

overdie



Datum: september 2008
Samenstelling: Werkgroep Beheer & Exploitatie
Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
Gemeente Alkmaar
Living Vision

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Eigendomsverhoudingen	5
3	Beheervorm	6
4	Gebruik	8
4.1	Individuele ruimten	8
4.2	Gezamenlijke ruimten	8
5	Dagelijks beheer en onderhoud	9
5.1	Producten en diensten	9
5.2	Beveiliging	10
5.3	Uitvoering	10
6	Investering en exploitatie	12
7	Volgende fasen	15

1 Inleiding

In Overdie wordt een Wonen Welzijn Zorg Werk Ontmoetingscentrum (hierna te noemen Ontmoetingscentrum) op het Geert Groteplein gevestigd. Hiervoor is in een eerdere fase een visiedocument opgeleverd, waarin een visie op de samenwerking en op beheer en exploitatie is verwoord. De deelnemende partijen hebben op basis daarvan een intentieovereenkomst getekend.

In onderliggend document Beheer hebben partijen die zich gaan vestigen in het Ontmoetingscentrum hun uitgangspunten met betrekking tot het beheer ervan geformuleerd. De komende jaren wordt dit document steeds een stap gedetailleerder uitgewerkt en concreter gemaakt met als doel dat bij de oplevering van het gebouw een beheerorganisatie operationeel is.

Met de deelnemende partijen is ook gewerkt aan een gemeenschappelijk functioneel en ruimtelijk programma van eisen en aan samenwerkingsafspraken. De drie documenten maken allen deel uit van de resultaten van fase 3.



Overdie

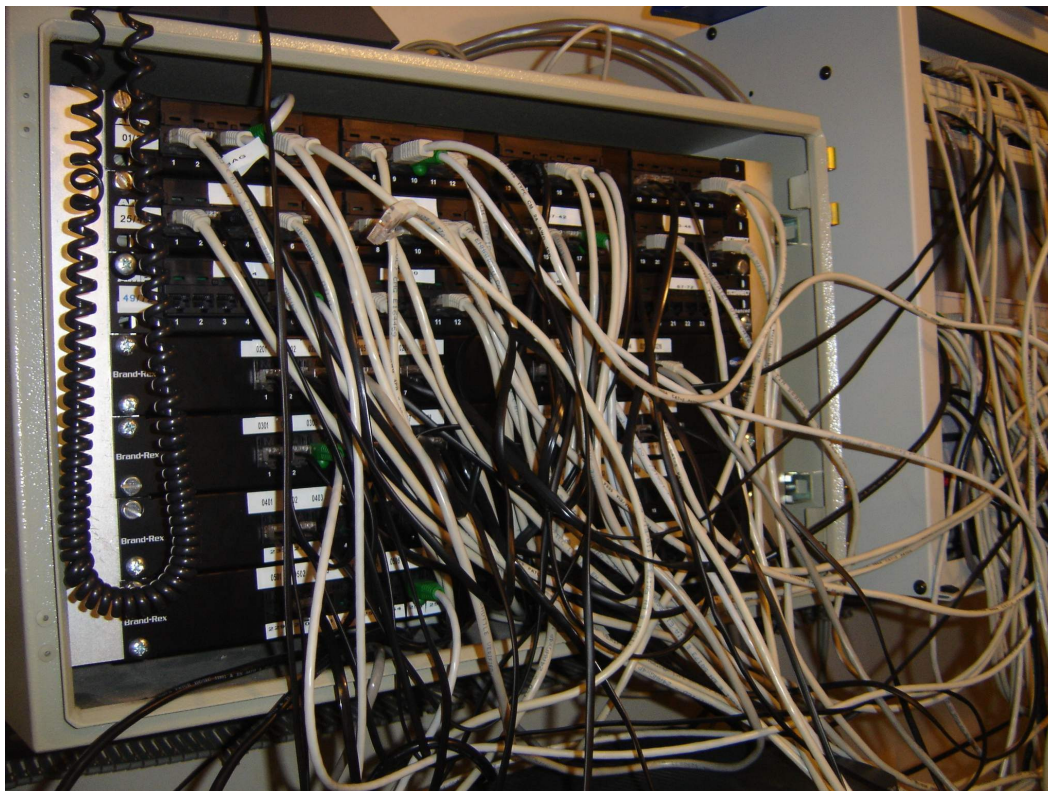
2 Eigendomsverhoudingen

Het Ontmoetingscentrum wordt door Woonwaard gebouwd en geëxploiteerd. Woonwaard wordt eigenaar van het gebouw en de daarboven liggende woningen. De deelnemende partijen gaan met Woonwaard een huurcontract aan voor de ruimte die zij voor eigen gebruik nodig hebben. Dit betreft hun eigen kantoorruimte en/of vergaderruimte en/of spreekkamer en/of wachtruimte, etcetera.

