vormt dan ook een wezenlijk onderdeel van een nieuw soort gebouw binnen de Stad: we noemen ze de stadsgebouwen 2.0.

2.3.2.1. Stadsgebouwen 2.0

Hier zetten wij in op meerdere gebruikers in één gebouw. Het gaat om hedendaagse gebouwen die gelegen zijn op een zeer goed bereikbare en zichtbare locaties en waar verschillende functies zoals loketwerking, scholen, ruimte voor organisaties, ... voor de Gentenaar worden gebundeld. Intern worden verschillende ruimtes gedeeld waardoor er spaarzaam wordt omgegaan met de ruimte en de middelen. Denk maar aan vergaderzalen, die eventueel ook door externen kunnen gebruikt worden, een plek om te eten, ... Het is bovenal een gebouw dat voor de Gentenaar herkenbaar is en kan gebruikt worden voor dienstverlening, voor bijeenkomsten of voor het uitoefenen van

hobby's. We streven naar een maximaal gedeeld ruimtegebruik door onder andere scholen en de buurt.

2.3.2.2. Als organisatie geven we zelf het goede voorbeeld

Slim ruimtegebruik op het vlak van onze eigen huisvesting betekent dat we onze beschikbare ruimte moeten optimaliseren en op een efficiënte en duurzame manier inzetten.

Daarom schakelen we bij huisvestingsprojecten stelselmatig over naar het traject Wijs Werken en verhuisbewegingen ('het Nieuwe Werken'), beschreven in de beleidsnota HR 2020-2025.

Het flexibele werkplekconcept bestaat uit gestandaardiseerde, activiteitsgebonden en gedeelde werkplekken. Op die manier brengen we doelstellingen zoals tijd- en plaatsafhankelijk werken digitaal werken en resultaatgericht werken samen in de praktijk. Zo willen we een dynamische en flexibele werkomgeving creëren die de processen en doelstellingen van onze organisatie ondersteunt. Wendbaar en werkbaar.

Minder geschikte kantoorlocaties en huurlocaties om het Wijs Werken mogelijk te maken zullen stelselmatig verdwijnen. We clusteren onze dienstverlening zoveel mogelijk in functie van de noden van de Gentenaar.

Onze Wijs Werken inrichtingscatalogoog wordt stelselmatig aangepast aan de gewijzigde huisvestingsnormen en speelt in op de technologische evoluties binnen de markt. De integratie van nieuwe technieken dient de beschikbaarheid eveneens te verhogen. Dit moet de basis vormen om als een dienst ruimte aan te bieden. Bricks (de stenen, opgenomen door FM), Bytes (IT, opgenomen door District 09) en Behaviour (gedrag, opgenomen door HR) zijn onlosmakelijk verbonden met het Wijs Werken. De werkomgeving wordt ingezet als een strategische pijler om de organisatie te versterken en wendbaarder te maken. Zo kan de teamspirit en de samenwerking op de werkvloer versterkt worden door meer ontmoetingen onder collega's in de werkomgeving mogelijk te maken. Denk hierbij aan gemeenschappelijke koffieruimtes, gedeelde vergaderzalen en open bureau's. Vlottere samenwerking in functie van een optimale dienstverlening voor de Gentenaar.

Voor de kantoor- en loketwerking zal er verder worden geïnvesteerd op onder andere de Zuid-site, zal de oppervlakenorm verder worden gereduceerd om onze voetafdruk verder te verkleinen en wordt er verder ingezet op het Wijs Werken. Deze projecten organiseren we samen met Schepen Bracke en schepen Van Braeckevelt.

Voor de logistieke functies zal er een plan voor centralisatie zijn en een sterke reductie van de oppervlaktebehoefte waarbij gedeeld gebruik van de ruimte de norm is.

2.3.2.3. Creatief aan de slag met leegstand

Binnen een normale context van ruimtebeheer is beperkte tijdelijke leegstand een normaal gegeven. Gebouwen worden herbestemd, aangekocht of verkocht. Er is steeds vraag naar ruimtes voor bepaalde invullingen, maar vaak zijn de gebouwen of sites die vrijkomen niet (meteen) geschikt voor de geplande invullingen. Een nieuwe school of sportcentrum bijvoorbeeld vraagt wel wat denk – en rekenwerk.

We streven er dan ook naar om onze leegstaande panden op een maatschappelijk zinvolle manier in te zetten, om verloedering tegen te gaan, maar ook om organisaties allerhande binnen de wijken de kans te geven om zich te ontplooiën. Of het nu gaat om cultuur, kunst, stadslabo's, sportclubs, pop ups, ...

Door de creatieve invullingen van leegstaand patrimonium mogelijk te maken, kan de Stad initiatieven in en voor de buurt ondersteunen en helpen in de organisatie van deze initiatieven. Dit doen we samen met de dienst beleidsparticipatie onder de bevoegdheid van schep en De Bruycker.

Hieronder volgen enkele voorbeelden:

Graaf Van Vlaanderenplein 40 – Oude Stadsbibliotheek:

Tussen de verhuis van de oude bibliotheek en de renovatie van dit gebouw door, vond het project N.E.S.T., een ‘living lab’ voor de stad van de toekomst, hier plaats.

Heilig Hartplein:

a) De oude Pastoriewoning (Louis Schuermanstraat 1) naast de Heilig Hartkerk werd in afwachting van haar totaalrenovatie en herbestemming een lokale ontmoetingsplaats. Er werden ook buurtinitiatieven georganiseerd (zoals een gedeelde werkplaats).

b) Heilig Hartkerk: hier vinden in afwachting van de renovatiewerken twee welzijnsorganisaties tijdelijk een onderkomen. De kerk wordt gebruikt als opslagplaats voor droge voeding die bestemd is voor voedselbedelingen. Student-organisten kunnen daarnaast ook in de kerk op het orgel spelen. Op die manier hebben de studenten de mogelijkheid om te oefenen én wordt het orgel onderhouden. Een win-win situatie voor beide partijen.

Sint-Jozefkerk:

Deze kerk wordt – in afwachting van haar herbestemming en renovatie – gebruikt als opslagplaats voor droge voeding (bestemd voor voedselbedelingen) en kleding. De kerk doet daarnaast ook dienst als opslagplaats voor gratis materiaal (meubilair, speelgoed) voor donaties in weggeefwinkels. Ook in deze kerk zal het orgel kunnen bespeeld worden door student-organisten. We lanceren een oproep voor een beheerder om samen met de buurt invulling te geven aan deze kerk.

Kasteel Borluut:

De herbestemming van het kasteel wordt momenteel onderzocht. In afwachting daarvan krijgt dit kasteel een buurtinvulling met een culturele inslag (er vinden activiteiten plaats zoals buurtactiviteiten, ateliers, exposities, ...).

Andere locaties:

Voor het oude dierenasiel in het Citadelpark en het project ‘Safi Safi’ werden al met succes tijdelijke invullingen gevonden op maat van de locatie.

We zoeken samen met de dienst beleidsparticipatie hoe we deze invullingen best kunnen organiseren. Ook hier moeten vraag en aanbod op elkaar afgestemd worden. We ondersteunen ook geïnteresseerde organisaties in hun aanvragen, kijken samen met de wijkregisseurs wat de noden zijn van de wijk en houden hier rekening mee bij de uiteindelijke invulling. Bv oud dierenasiel citadelpark en de st-Jozefkerk,...

2.3.2.4. Opmaak gebruikskader

Binnen de context van meervoudig gebruik, is het belangrijk dat iedereen zijn rol en verantwoordelijkheid kent op vlak van het beheer.

Die rollen zijn vandaag nog niet altijd benoemd. We werken daarom een kader en een beheerschema van de rollen uit die bestaan binnen de stadsdiensten, maar ook voor de uiteindelijke gebruikers. Deze rollen zijn heel divers: van een operationele rol zoals die van een gebouwverantwoordelijke (een rol van de gehuisveste dienst als gebouwverantwoordelijke) naar een verbindende rol zoals die van een community manager. Deze community manager kan door de stad aangesteld worden of door de organisaties die hun intrek nemen in het pand.

Hiervoor betrekken we de diensten die gebruik maken van de gebouwen.

2.3.2.5. Juridisch kader

Naast de gebruikskaders scheppen we ook een duidelijk juridisch kader waarin de gebruikers worden op gewezen om hun verantwoordelijkheid op te nemen en te handelen als ‘een goede huisvader’.

We maken heldere, verstaanbare contractvormen op die rekening houden met de vastgoedprincipes. Daarnaast verduidelijken we de rollen en taken van elk individu zodat het voor iedereen duidelijk is wat er wordt verwacht, en wat zij van de stad kunnen verwachten.

2.3.3. Transparante vastgoedrapportering

2.3.3.1. Gebruiksgegevens

Ook op het niveau van vastgoed willen we verder en structureel inzetten op data en over deze data rapporteren. Vastgoed is voor een organisatie een belangrijke troef. Niet enkel op vlak van imago, maar ook op het vlak van kostenbeheersing en een middel om onze beleidsdoelstellingen te realiseren. We evolueren naar een strategisch vastgoedbeheer. Data zijn hiervoor essentieel. We blijven inzetten op de bestaande data, maar breiden deze uit met gegevens die in het kader van een neutraal en strategisch beheer noodzakelijk zijn.

Naast de data rond het vastgoed zelf is ook data rond gebruik essentieel. Dit geeft de organisatie een beter inzicht in hoe gebouwen worden gebruikt, maar laat ook gebruikers en Gentenaars toe om het aanbod beter te benutten. Door deze data te delen, zullen we sensibiliserend werken en gebruik ook objectiever beoordelen. Zo kunnen we meer ruimte beschikbaar stellen aan de buurt of geïnteresseerde organisaties of onze collega's als er een zaal of pand te weinig gebruikt worden.

Een voorbeeld hiervan is om het aantal vrije plekken op de werkvloer van de kantoren van de Stad Gent te turven. Door gebruik te maken van slimme sensoren kunnen we nog een stap verder gaan en in ‘real time’ aangeven waar er vrije plekken zijn. Zo zal de gebruiker een ruimer aanbod krijgen .

Ook voor de zalen zal een gelijkaardig aanbod worden uitgerold. Om het boeken van een zaal makkelijker te maken, wordt het aanbod aan zalen op één platform weergegeven. Op de website van Stad Gent werd voorlopig al het platform ‘Zalenzoeker’ uitgerold als testcase. Dit om het aanvraagproces voor organisaties en burgers te vergemakkelijken als zij op zoek gaan naar een zaal om activiteiten allerhande te organiseren.

Deze data zullen worden gedeeld en gerapporteerd, aangezien data gemeengoed is.

2.3.3.2. Vastgoedwaarde

In samenwerking met het Departement Financiën worden principes van 'neutraal beheer' ontwikkeld. Dit houdt in dat bij de inzet van vastgoed of de toewijzing van ruimte, zowel intern als extern, de daaraan gekoppelde waarden transparant en consequent in kaart worden gebracht. Enkel op deze manier kunnen we zo optimaal mogelijk aan de noden van de stad en de burger tegemoetkomen. Ook ruimte heeft een waarde. Het ter beschikking stellen van ruimte biedt voor vele organisaties op vandaag een vorm van ondersteuning. Een ondersteuning die we willen blijven aanbieden, in alle transparantie en conform onze wettelijke verplichtingen.

