

van MFA's en brede scholen

# Wil de beste beheer opstaan?

**Bijeenkomst in het kader van het  
ontwikkelprogramma  
bewonersbeheer  
14 januari 2011**



**PO-Raad**

**MOgroep**

**BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL**

**Aedes**

**VNG**



# Programma 14 januari 2011

## vanmorgen; bewonersbeheer

Intro, praktijk, Fonkel, leefstijlen,  
ondersteuningsstructuur

## na de lunch; beheer door anderen

gemeente, corporatie, school,  
marktpartij

## namiddag; vergelijken

met onze kritische vrienden



# Ontwikkelprogramma

**deelnemers**

gemeente, corporatie, welzijn

**start in november 2010**

Wat weten we al en vraagstelling

**uitzoeken en ontwikkelen 2 maanden**

Bezoeken en bijeenkomsten

**Resultaten op een rijtje eind januari 2011**



## Wil de beste beheerder opstaan ?

	bewoners	gemeente	corporatie	school	welzijn	markt
Kwaliteit beheer						
Prijs (kosten minus baten)						
Sociale meerwaarde						
Zeggenschap gebruiker						
Risico's						
Continuïteit						
??						
Totaalwaardering						

# Waar hebben we het over?



Een beetje theorie  
en een voorbeeld

# Drie sporenmodel maatschappelijk vastgoed

## Mensen

Mensen die sturen, steunen, stimuleren, faciliteren en doen.

## Plannen

Plan van aanpak dat voor elk spoor activiteiten, fasering en organisatie aangeeft



### Hardware: locatie, gebouw en eigendom vastgoed

Voorfase VO DO Bouw Oplevering in gebruik/beheer

Gebouw in gebruik  
(verhuur)



### Software: inhoud, kloppend hart in de wijk

Synergie ontdekken Bewegen

Gebouw in actie



### Systeembeheer: operationeel management, warm welkom

Gastvrij concept Bedrijfsplan In bedrijf

Gebouw in bedrijf

## Binding

Inspiratie, informatie en periodieke bijeenkomsten voor betrokken en buurt

Spoor	Karakter	Pad	Type trekker
Blauw	Treinreis	Vast spoor	Projectmanagers
Rood	Expeditie	Zoekend spoor	Expeditioneiders
Groen	Zakenreis	Toeleverend spoor	Bedrijfsleider

## Gereedschap

Instrumenten en modellen om (maatschappelijke en economische) waarde te ontwikkelen en meten

# Drie typen beheer

Spoor	Wat?	Wie?
Vastgoedbeheer	Casco, installaties, groot onderhoud, verzekeringen en belastingen (eigenaarlasten)	Eigenaar/eigenaren
Programma beheer	De activiteiten in samenwerking, organisatiekosten (programmamanager, overleg?)	Samenwerkende partijen
Operationeel beheer	Alle dagelijkse zaken om het gebouw draaiende te houden; van sleutelbeheer, schoonmaak tot klein onderhoud (gebruikerslasten)	Verschillende opties denkbaar (wie is de beste?)

