

Bewonersbeheer in Ons Huis te Sint Annaparochie

Ons Huis ligt centraal in Sint Annaparochie, gemeente Het Bildt, ten noordwesten van Leeuwarden. Het gebouw is van 2007 en heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 3.000 m². Er zijn verschillende zalen te huur. Er is een bibliotheek, muziekschool, jongerenruimte, ouderenruimte, fysiotherapeut, werkplekken voor sociaal cultureel werk, bar en grote zaal. In de buurt wonen ongeveer 10.000 mensen.

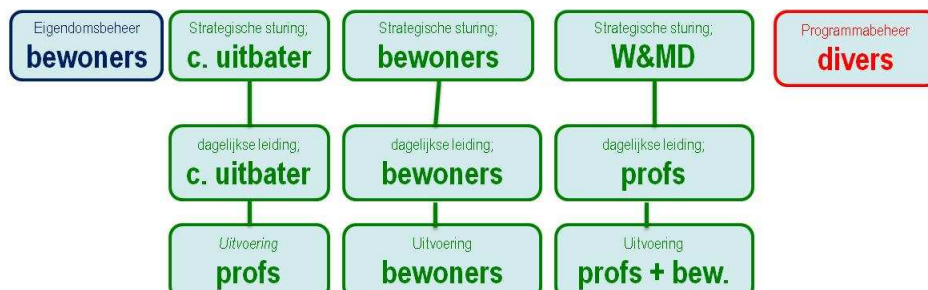


Beheerconstructie

Ons Huis kan worden getypeerd als een overdekt dorpsplein, met een dorpspomp en zalen. Of misschien nog beter als een winkelcentrum met een centrale hal, die in het bezit is van één vastgoedeigenaar. Het gebouw is eigendom van een stichting met bewonersbestuur. De ruimtes worden gehuurd door verschillende organisaties die in het gebouw activiteiten organiseren; bewoners en maatschappelijke organisaties. De pomp op het plein en de grote zaal worden gehuurd door een horeca-ondernemer. Alle huurders zorgen voor hun deel van het operationeel beheer die, met uitzondering van de horeca-ondernemer, dit vaak samen met buurtbewoners oppakt.

De afstand tussen de inhoudelijke activiteiten en het operationeel beheer is heel klein. Het gebouw is sterk gecompartmenteerd. Verschillende delen zijn afzonderlijk te gebruiken en af te sluiten. Veel delen hebben een eigen sanitair en keukentje om koffie te zetten en schoon te maken. Er zijn verschillende energiemeters. Zo is met het gebouw ook het operationeel beheer gecompartmenteerd in behapbare eenheden. Een ieder heeft het kwaliteitsniveau van het operationeel beheer en de energiekosten zelf in de hand en kiest voor een uitvoering die bij de eigen organisatie past. De werkplekken van de welzijnsorganisatie worden door een professionele schoonmaker schoon gemaakt. De ruimtes voor jongeren (gehuurd door de welzijnsorganisatie) en ouderen (gehuurd door een ouderenvereniging), houden de jongeren en ouderen zelf schoon. Zo blijven ook de kosten van de activiteiten laag. De horeca-ondernemer werkt alleen met professionals. Die wil geen vrijwilligers in de keuken, dat vindt hij lastig. In de keuken is veel werkdruk en de hapjes en het eten moeten op tijd klaar.

Het eigendomsbeheer (blauw), programmabeheer (rood) en operationeel beheer (groen) ziet er schematisch als volgt uit.



Bewoners sturen met vastgoed

Bewoners sturen hier met vastgoed en dat voelen ze ook zo. Het bestuur bepaalt wie er mag huren en wie niet. Zij bepalen ook de mix van organisaties die in het gebouw zitten en leggen daarmee de basis voor eventuele samenwerking.

Het bestuur bestaat uit een aantal personen die ook op andere vlakken maatschappelijk heel actief zijn, zoals in diverse verenigingen. Het bestuur heeft breed draagvlak. Taken zijn beperkt en vooral gericht op:

- Regels en contracten in verband met eigendomsbeheer (brandvoorschriften, verzekeringen, huurcontracten);
- Financiële zaken (boekhouding, verantwoording, accountantsverklaring).

Een tijdje gelden was het bestuur op zoek naar nieuwe jonge bestuurders. Ze vonden iemand die het wel iets vond voor zijn zoon, die in de laatste klas van het VWO zat. Die zoon wilde wel als ook zijn vriend mee mocht komen. En zo hadden ze twee jonge bestuurders.

Het pand is destijds neergezet voor € 2 miljoen aan bouwkosten en mede gefinancierd door subsidie van provincie, gemeente en fondsen. Er moest nog voor € 300.000 worden geleend.

Het pand wordt voor de helft verhuurd aan vaste huurders. De andere helft is aanvullend verhuurbaar. De huur bedraagt € 65,- of € 70,- per m2 zonder energie. De energie wordt apart doorbelast.

