

## **Sociale architectuur Plantagedoklaan**

### **1. Fysieke architectuur die invloed heeft op de sociale ontmoeting**

Er is één pandingang i.p.v. de bestaande vier straat-ingangen. Deze ingang wordt gebruikt door de vaste gebruikers. Hierdoor is er een trechtersvorming waardoor men elkaar bij de voordeur ontmoet (anders valt het pand in meerdere groepen uiteen die andere deuren gebruiken)

De andere drie straat-ingangen worden gebruikt als ingang voor externen die de zaal bezoeken, achterin het pand is er een nooduitgang die zodanig is dat men er alleen naar buiten kan en niet naar binnen, het bezoek voor een openbaar kantoor maakt ook gebruik van nog een andere deur.

Er bevinden zich ramen in de ateliers in de interne gangen; je kan zien of er licht brand, of dat er iemand in de ruimte is (je hoeft niet aan te kloppen op een blinde deur) even naar elkaar zwaaien kan bij sommige ateliers. Dit is goed voor de wandelgangenontmoeting.

Er zijn eerdere gemeenschappelijke ruimtes die allemaal een raam hebben naar het trappenhuis en gangen: vanuit de trap is te zien of er iemand is. Je hoeft geen speciale reden te hebben om contact te maken. De gemeenschappelijke ruimtes kunnen door iedereen gebruikt worden.

Het dakterras kan gebruikt worden door iedereen. Het dakterras grenst aan een gemeenschappelijke ruimte. Daar vlakbij op het grasdak staat ook de bijenkorf van een zwerm stadsbijen.

Er zijn alleen maar gemeenschappelijke toiletten en douches (alle voorzieningen in het pand kunnen door iedereen gebruikt worden).

Er zijn gemeenschappelijke wasmachines waar ieder gebruik van mag maken..

Er zijn geen sloten op de tussendeuren (er zijn wel sloten op de eigen ruimtes).

Er zijn geen sloten op de gemeenschappelijke ruimtes. De gemeenschappelijke ruimtes hebben een gemeenschappelijke keuken; er kan gemeenschappelijk gekookt en gegeten worden.

Het gastatelier bevindt zich op de begane grond, de is op de derde verdieping. De gastateliergebruiker gebruikt de gemeenschappelijke keuken op tweede of derde verdieping. Hierdoor wordt de gastateliergebruiker verplicht zich door het gehele pand te begeven: alle vaste gebruikers komen de gastateliergebruiker dus tegen.

Er is een gemeenschappelijke energievoorziening (één gasmeter en één electrameter voor het gehele pand). Electragebruik wordt door iedereen gedeeld, het gasgebruik wordt bepaald door de hoeveelheid kubieke meter van werkplaats. Er zijn wel tussengasmeters per verdieping zodat mensen kunnen zien hoeveel zij en hun burens verbruiken. De zaal heeft ook een tussen-gasmeter, maar geen tussen-electrameter.

De zonnepanelen staan op de daken en voeden het gehele pand (gebruik is achter de hoofdmeter). Iedereen profiteert ervan.

Bij de werkplaatsen maken meerdere ateliers gebruik van dezelfde stoppenkast.

Vanuit de begane grondgang is er een raam zodat de zaal gezien wordt en dus onderdeel is van het huis. Iedere passant ziet wat er gebeurt in de zaal door externe groepen.

Vanuit de ruimtes van het achterhuis zijn ramen naar de zaal toe (verbinding van de programmering met de gebruikers)

Het gastatelier heeft lichtinval vanuit de gang, daardoor is er betrokkenheid vanuit de andere werkplaatsen met de gastateliërgebruiker.

## **2. Naast de fysieke architectuur wordt de sociale architectuur bepaald door statuten, verantwoordelijkheden, huisregels, etc.**

Binnen de doelstelling van stichting TOK (de eigenaar) is vastgelegd dat een individu of groepen moeten voldoen aan: a. Zij dienen te streven naar samenwerking met andere groepen en individuen, tenminste diegenen aan wie de stichting ruimten verhuurt.

b. Zij dienen bereid te zijn om actief bij te dragen aan het onderhoud en het beheer van het pand waarin zij ruimten huren

c. Zij dienen in principe niet in staat te zijn marktconforme prijzen voor ruimten te betalen.

d. Zij dienen maatschappelijk betrokken te zijn.