Tijdens de coronacrisis werd voor de maanden in 2020, 2021 en indien nodig 2022 voor heel wat locaties tijdelijk huurgelden kwijtgescholden, om zo steun te geven aan de organisaties die er huizen.

We maken een globaal overzicht van de vastgoedpositie van de stad en het OCMW. Om grondig en nauwkeurig te kunnen rapporteren over hoe ons vastgoed wordt ingezet, is het noodzakelijk om de financiële waarde ervan te kennen. Voor deze legislatuur stellen we onszelf dan ook als doel om de waarde van het huidige patrimonium in kaart te brengen.

We zetten voor 2020-2025 dus in op een transparante, betrouwbare en homogene inventaris die snel raadpleegbaar is, een dataset die adequaat bruikbaar en klantvriendelijk is en onder andere ook de waarden consequent meegeeft.

2.3.3.3. Huisvestingssubsidies

De bestaande werkwijze rond de subsidiëring willen we verbeteren, onder andere door externe partners (vzw's, organisaties, particulieren die met hun werking mee vorm geven aan de beleidsdoelstellingen van de stad) voordelig van huisvesting te voorzien en hen op die manier te ondersteunen. Hierbij streven we naar eenvoud en transparantie, rekening houdend met de eigenheid van elk beleidsdomein en de sociale rol van de Stad Gent, binnen het wettelijk juridisch kader. Uiteraard zullen wij ook de ondersteuning die wij aan de externe partners bieden structureel rapporteren.

3. Meebouwen aan de stad van morgen

3.1. Wat willen we bereiken?

We willen toekomstgericht bouwen en renoveren en vandaag meebouwen aan de stad van morgen.

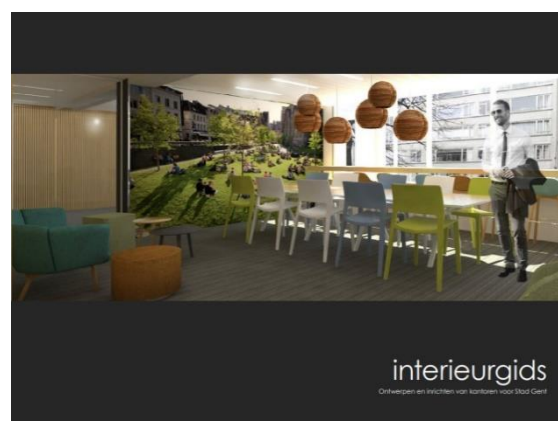
We willen toekomstgericht bouwen, rekening houdend met de MENSEN, het KLIMAAT en de beschikbare MIDDELEN. Door geïntegreerd aan de slag te gaan met PEOPLE, PLANET, PROSPERITY geloven wij in de GRO(EI)⁴ van de Stad Gent.

De voorbeeldfunctie van de Groep Gent is een stimulans om ook andere stakeholders mee te krijgen in het klimaatbeleid van de stad. Door zelf het goede voorbeeld te geven, zullen we de Gentse burgers, bedrijven en organisaties sneller kunnen overtuigen om zelf aan de slag te gaan met hun woning of gebouwen.

3.1.1. PEOPLE



We bouwen toegankelijke, aangename gebouwen met respect voor en met behoud van waardevol erfgoed, ... We streven naar gebouwen die voor iedereen toegankelijk zijn.



© Stad Gent

⁴ GRO is een Noorse meisjesnaam en staat voor GROEI. Het VN rapport "Our Common Future" van Gro Harlem Brundtland is de basis van het wereldwijd gebruikte duurzaamheidsprincipe People, Planet, Prosperity. De ambitie van GRO is om via een geïntegreerd ontwerpproces tot toekomstgerichte, comfortabele gebouwen te komen waarin sterk wordt ingezet op circulair bouwen.

We stimuleren daarnaast duurzame mobiliteit door te zorgen voor een veilige en aangename fietsbergingsinfrastructuur.

We bouwen ook multifunctioneel want een gebouw met één enkele functie is niet meer van deze tijd. Ook in het stadsgebouw 2.0 worden functies gecombineerd om onze ruimte zo optimaal mogelijk te benutten in functie van de noden van de gebruikers en de Gentenaar. Waar overdag leerlingen schoollopen, maken 's avonds verenigingen gebruik van de en sportzalen.



3.1.2. PLANET

Klimaatverandering veroorzaakt ook in België meer hittegolven en brengt extremere neerslag en langere droogteperiodes met zich mee. Vanuit de Stad hebben we een ambitieuze doelstelling: we willen klimaatrobuust zijn tegen 2030. Om oververhitting tegen te gaan, wordt ingezet op vergroening van het stadspatrimonium. Omdat water een kostbaar goed is, wordt het maximaal opgevangen en hergebruikt en geïnfiltrerd of vertraagd afgevoerd.



De stad Gent heeft volgende ambities opgenomen in het bestuursakkoord:

- Minstens 3% energiebesparing per jaar te realiseren in de gebouwen van de Groep Gent
- Tegen 2024 staan zonnepanelen in voor minstens 30% van het elektriciteitsverbruik van de stadsgebouwen



Figuur 3: De weg naar Gent Klimaatstad

We bouwen verder in lijn met de klimaatdoelstellingen: we willen klimaatrobuust en klimaatneutraal zijn en we zetten in op circulair bouwen. De gebouwen van de stad Gent volgen de ambitie van de 'verwarmingsrevolutie' om ook tegen 2050 100% verwarmd en gekoeld te worden met hernieuwbare energie.

We willen het goede voorbeeld geven om zo de Gentse burgers en bedrijven te overtuigen om hun woning of bedrijfsgebouw ook te voorzien van zonnepanelen of van een groendak.

De jaarlijkse doelstelling van minstens 3 procent energiebesparing in gebouwen van de Groep Gent wordt verder gezet en we volgen dit op via een jaarlijkse Energie- en Waternota.

3.1.3. Prosperity

Toekomstgerichte gebouwen hebben een lange levensduur en zijn makkelijk aan te passen voor wanneer hun functies in de loop der jaren wijzigen.



Het implementeren van het beleid (KLIMAAT) in onze bouwprojecten heeft uiteraard een kostprijs. Ambities worden bepaald in afstemming met onze klanten (MENS) en naargelang de beschikbare middelen (budget en personeel).

3.2. Hoe willen we dit bereiken?

3.2.1. We gaan aan de slag met GRO(EI) in onze bouwprojecten

Facility Management staat in voor de coördinatie van bouwprojecten van A tot Z: van de behoefteanalyse tot en met de definitieve oplevering. Deze projecten omvatten zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten.

We waken erover dat projecten worden uitgevoerd binnen de afgesproken tijd en het afgesproken budget en dat ze beschikken over de beoogde kwaliteit.

Zolang er geen alternatief is voor passiefbouw houden we deze norm zoveel mogelijk aan. Het ambitieniveau in GRO zal nog vastgelegd worden.

In onze toekomstige bouwprojecten zullen we gebruikmaken van de duurzaamheidsmeter GRO, een basis ontwikkeld door de Vlaamse overheid. Deze basis van GRO zullen we waar nodig aanvullen om de Gentse MENS- en KLIMAAT-doelstellingen te integreren.

We starten met de nieuwbouwprojecten. In een volgende fase volgen ook de renovatieprojecten.

Verder gaan we na hoe we Building Information Modelling (BIM) kunnen gebruiken bij de coördinatie van deze bouwprojecten en hoe we dit daarna kunnen opnemen in het gebouwbeheer. Een BIM-model bestaat uit een 3D-model van een gebouw en bevat een grote hoeveelheid aan makkelijk uitwisselbare informatie (zoals bouwkundige gegevens, de gebruikte materialen, de afmetingen, de plaatsing van de ramen, deuren en aansluitingen, ...). Op die manier willen we het studie – en bouwproces versnellen.

3.2.2 Integratie van energiemangement in onze werking

We maken een energieplan op dat aangeeft welke (energiebesparende) maatregelen op welk tijdstip en tegen welke financieringskost het best uitgevoerd worden om te komen tot 3% energiebesparing per jaar. 1,5% van deze energiebesparingen willen we realiseren via de investeringen in de (ver)nieuwbouwprojecten en de totaalrenovatieprojecten. De andere 1.5% willen we realiseren via energiebesparende onderhoudsinvesteringen. Naast energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw en bij bestaande gebouwen, zetten we ook in op slimme technologieën en op energiesensibilisatie. Er wordt een inventarisatie gemaakt van eerder uitgevoerde energiestudie

We implementeren ook een energiemangementsysteem binnen onze werking.

Dit systeem moet er voor zorgen dat het beleid effectief wordt uitgevoerd en kan worden opgevolgd. Plannen maken en acties uitvoeren heeft immers geen zin als we aan de hand van data geen opvolging voorzien en niet bijsturen waar nodig. Door te plannen, uit te voeren, na te gaan of we wel goed bezig zijn en bij te sturen waar nodig (Plan-Do-Check-Act-methodiek) willen we ons energieplan continu verbeteren om de ambitieuze doelstellingen te realiseren.

En dat brengt ons opnieuw bij de nood aan data. Meten is weten, maar data alleen is uiteraard onvoldoende. Daarom zetten we in op datacaptatie en data-analyse.

Voor datacaptatie willen we een koploper zijn voor wat betreft het digitaliseren van onze energiemeters (elektriciteit, gas, water).

Stad Gent heeft de ambitie om het Gentse patrimonium versneld uit te rusten met digitale elektriciteit-, gas- en watermeters. Momenteel zijn we hiervoor in afstemming met Fluvius en Farys

en bekijken we samen hoe we het patrimonium van Stad Gent versneld kunnen opnemen binnen de roadmap naar digitalisering.

Tot nu toe gebeurde de meteropname manueel, wat, zeker voor een uitgebreid patrimonium als dat van stad Gent, een verouderd en té traag proces is. Om de energiedoelstellingen te kunnen opvolgen en bij te sturen waar nodig, is er nood aan meer accurate data én tools. Daarom willen we overschakelen naar digitale meters, gekoppeld aan energieplatformen. Er wordt een centraal energiemonitoringplatform gecreëerd, zodat groei- en succespunten overzichtelijk naar voor treden en naar de burger toe kunnen worden gecommuniceerd. Accurate data bieden de mogelijkheid om in onze toekomstige energierapporten meer te focussen op de verbruiken en om het mogelijke effect van energiebesparende maatregelen beter in te schatten. Zo kunnen we aan de transitie richting klimaatneutrale stad ook maximaal mee ondersteunen.

We willen daarnaast ook de energieverbruiken in relatie brengen met het type gebouw, met de oppervlakte van het gebouw en met het aantal gebruikers om zo ook op organisatieniveau conclusies te kunnen trekken op vlak van energiegebruik.

Wat doen we nu al

In afwachting van een volledig energieplan en energiemanagement wordt nu al stevig geïnvesteerd vanuit de onderhoudsenveloppe.

De duurzaamste wijze om de energiebehoefte van een gebouw te beperken, is via een doorgedreven gebouwisolatie (daken, muren, schrijnwerk). Daarom zet Stad Gent hier volop op in.