In het Programma van Eisen wordt per partij exact aangegeven welke functionele en ruimtelijke wensen en eisen zij hebben en welke wensen en eisen daar op technisch gebied bij horen.

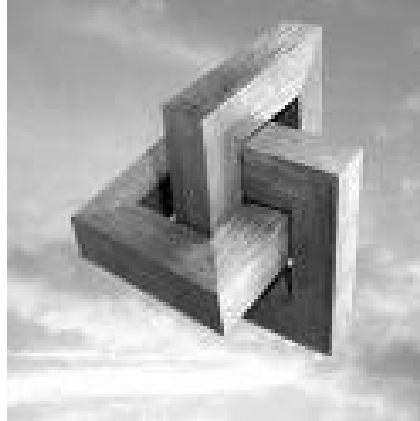
In het Ontmoetingscentrum komen naast bovengenoemde ruimten ook een aantal gezamenlijk te gebruiken vergader- en activiteitenruimten die de partijen allen kunnen gebruiken / huren. In deze ruimten zal vooral de ontmoeting tussen bezoekers, bewoners en huurders van het Ontmoetingscentrum plaatsvinden. Dit zijn andere ruimten dan de zalen die het Wijkcentrum Overdie exploiteert.

Het ontmoetingscentrum vormt een onderdeel van het gebouw waarin ook (koop)woningen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er een Vereniging van Eigenaren (VvE) moet worden opgericht, waar Woonwaard voor het Ontmoetingscentrum onderdeel van uit maakt. De verantwoordelijkheid richting VvE ligt bij Woonwaard als eigenaar van het gebouw.



3 Beheervorm

De partijen die huurder worden van ruimten in het Ontmoetingscentrum richten een juridische beheervorm op om het dagelijkse beheer en onderhoud vorm te geven. Dit is noodzakelijk omdat contracten met derden zullen worden afgesloten en omdat er een werkgever - werknemer relatie kan ontstaan tussen de huurders en eventueel een dagelijks beheerder.



Partijen hebben ervoor gekozen om een stichting (de stichting Beheer & Exploitatie Ontmoetingscentrum) op te richten. Dit is de meest geëigende beheervorm, omdat een stichting:

- met behulp van een bepaald vermogen een (ideëel) doel wil bereiken,
- een a-commercieel rechtspersoon is en geen materieel voordeel nastreeft voor oprichters, bestuursleden of derden,
- een verbod heeft op winstdeling,
- geen leden heeft en dus het bestuur besluiten kan nemen zonder die in een ledenvergadering te moeten voorleggen,
- een collectieve aansprakelijkheid van het bestuur kent die niet statutair is te beperken,
- geen hoofdelijke aansprakelijkheid kent van bestuursleden,
- wel winst mag maken, maar aan de uitkering van de gemaakte winst beperkingen zijn gesteld,
- wel een onderneming kan drijven.

In de volgende fase van het proces wordt de inrichting van de stichting concreter vorm gegeven. Er worden dan uitgangspunten voor het bestuur geformuleerd en de inbreng van partijen wordt vastgelegd.

De stichting wordt eindverantwoordelijk voor het dagelijkse beheer en onderhoud van het Ontmoetingscentrum. Dit betreft onder andere (zie ook verder in dit document):

- Het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke ruimten in het Ontmoetingscentrum
- Afsluiten van verzekeringen
- Bedrijfshulpverlening
- Contracten voor beheer en onderhoud aan derden
- Eventueel aanstellen van een medewerker voor het dagelijkse beheer en onderhoud

- Contact onderhouden met eigenaar van het Ontmoetingscentrum

In de volgende fase wordt bepaald welke taken en verantwoordelijkheden de stichting zelf zal uitvoeren en wat zij eventueel kan uitbesteden aan derden c.q. een beheerorganisatie. Bij uitbesteden van taken en verantwoordelijkheden op tactisch en/of operationeel gebied zullen minimaal drie partijen worden gevraagd een offerte aan te bieden.

4 Gebruik

De activiteiten die in het pand uitgevoerd worden staan in het teken van de lange termijn doelstellingen die in het document over samenwerking zijn vastgelegd.

