

MULTIFUNCTIONEEL GEBOUW DE GENT IN GENDRINGEN

Projectvoorbeeld uit de handreiking 'Organisaties onder één dak: beheer en onderhoud van multifunctionele gebouwen'

Utrecht, april 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

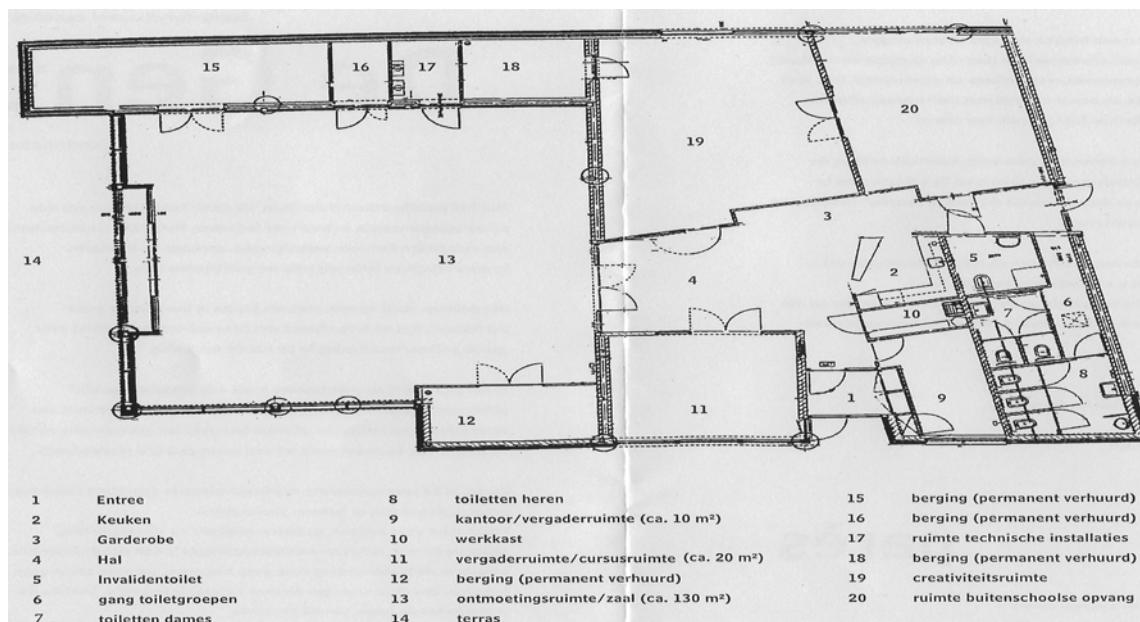
Linda Sanders



Woningcorporatie Parés uit Gendringen heeft in oktober 2003 een multifunctioneel centrum op een centrumlocatie in Gendringen in gebruik gegeven aan een aantal organisaties. De corporatie heeft het pand gebouwd en zij verhuurt en beheert de ruimten. Het centrum bestaat uit twee gedeelten; een vleugel is permanent in gebruik door kinderopvangorganisatie Humanitas, de andere vleugel wordt verhuurd aan diverse organisaties en clubs. Bijzonder is dat voor dit laatste geen beheerder op locatie aanwezig is. De huurders regelen het allemaal zelf. Hoe kan dat, en is dat kopieerbaar naar andere locaties?

Vorbereiding

Het multifunctionele centrum is neergezet op een plek waar voorheen ook een gebouw stond waar de diverse organisaties hun activiteiten konden ontplooiën. Dat gebouwtje was eigendom van de gemeente. Aanvankelijk was de gemeente zelf dan ook de trekker van het project en was de corporatie niet in beeld. De gemeente voerde gesprekken met de organisaties en verenigingen om een nieuw gebouw te ontwerpen. Dat proces stokte en op enig moment en vanaf dat moment heeft Pares het overgenomen.



De corporatie heeft met alle reeds bekende organisaties een inventarisatie van wensen gemaakt. Daar is het gebouw op gebaseerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat diverse organisaties hun eigen opslagruimten hebben, gekoppeld aan de grote zaal (12 en 15 t-m 18). Het gebouw is dus eigenlijk voor deze organisaties zoals de muziekschool en sociaal/culturele organisatie Sluseborch ontworpen. Voordeel van deze werkwijze is dat maatwerk geleverd is voor de reeds bekende organisaties. Nieuwe organisaties kunnen zich nog melden voor de openstaande dagdelen dat de ruimten nog niet gevuld zijn. Nu al blijkt dat het maatwerk ook een keerzijde heeft; nieuwe organisaties die zich aandienen, kan geen bergruimte meer geboden worden.

Beheer

De corporatie heeft een medewerker in dienst die verantwoordelijk is voor de verhuur en de contacten met de huurders, zowel de permanente als de incidentele huurders. Er is geen beheerder op locatie. De medewerker checkt meerdere keren per week de gang van zaken in het gebouw en spreekt huurders aan als zaken niet netjes zijn achtergelaten.

Een extern bureau heeft een compleet beheerplan gemaakt voor het gebouw. Elke permanente huurder heeft een handboek ontvangen, waarin een toelichting is opgenomen voor het gebruik van alle aanwezige apparatuur. Bij elk apparaat staan die gebruiksvorschriften ook nog eens aangeplakt. Er is een huishoudelijk reglement opgesteld én er ligt een gebruikersmap bij de balie waarin allerlei zaken gemeld kunnen worden. Er is onder andere professionele keukenapparatuur aanwezig en een tv met dvd/videocombinatie.

De verenigingen zijn doordrongen van hun eigen verantwoordelijkheid en weten ook dat als er een permanente beheerder moet komen, dat aanmerkelijke consequenties voor de huurprijs heeft. Elke gebruiker moet na gebruik de zaal veegschoon opleveren en met het meubilair gestapeld aan de zijkant. Daarvoor zijn er ook stoel/ en tafelliften aangeschaft, zodat dit ook door iedereen is uit te voeren.

Het werken zonder beheerder op locatie kan ook doordat vanaf het begin strak de hand is gehouden aan de regels. Vanaf dag een heeft Pares heel strikt gereageerd op de kleinste mistoestanden. Alleen door organisaties meteen aan te spreken op zaken die niet in orde zijn bevonden door de volgende huurder, kan de norm gesteld worden en kan op deze manier gewerkt worden.

En tot slot is deze manier van werken haalbaar doordat de kinderopvang een permanent aanwezige huurder is. De kinderopvang heeft een eigen deel van het gebouw maar is wel binnendoor bereikbaar. Is er iets aan de hand of weet men even niet hoe iets werkt, dan kunnen medewerkers van de kinderopvang even inspringen of bellen zij Pares.



De kinderopvang in vrolijke kleuren



De grote zaal met meubilair aan kant

Prijzen

Met de vaste huurders is een huurcontract aangegaan voor 10 jaar. De huurprijs is gebaseerd op een prijs per uur gebruik. In die prijs zit het onderhoud binnen en buiten vervat, net als een schoonmaak twee keer per week. Het meubilair is door de gemeente aangeschaft. Daarbij is overigens nog geen duidelijkheid over de vervangingsinvesteringen te zijner tijd.

Net als bij woningen is er een jaarlijkse huurprijsstijging mogelijk in juli. Voor incidentele verhuur wordt per keer een offerte gemaakt en wordt de huurder geïnstrueerd hoe met de ruimten, de apparatuur en de beveiliging om te gaan.



De keuken met apparatuur

Literatuur:

Organisaties onder één dak: beheer en onderhoud van multifunctionele gebouwen, Linda Sanders in opdracht van Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg, mei 2004.