We zullen bestaande stookplaatsen optimaliseren om zo efficiënt mogelijk energie op te wekken en te gebruiken. Waar nodig zorgen we voor een volledige stookplaatsvernieuwing en, waar mogelijk, voor een stookplaatsvergroening. Hierbij betrekken we energie uit groene bronnen via warmtepompen of via stadsverwarming.

In het stadskantoor EGW van de Zuid-site bijvoorbeeld zal de warmte van het serverlokaal gebruikt worden om de kantoren te verwarmen.

Om het elektriciteitsverbruik te verminderen, gaan we verder relightings (het energiezuinig aanpassen van je verlichting) installeren in onze gebouwen en kijken we waar we oude elektrische verwarmingssystemen kunnen vervangen door efficiëntere, nieuwe systemen.

Dankzij de POD (Project Operationele Doelstelling) Logistiek wordt ook de logistieke infrastructuur klimaatneutraal en klimaatrobuust tegen 2030.

Om onze ambitieuze energiedoelstellingen te realiseren, werd ook naar bijkomende samenwerkingsverbanden gezocht en werden er energieprestatiecontracten (EPC) afgesloten met externe firma's voor een bepaald aantal gebouwen.

In 2019 werd een energieprestatiecontract (EPC) met Fluvius afgesloten. Dit EPC laat toe om energiebesparende maatregelen in het patrimonium te nemen met een besparingsgarantie die waarborgt dat het totaalpakket aan investeringen zichzelf binnen de afgesproken termijn van vijftien jaar na de oplevering terugverdient.

Binnen FM Welzijn wordt al heel wat jaren gewerkt met een OEPC (onderhouds- en energieprestatiecontract), waarbij aan het behalen van een (door de dienstverlener gegarandeerde) minimale energiebesparing een bonus of malus is gekoppeld:

- Een contract voor het onderhoud van de HVAC-installaties (heating, ventilation en airconditioning) in alle gebouwen – uitgezonderd de woonzorgcentra – met een energiebesparingsgarantie op gas. In dit contract is geen investering door de dienstverlener

voorzien – besparing dient gerealiseerd te worden door een betere afstelling en een beter onderhoud.

- Een contract voor technisch en bouwkundig onderhoud in de woonzorgcentra (uitgezonderd WZC Zuiderlicht) met een energiebesparingsgarantie op gas en elektriciteit. Binnen dit contract worden door de dienstverleners ook investeringen gedaan om het verbruik kostenefficiënt te maken (bijvoorbeeld met de installatie van relightings, de plaatsing van warmtekrachtkoppelinginstallaties (WKK's), ...).

Voor bijkomende financieringsnood van investeringen in energierenovatie, energie-efficiëntie, stookplaatsrenovatie en hernieuwbare energie (warmtepompen, zonnepanelen) worden de nieuwe ontwikkelingen onderzocht en verkend. Zo kunnen burgers ook mee worden betrokken in de energietransitie van het stedelijk patrimonium.

3.2.3 We zetten in op hernieuwbare energie

Een uitvoeringsplan wordt opgemaakt om zoveel mogelijk zonnepanelen te installeren op daken van de stadsgebouwen. We investeren 1 miljoen euro eigen middelen in de plaatsing van zonnepanelen. Daarnaast gaan we samen met energiecoöperaties de geschikte daken van de stadsgebouwen uitrusten met zonnepanelen.

Bij nieuwbouwprojecten worden standaard zonnepanelen voorzien en/of groendaken.

We hebben de ambitie om een project rond batterijopslag uit te rollen. Zo kunnen we bijvoorbeeld overtollige stroom gebruiken om onze elektrische dienstvoertuigen op te laden.

Tegen 2024 staan zonnepanelen voor minstens 30 procent van het totale elektriciteitsverbruik van de stadsgebouwen in. Voor minimaal de helft betrekken we de Gentenaars hierin via burgerparticipatie, conform het bestuursakkoord. We onderzoeken of we dit eventueel ook kunnen realiseren door bijvoorbeeld lokaal geproduceerde stroom door derden aan te kopen of alternatieve hernieuwbare energiebronnen aan te spreken

Er wordt daarnaast ook gekeken naar de mogelijkheden om verschillende stadsgebouwen te integreren in onderzoeksprojecten i.s.m. kennisinstellingen, Universiteit Gent en lokale technologiebedrijven en startups. Er wordt actief gezocht naar Europese onderzoeksprojecten waarin bijvoorbeeld samenwerkingstrajecten voor Building integrated PV, kleinschalige windturbines, warmte/koude opslag, energiepositieve gebouwen, energiegemeenschappen... concreet worden onderzocht.

Verder onderzoeken we andere alternatieven om de doelstelling van 30% dekking van het elektriciteitsverbruik van de stadsgebouwen via zonnepanelen te kunnen realiseren door bijvoorbeeld lokaal geproduceerde stroom door derden aan te kopen of alternatieve hernieuwbare energiebronnen aan te spreken. Nadien bepalen we op welke manier we naar deze doelstelling willen toewerken.

Op vlak van groene warmte onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn voor ons stadspatrimonium. Voor bestaande gebouwen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen niet altijd evident of zelfs onmogelijk. Onder andere in erfgoedlocaties of volgebouwde locaties in woonomgevingen is de vervanging van een klassieke cv-installatie door een warmtepomp een moeilijk haalbare oplossing. Voor deze locaties kan een aansluiting op een warmtenet mogelijk wel een duurzaam alternatief zijn.

Een warmtenet is een netwerk van geïsoleerde leidingen onder de grond waar warm water door stroomt. Bij bepaalde industriële processen, zoals elektriciteitsproductie of afvalverwerking, komt restwarmte vrij. Het koelwater dat deze restwarmte afvoert, kan worden gebruikt om gebouwen te

verwarmen. Hierdoor hebben deze gebouwen geen individuele stookinstallatie meer nodig. Op die manier hergebruiken we energie die anders verloren gaat.

In Gent zijn er al een aantal warmtenetten, zoals dat van EDF-Luminus en Ivago.

Binnen het stadspatrimonium van Gent wordt onder ander het AC Zuid via het warmtenet van EDF-Luminus verwarmd. Naast het warmtenet wordt het EGW-gebouw ook verwarmd met restwarmte afkomstig van het datacenter.

3.2.4 Klimaatrobuuste stad

Klimaatverandering maakt ook Gent vatbaar voor meer hittegolven, extremere neerslag en langere droogteperiodes.

Vanuit de stad hebben we de ambitieuze doelstelling om tegen 2030 klimaatrobuust te zijn. We zorgen voor minder verharding, zodat onze ondergrond kan fungeren als een spons om wateroverlast en droogte te voorkomen en voorzien voldoende groen om hittestress te vermijden en mikken op hergebruik van hemelwater.

Ook binnen ons stadspatrimonium worden acties genomen om bij te dragen tot deze doelstelling. We zetten hierbij in op verschillende maatregelen rond hemelwater:

- Minimale verharding.
- We voorzien hergebruik van water bij bronbemaling op werven.
- Maximale opvang en nuttig gebruik van hemelwater bv waterzakken
- Infiltratie.
- Maximale buffering via bijvoorbeeld groendaken.
- Buffering met vertraagde afvoer.

Bij het ontwerp van een omgevingsaanleg wordt maximaal ingezet op ontharding en vergroening.

Onze ambities op niveau van klimaatrobuust bouwen bundelen we in een plan. Deze principes nemen we op in onze duurzaamheidsmeter GRO.

3.2.5 Via proefprojecten ontdekken we hoe we circulair kunnen bouwen

De Stad van de toekomst bouwt circulair.

Circulair bouwen vraagt een andere manier van denken, ontwerpen en bouwen. Circulair bouwen is heel breed en gaat onder andere over:

- Bestaande materialen en producten hergebruiken.
- Ontwerpen voor een optimale levensduur.
- Gebruik maken van hernieuwbare materialen of materialen die gerecycleerd kunnen worden.
- Gebouwen beschouwen als een grondstoffendatabank door middel van een materialenpaspoort.
- ...

We starten nu alvast met het opbouwen van kennis over circulair bouwen en ontdekken via concrete proefprojecten wat er momenteel mogelijk is:

- Binnen het proefproject Urbcon onderzoeken we hoe circulair beton in de bouwsector kan worden geïntroduceerd. We bouwen hiervoor een evacuatiestap in de school De Zonnewijzer.
- Dienstencentrum Gentbrugge is een pilootproject binnen de Green Deal Circulair Bouwen van Vlaanderen Circulair.

Onze ambities op vlak van circulair bouwen zullen we opnemen in onze duurzaamheidsmeter GRO.

In het kader van de eigen stadsprojecten integreren we de principes van de GRO m.b.t. circulair bouwen in het Patrimoniumkader dat in opmaak is.

4. Borgen en verhogen van de kwaliteit van het patrimonium

4.1. Wat willen we bereiken?

FM heeft een zeshonderdtal gebouwen in beheer. Veel van deze gebouwen hebben een aanzienlijke leeftijd, en vragen heel wat investeringen om aan de klimaatdoelstellingen en de wettelijke vereisten te voldoen. Een gebouw kan bijvoorbeeld door een lekkend dak niet meer beschikbaar zijn of een school kan worden gesloten omdat ze niet in regel is met de brandveiligheidsvereisten. Dit vraagt nauwe opvolging van vaak wijzigende wetgeving, maar ook onverwachte defecten of slijtage. Hiervoor is nood aan transparante rapportering en dialoog met alle betrokkenen over de prioriteiten én de nodige budgetten.

Wettelijke conformiteit van onze gebouwen en technische installaties en verduurzaming van ons patrimonium zijn prioritair.

We maken werk van een meerjareninvesteringsplan dat ons toelaat om onze gebouwen en technieken duurzaam te doen evolueren tot ze in overeenstemming zijn met de gestelde klimaatdoelstellingen.

4.2. Hoe willen we dit bereiken?

Om onze beleidsdoelstellingen te realiseren en kostenefficiënt (samen) te werken in functie van alle Gentenaars, is een duurzame en conforme infrastructuur een absolute noodzaak.

Het onderhoud van ons patrimonium willen we daarom preventief en curatief kunnen organiseren. Dit vraagt uiteraard een focus op lange termijn..

Welke instandhoudingsinvesteringen zijn nodig om de levensduurte van onze gebouwen en technische installaties te verlengen? En welke vernieuwingsinvesteringen hebben we nodig wanneer levensduurteverlenging niet meer mogelijk is.

We werken aan financiële planning op basis van de restlevensduurte van onze gebouwen en installaties en op basis van de klimaatdoelstellingen

4.3. Wat gaan we doen?

Het beschikbare budget van de onderhoudsportefeuille voor deze legislatuur is 93 miljoen euro.

Dit is een aanzienlijk budget, maar het blijft keuzes maken en prioriteiten stellen, in samenspraak met de beleidsdiensten. We brengen dus in eerste instantie onze infrastructuur in regel met wettelijke verplichtingen, zorgen dat de integriteit van de gebouwen niet in het gedrang komt en we investeren in energie besparende maatregelen. We brengen de noden op langere termijn in kaart, maken werk van een globaal erfgoedplan en groeien zo naar een performante organisatie.

