

MULTIFUNCTIONEEL GEBOUW WIJKWAARD IN ALKMAAR

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

Utrecht, april 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Linda Sanders



Wijkwaard is een buurtcentrum annex woonzorgcentrum. Het gebouw herbergt diverse woningen, er is een ontmoetingsruimte, er worden activiteiten georganiseerd, er is een wijkinformatiepunt en er wordt zorg en dienstverlening geboden. De totstandkoming van het gebouw en de daarin gevestigde functies betreft een samenwerking van:

- Integra thuiszorg
- intramurale ouderenzorg (De Dillenburg)
- gehandicaptenorganisatie Esdégé-Reigersdaal
- welzijnsorganisatie kern 8
- woningcorporatie Woonwaard
- gemeente Alkmaar.

Afspraken

Het gebouw is neergezet door de lokale woningcorporatie die alle ruimten verhuurt aan de verschillende participanten. De collectieve ruimten die door alle aanwezige participanten gebruikt worden, zijn omgeslagen in de huur naar rato van het gebruik van eigen m². Dat betekent dat een organisatie die zelf 200 m² huurt, de helft betaalt van de kosten van de collectieve ruimten ten opzichte van een andere organisatie in dat gebouw die 400 m² huurt.

Ervaring hier heeft geleerd dat een dergelijke verdeling in enkele besprekingen afgetikt moet worden. Als men daar in enkele vergaderingen niet uitkomt, heeft het weinig zin om door te gaan. Er is dan te weinig collectief gevoel om met elkaar de schouders eronder te zetten.

De balie is ook collectief geregeld en is opgenomen in de huurprijs van elke organisatie afzonderlijk. De inventaris heeft ieder zelf geregeld en bekostigd maar is wel afgestemd in een interieurcommissie. Alle participanten hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin de onderlinge afspraken omtrent het gezamenlijke gebruik zijn vastgelegd.



De balie met informatiepunt

Beheer

Het gebouw herbergt 6 permanente huurders. Het technisch onderhoud is in handen van de corporatie die eigenaar is van het geheel.

Toen het dagelijks beheer aan de orde kwam, is gevraagd welke organisatie dit op zich wilde nemen. Verschillende partijen vonden dat niet tot hun taak of expertise behoren. Uiteindelijk is het beheer neergelegd bij de welzijnsorganisatie. Achteraf terugkijkend wordt dat niet de meest gelukkige werkwijze gevonden. Niet alleen vanwege de diverse personele wisselingen, maar vooral omdat elke inhoudelijke partij teveel vanuit het eigen referentiekader te werk gaat. In dit geval betreft dat dus een welzijnsorganisatie die vooral oog heeft voor de noden van bezoekers en minder gericht is op de zakelijke kant van beheer die óók behartigd moet worden. In Alkmaar wordt inmiddels nagedacht over het oprichten van een zelfstandige beheerorganisatie die meer van dergelijke panden van professioneel beheer kan voorzien. Daarbij moet dus eerder gedacht worden aan een type hotelmanager op MBO-niveau dan aan een welzijnswerker. Een beheerder moet ook sfeer brengen en bewaken, een bindende kracht tussen partijen vormen en in staat zijn om de ruimten commercieel te verhuren. Ervaring in Alkmaar leert dat het goed zou zijn als partijen op voorhand een functieprofiel formuleren voor een beheerder. Dan komen de verwachtingen ten aanzien van een beheerder op tafel te liggen en kan er over gesproken worden.

De beheerder wordt door alle permanente huurders betaald, ook weer naar rato van het gebruik van de vierkante meters. Algemene ruimten kunnen door de beheerder ook verhuurd worden aan derden. Iedereen kan daar gebruik van maken. Voor dergelijke situaties wordt door de beheerder een offerte gemaakt, waarbij de prijs van het gehuurde afhankelijk is van het type verhuur (feestje van de Rabobank heeft een andere prijs dan een verjaardagsfeestje van een van de bewoners). De beheerder is ook degene die verantwoordelijk is voor het veiligheidsbeleid, rampenplan en dergelijke.

Ten behoeve van de afstemming is er drie keer per jaar overleg tussen de directies van de permanente huurders. Veel vaker vindt er overleg plaats tussen de verantwoordelijken op de locatie. Dat vindt een keer per 14 dagen plaats. Themagericht zijn er nog diverse werkgroepen actief zoals een activiteitencommissie en een restaurantcommissie.



Bezoekers in de ontmoetingsruimte

Literatuur:

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