

# Voorstel van aanbevelingen SIP 2019-2020 -

Gedeelde ruimten, *third places*:  
werkruimten

Werkdocument van 20/04/2020

Redactie: Cyrielle Marlet, Stéphanie Ladrière & Mayliss François

# Inhoud

1 —	Smart voert een kwantitatieve en kwalitatieve studie naar de behoeften van de vennoten inzake gedeelde ruimten.	4
2 —	Smart ontwikkelt via haar ruimten een gemeenschapsgevoel.	5
3 —	Smart breidt de opties uit voor de terbeschikkingstelling van ruimten.	6
4 —	Smart breidt haar aanbod van ruimten verder uit.	7
5 —	Smart vertaalt de identiteit en het DNA van haar vennoten op alle plaatsen die ze beheert en biedt haar vennoten de kans om zich de ruimten eigen te maken.	8
6 —	Smart bevordert de mobiliteit van de vennoten via haar werkruimten.	9
7 —	Smart creëert ruimten en laat het beheer over aan de leden.	10
8 —	Smart creëert partnerschappen met bestaande locaties om het aanbod aan te vullen en te verrijken.	11
9 —	Smart voorziet haar vennoten van een volledige lijst van third places en gedeelde ruimten waar Smart actief en/ of partner is.	12



# 1 — Smart voert een kwantitatieve en kwalitatieve studie naar de behoeften van de vennoten inzake gedeelde ruimten.

Om de aanbevelingen van de verschillende werkgroepen te kunnen rangschikken, is het nuttig om de **behoeften van de leden** van Smart inzake gedeelde werkruimten beter te leren kennen. De behoeften kunnen immers verschillen al naargelang de regio en het kantoor.

Een diepgaande studie van de behoeften zou het makkelijker kunnen maken om te bepalen wat de belangrijkste acties zijn om – op een gemutualiseerde en inclusieve manier – een antwoord te bieden op de aanbevelingen.

Deze studie met betrekking tot werkruimten moet kwantitatief én kwalitatief gebeuren, zodat de verschillende toepassingen in functie van de activiteiten van de leden kunnen worden gekoppeld aan hun motivaties, remmingen en gedrag.

Deze studie is een voorwaarde voor de volgende aanbevelingen.

## 2 — Smart ontwikkelt via haar ruimten een gemeenschapsgevoel.

Elkaar in het echt ontmoeten op plaatsen die ons verenigen, biedt de mogelijkheid voor informele uitwisselingen en contacten. Die creëren een geest van verbondenheid binnen dezelfde gemeenschap. De door Smart beheerde werkruimten zijn in die zin de gelegenheid om de coöperatie Smart en haar gemeenschap van vennoten tot leven te brengen.

Voor deze aanbeveling liet de werkgroep zich inspireren door een bezoek aan Fosbury and Sons. Hoewel zij niet hetzelfde doelpubliek hebben, zijn ze erin geslaagd een echte gemeenschap te creëren via hun ruimten, terwijl ze voor elk van hun locaties een eigen karakter bewaren.

LaVallée, een werkruimte die volledig in eigen beheer is, komt dicht in de buurt van die diversiteit en van de creatie van een echte gemeenschap. LaVallée heeft immers het potentieel om een brede waaier aan behoeften samen te brengen die door de vennoten van Smart worden uitgedrukt.

Smart **creëert ruimten die aan de specifieke behoeften van een welbepaalde groep** vennoten beantwoorden (bijv. fotostudio).

Smart **ontwikkelt samenwerkingstools** (zie SIP) die ook kunnen helpen de gemeenschap op een specifieke locatie en daarbuiten te versterken (Slack, Facebookgroep ...). Het is een toegevoegde waarde voor de vennoten als ze kunnen beschikken over virtuele én echte 'tools' die ze zowel fysiek als digitaal met elkaar kunnen combineren.