Om deze plannen te kunnen opmaken, maken we werk van conditiestaatmetingen. Zij brengen op een objectieve manier de huidige staat van ons patrimonium, onze gebouwen en onze technische installaties in kaart brengen.

Tegen 2025 willen we via conditiestaatmetingen de conditie en het energiepeil van ons volledig patrimonium kennen. Deze informatie willen we bijhouden in een digitaal gebouwbeheerplatform. Dit zal ons toestaan om onze portefeuille op een professionele manier te beheren.

Deze informatie zal ons ook in staat stellen om de investeringsbehoeften (zowel de kostprijs als de timing) op de lange termijn in kaart te brengen als input voor onze meerjarenplannen. Om samen met het bestuur en de gebruikers weloverwogen keuzes te maken.

We zetten ook extra in op renovaties van de eigen stedelijke scholen. Renovaties van bestaande scholen of nieuwe scholen worden duurzaam, modulair en deelbaar gebouwd rekening houdend met de bredeschoolwerking.

4.3.1. Conformiteit is prioritair

Wetgeving wijzigt continu, we volgen deze dan ook nauw op. We sturen onze plannen bij aan de evoluerende wettelijke vereisten met bijzondere aandacht voor de vereisten op vlak van brandveiligheid, asbestveiligheid, binnenklimaat, milieuconformiteit, elektrische conformiteit en legionella.

Binnen het patrimonium onderscheiden zich verschillende bouwgroepen die afhankelijk van het gebruik onderworpen zijn aan specifieke regelgeving. Publiek toegankelijke gebouwen bijvoorbeeld, moeten voldoen aan de PTI-regelgeving, onderwijsgebouwen moeten voldoen aan de vereisten om door de inspecties te worden goedgekeurd en de zorggebouwen moeten voldoen aan de eisen van het woonzorgdecreet.

Om dit te realiseren, maken we roadmaps: vertrekkende van de huidige stand van zaken wordt een stappenplan opgemaakt om te evolueren naar wettelijke conformiteit.

4.3.1.1. Brand- en inbraakdetectie en regelgeving publiek toegankelijke inrichting

Afspraken worden gemaakt met de brandweer om een structureel overleg te houden zodat maximaal kan worden afgestemd op lopende projecten, op rondgangen die worden ingepland, op onze toekomstvisie, ... Op deze manier kunnen de werken zeer gericht opstarten en kan in samenspraak met de brandweer een dossier per gebouw opgemaakt worden zodat alle activiteiten ook veilig en conform de wetgeving kunnen doorgaan. Denk maar aan het inspelen op aandachtspunten na inspecties voor kinderdagverblijven en scholen, assistentiewoningen en woonzorgcentra conform het nieuwe woonzorgdecreet, publiek toegankelijke plaatsen, ...

De elektronische apparatuur voor branddetectie (250 systemen) en inbraakdetectie (142 systemen) worden normaal gezien om de 20 jaar vernieuwd. Voor het totale gebouwenpatrimonium Stad Gent vereist dit elke 20 jaar een totaalinvestering van ongeveer 8 miljoen euro. Daar zetten we dus ook een deel van onze onderhoudsenveloppe voor in. Gericht herinvesteren waar nodig dus.

Sinds 1 januari 2016 is een nieuwe regelgeving omtrent Publiek Toegankelijke Inrichting van kracht. Stad Gent heeft alle gekende lokalen die onder deze regelgeving vallen (een 285-tal) tijdig aangemeld en daarna volgt een brandweerinspectie.

Deze inspecties lijsten de nog noodzakelijke aanpassingen op (zoals het vervangen van fout draaiende deuren, het vernieuwen van de branddetectie-installaties, het onderverdelen van het gebouw in brandcompartimenten, het voorzien van bijkomende vluchtwegen en vluchtrappen, ...). Deze inspecties zijn momenteel lopende en we sturen bij of investeren waar nodig.

4.3.1.2. Asbestveiligheid van gebouwen

De aanwezigheid van asbest in de gebouwen van Stad Gent staat geregistreerd in de asbestinventaris en wordt daarnaast ook ter plaatse aangegeven in de gebouwen zelf. Voor onze

scholen en kinderdagverblijven werd een afzonderlijke asbestinventaris voor pleisterwerk opgesteld

Wanneer een technische ploeg of een externe aannemer werken aan of in de gebouwen wil uitvoeren, weten ze dat ze extra maatregelen moeten nemen. Deze asbestinventarissen van onze gebouwen zijn beschikbaar en geïntegreerd in de dagdagelijkse werking. Zo garanderen we een veilige werkomgeving aan onze medewerkers, gebruikers en externen. ..

Asbest wordt steeds verwijderd wanneer aanwezig in een niet-stabiele vorm of wanneer er in een gebouw of installatie geïnvesteerd wordt.

Door deze werkwijze evolueren onze gebouwen van asbestveilige gebouwen naar asbestvrije gebouwen.

4.3.1.3. Binnenklimaat

Bij werken aan gevels en daken wordt ook extra aandacht besteed aan bijkomende isolatie en aan de luchtdichtheid van de gebouwschil. Bijkomend isoleren en de gebouwen luchtdichter maken, zorgt ervoor dat het belang van een gecontroleerde ventilatie toeneemt. Isolatie, luchtdichting en ventilatie zijn immers drie sleutelbegrippen om comfortabel en energiezuinig te bouwen. Vooral bij het na-isoleren van gebouwen is het bijkomend aspect van ventilatie belangrijk. Een optimaal binnenklimaat maakt het sowieso aangenamer vertoeven en ook de corona – pandemie heeft aangetoond hoe noodzakelijk dit aspect is om activiteiten te kunnen laten doorgaan.

Daarnaast bestaat de regelgeving ‘binnenklimaat-eisen’ (KB2016) waaraan we in het belang van de gezondheid van de medewerkers op de werkplek moeten voldoen. Deze vereisen onder andere nieuwe of aangepaste ventilatiemogelijkheden en verluchtingsmogelijkheden. Gezien dit KB nieuw is en de toepassing nog steeds onduidelijk, gaan we na hoe we hier kunnen aan tegemoet komen en grijpen in waar mogelijk.

4.3.1.4. Milieuconformiteit

in samenwerking met de recent gestarte milieuoördinator bij IDPBW (Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk) worden de gebouwen gescreend op milieuconformiteit. Op basis van de screening en de hiermee gepaard gaande risico's gaan we de prioriteiten bepalen. Deze worden vervolgens door de klantendiensten systematisch aangepakt.

4.3.1.5. Elektrische conformiteit

Om te komen tot veilige en gekeurde elektrische installaties in elk gebouw worden deze op de wettelijk voorgeschreven momenten gekeurd én periodiek onderhouden. Hier komen keurings- en onderhoudsattesten uit voort waarmee we aan de bevoegde instanties de veiligheid kunnen aantonen. Eventuele opmerkingen in deze keuringsattesten worden door de reguliere FM-werking behandeld en weggewerkt.

Om in regel te zijn met de benodigde risicoanalyses inzake elektriciteit en de gewijzigde AREI-normen namen we een contractant onder de arm.

4.3.1.6. Legionella

Via periodieke staalname wordt de legionellaveiligheid bewaakt. De legionellabeheersplannen worden verder geactualiseerd .

De uitvoering van deze beheersplannen is een gedeelde verantwoordelijkheid. We zetten in op intensieve samenwerking met de verantwoordelijken in onze woonzorgcentra, scholen en andere gebouwen om legionella te beheersen en te bestrijden.

4.3.2. Groeien naar een performante organisatie

We maken ons sterk dat we de komende legislatuur de beschikbare budgetten zullen inzetten om de nodige instandhoudingsinvesteringen te kunnen uitvoeren.

Om dit te realiseren gaan we op zoek naar de beste specialisten, zowel intern als extern. Onderzoeken we samen met het Departement Financiën hoe we beperkingen in onze systemen kunnen aanpakken en zetten in op projectplanning waar we ook onze capaciteit mee in kaart brengen.

En tot slot zetten we ook in op transparante rapportering om de vooruitgang van de omzetting van de middelen op te volgen.

4.3.3. Historisch patrimonium

Ook het onroerend erfgoed vertegenwoordigt de identiteit van de stad Gent. Het onroerend patrimonium van Stad Gent omvat een honderdtal gebouwen die onroerend erfgoed zijn.



Een aantal voorbeelden zijn: het Stadhuis, het Gravensteen, het Belfort, het Museum voor Schone kunsten, het Groot Vleeshuis, De Bijloke, het Caermersklooster, de gebouwen van Van Rysselberghe...

Als goede huisvader zorgen we voor het behoud en het optimaal gebruik van het historisch patrimonium van de stad Gent om de Gentenaar, de bezoeker en de huidige en de volgende generaties maximaal te laten genieten van dit erfgoed.

We ontwikkelen een globaal erfgoedplan voor de volledige erfgoedportefeuille van Stad Gent. Hierbij willen we de uitstraling van Stad Gent, de bewaarplicht van Stad Gent en het maximale gebruik van dit vastgoed optimaliseren. Daarom ontwikkelen we een lange-termijnplan dat de technische noden, maar ook de financierings- en subsidieaspecten begroot en optimaliseert.

Dit plan wil ook de uitstraling en de zorgplicht van Stad Gent zoveel mogelijk in de kijker zetten en zo de ambitie van Gent om in 2030 de culturele hoofdstad van Europa te worden, kracht bij zetten. Maar het is ook de bedoeling dat mogelijke financieringsbronnen tijdig en optimaal aangesproken worden. Hierbij zullen samenwerkingsverbanden tussen de stadsdienst erfgoed en

monumentenzorg en de hogere overheden worden ontwikkeld. Voor het in kaart brengen van de instandhoudingsinvesteringen gaan we aan de slag met de inspectieverslagen van de Dienst Monumentenwacht.

Dit plan zal ontwikkeld worden in overeenstemming met het Masterplan Kuip Gent en de Vastgoedscan.

Binnen deze oefening zal veel aandacht besteed worden aan het masterplan om het stadhuis, dat een boegbeeld vormt voor Gent, te bewaren, te ontsluiten en maximaal te gebruiken.

5. Duurzame verplaatsingen en efficiënte inzet van middelen (Bedrijfsvervoersplan dienstverplaatsingen 2017-2030)

5.1. Wat willen we bereiken?

Met het Bedrijfsvervoerplan Dienstverplaatsingen willen Stad & OCMW Gent een voorbeeldfunctie opnemen op vlak van duurzame verplaatsingen én op vlak van efficiënte inzet van middelen.

We nemen onze medewerkers mee in een veranderingstraject om tegen 2030 de CO₂-uitstoot van de dienstverplaatsingen met 40% te verminderen ten opzichte van 2007 en om in 2050 te komen tot klimaatneutrale dienstverplaatsingen.

5.2. Hoe willen we dit bereiken?

Onze strategie is duidelijk: we zetten in op het vermijden van dienstverplaatsingen, het verduurzamen van dienstverplaatsingen, het verstandig gebruik en het vergroenen van de vloot (voertuigen, bestelwagens, vrachtwagens, (cargo)fietsen, ...).