Diverse beheerders en exploitanten; bewoners, dienstverleners en horeca-ondernemer

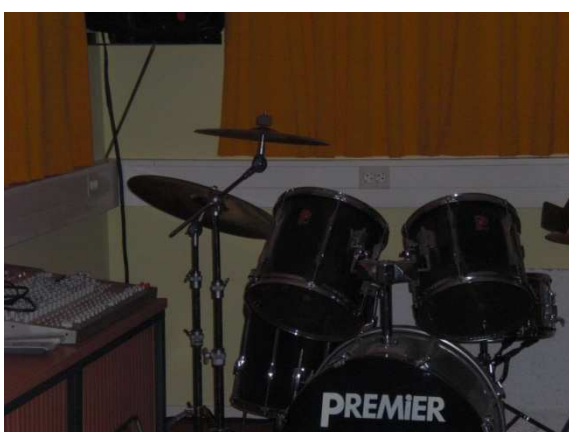
Elke huurder regelt zijn eigen zaken, doet zijn eigen beheer en heeft zijn eigen begroting en verlies en winstrekening. Er worden ook geen bedragen afgeroomd. Toch is het geen los zand. Er wordt veel samen gewerkt en van elkaars ruimte gebruik gemaakt. Dit kan omdat in het huurcontract geregeld is dat huurders hun ruimte mogen onderverhuren en in gebruik geven aan derden. Zo is via het huurcontract de mogelijkheid voor samenwerking en

ondernemerschap ingebakken. Huurders hebben belang bij een goed relatie met elkaar en spreken elkaar aan op hun verantwoordelijkheid ten aanzien van het beheer. Zo mogen de computers, het biljart en de ruimtes van de ouderenvereniging ook gebruikt door anderen, zolang ze er maar netjes en zorgvuldig mee om gaan.

De horeca heeft een volledige vergunning. Daardoor kunnen er ook feesten en partijen worden gehouden. De horeca-ondernemer haalt zijn inkomsten voor 30 tot 40 % uit de verenigingen en voor het overige uit feesten en partijen. Hij organiseert zelf ook wel eens een feestje.

Het bestuur heeft destijds bewust gekozen voor een horeca-ondernemer in plaats van een pachter in eigen beheer. Een ondernemer heeft er meer belang bij zijn klanten tevreden te houden (anders heeft hij geen inkomsten). De combinatie van horeca-ondernemer en verenigingen wordt door alle partijen als zeer positief ervaren.

Enkele jaren geleden wilde de horeca-ondernemer het gebouw kopen. Dat is uiteindelijk niet doorgegaan omdat hij hij besepte dat de huidige symbiose en onderlinge afhankelijkheid in het pand voor iedereen voordelen heeft. Als horeca-ondernemer heeft hij profijt van zoveel maatschappelijke organisaties om zich heen, die zo verbonden zijn met de gemeenschap, zodat hij ook bereid is hierin te investeren en eventueel risico's te nemen. Zo was Rowwen Héze in Ons Huis. Het kon niet uit maar het was een geweldige avond. Via internet is alleen de horeca-exploitant te vinden in Ons Huis. De andere hebben hun zo ede
 All Niemand is verplicht van een ander af te nemen. Ook niet wat de horeca betreft. Zolang de horeca-ondernemer meerwaarde heeft, wordt daar de koffie gehaald en daar de zaal gehuurd. Iedere huurder kan ook zelf koffie zetten of via een ander een ruimte regelen.



Inkomsten

Ons Huis moet het qua inkomsten hebben van zalenverhuur. Er zijn geen inkomsten uit horeca, activiteiten of subsidies.

Inkomsten	
Verhuur	100%
Horeca	
Activiteiten	
Subsidie	
Totaal	100%

Uitgaven

Onderstaand een overzicht van de uitgaven in procenten van het totaal op basis van de jaarcijfers over 2008. Huisvesting is de grootste kostenpost voor Ons Huis; 91 % van de totale uitgaven.

Kosten	
Huisvesting	91%
Personeel	1 %
Overig	8 %
Totaal	100 %

Van de huisvestingskosten is:

- 20% kapitaallasten;
- 20 % (reservering) groot/planmatig onderhoud;
- 18 % gas, water en electra;
- 12% (reservering) inrichting;
- 11% belasting en verzekering;
- 8% klein onderhoud;
- En de rest beveiliging, administratie en andere onkosten.

Maatschappelijk rendement

Ons Huis aan staat goed bekend in de buurt en vervult maatschappelijk een belangrijke rol;

- Het biedt ruimte aan mensen met al hun persoonlijke en maatschappelijke activiteiten (ook feesten en partijen) en een eigen invulling daarvan ;
- Het stimuleert ondernemerschap in behapbare eenheden in een setting gericht op symbiose;
- Het biedt jonge mensen de gelegenheid bestuurservaring op te doen;

Door deze invulling kunnen de huurders hun maatschappelijke meerwaarde vorm geven en eventueel aanvullend financieren.

Tips van het bestuur

Het bestuur van Ons Huis kan aan partijen die op dezelfde wijze aan de slag willen de volgende tips meegeven:

- Denk er om dat een pachter de mogelijkheid moet krijgen om een goed belegde boterham te verdienen.
- Geen personeel in dienst te nemen , maar eventueel werken met een vrijwilligersvergoeding.
- Onderhoud gezamenlijk proberen te regelen via een woningcorporatie en de gemeente.

April 2011