Voor het gebruik van de ruimten in het Ontmoetingscentrum wordt onderscheid gemaakt tussen ruimten die partijen huren voor uitvoering van hun primaire proces, waar alleen zij toegang tot hebben én ruimten die partijen gezamenlijk kunnen gebruiken zoals bijvoorbeeld een vergaderruimte of spreekkamer.

4.1 Individuele ruimten

De individuele ruimten in het Ontmoetingscentrum worden enkel door de huurders zelf gebruikt voor hun bedrijfseigen activiteiten. Een partij mag zijn eigen ruimten zonder overleg met de stichting en Woonwaard niet aan derden ter beschikking stellen of verhuren.

4.2 Gezamenlijke ruimten

De gezamenlijke ruimten kunnen op basis van een nader te bepalen *minimaal kostendekkend* huurprijs of uurtarief door de afzonderlijke partijen worden gehuurd. De deelnemende partijen in het Ontmoetingscentrum hebben de eerste keus bij het reserveren van deze ruimten.

Indien de gezamenlijke ruimten op bepaalde dagdelen leeg staan, kan de stichting deze tegen nader te bepalen tarieven aan derden verhuren. In een later stadium wordt bepaald of wat de tarieven zijn en hoe de opbrengsten daarvan door de stichting zullen worden aangewend.

Echter, om leegstand te voorkomen zal een redelijke termijn moeten worden afgesproken binnen welke de gezamenlijke ruimten te reserveren zijn voor deelnemende partijen en vanaf wanneer de ruimten ook aan derden verhuurd kunnen worden. Een uitgangspunt hierbij is dat er geen lange termijn afspraken kunnen worden gemaakt voor verhuur aan derden, omdat de deelnemende partijen voorrang hebben bij de reservering van de ruimten. De uitwerking hiervan volgt in de volgende fasen. Een uitzondering daarop zijn uiteraard de eigen zalen van het Wijkcentrum; hun kerntaak bestaat uit het verhuren van zalen aan derden.



5 Dagelijks beheer en onderhoud

Woonwaard is eigenaar van het Ontmoetingscentrum en daarmee verantwoordelijk voor het eigenarenonderhoud. Dit wordt in het huurcontract en de bijbehorende algemene voorwaarden vastgelegd.

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van hun eigen ruimten zoals kantoor, praktijk of zalencentrum.

Het beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimten in het Ontmoetingscentrum is de verantwoordelijkheid van de stichting, zoals in hoofdstuk 3 is vastgelegd. De stichting zal in principe taken en verantwoordelijkheden (deels) uitbesteden aan een uitvoerende beheerorganisatie.

In onderstaande paragrafen worden de aspecten van het beheer en onderhoud die huurders gezamenlijk willen uitvoeren benoemd.

5.1 Producten en diensten

Om het beheer en onderhoud op een gegarandeerd wenselijk niveau te houden is door de werkgroep Beheer & Exploitatie een verplicht pakket van producten en diensten vastgesteld en een facultatief pakket.

Het verplichte pakket is van toepassing op de gezamenlijke ruimten en aspecten die van toepassing zijn op de totale uitstraling van het gebouw, zoals glasbewassing. De kosten van het verplichte pakket worden in de servicekosten opgenomen en verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. De verdeelsleutel voor kostenverdeling wordt in een latere fase van het project uitgewerkt.

Het facultatieve pakket is samengesteld voor het gemak van, en de service aan, de deelnemende partijen. Zij kunnen gebruik maken van de diensten van de beheerorganisatie die voor de stichting het verplichte pakket uitvoert. Dat kan kostenreductie opleveren. De verrekening van deze kosten wordt te zijner tijd bepaald.

Het verplichte pakket bestaat onder andere uit;

- Groen onderhoud binnen en buiten
- Schoonmaak gezamenlijke ruimten
- Glasbewassing gehele gebouw
- Klein dagelijks huurderonderhoud gezamenlijke ruimten
- Groot huurdersonderhoud, zoals binnenschilderwerk gezamenlijke ruimten
- Bedrijfshulpverlening
- Inboedel- en glasverzekering voor gezamenlijke ruimten
- Kosten energie voor gezamenlijke ruimten
- Beveiliging
- Onderhoud en vervanging inventaris gezamenlijke ruimten

Het facultatieve pakket kan bestaan uit;

- Schoonmaak in eigen kantoor/praktijk/zalencentrum
- Dagelijks onderhoud in eigen kantoor/praktijk/zalencentrum
- Groot huurdersonderhoud in eigen kantoor/praktijk/zalencentrum
- Postverspreiding en -verzending
- Kopieer- en printfaciliteiten
- Koffie- en frisdrankautomaat
- ICT beheer
- Inboedelverzekering eigen kantoor/praktijk/zalencentrum

De exacte invulling van de pakketten zal in de volgende fasen geconcretiseerd worden.

