

Penta Rho



wooninc.nl
RUIMTE VOOR WOONPLEZIER

MFA Lab

Rekenen aan exploitatie MFA's

28 mei 2010

Bob Vijge en Anita Keita

Inhoud workshop

- Welke vragen hebt u?
- Welke ervaring hebben wij?
 - Anita Keita: Penta Rho
 - Bob Vijge: Wooninc.



Begin bij het begin.....

Rekenen heeft pas zin als je weet waar je het over hebt.....



Houd rekening met...

- Initiële investering (bouwkosten en realisatie) > eigenaarlasten > huur
- Individuele exploitatielasten
- Eventueel gezamenlijke exploitatielasten = gezamenlijke verantwoordelijkheid



Waar begin je dan?

Verkennen:

- Wat vraagt de wijk, hoe voldoe je daaraan? (doelstellingen)
- Met wie ga je het doen? > partners
- Wat wil je realiseren (individueel en gezamenlijk)?
- Wat is de taakverdeling en wie is waarvoor verantwoordelijk?
- En financieel, wat zijn de mogelijkheden?



En dan.....

- Niet om de hete brij heen draaien!
- En afspraken vastleggen van grof naar fijn
- Risico's vooraf benoemen en doordenken
 - Subsidies
 - Inkomsten vallen tegen
 - Kosten vallen hoger uit



Aanpak beheer en exploitatie

Begin vroeg!



Eigendom

- Wie wordt eigenaar?
 - Bij gedeeld eigendom dienen ruimtes soms splitsbaar te zijn (denk aan VvE)
- Wensen eigenaar
 - Bemoeienis met beheer? Visie?
- Wie wordt huurder van wie en tegen welke condities?
 - Prijs, leegstandsrisico (structureel en buiten eigen gebruikstijden, onderhoud), relatie onderwijs - KOV
- Welke overeenkomsten worden wanneer gesloten?
 - Samenwerking, huur, gebruik



Samenwerking

- Wordt er inhoudelijk samengewerkt? Ja?
- Wordt er ruimtelijk samengewerkt? Ja?



- Kies dan voor samenwerking in beheer, voor alle ruimtes en alle facilitaire diensten



- Regel alles in het project in detail, gebruiksklaar
- Borg het voor daarna



Integrale ruimtestaat

- Wie zijn exploitant? Zij zijn verantwoordelijk voor het exploitatie risico en werken beheer uit.
- Voor welk deel verantwoordelijk? Stel een integrale ruimtestaat op. Versimpeld voorbeeld:

ruimte	aantal	m ² nvo		school	kdv	buurthuis
lokaal	8	60		60		
foyer	1	90		20	20	50
speellokaal	1	80		60	20	
totaal		230		140	40	50

↓
Is keuze irt eigendom!
Periodiek actualiseren

Visie op beheer

- Gebruik, doelgroepen en openingstijden exploitanten
 - Andere huurders aantrekken?
 - Vanuit 1 loket?
 - Verhuurbare ruimtes
 - Bezetting
 - Prijsstelling
 - Rol van wijkbewoners
 - Openingstijden 24/7?
- Hoe hoger de ambitie, hoe meer behoefte aan formatie voor beheer: zowel in kwantiteit als kwaliteit
- Met beschikbare dekking kunnen gebruikerslasten meestal net betaald worden



Inkomsten

- Welke inkomsten zijn mogelijk? > voor wie?
 - Incidentele verhuur
 - Horeca
 - Prijsbeleid

- Is de dekking van de kosten voor iedere exploitant zeker? Denk aan gesubsidieerde exploitanten.



Organisatie

- Operationeel > beheerder (s), vrijwilligers
- Tactisch > zakelijk leider?
- Strategisch > sturing, evaluatie
begroting, jaarrekening

Juridisch: houd het simpel:
vaak volstaat samenwerkings-
overeenkomst, penvoerder en
kosten voor gemene rekening



Voorbeeld kosten exploitatie

Kengetallen Gebruikerslasten	€/ m ² bvo	
	Onderwijs	Overige
Klein onderhoud	€ 0,00	€ 5,00
Schoonmaak	€ 12,50	€ 12,50
Afvalinzameling en afvoer	€ 1,50	€ 1,50
Inboedelverzekering	€ 0,00	€ 0,40
Beveiliging en bewaking	€ 0,00	€ 1,00
OZB	€ 0,00	€ 2,00
Energie en water	€ 13,50	€ 13,50
Waterschapsbelasting	€ 1,90	€ 1,90
TOTAAL	€ 29,40	€ 37,80



tussenmeters

Prijspeil 1-1-2009

Kosten beheerders

Functie	Salaris 1 fte	Mnd	Vakantiegeld	Eindejaarsuitkering	w.g.lasten	Totaal
Beheerder	€ 1905,-	12	1,08	1,055	1,4	€ 36.465
Zakelijk leider	€ 2397,-	12	1,08	1,055	1,4	€ 45.883
					Totaal	€ 82.348

- Hoeveel formatie nodig?
 - Dubbele bezetting? Tijdens volledige openingstijden?
- Welke dekking staat er tegenover de beheerderskosten?
 - Huur- en horeca inkomsten door hogere bezetting, schoonmaak en klein onderhoud zelf doen ipv uitbesteden,
- Trend: gemeenschapshuis regelt verhuur en horeca

Rekenmodel MFA Lab

Bob Vijge

bvijge@wooninc.nl

Tel. 040-2654400

wooninc.nl
RUIJTE VOOR WOONPLEZIER

Anita Keita

akeita@pentarho.nl

Tel. 055-5386690 of
06-41719902