# Bewonersbeheer

Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed door bewoners





# De Pelikaan; Krommenie



Gebouw uit 1985

# De Pelikaan; Krommenie



# De Pelikaan; Krommenie



veel activiteiten

# De Pelikaan; Krommenie



zaken goed voor elkaar

# De Pelikaan; Krommenie

## Organisatie van het beheer



# De Pelikaan; Krommenie

## Exploitatie

Inkomsten	
Verhuur	47%
Horeca	18%
Activiteiten	0%
Subsidie	34%
Totaal	100%

Kosten	
Huisvesting	40%
Personeel	52 %
Overig	8 %
Totaal	100 %

Bewoners zijn risicodragers  
Per saldo positief resultaat over 2009



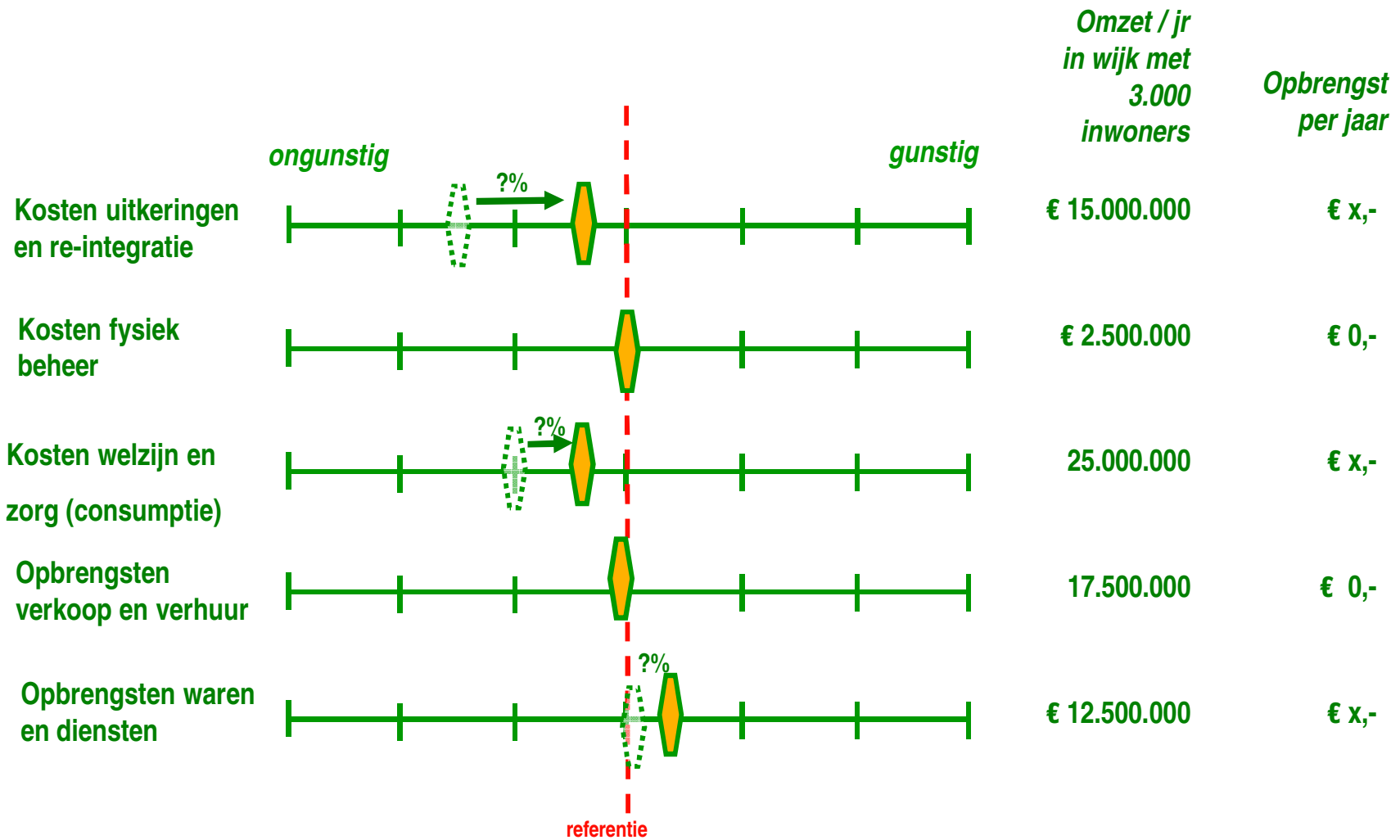
# Maatschappelijke opbrengsten

## voor afweging kosten-baten

Wel effect	Geen effect
<b>Voor de wijk</b>	<b>Voor de wijk</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• voorziening in de buurt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• woningwaarde/verhuurbaarheid +/-</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• binding en gemeenschapszin</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• bereikbaarheid</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• wijkondersteuning</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• betere woonomgeving</li></ul>
<b>Voor mensen</b>	<b>Voor mensen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• beetje meer inkomen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gezonder</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• meer thuis in de wijk</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• duurzamer</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• zelfredzaam/zelfstandig</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• zinvolle tijdbesteding</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• persoonlijke ontwikkeling</li></ul>	



# Opbrengsten en profijt





# Ontwikkelprogramma

## Komende tijd verder aan slag met:

- vergelijken exploitaties;
- kosten – baten analyse;
- werkbare modellen
- handige tools;
- mogelijkheden voor optimalisatie
- handreiking bedrijfsplan bewonersbeheer.