5.2 Beveiliging

Het ontmoetingscentrum voldoet minimaal aan alle wettelijk voorgeschreven regels met betrekking tot toegankelijkheid en veiligheid. Woonwaard ontwerpt al haar nieuwbouwwoningen conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Ook dit pand zal voldoen aan vergelijkbare voorschriften voor inbraakveiligheid. Partijen moeten samen met gemeente en Woonwaard overeenkomen of de buitenruimte moet voldoen aan het Politie Keurmerk Veilige Woonomgeving.

In het Programma van Eisen zijn alle benodigde keurmerken opgenomen.

Wat betreft inbraakveiligheid worden geen extra voorzieningen aangebracht dan volgens het keurmerk noodzakelijk is. Er komt ook geen doormelding naar de politie (in verband met de hoge kosten). Partijen maken voor hun eigen werkruimten zelf een risicoanalyse en op basis daarvan besluiten zij of ze extra beveiliging noodzakelijk achten.

Er wordt geen beveiligingsbeambte aangesteld in het gebouw. Het gebouw moet uitnodigend en laagdrempelig zijn; een beveiligingsbeambte doet afbreuk aan dit uitgangspunt.

5.3 Uitvoering

De stichting is, zoals gezegd, eindverantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en beheer van de gezamenlijke ruimten. Uiteraard doet zij dit niet zelf, maar huurt daarvoor een beheerorganisatie in. Ongeveer een jaar voor de oplevering van het Ontmoetingscentrum worden minimaal drie offertes aangevraagd bij organisaties die ervaring hebben in het beheer en onderhoud van multifunctionele accommodaties.

Het Wijkcentrum Overdie (een van de partijen in het Ontmoetingscentrum) is een organisatie die aangegeven heeft het beheer op zich te kunnen en willen nemen. Een andere mogelijke organisatie is de Stichting Servicepunt voor Welzijn en Cultuur.

Op basis van een Service Level Agreement (SLA) zal een aanbesteding worden vormgegeven.

De werkzaamheden met betrekking tot beheer en onderhoud zijn te onderscheiden in uitvoerende en coördinerende taken. In de volgende fase van het project wordt besloten of deze werkzaamheden al dan niet deels worden uitgevoerd door een medewerker die rechtstreeks in dienst komt van de stichting, of dat deze werkzaamheden geleverd worden door de in te huren beheerorganisatie.

Uitvoerende werkzaamheden zijn onder andere:

- Groenonderhoud binnen en buiten
- Schoonmaak gezamenlijke ruimten
- Glasbewassing
- Klein dagelijks huurderonderhoud
- Bedrijfshulpverlening

Coördinerende werkzaamheden en verantwoordelijkheden zijn onder andere:

- Optreden als contactpersoon met derden met betrekking tot inbraak- en brandveiligheid
- Bereikbaarheid bij calamiteiten
- Optreden als contactpersoon voor externen
- Uitgifte en beheer van sleutels
- Derde geldstroom binnenhalen
- Agendabeheer algemene ruimten
- Exploitatie algemene ruimten

6 Investering en exploitatie

De wensen zoals die in het Programma van Eisen staan verwoord, zijn opgenomen in de stichtingskosten voor het ontmoetingscentrum. De stichtingskosten zijn de som van grondkosten, ontwikkelingskosten en bouwkosten en geven aan wat er door de toekomstige eigenaren geïnvesteerd moet worden. Deze stichtingskosten worden voor een deel vertaald in de huurprijs en voor een deel als eenmalige investering (afbouwpakket).

Huur en eenmalige investeringen vormen een deel van de exploitatielasten, daarnaast komen er kosten voor beheer, onderhoud en vervanging, en –van een andere orde- de kosten van daadwerkelijke samenwerking. Hieronder worden deze verschillende posten nader toegelicht.