Smart **organiseert activiteiten** om de ruimte en de gemeenschap tot leven te brengen: artistieke, professionele of ontspannende activiteiten, die bovendien ook geleid kunnen worden door vennoten van Smart. De profielen van de Smart-vennoten zijn zo uiteenlopend dat het mogelijk moet zijn om een breed scala aan activiteiten te organiseren (bijv. sport, MeetUp-activiteiten enz.).

Smart creëert **ontspannings- en buitenruimten** in de door Smart beheerde werkruimten om een hartelijke werksfeer te creëren en zo informele uitwisseling mogelijk te maken.

### 3 — Smart breidt de opties uit voor de terbeschikkingstelling van ruimten.

De vennoten van Smart worden gekenmerkt door hun diversiteit. Velen onder hen bouwen ook een activiteit uit. Dat moet weerspiegeld worden in het aanbod van gedeelde ruimten die door Smart beheerd worden. Dat kan door flexibele abonnementsformules aan te bieden en vennoten hun activiteit te laten testen. Door ruimten beschikbaar te stellen, kunnen de vennoten die dat wensen hun activiteit testen zonder onmiddellijk een commercieel huurcontract te hoeven afsluiten.

Smart zorgt voor de **uitbreiding, bepaling en verduidelijking van de mogelijkheden** om de ruimten te gebruiken. De mogelijkheden worden aangepast aan de verschillende profielen van vennoten en het gebruik dat ze ervan maken. De ruimten worden regelmatig aangepast en vernieuwd. Zo zijn er bijvoorbeeld kortere huurcontracten, of soms helemaal geen contracten.

Smart **biedt flexibele formules voor het huren van ruimten**. Voor sommige vennoten is de nood voor een bepaald type ruimte seizoensgebonden. De meeste gedeelde ruimten vereisen echter een verbintenis op langere termijn. Smart beantwoordt die seizoensgebonden behoeften door verschillende formules aan te bieden, zoals bijvoorbeeld de "10 dagen"-kaarten.

Smart **communiceert met haar gemeenschap** over de verschillende bestaande voorzieningen voor elke locatie, en over haar flexibiliteit.

## 4 — Smart breidt haar aanbod van ruimten verder uit.

Smart opent de deuren voor haar hele gemeenschap door diverse ruimten aan te bieden die aangepast zijn aan verschillende behoeften: kantoren, werkplaatsen waar het niet stil of proper moet blijven, vergaderruimten (...).

Smart stelt systematisch flexibele en vrij toegankelijke ruimten ter beschikking in al haar vestigingen. Ruimten die, zoals de KOP in Sint-Gillis, toegankelijk zijn voor het grote publiek; met een koffiemachine en een hoge bezettingsflexibiliteit. Door voor alle vennoten een gratis coworkingaanbod in stand te houden of te creëren in alle grote steden waar Smart een kantoor heeft, kunnen de vennoten van hetzelfde kantoor elkaar ontmoeten, wat dan weer bijdraagt aan de creatie van een lokale gemeenschap. Dit soort coworking zou ook kunnen plaatsvinden in ruimten met een meer officieel karakter, zoals LaVallée.

Deze flexibele en open ruimten kunnen een divers publiek opleveren, terwijl ze toch een specifieke verhouding handhaven. Zo kan het publiek bijvoorbeeld voor 80% bestaan uit personen met een langlopend huurcontract, die samen het hart van de gemeenschap vertegenwoordigen, en voor 20% uit personen met een kortlopend contract, die dus een meer veranderlijke groep vormen. Er moet nagedacht worden over het evenwicht en het aandeel van de twee soorten publiek. Deze flexibele ruimten zijn ruimten die de vennoten kunnen "testen". Het is ook een manier om het gebruik van dezelfde ruimte te formaliseren (door ruimten te verhuren bijvoorbeeld).

In ieder geval kan de complementariteit van de aangeboden activiteiten in de verschillende flexibele ruimten een verrijking zijn voor de hele gemeenschap. Zo kunnen cateringactiviteiten van bepaalde vennoten het mogelijk maken dat het gebruikelijke publiek anders wordt ontvangen in een gedeelde ruimte. Het zou zelfs een ander publiek kunnen aantrekken.