# De Fonkel; Helmond

## Interview met:

- Otto Spierings (kwartiermaker);
- Jan Terbeek (voorzitter bewonersbestuur)
- Theo van Schijndel (beheerder Stichting Welzijn Helmond)
- Marcel van Rijt (directeur brede basisschool de Vuurvogel)

over aanloop, gemeentelijk beleid, kwartier maken, rolverdeling, commitment, uitwerking, praktijk

en over kwaliteit, prijs, meerwaarde, zeggenschap, risico en continuïteit

# Wat willen en kunnen bewoners

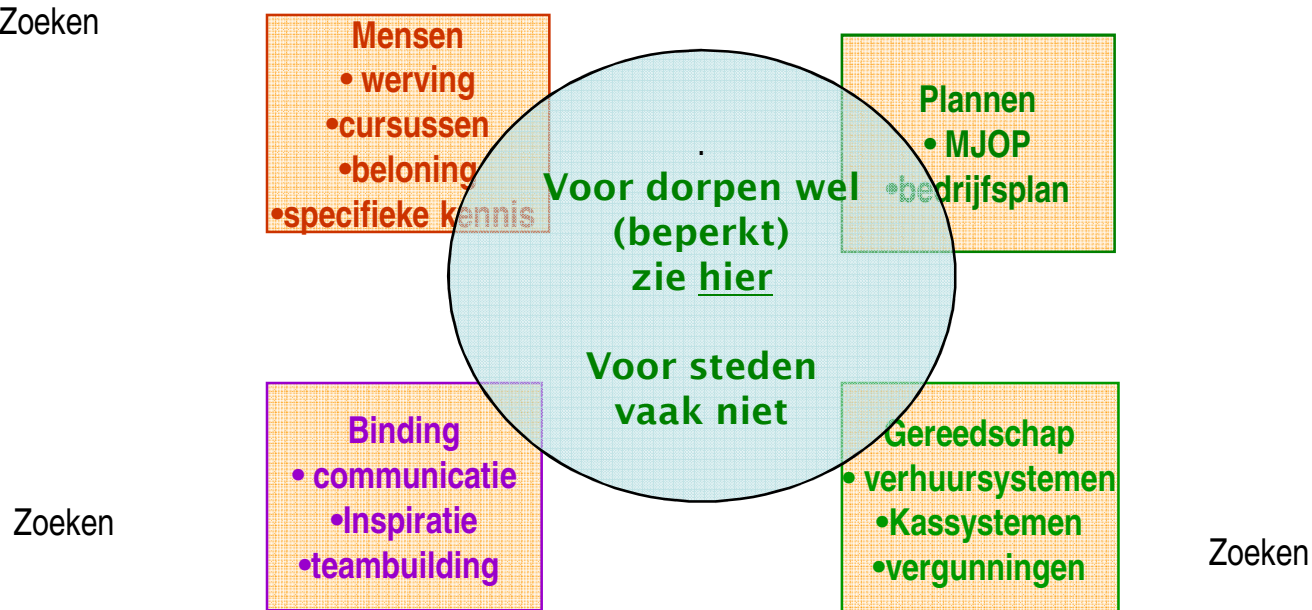
Theorie op basis van leefstijlen toegespitst op de Fonkel

door Gert Jan Hagen

# Ondersteuningsstructuur

Vrijwillig vacaturebank  
Intake nieuwe huurders  
Opleidingscentra  
Zoeken

Corporaties



Stelling: voor bewonersbeheer in stedelijke (achterstands) wijken is meer ondersteuning nodig, maar juist minder aanwezig dan in dorpen.

# Lunch



# Beheer door anderen

## Pleidooi voor andere beheerder door:

- Martin Peters (gemeente Nijmegen);
- Carolien van der Velden (vanuit corporatie Goirle);
- Paul van Putten / Ronald Kruisman (school Amsterdam);
- Henri Molenaar (marktpartij).

# Gesprek

## Met elkaar en critical friends:

- Wichert Eikelenboom (basisschool);
- Jan Hoek (gemeente)
- Marc van Leent (Wijkplaats/MFA-lab)

over kwaliteit, prijs, meerwaarde, zeggenschap, risico en continuïteit



# Bedankt en wel thuis

Bewoners  
doen het zelf  
KLANTSTURING...



WIE STUURT WIE ?