5.2.1. Vermijden van dienstverplaatsingen

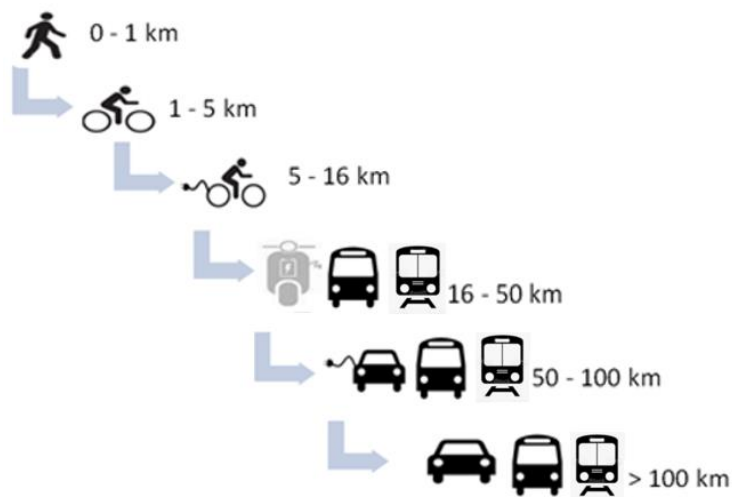
Er loopt een stadsbrede oefening waarbij de diensten het aantal dienstverplaatsingen trachten te verminderen. Met het vermijden van dienstverplaatsingen kunnen we bestaande vloot van voertuigen afbouwen. We hebben de ambitie om tegen 2030 het voertuigenpark met minstens 30% te verminderen door de vloot maximaal te benutten en in te zetten waarvoor ze dient: voor verplaatsingen die niet overbrugbaar zijn met een duurzaam alternatief. Tegen 2030 willen we evolueren naar 40% minder autokilometers voor de dienstverplaatsingen.

Tot slot willen we ook meer inzetten op duurzame en energiezuinige voertuigen. Op die manier kan er bespaard worden op brandstof. We hebben de ambitie om 40% minder liter brandstof (benzine, diesel) te verbruiken tegen 2030.

5.2.2. Verduurzamen van dienstverplaatsingen

Het mobiliteitsplan zal resulteren in een *modal shift*. Dat betekent dat we ernaar streven om drie vierde van de dienstverplaatsingen duurzaam te maken tegen 2030.

Om de verplaatsingen duurzamer te maken, hanteren we onderstaande richtlijn:

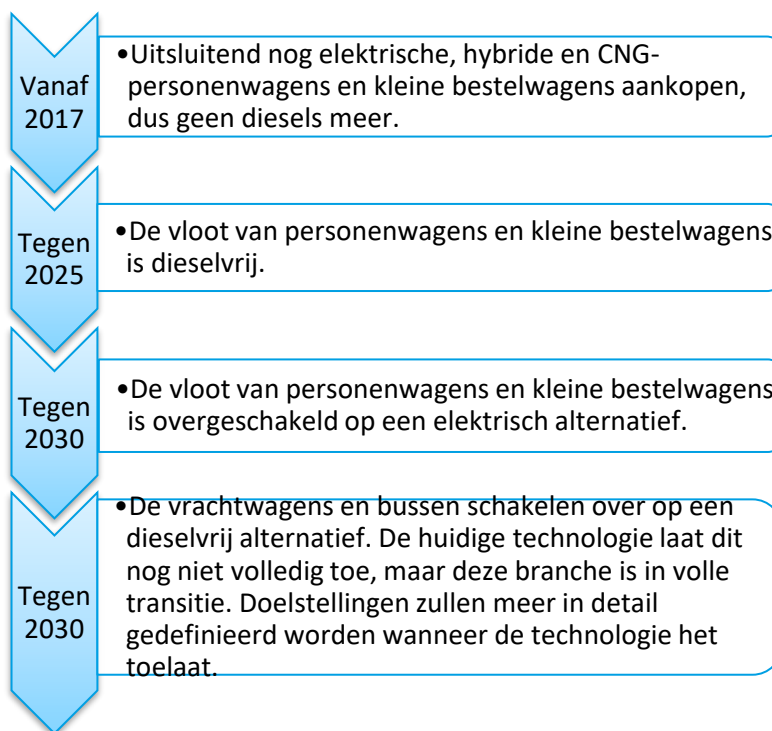


Figuur 4: De richtlijn voor duurzame dienstverplaatsingen

5.2.3. Verstandig gebruik van voertuigen en het vergroenen van de vloot

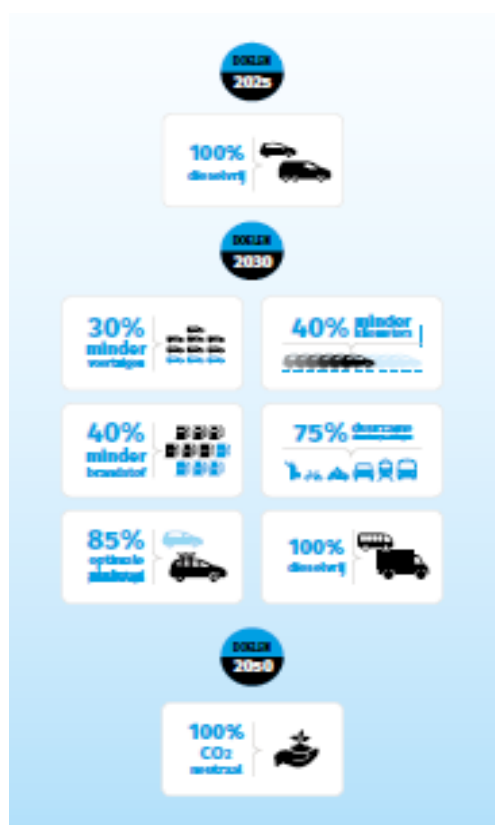
We zetten in op het efficiënt of het verstandig gebruik van onze vloot. Delen van voertuigen en gebruikmaken van duurzame alternatieven worden dé standaard. Tegen 2030 streven we ernaar om voor de personenvoertuigen een optimale gebruikersgraad van 85% te bereiken.

Voor het vergroenen van de vloot hanteren we de volgende cascade:



Figuur 5: Cascade voor het vergroenen van de vloot

5.2.4. Doelstellingen samengevat



Figuur 6: De doelstellingen voor het verduurzamen van de vloot

5.3. Wat gaan we doen?

5.3.1. Meer budget voor alternatieven, budget voor voertuigen afgestemd op voertuiggebruik

Met het Bedrijfsvervoerplan Dienstverplaatsingen nemen we een voorbeeldfunctie op omtrent duurzame verplaatsingen en op vlak van de efficiënte inzet van de beschikbare middelen.

Deze voorbeeldfunctie wordt weerspiegeld in de budgetten: minder budget voor de vervanging van voertuigen, meer budget voor alternatieven. Het voorziene voertuigbudget is afgestemd op het gebruik van de voertuigen. De keuze voor duurzame voertuigen is voor het eerst ook standaard voorzien in de budgetten.

Jaarlijks is er 3,1 miljoen euro beschikbaar om nieuwe voertuigen (inclusief laadpalen), machines en fietsen aan te kopen. Ook de fietsen voor het woon-werkverkeer worden bekostigd via dit budget (300.000 euro per jaar).

5.3.2. Optimalisatie van voertuigvloot en fietsvloot

Het afbouwen van de vloot doen we in partnerschap met de betrokken diensten. Op basis van voertuigdata objectiveren we het gebruik van voertuigen. Zo helpen we collega's in de stap naar minder eigen voertuigen en naar meer intern of extern autodelen.

Het delen van personenvoertuigen en kleine bestelwagens wordt het nieuwe normaal. Wanneer het niet interessant is om een eigen voertuig te behouden, wordt de stap gezet naar autodelen.

We werken verschillende scenario's uit om tot een haalbaar scenario te komen voor de betrokken diensten.

Bij de afbouw van de vloot houden we rekening met de leeftijd, de technische staat, de brandstof en de euronorm (de Europese emissiestandaard voor voertuigen). We streven ernaar om de voertuigen met de laagste euronorm eerst te vervangen.

Ook voor dienst- en poolfietsen zullen we de fietsvloot optimaliseren. Op poollocaties zetten we de stap van dienst- naar poolfietsen. Op niet-poollocaties worden klassieke dienstfietsen niet meer vervangen. We voorzien wel 50.000 euro per jaar voor de vervanging van poolfietsen en elektrische dienstfietsen en 50.000 euro per jaar voor specifieke fietsbehoeftes.

De optimalisatie van de vloot gaat gepaard met een uitgebreid aanbod aan alternatieven.

5.3.3. LEZ-proof maken van de vloot

In Gent is op 1 januari 2020 een lage-emissiezone ingevoerd.

Alle dienst- en poolvoertuigen voldoen steeds aan de LEZ-voorwaarden, eventueel mits het aanschaffen van een LEZ-vignet.

Bij de afbouw van de vloot wordt rekening gehouden met de euronorm en met het brandstoftype van de voertuigen. Voertuigen die enkel met een LEZ-vignet aan de voorwaarden voldoen, worden het eerst uit de vloot gehaald.

In 2025 worden de LEZ-toelatingsvoorwaarden aangescherpt. Hier wordt in het voertuigaankoopbeleid rekening mee gehouden.

5.3.4. Onderzoek naar bijkomende poollocaties

We onderzoeken hoe we het aantal poollocaties kunnen uitbreiden en hoe de bestaande fiets- en autovloot optimaler kan worden gebruikt.

We maken het gebruik van poolfietsen en -voertuigen makkelijker door op de poollocaties digitale sleutelkasten te voorzien. Daarnaast nemen we ook het onderhoud, de keuring, de carwash, ... voor onze rekening.

5.3.5. Uitbreiding dienstverlening autodelen en huuraanbod

Op locaties waar het niet interessant is om te kiezen voor eigen voertuigen, voorzien we de mogelijkheid om gebruik te maken van autodelen op basis van nabijheid.

Via een proefproject willen we de collega's de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van autodelen naargelang de nabijheid. Het uitgangspunt is dat we als organisatie met verschillende werkplekken gebruik willen maken van de autodeel-aanbieder die het dichtst gelegen is bij de werkplek van de medewerker. Op die manier moeten de werknemers zich niet onnodig verplaatsen.

We starten een proefproject van twee jaar. Na een jaar voorzien we een evaluatie.

Voor meer technische voertuigen, is er ook een uitgebreid huuraanbod beschikbaar: zo zijn er raamcontracten voor onder meer koelwagens.

5.3.6. Uitbreiding transport dienstverlening

Niet alle verplaatsingen zijn mogelijk met de fiets. Daarom hebben we ook de transportdienstverlening uitgebreid. Collega's die sporadisch iets moeten verzenden of transport nodig hebben (bijvoorbeeld voor een pakket dat van de ene naar de andere locatie moet gebracht worden, voor het verplaatsen van een kast of voor het vervoer van standen of van promotiemateriaal), kunnen een beroep doen op het transportteam van FM. Zo nemen we enkele taken in verband met transportactiviteiten uit handen van onze diensten. Het gaat om taken die niet tot de kerntaken van deze diensten behoren. Denk bijvoorbeeld aan de ondersteuning van de bibliotheekronde. Op die manier willen we aantonen dat duurzaam transport mogelijk is door zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame alternatieven.