1. Pakketten

Conform de intentieovereenkomst en het visiedocument wordt het gebouw opgeleverd:

- inclusief gebouwgebonden installaties: klimaatinstallaties, watervoorziening en elektrische installaties.
- inclusief het afbouwpakket: plafond, wand- en vloerafwerking, en standaard aantal armaturen. Dit versterkt het concept van het ontmoetingscentrum omdat het gebouw daardoor een eenheid zal uitstralen.

Gebruikersspecifieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld balies, garderobes, de keuken, meubilair, losse verlichting of extra koeling dienen door de huurder zelf te worden aangelegd en onderhouden.

Er is dus sprake van drie verschillende 'pakketten':

A. *Het casco met gebouwgebonden installaties*

Woonwaard zorgt voor aanleg of levering en draagt zorg voor onderhoud en vervanging van casco en gebouwgebonden installaties. De investering die Woonwaard voor dit pakket doet, wordt vertaald in de huurprijs. Voor de helderheid zullen in de huurprijsopbouw beide componenten worden uitgesplitst, één voor het casco en één voor de gebouwgebonden installaties.

Het ontmoetingscentrum maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gehele gebouw, Woonwaard is lid van deze VvE.

B. *Het afbouwpakket*

Woonwaard zorgt voor aanleg of levering van het afbouwpakket. De hurende partij of de beheerstichting is echter eigenaar van dit afbouwpakket en draagt dus zorg voor onderhoud en vervanging hiervan. Daarmee kan de investering voor dit pakket niet in de huur worden opgenomen en moet een andere wijze van financiering worden gezocht, bijvoorbeeld een eenmalige investering van huurder of beheerstichting. In fase 4 zullen de Kernpartners de beste oplossing hiervoor kiezen.

C. Gebruikersspecifieke voorzieningen

Deze voorzieningen zijn specifiek voor de betreffende huurder/gebruiker. Deze is eigenaar van de voorzieningen, draagt dus zorg voor aanleg, onderhoud en vervanging. Financiering is daarmee ook aan de betreffende huurder/gebruiker.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp zullen de grenzen tussen de drie pakketten met behulp van zgn. 'demarcatielijsten' voor alle partijen inzichtelijk worden gemaakt.

2. Kosten voor gezamenlijke ruimtes en samenwerking

A. Gezamenlijke ruimtes

Naast de huur voor de gebruikersspecifieke ruimte, komen er kosten voor huur, beheer en onderhoud van de gezamenlijk te gebruiken spreekkamers en vergaderruimten. Dit kan een vaste kostenpost zijn op basis van de m² bruto vloeroppervlak dat per jaar gehuurd wordt. Een alternatief is dat de stichting de gezamenlijke ruimten van Woonwaard huurt en dat partijen per gebruik de huur in rekening gebracht krijgen door de stichting. De kosten voor beheer en onderhoud zijn dan verdisconteerd in de huurprijs. Daarnaast kan de stichting daarmee verantwoordelijk worden voor de verhuur van de gezamenlijke ruimten aan derden.

Tot slot zijn er kosten voor huur, beheer en onderhoud van de gezamenlijke openbare ruimten als bijvoorbeeld centrale entree en bezoekerstoiletten. Voor deze openbare vierkante meters wordt een verdeelsleutel voor de kostenverdeling opgesteld. Daar zijn verschillende mogelijkheden voor; dit kan bijvoorbeeld op basis van vierkante meters eigen ruimten, aantal personeelsleden, aantal bezoekers, etc. In fase 4 wordt door de Kernpartners een principekeuze gemaakt voor de gezamenlijke ruimten.

B. Samenwerking

Naast de exploitatielasten die gemoeid zijn met de coördinatie en het begeleiden van het beheer en de exploitatie van het gebouw, moeten ook kosten worden begroot voor de programmering van het Ontmoetingscentrum c.q. het beheer en de bewaking van het samenwerkingsconcept. Op grond van ervaringen met multifunctionele accommodaties elders is duidelijk dat de coördinatie en het stimuleren van de programmering van de partijen geboden is: de manier om tot een samenwerking te komen die tot meerwaarde leidt, uiteindelijk een duurzame opbouw van het aanbod voor bewoners van Overdie die aansluit bij hun wensen. Bijvoorbeeld door aanstelling van een inhoudelijk coördinator.