Smart **werkt aan de uitbreiding en aanpasbaarheid van de ruimten** op basis van de behoeften van vennoten. Ze creëert verschillende types ruimten volgens hun wensen en noden: modulaire plekken met verschillende uurregelingen en uiteenlopende activiteiten, die verschillende soorten ruimten kunnen combineren: kantoren, ateliers, stille ruimten, consultatieruimten (...)

Smart **onderzoekt de mogelijkheid** om op bepaalde plaatsen **materiaal te delen en te beheren**. Afhankelijk van het publiek en de ruimten bestudeert Smart de mogelijkheid voor bepaalde vennoten om hun materiaal achter te laten of te delen (bijv. filmmakers, geluidstechnici, een fotostudio, een praktijkruimte, enz.) "Delen is zinvol omdat dat het DNA van Smart weerspiegelt."

## 5 — Smart vertaalt de identiteit en het DNA van haar vennoten op alle plaatsen die ze beheert en biedt haar vennoten de kans om zich de ruimten eigen te maken.

Het DNA van de coöperatie wordt momenteel niet weerspiegeld in de ruimten van Smart. Ze lijken permanent in renovatie te zijn en zijn niet herkenbaar als onderdeel van de coöperatie Smart. Bovendien zijn de vennoten er zelf heel weinig vertegenwoordigd.

Laten we het voorbeeld nemen van de KOP in Sint-Gillis. De indeling van het pand is erg rudimentair. De ruimte is te eenvoudig, te praktisch gericht en er werd weinig nagedacht over gezelligheid en sfeer. De vennoten, die het DNA van Smart uitmaken, zijn te weinig aanwezig. Waarom bijvoorbeeld niet voorstellen aan de vennoten om de door Smart beheerde ruimten te gebruiken voor hun activiteiten: tentoonstellingen, conferenties, concerten, enz.?

Door de **openingstijden uit te breiden** zou de ruimte gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden dan als kantoor, en avond- en weekendactiviteiten in het bijzonder.

LaVallée is met haar eigen identiteit zeker aanwezig, maar verschilt toch behoorlijk van Smart. Het zou goed zijn moesten er **meer gelijkenissen zijn tussen beide**.

Smart creëert een **basis voor wat betreft de voorstelling van de gemeenschappelijke identiteit** van de vennoten binnen Smart. Ze vertaalt die basis naar verschillende locaties, terwijl ze toch een zekere vrijheid toestaat in de implementatie van het DNA van Smart.



## 6 — Smart bevordert de mobiliteit van de vennoten via haar werkruimten.

Hoewel weinig deelnemers tijdens de werkgroepen belangstelling getoond hebben voor Europese mobiliteit, wordt de toegankelijkheid van de door Smart beheerde ruimten en een zekere mobiliteit tussen de verschillende kantoren als wenselijk aangestipt.

Smart biedt haar vennoten **vrije toegang tot de werkplekken** van elk Smart-kantoor. Ze zijn vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, en geven vennoten de kans om van werkomgeving te veranderen.

Smart **communiqueert nog actiever over bestaande locaties**. De ruimten die door Smart beheerd worden en al een flexibel gebruik in de hand werken, zoals LaVallée, de BAF of zelfs de KOP in Brussel, zijn nog steeds te weinig bekend bij de vennoten.

## 7 — Smart creëert ruimten en laat het beheer over aan de leden.

Smart speelt als structuur een belangrijke rol bij het creëren en beheren van werkruimten voor haar vennoten. Daarnaast moet ze **de vennoten ook in staat stellen om aan zelfbeheer te doen** en ruimten te creëren die zo nauw mogelijk aansluiten bij hun behoeften, wensen en specifieke kenmerken. Smart als structuur moet er rekening mee houden dat een **third place zich aanpast aan de veranderende behoeften van de bezoekers**. Smart moet zich dus zo flexibel mogelijk opstellen en zich aanpassen in functie van het project.