5.3.7. Coaching duurzame alternatieven

De overstap van een voertuig naar een duurzaam alternatief maak je niet zomaar. Daarom willen we diensten begeleiden in het zoeken naar de juiste alternatieven.

We geven diensten de mogelijkheid om duurzame alternatieven uit te testen en voorzien ook een coachingsaanbod.

5.3.8. Implementatie nieuw herstel- en onderhoudsmodel voor de fiets

We hebben een nieuw, klantvriendelijk en efficiënt herstel- en onderhoudsmodel voor de fiets uitgewerkt.

In de toekomst werken we met één dienstverlener voor het herstel en het onderhoud van alle gewone en elektrische fietsen (Dienstenbedrijf Sociale Economie).

We hanteren hierbij het principe dat de klant zich minimaal hoeft te verplaatsen, dat de dienstverlening efficiënt wordt georganiseerd en garanderen een duidelijkere en toegankelijke dienstverlening.

Voor deze uitgebreidere fietsdienstverlening is 500.000 euro extra per jaar voorzien. Ook voor de pendelfietsen wordt een uitgebreidere dienstverlening voorzien.

Ten slotte zal de Fietsambassade ook voor de oude E-fietsen haar werking aanpassen naar het model van het Dienstenbedrijf zodat de klant geen verschil merkt in de manier van werken.

5.3.9. Aan de slag met innovatie

Meten is weten. Sinds 2019 zijn al onze voertuigen uitgerust met ITS (intelligent transport systems). Dit levert een enorme bron aan voertuigdata op. Deze data wordt gemonitord en de inspanningen en de resultaten worden jaarlijks in het mobiliteitsrapport en in het jaarrapport gecommuniceerd aan de betrokken diensten. De objectieve data geven ons de kans om de haalbaarheid van beleidsambities te onderzoeken.

Stad Gent herneemt het ISA-project (Intelligent Speed Adaptation) voor voertuigen van de Stad.

De invoering van het mobiel parkeren in Gent was een uitgelezen kans om verder aan de slag te gaan met innovatie. Mobiel parkeren maakt het mogelijk om de betalingsflow van het bovengronds parkeren te optimaliseren.

Aangezien niet alle medewerkers gebruik maken van een 'stadsvoertuig' beschikken over een gsm, smartphone of tablet, was het 'handelingloos' mobiel parkeren (zonder manuele tussenkomst van de medewerker) voor onze organisatie een basisvoorwaarde.

Het Intelligent transportsysteem was een hefboom om het 'handelingloos' mobiel parkeren te kunnen aanbieden.

Sinds 2019 zijn wij de grootste vlootbeheerder in België die gebruik maakt van deze slimme vorm van mobiel parkeren.

Om de overstap van dienstvoertuigen naar poolvoertuigen te maken, moet het delen van voertuigen makkelijker worden. Via carsharingmodules, digitale sleutelkasten en verbeterde reserveringstool willen we het gedeeld gebruik van voertuigen en fietsen verder stimuleren.

6. Professioneel en duurzaam aankopen

6.1. Wat willen we bereiken?

Met het project professioneel en duurzaam aankopen willen Stad & OCMW Gent een voorbeeldfunctie opnemen op het gebied van duurzame aankopen en efficiënte inzet van middelen.

De uitdaging die zich stelt bij de ontwikkeling van een strategisch aankoopbeleid is hoe de koopkracht kan worden ingezet als instrument om de strategische doelstellingen van het bestuur van de Stad Gent te bereiken. Het gaat om klimaatneutraliteit, duurzame mobiliteit, afval, duurzame tewerkstelling, innovatie, ... Overheidsuitgaven voor werken, leveringen en diensten vertegenwoordigen gemiddeld 14% van het BBP van de EU. Door de koopkracht aan te sporen om duurzame leveringen, werken en diensten aan te kopen, kunnen overheden een hefboom vormen voor lokale, regionale, nationale en internationale duurzaamheidsdoelstellingen. Duurzaam aankopen kan eveneens een belangrijke, drijvende kracht zijn voor innovatie.

De duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

In september 2015 stelde de algemene vergadering van de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of *Sustainable Development Goals* op. Afgekort wordt dit de SDGs (fonetisch: esdeegees). Het is een groot plan om de mensheid te bevrijden van armoede en de planeet terug op koers richting duurzaamheid te plaatsen. De deadline is 2030.

We hebben dus nog tien jaar. Tegen die tijd moeten we zoveel mogelijk doelstellingen behalen. In dit eerste Gentse duurzaamheidsrapport stellen we de zeventien doelstellingen voor. Elke doelstelling heeft zijn eigen focus.

Deze zeventien doelen reflecteren de drie dimensies van duurzame ontwikkeling: het economische, het sociale en het ecologische aspect. Ze zijn geformuleerd voor alle landen in de wereld en dus niet enkel voor het Globale Zuiden. Iedereen kan er aan meewerken: bedrijven, staten, het middenveld, actieve burgers en... steden.

Dit jaar, anno 2020, bestaan de SDGs vijf jaar. Tijd om te kijken hoe ver we staan in Gent. Wat loopt goed? Waar zijn we sterk in? Wat verdient meer aandacht? En hoe zorgen we ervoor dat we op koers blijven en de doelstellingen zo goed als mogelijk bereiken?



Figuur 7: Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

Voor SDG 12 (verzekeren duurzame consumptie- en productiepatronen) zetten we ook in op een duurzame aankoopstrategie.

Stad Gent heeft een duurzame aankoopstrategie met vijf doelstellingen:

1. Er wordt bij elke nieuwe behoefte eerst maximaal benut wat reeds beschikbaar is binnen de organisatie en producten en diensten worden actief gedeeld met elkaar.
2. Er wordt actief ingezet op het voorkomen van een aankoop die niet nodig is. Onder andere door de vraag te stellen of producten kunnen worden hersteld of herbestemd.
3. Wanneer het effectief tot een aankoop komt, wordt maximaal gegarandeerd dat dit enerzijds een professionele...
4. ...en anderzijds een duurzame aankoop is.
5. Producten of diensten die hun levenscyclus doorlopen hebben, worden zoveel mogelijk hergebruikt. Dit kan als product in zijn geheel, of door hergebruik van onderdelen of door re/up/downcycling.

Er werden duurzaamheidscriteria (op vlak van milieu, sociaal, lokaal en eerlijk handelen) opgenomen in bestekken in lijn met de wetgeving op de overheidsopdrachten. Overheidsopdrachten worden ook toegankelijker gemaakt voor kleinere en lokale leveranciers om zo de Gentse economie te verstevigen.

Stad Gent onderschreef in 2017 de 'Green Deal Circulair Aankopen'. Deze roept organisaties op om circulair aankopen in praktijk te brengen. In het kader hiervan werden twee circulaire aankoopprojecten gelanceerd tussen juni 2017 en juni 2019. Naar de toekomst toe wordt ook de werking met afval(materialen) binnen de organisatie onder de loep genomen om te komen tot een nieuwe vorm van materialenbeheer, in lijn met de principes van circulaire economie.

Uit: *Het Gentse duurzaamheidsrapport 2020*

6.2. Hoe willen we dit bereiken?

We stappen af van het klassieke denken in aankopen: 'we hebben iets nodig, we kopen het aan'. We schakelen over naar denken in termen van behoeftes. De aankoper zal samen met de klant, de markt en het beleid een aantal aspecten evalueren om de behoefte zo efficiënt en effectief mogelijk in te vullen.

Dat betekent dat we bij een nieuwe klantenbehoefte eerst maximaal benutten wat reeds beschikbaar is binnen de organisatie. Producten en diensten zullen we actiever delen met elkaar.

We zetten ook actiever in op het voorkomen van een aankoop die niet nodig is. Is de behoefte wel goed geformuleerd? Kunnen we producten herstellen of herbestemmen en ze hierdoor langer benutten?



Figuur 8: Vijf doelstellingen van de duurzame aankoopstrategie van Stad Gent

Wanneer het effectief tot een aankoop komt, bieden we maximale garanties voor een professionele en ook duurzame aankoop. De professionalisering van de aankoopfunctie is nodig om duurzaam te kunnen aankopen. Enkel wanneer aankoop in je organisatie een zekere maturiteit kent, kan op een efficiënte en gestructureerde manier worden gewerkt aan duurzaamheid.

Producten of diensten die hun levenscyclus doorlopen hebben, zullen we zoveel mogelijk hergebruiken volgens de principes van het waardebehoud. Waar mogelijk blijft een product een product. Wanneer dit niet mogelijk is, onderzoeken we in welke mate we de onderdelen kunnen hergebruiken of gaan we na uit welke materialen het product is gemaakt en gebruiken deze verder na re/up/downcycling.

De initiatieven die worden genomen op vlak van benutten, voorkomen en hergebruiken van producten of diensten werden vanaf 2020 opgenomen in het project van circulair materialenbeheer.

De uitdaging om professioneel en duurzaam aan te kopen, is groot. Jaarlijks focussen we op een aantal prioriteiten en rapporteren hierover aan het beleid en aan het management.

Verder bouwen aan een professionele aankooporganisatie is nodig om ook verdere duurzame stappen te zetten.

6.3. Waar staan we nu?

Gent kent al een lange geschiedenis van duurzaam aankopen. In 2014 werd Ecoprocura Ghent, de Europese conferentie van ICLEI omtrent duurzaam aankopen, gepresenteerd en georganiseerd door de Stad Gent. In 2014 was Gent een van de eerste steden die haar aankoopstrategie vertaalde in een duurzaam aankoopbeleid. We werken hiervoor samen met de verschillende beleidsdiensten.



In 2019 wonnen we de Procura+ Award 2019 in de categorie 'duurzaam aankopen' met onze eerlijke werkkledij.

Ook in de toekomst willen we ons zowel nationaal als internationaal kandidaat blijven stellen voor relevante awards en willen we blijven inzetten op kennisdeling via Ecoprocura, ICLEI, de Europese commissie, ...

Aankopen die verlopen via de dienst Aankoop en Logistiek voldoen aan de doelstellingen van de duurzame aankoopstrategie. Niet alle aankopen in de Stad verlopen via de dienst Aankoop en Logistiek. Als we willen dat duurzaamheidsoverwegingen een standaard reflex worden bij alle aankopen, dan moeten we ons anders organiseren. Als we echt het verschil willen maken, als we onze hefboomfunctie als lokale overheid maximaal willen benutten, dan kunnen er in de toekomst geen aankopen meer gebeuren zonder een duurzaamheidsafweging. De aankoopcontracten die opgemaakt zijn door de afdeling aankoop van de Dienst Aankoop & Logistiek zijn afgetoetst aan de duurzame aankoopstrategie.

De klanten binnen Stad Gent zijn niet verplicht om af te nemen op de raamcontracten van de afdeling aankoop. Vanuit de afdeling aankoop zetten we maximaal in op de uitbouw van een aankoopnetwerk binnen de Stad en OCMW Gent en op het delen van kennis via een aankoopplatform over duurzaam en professioneel aankopen.