De statuten van eigenaar stichting TOK zijn op essentiële onderwerpen verbonden met de statuten van gebruikersvereniging Acht voor Twaalf (en visa versa) op zo'n manier dat noch de gebruikers, noch de bestuursleden van TOK eigenbelang kunnen nastreven. Elke beslissing zal gezamenlijk tussen stichting TOK en vereniging Acht voor Twaalf genomen moeten worden. Dit legt de totale verantwoordelijkheid bij de gebruikers van het pand (dus ook de eigenaarsverantwoordelijkheid zoals administratie, meerjarenbegroting, onderhoud, onderhoudsbegroting, etc.).

Alle vaste huurders van het pand zijn via de huurcontracten verplicht lid van vereniging Acht voor Twaalf

Binnen de statuten van stichting TOK wordt bepaald dat er in het voorhuis niet meer gehuurd mag worden dan 55 m<sup>2</sup>. Men kan dus niet een andere kamer bij de eigen ruimte betrekken. Dit voorkomt dat een hele verdieping toebedeeld kan worden aan één huurder

Volgens de statuten mag niet meer dan 100m<sup>2</sup> op de begane grond gehuurd worden. Dit zorgt ervoor dat de diversiteit in stand gehouden wordt, en het niet mogelijk is dat er maar één bedrijf is wat het pand domineert

Achter de eigen deur mag men zelf bepalen wat men doet (zonder overlast naar anderen).

Er is geregeld binnen de statuten dat er maximaal vijf bestuursleden zijn bij stichting TOK en dat twee leden daarvan voorgedragen worden door de leden van vereniging Acht voor Twaalf. Omdat huurdersbelangen anders kunnen zijn dan eigenaarsbelangen is ervoor gekozen dat de huurders niet de meerderheid kunnen hebben binnen het bestuur van de eigenaar, stichting TOK

## **3. Betrokkenheid buitenstaanders met het pand**

Daarnaast is er stichting Kanaal 10 die de zaal, café en gastatelier beheert: in de statuten van deze stichting is vastgelegd dat de macht binnen deze stichting altijd bij de gebruikers van het pand ligt (beslissingen moeten in consensus binnen het bestuur van Kanaal 10 genomen worden waarbij de penningmeester de rechtspersoon vereniging 8-12 is (dus geen natuurlijk persoon).

Verantwoordelijkheid voor inkomsten en gebruik zaal liggen dus bij de vaste gebruikers van het pand. Te weinig inkomsten betekent een huurverhoging voor de vaste gebruikers van het pand.

## **4. Huurcontracten en erfpachtcontract**

Binnen het huurcontract is opgenomen dat een huurder maximaal 200 nachten per jaar mag overnachten in het gehuurde.

Binnen het erfpachtcontract is opgenomen dat het voorgebouw moet voldoen aan de veiligheidseisen als ware het een woongebouw.

### **5. Huisreglement**

Binnen de huisregels wordt de aanname procedure vastgesteld. Er wordt gekeken of een potentiële nieuwe huurder past binnen het pand. Van tevoren wordt er een profiel gemaakt op basis van welke expertise het pand op dat moment nodig heeft.

Het beheer van het pand wordt gedaan door de vaste gebruikers zelf.

Bij onderhoud wordt zelfwerkzaamheid nagestreefd. Deze zelfwerkzaamheid heeft een eigen dynamiek en veroorzaakt betrokkenheid en onderlinge ontmoeting.

Er is een maandelijks pandvergadering waar iedere vaste gebruiker geacht wordt aanwezig te zijn. Ieder huurcontract heeft één stem op deze vergadering. Externen mogen aanwezig zijn op deze vergadering. Ze kunnen ook meepraten, maar hebben geen stem bij beslissingen.