Smart wordt gezien als een structuur die middelen heeft en daardoor als hefboom en als economische en logistieke facilitator kan fungeren. Door haar omvang en haar gewicht heeft ze meer invloed bij onderhandelingen **met eigenaren van lege ruimten of bij investeringen dan vennoten** die in eigen naam **zouden onderhandelen**.

In ruimten die door de leden zelf worden beheerd, ligt er een grotere verantwoordelijkheid bij de gebruikers.

Toch loont het de moeite om te bekijken of het nodig is om waarborgsommen te vragen, ofwel door de gebruikersgroep zelf ofwel door de faciliterende structuur, in dit geval Smart. Er is een spanning tussen de behoefte aan flexibiliteit van de leden en de moeilijkheid van zelfbeheer.

## 8 — Smart creëert partnerschappen met bestaande locaties om het aanbod aan te vullen en te verrijken.

Smart mag niet de ambitie hebben om 'alles alleen te doen'. Het ecosysteem van gedeelde ruimten is al omvangrijk en evolueert voortdurend. Partnerschappen moeten worden overwogen om overlapping met het bestaande aanbod te voorkomen, maar ook om de gemeenschap verder uit te breiden.

Smart **werkt partnerschappen uit met actoren die al op de markt aanwezig zijn** (lokaal, nationaal of zelfs internationaal).

Bovendien **werkt Smart zelf samen met lokale actoren op het vlak van economische ontwikkeling** (bv. in Charleroi: CRC, CRL entrepreneur, creatieve en private hubs (Co-station, Sambrinvest), de stad). Ze bouwt ook voort op de reeds ondernomen acties om contact te leggen tussen grote bedrijven en start-ups (bijv. Co-station) om meer banden tussen vennoten en bedrijven te creëren.

**Ze onderhandelt toegang tot andere plekken tegen een aantrekkelijke prijs** (een korting voor vennoten bijvoorbeeld). Op basis van de uitgevoerde studie (aanbeveling 1) ontwikkelt ze specifieke formules die aansluiten bij de behoeften van de vennoten van Smart.

## 9 — Smart voorziet haar vennoten van een volledige lijst van third places en gedeelde ruimten waar Smart actief en/of partner is.

Ze stelt een gids samen die een heel netwerk aan gedeelde ruimten bevat die voldoen aan de behoeften van de vennoten van Smart en hun wens op het vlak van mobiliteit. Ze gaat op zoek naar mogelijkheden in de buurt van de kantoren van Smart en maakt ze bekend onder haar leden. Zolang Smart niet zo een gids aanbiedt, doet elke vennoot zijn eigen onderzoek, met een aanzienlijk verlies aan individuele energie en een gebrek aan gestroomlijnde informatie.

Smart biedt de vennoten concrete, tastbare informatie over het bestaande aanbod (bijv. gedeelde fotostudio's, fablabs, enz.), zodat de leden makkelijker plekken vinden waar ze kunnen gebruikmaken van een werkruimte. Smart zou haar leden ook een kaart kunnen geven met gedeelde werkruimten die beschikbaar zijn binnen een bepaalde regio (per kantoor) en zo het bestaande aanbod aanvullen.

## Feedback van de deelnemers aan de videoconferentie van 23 april

Bij het opstarten wees een van de moderatoren op het feit dat de voorgestelde aanbevelingen **gerangschikt** waren **in volgorde van belangrijkheid**, met in eerste instantie de verbindende rol van Smart tussen mensen, en ten tweede de implementatie door Smart van voorstellen naar buiten toe.

Vervolgens werd eraan herinnerd dat het vandaag, en zeker in de huidige gezondheidscrisis, voor sommige vennoten niet mogelijk is om een professionele activiteit uit te oefenen bij Smart zonder toegang te hebben tot een ruimte om te werken/ repeteren/ creëren. Nochtans zouden de vennoten, die onderhevig zijn aan de wetten van de markt, veel autonomer kunnen zijn als ze over ruimten konden beschikken om hun activiteiten op te zetten, ongeacht of het gaat om een repetitieplek voor een theatervoorstelling of een aangepaste ruimte om klanten te ontvangen (...). Er zijn vandaag immers wel veel coworkingruimten, maar ze zijn volzet. Bovendien zijn er privéruimten die altijd meer financiële middelen of referenties vereisen, omdat ze niet zomaar mensen toelaten. Het is dus wel belangrijk dat Smart een **werkmiddel** aanbiedt in de vorm van de ruimte zelf waar de activiteit kan plaatsvinden.