6.4. Wat gaan we doen?

6.4.1. Werken aan meer bruikbare data

Op niveau van data is vooruitgang nodig. Er bestaat bijzonder veel data, maar slechts weinig data is onmiddellijk bruikbaar omdat ze niet altijd op elkaar afgestemd zijn. Willen we groeien op niveau van professioneel en duurzaam aankopen, dan hebben we nood aan meer bruikbare data over de spend van Stad, OCMW en de entiteiten verbonden aan de stad.

6.4.2. Inzetten op marktaanbod en marktdialoog

Een duurzame aankoop realiseren kan enkel als er voldoende aanbod is op de markt. Het volume van de overheidsaankopen kan bijdragen aan hoe het marktaanbod evolueert. We hoeven als grote speler niet passief 'te wachten' op hoe de markt evolueert maar kunnen in dialoog gaan om potentiële leveranciers aan te moedigen om hun duurzame aanbod te vergroten. Ook tijdens lopende contracten kunnen we dialoog inbouwen met de leverancier om bijvoorbeeld meer transparantie te krijgen in de toevoerketen. Dat vergt inspanningen maar zal zeker helpen om de doelstellingen te realiseren op middellange of langere termijn.

De wetgeving overheidsopdrachten laat marktdialoog toe in de verkenningsfase. Er wordt in kaart gebracht hoe we als aankoper onze ambities hierin kunnen verhogen van marktverkenning naar marktdialoog, steeds binnen het geldende juridische kader.

Concreet kunnen we duurzaamheidsdoelstellingen in aankomende aankopen tijdens het marktonderzoek (tijdig) signaleren zodat potentiële leveranciers hierover zekerheid (ver)krijgen.

6.4.3. Uitbouw aankoopnetwerk

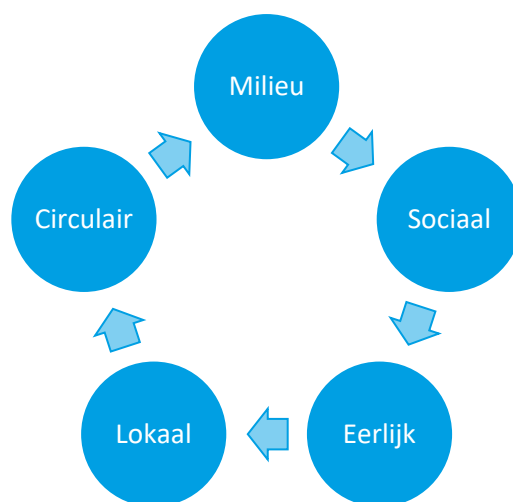
Om ervoor te zorgen dat duurzaamheidsoverwegingen een standaard reflex worden bij alle aankopen, moeten we ons anders organiseren. Vanuit de afdeling aankoop zetten we maximaal in op de uitbouw van een aankoopnetwerk binnen de Stad, het OCMW Gent en bij uitbreiding de groep Gent én op het delen van kennis via een aankoopplatform over duurzaam en professioneel aankopen. We maken hiervoor ook gebruik van de aanwezige expertise bij andere stedelijke diensten zoals: Dienst Milieu en Klimaat, Juridische dienst, Dienst Internationale Solidariteit , ...

6.4.4. Strategische kaart uitbreiden met het circulaire criterium

Voor deze duurzaamheidsafweging maken we gebruik van de strategische kaart. Daarnaast integreren we de circulaire afweging ook in het aankoopproces door de strategische kaart uit te breiden met het circulair criterium. Naast een criterium milieu, lokaal, eerlijk en sociaal voegen we ook een criterium circulair toe aan deze strategische kaart.

We onderzoeken onze rol in de diepte en breedte binnen de wetgeving op overheidsopdrachten. We onderzoeken ook hoe duurzaamheidsconcepten zoals levenscyclus-kosten binnen het aankoopproces kunnen opgenomen worden en we gaan hiervoor pro-actief op zoek naar goede praktijken bij andere aankopers in eigen land en binnen Europa .

Op vlak van duurzame aankopen focussen we jaarlijks op prioriteiten op basis van de raamcontracten die vernieuwd zullen (moeten) worden. Diensten worden gesensibiliseerd om te werken met de raamcontracten die de Reduce-Reuse principes toepassen en het is de ambitie om daarover voldoende data te verzamelen die in de toekomst ook kan worden gerapporteerd aan het management en het beleid.



Figuur 9: De strategische kaart voor duurzaamheidsafweging in het aankoopproces

6.4.5. Duurzaamheidsrapportering

Om gericht te sturen en te rapporteren, is er behoefte aan een duurzaamheidsrapportering die een duidelijk overzicht geeft van de realisaties op het vlak van duurzaamheid bij aankopen.

De duurzaamheidsfiche moet het mogelijk maken om op een overzichtelijke en gebruiksvriendelijke manier de duurzaamheidsafweging in het totale aankoopproces in kaart te brengen, en dit per aankoopdossier. We willen graag dat een aankoper in een aankoopproces enerzijds aan de slag gaat met de duurzame keuzes en met wat de markt kan en wat de klant wil en anderzijds rekening houdt met de budgettaire context en de best practices uit vorige aankoopdossiers die bijdragen om de beleidsdoelstellingen te behalen.

7. Circulair materialenbeheer

7.1. Wat willen we bereiken?



Het project ‘Circulair materialenbeheer’ vloeit voort uit de circulaire ambities van het Bestuursakkoord 2019-2024: ‘Ambitie en durf voor Gent’. De overschakeling van een lineair naar een circulair materialenbeleid leidt tot een lagere consumptie en tot minder grondstoffenverbruik. Zoals ook in het klimaatplan 2020-2025 van schepen Tine Heyse wordt vermeld, is circulair materialenbeheer een grote uitdaging. Toch wil de Stad Gent hier als organisatie koploper in zijn. Door slimmer om te gaan met materialen zullen nieuwe aankopen dalen, is er minder afval en reduceren we onze CO₂-uitstoot.

Om onderbouwde keuzes te maken, is het noodzakelijk om eerst meer inzicht te krijgen in onze materiaalstromen en om daarna bewustzijn, expertise en kennis op te bouwen omtrent circulair materialenbeheer.

7.2. Hoe willen we dit bereiken?

We zetten in op 3 paden:

1. Aan de hand van concrete initiatieven van collega’s informeren en inspireren we onze organisatie over circulair materialenbeheer.
2. In de circulaire proeftuin ondersteunen we bestaande initiatieven binnen onze organisatie en delen we successen en geleerde lessen.
3. Via het platform ‘Samen Circulair’ stemmen we projecten af met andere diensten, delen we kennis en bouwen we aan een gezamenlijke visie, ambitie en doelstellingen.

7.3. Wat gaan we doen?

7.3.1. Informeren en sensibiliseren

Binnen de Stad Gent proberen we zoveel mogelijk te hergebruiken, zelfs ons afval. Weggooien is niet meer van deze tijd. De tijd is rijp voor 'Gent Flipt!'. Hier 'flippen' medewerkers van de Stad Gent naar circulair: ze vermijden het gebruik van nieuw materiaal en proberen zoveel mogelijk oud materiaal te delen, te hergebruiken, te herstellen en te herbestemmen.

In heel onze organisatie stimuleren we collega's om circulair te denken en te handelen. Dit doen we door circulaire initiatieven van collega's binnen de organisatie te delen. Collega's die het circulair gedachtegoed al toepassen, geven hun circulaire initiatieven en kennis mee:

Bavo en zijn team geven groenafval een tweede leven

vandaag - 13:45 · 8 · 0



Kom hier te weten hoe zij groenafval niet wegvoeren, maar hergebruiken. En misschien ook jij?
[Lees verder >](#)

Tamara vermijdt voedselverspilling

24 juni 2020 - 09:25 · 28 · 1



Tamara vermeed dat er op 3 maanden tijd 18.000kg voedsel werd weggegooid!
[Lees verder >](#)

7.3.2. Circulaire proeftuin

We begeleiden een proeftuin waarin we procesondersteuning bieden aan bestaande, circulaire proefprojecten. Het is onze ambitie om het enthousiasme van circulaire initiatiefnemers te versterken, vast te houden en samen te brengen. De projecten binnen de proeftuin hebben een raakvlak met interne materiaalstromen van onze organisatie. Proefprojecten maken het mogelijk om kennis en expertise op te doen, knelpunten te identificeren en om concreet aan de slag te gaan met uitdagingen op vlak van circulaire aankopen en circulair materialenbeheer. Het CE-kompas⁵ en de ambitiekaart circulair aankopen⁶ van Vlaanderen Circulair zijn een hulpmiddel om ambities beter te definiëren en accenten te leggen in circulaire proefprojecten.

We hebben de ambitie om tegen de zomer van 2021 de resultaten van minstens tien nieuwe proefprojecten te delen en te publiceren. Via de publicatie delen we de successen, de geleerde lessen en de kennis die we hebben opgedaan. Het is de bedoeling dat – waar mogelijk – in een tweede stap nieuwe en concrete circulaire business cases uit deze proefprojecten groeien.

⁵ Meer informatie op: www.vlaanderen-circulair.be/nl/aan-de-slag/tools-en-platvormen/tool-2/ce-kompas

⁶ Meer informatie op: www.aankopen.vlaanderen-circulair.be/nl/aan-de-slag/de-ambitiekaart

7.3.3. 'Samen Circulair'

FM wil circulaire expertise opbouwen in samenwerking met alle andere departementen en deze expertise delen met de rest van de organisatie. Maandelijks structureel overleg met verschillende diensten zorgt ervoor dat we een circulair programma hebben. Er wordt over gewaakt dat de acties van de verschillende diensten op elkaar worden afgestemd en elkaar versterken waar mogelijk. Bovendien bouwen we samen met de leden van 'Samen Circulair' aan de basis voor een goede samenwerking: een gezamenlijke visie, ambitie en doelstellingen.

Als stad geven we het goede voorbeeld door bij overheidsopdrachten circulair materialenbeheer als criterium op te nemen. Stad Gent maakt de omslag van een lineair naar een circulair materialenbeleid. Circulaire economie maakt kansen voor de maakindustrie.

Nu al wordt – vooral in pilootprojecten – ook de werking met afval(materialen) binnen de eigen organisatie onder de loep genomen om te komen tot een nieuwe vorm van materialenbeheer, in lijn met de principes van circulaire economie. In de volgende jaren willen we dit verder versterken

8. Publiek sanitair

“Mama, ik moet pipi doen!” Te pas en te onpas moeten ouders met hun kinderen op zoek naar een geschikte plaats voor een plaspauze, waar ze zich op dat ogenblik ook bevinden. En dit geldt natuurlijk niet enkel voor ouders en kinderen. Een toiletbezoek is voor iedereen een primaire behoefte, net als eten en drinken. Daarom is een stad die verzorgd publiek sanitair aanbiedt ook aangenaam om in te vertoeven. Een goed aanbod aan openbare toiletten zorgt er trouwens ook voor dat bezoekers meer tijd in een stad zullen doorbrengen.

8.1. Wat willen we bereiken?

Gent wil een stad zijn waar alle Gentenaars zich thuis voelen, ongeacht hun leeftijd, achtergrond of geaardheid. Voldoende kwalitatief en toegankelijk publiek sanitair aanbieden, vormt een basisonderdeel van de Gentse gastvrijheid. In eerste instantie willen we het bestaande aanbod optimaliseren en bekendmaken.