3. Uitgangspunten

In deze fase kan door de specifieke eisen die aan een multifunctionele accommodatie zoals het WWZW-ontmoetingscentrum worden gesteld, nog geen betrouwbare berekening worden gemaakt van de stichtingskosten. Dit kan pas op basis van het Voorlopig Ontwerp dat tegen de zomer van 2009 verwacht wordt. Op basis van de stichtingskosten zullen partijen een huuraanbod ontvangen: met het door partijen tekenen voor het aantal m² en de bijbehorende huurprijs kan de architect dan van start met het Definitief Ontwerp. Het zal duidelijk zijn dat om tot een kostendekkende exploitatie te komen, de fase Voorlopig Ontwerp bij uitstek de fase zal zijn waarin door de partners concrete en creatieve

oplossingen gezocht zullen moeten worden voor mogelijke en/of noodzakelijke besparingen met betrekking tot afwerkingsniveau en het aantal m².

Voor de exploitatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Conform de intentieovereenkomst en het daaraan ten grondslag liggende visiedocument, zal de exploitatie van het WWZW-ontmoetingscentrum kostprijsdekkend zijn. Er worden marktconforme, op de doelgroepen afgestemde huurprijzen gehanteerd. Op grond van het Voorlopig Ontwerp wordt door Woonwaard een huurprijs bepaald.
- **Ten aanzien van de in het visiedocument genoemde righthuurprijzen (na aftrek van 1 miljoen subsidie: € 100 /m² voor maatschappelijke organisaties, € 140 /m² voor commerciële organisaties c.q. de apotheek) moeten partijen uitgaan van naar verwachting zo'n 20% stijging van de bouw- en ontwikkelkosten (indicatief) en daarmee van de huurprijzen.**
- Gemeente en Woonwaard stellen subsidies beschikbaar om de samenwerking tussen partijen te stimuleren, gericht op het vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk. Door de exploitatielasten van de huurders te verlagen, komt dit ten goede aan de benodigde inzet voor de programmering van het Ontmoetingscentrum. In totaal is het € 1.500.000 subsidie: € 1.000.000 Investeringssubsidie Stedelijke Vernieuwing (ISV), € 500.000 aan CAI-gelden. Conform het visiedocument wordt de ISV-subsidie van 1 miljoen direct ingezet voor het verlagen van de huur. Op grond van de exploitatiegegevens op basis van het Voorlopig Ontwerp, zullen gemeente en Woonwaard een beslissing nemen over de inzet van de CAI-gelden. Voor dit deel van de subsidie gaat de voorkeur uit naar financiering van ondersteuning van de samenwerking, bijvoorbeeld door een bijdrage in de kosten van aanstelling van een medewerker die de samenwerking stimuleert en coördineert.
- 3.842 m² bruto vloeroppervlak (BVO) versus 3.587 m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), waarvan 1.450 m² BVO op de begane grond, de overige vierkante meters op de verdieping .
- Het architectenbureau wordt opdracht gegeven om bij het ontwerp van het gebouw de exploitatielasten expliciet mee te wegen, bijvoorbeeld als het gaat om energielasten.

De totale exploitatielasten zijn als volgt opgebouwd (allen obv m² VVO per jaar):

1A: Huur casco en installaties 1B: Investering afbouwpakket	2 A: Kosten Beheer en Onderhoud				2 B: Kosten Samenwerking
	Energie	Schoonmaak	Huurders-onderhoud	Personeel beheer & onderhoud	
PM	€ 17	€ 13	€ 5	PM	PM
<i>Dit zijn richtprijzen per m² verhuurbaar vloeroppervlak, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Prijspeil 2007</i>					

De bedrijfslasten voor de eigen bedrijfsvoering en de kosten van de gebruikersspecifieke voorzieningen zijn niet in dit overzicht opgenomen, omdat die in dit gezamenlijke document niet relevant zijn. Voor de eigen bedrijfsvoering uiteraard wel.

7 Volgende fasen

Onderliggend document Beheer vormt de basis voor de latere uitwerking van het beheer, het onderhoud en de exploitatie van het Ontmoetingscentrum.

De documenten Samenwerking, Programma van Eisen en Beheer & exploitatie zijn de resultaten van fase 3 en het vertrekpunt voor fase 4.

In de volgende fasen van het proces worden wat betreft beheer en exploitatie onderstaande punten in stappen geconcretiseerd:

- Vastleggen van verantwoordelijkheden van stichtingsbestuur
- Oprichting van de stichting
- Bepalen van verdeelsleutel voor kosten beheer en onderhoud
- Bepalen van verdeelsleutel voor huur gezamenlijk ruimten
- Opstellen SLA
- Aanbesteden van de uitvoering (minstens drie offertes aanvragen)
- Voorlopige exploitatiekosten vaststellen