De deelnemers beseffen dat Smart niet tot in het oneindige ruimten kan creëren en benadrukken dus dat het **belangrijk is om partnerschappen aan te gaan** met andere bestaande locaties (des te meer in grote steden, waar de huur doorgaans onbetaalbaar is).

Er werd ook gewezen op het feit dat gedeelde ruimten tegenwoordig niet winstgevend zijn en dat er mensen nodig zijn om ze te animeren. Gezien die menselijke kosten is het essentieel om een financieel evenwicht te kunnen vinden, met name door te proberen **een beroep te doen op overheidssubsidies**.

Het bewustzijn van het belang van werkruimten bij de overheid wordt steeds sterker (in ieder geval in Brussel), maar het blijft een feit dat de huurcontracten relatief kort zijn. Het zou goed zijn dat Smart de overheidsinstanties hierover kan sensibiliseren, opdat ze de huurcontracten zouden verlengen en kunnen gebruikmaken van de **ruime ervaring van Smart** wat betreft het opzetten van coworkingruimten.

Er moet ook **waakzaamheid zijn met betrekking tot de mutualisering**.

Als het materiaal eigendom is van Smart, moet een werknemer van Smart die het gedeelde materiaal kent, instaan voor het beheer ervan. Dat vertegenwoordigt een bepaalde personeelskost.

Zelfs al is het de bedoeling dat het materiaal gedeeld wordt, kan Smart het haar vennoten niet opleggen; ze kan het enkel suggereren. Het spreekt voor zich dat er een belangrijke factor van vertrouwen is bij het uitlenen van materiaal, zeker als het gaat om technische apparatuur, die fragiel en erg duur is. Voor zo'n vertrouwensrelatie moeten mensen elkaar al even kennen. En het is ongetwijfeld daar dat Smart een rol kan spelen. Smart kan de mutualisering beïnvloeden en stimuleren door mensen simpelweg met elkaar in contact te brengen.

Hoewel het idee van zelf beheerde projecten heel aantrekkelijk is, is het belangrijk om te onthouden dat het in de praktijk van dit soort projecten vaak behoorlijk ingewikkeld is voor de beheerders/huurders om die twee functies los van elkaar te zien. Bovendien hebben projecten in zelfbeheer vaak een vrij korte levensduur.

Een van de voordelen van Smart is echter dat het de mogelijkheid biedt om de lange termijn voor ogen te houden, wat wenselijk is om een winstgevende activiteit voor de vennoten op te zetten.

Ten slotte benadrukte een deelnemer dat het **wenselijk zou zijn om te ontwikkelen wat Smart al heeft**, in het bijzonder LaVallée: het in de schijnwerpers zetten, het de (financiële en menselijke) middelen geven om zijn volledige potentieel te kunnen benutten, want “het is een ruwe diamant”.

**Bijkomende concrete voorstellen:**

- Definieer de toegangsvoorwaarden voor de coworkingruimten van Smart op de website;
- Overweeg om polshoogte te nemen via vertegenwoordigers van de sectornetwerken als het onderzoek niet voldoende antwoorden verzamelt;
- Stel voor aan de sectornetwerken om zich te verenigen en samen te onderhandelen met externe partners;
- Denk na over wat digitaal kan worden ondernomen (digitale tools en gebruikmaken van open source software, of zelfs van gratis sociale netwerken);
- Stel een gids op met een lijst van de verschillende ruimten (met de vermelding van de te contacteren personen) om de mobiliteit van de vennoten in de hand te werken;
- Denk na over andere soorten noodzakelijke ruimten, bijvoorbeeld opslagruimten voor technisch materiaal, zodat het niet verspreid zou worden.