8.2. Hoe willen we dit bereiken?

Om voldoende kwalitatief en toegankelijk publiek sanitair aan te bieden, willen we inzetten op:

8.2.1. Operationele coördinatie

In deze legislatuur is publiek sanitair een expliciete bevoegdheid geworden van de schepen Facility Management. Op ambtelijk niveau wordt een operationele coördinator aangesteld om de dienstverlening van publiek sanitair te optimaliseren.

8.2.2. Werken met een vast beleidskader voor nieuw publiek sanitair

Door het uitwerken van een vast beleidskader kan elke mogelijkheid voor extra publiek sanitair worden afgewogen.

Bij de uitwerking van het beleidskader is rekening gehouden met de behoeften van verschillende stakeholders, de operationele diensten en met de feedback van de ombudsvrouw.

8.2.3. Communicatie & signalisatie van het bestaande aanbod

Gent beschikt over een ruim aanbod aan publiek sanitair. Niettemin leeft de gedachte dat het huidige aanbod niet voldoende is. Daarom zijn communicatie over en signalisatie van het bestaande aanbod nu een belangrijk actiepunt.

8.3. Waar staan we nu?

8.3.1. Overzicht bestaand publiek sanitair

Er zijn meer openbare toiletten dan je vermoedt! Denk maar aan de toiletten in parken, in ondergrondse parkings of in stadsgebouwen zoals bibliotheken, dienstencentra, zwembaden, of sportcentra. Maar ook in musea, in het Gravensteen, in het Belfort en onder de Stadshal en de Sint-Michielsbrug zijn toiletten voorzien. Hier kan je dus altijd terecht voor een dringende boodschap.

Over het hele Gentse grondgebied – in het centrum en in de wijken – zijn er meer dan honderd publieke toiletten! Het publiek sanitair in beheer van de stad bestaat uit:

- 108 Urinoirs op 62 locaties.
- Publiek sanitair dat gekoppeld is aan een exploitatie (een bibliotheek, een dienstencentrum of een stadsgebouw met een publieke functie) en dat zich in openbare gebouwen bevindt op 57 locaties:
 - 16 bibliotheken.
 - 9 buurtcentra.
 - 11 dienstencentra.
 - 9 lokale dienstencentra (OCMW).
 - 11 musea.
 - 11 andere locaties.
- Autonoom toegankelijk publiek sanitair (toiletgebouw of aparte ingang) op 19 locaties waarvan:
 - 7 in centrum
 - Fietsstalling Sint-Michiëlshelling.
 - Fietsstalling Stadshal.
 - Raadskelder.
 - Sint-Veerleplein.
 - Ottogracht.
 - Scaldis – sluisgebouw.
 - Zuid (ondergronds, ter hoogte van de Lijnwinkel).
 - 6 in parken
 - Astridpark.
 - Bijgaardenpark
 - Groene Valleipark
 - Krijzeltand (SDW)
 - Luizengevecht.
 - Voorhavenplein.
 - 6 op andere locaties
 - Claragoed (Scheldekaai)
 - Drongenplein.
 - Ledebergplein.
 - Standaert-site.
 - Veer Afsneedorp.
 - Vleeshuis (enkel tijdens Gentse Feesten).
 - + 3 bijkomend (in uitvoering)
 - Griendenplein.
 - Getouw (UCO-site).
 - Oostakker Dorp.
- 4 mobiele toiletcontainers

8.3.2. Vast beleidskader opgemaakt – optimale spreiding

De internationale, optimale wandelafstand tot publiek sanitair in drukke wandelgebieden, zijnde 250 meter, wordt enkel in het stadscentrum als norm gehanteerd.

Buiten het stadscentrum wordt publiek sanitair voorzien op maximum 500 meter van:

- De belangrijkste toegangspoorten van grote Gentse parken en natuurgebieden met een bovenlokale functie.
- De centra van de deelgemeenten.
- Lokale markten.
- De Overpoortstraat.
- De grote begraafplaatsen.
- De stopplaats voor toeristenbussen.
- De knooppunten van het openbaar vervoer.
- De recreatieve plekken die veel bezoekers aantrekken.

Voor tijdelijke evenementen met een minimum aantal bezoekers kunnen mobiele toiletcontainers voorzien worden.

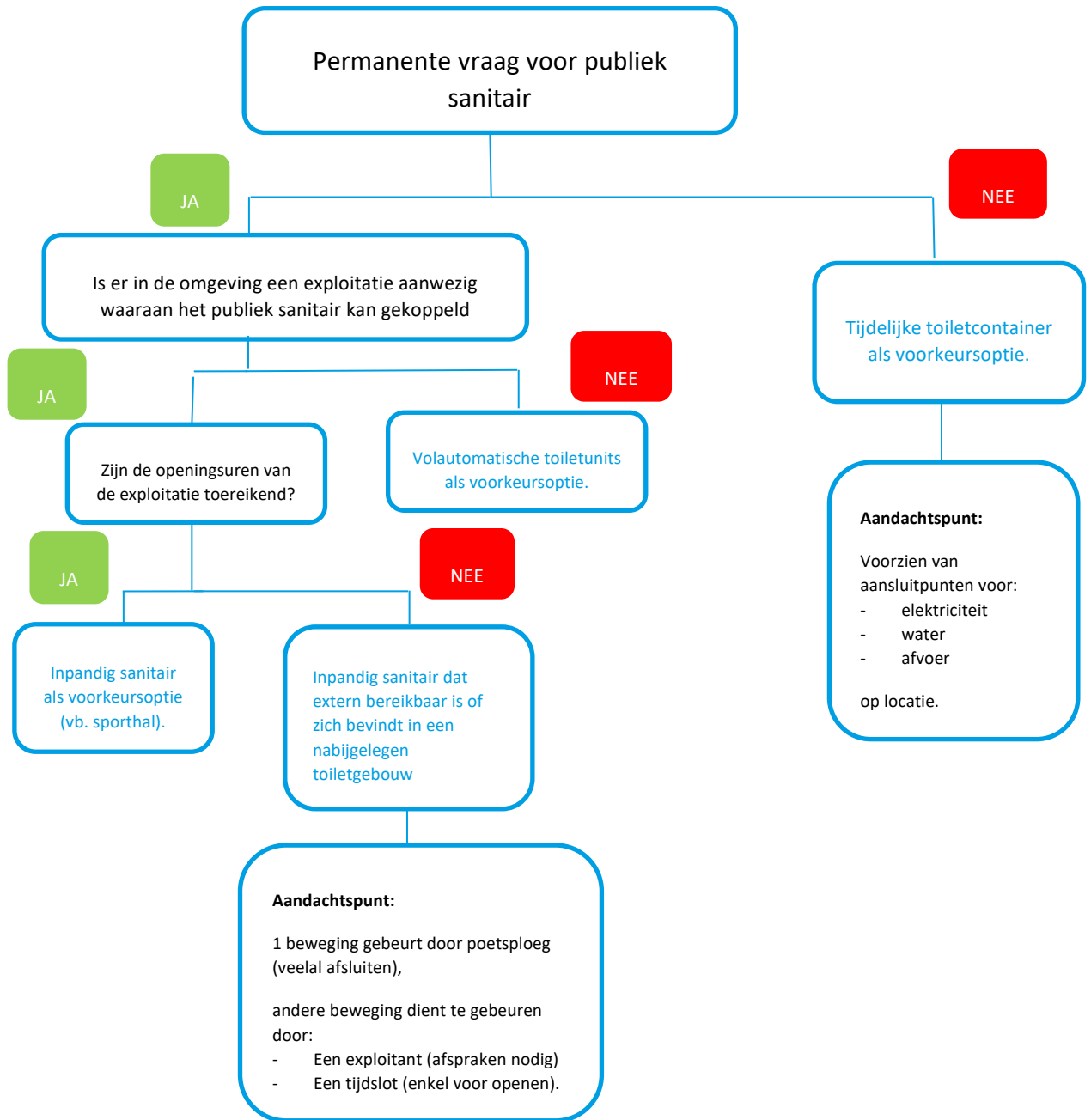
Er worden geen extra urinoirs voorzien in de stad. Het is goed dat ze er zijn en ze worden verder onderhouden.

8.3.3. Vast beleidskader opgemaakt – toegankelijkheid

Er wordt naar gestreefd om de openingsuren van publiek sanitair zoveel mogelijk te koppelen aan een nabijgelegen exploitatie (een stadsgebouw, een bibliotheek, een dienstencentrum, ...).

Publiek sanitair lijdt vaak onder vandalisme. Enkele oplossingen hiervoor zijn: inzetten op vandalismebestendig materiaal enerzijds of het publiek sanitair verstandig ontwerpen om vandalisme te verhinderen anderzijds – een oplossing die niet per se duurder is.

Uit ervaring blijkt dat sociale controle de beste manier is om vandalisme tegen te gaan. De volgende beslissingsboom wordt hierbij gehanteerd:



Figuur 10: De beslissingsboom publiek sanitair

8.3.4. Vast beleidskader opgemaakt – kwaliteit

- Genderinclusieve toiletten worden de norm.
- Een universeel aangepast toilet (rolstoeltoegankelijk) wordt de basis. Het toilet bevat ook een urinoir, een vaste en opklapbare verzorgingstafel (zoals in de Krook) en een drinkwatertappunt. Met de tappunten komen we tegemoet aan de ambitie uit het bestuursakkoord om meer drinkwaterfonteinen te voorzien.
- Naast universeel aangepaste toiletten worden naargelang de noodzaak en de mogelijkheden een aantal bijkomende, ‘gewone’ toiletten voorzien.
- Voor de technische inrichting wordt vandalismebestendig materiaal gebruikt.
- Stad Gent zorgt voor kwaliteitsvol onderhoud waarbij de frequentie van het onderhoud wordt bepaald door de gebruikersfrequentie.
- Het publiek sanitair wordt gratis aangeboden.
- Het publiek sanitair wordt uniform en herkenbaar aangeduid, zowel analoog als digitaal.

8.4. Wat gaan we doen?

8.4.1. Optimalisatie schoonmaak, onderhoud en renovatie

De schoonmaak van publiek sanitair is duur. Sanitair wordt vaak meermaals per dag schoongemaakt. Eén schoonmaakbeurt per dag van één publiek sanitair kost 14.372,50 euro per jaar. We optimaliseren de schoonmaakfrequentie en houden hierbij rekening met de gebruikersfrequentie.

Om de responstijd (het tijdsverloop tussen een melding van een storing en het ter plaatse zijn van een monteur) van herstellingen te verlagen, zal het onderhoud in de toekomst georganiseerd worden door de schoonmaakkploeg, het dienstenbedrijf Sociale Economie en FM Bouwtechniek.

8.4.2. Communicatie & signalisatie

Communicatie en signalisatie van het bestaande aanbod zijn een belangrijk actiepunt.

De communicatie kan (onder andere) gebeuren via bestaande apps zoals HogeNood en ToiletFinder. Daarnaast willen we ook inzetten op herkenbare signalisatie zodat mensen (de weg naar) het publiek sanitair makkelijk kunnen vinden.