



BEDRIJFSPLAN

BUURTKAMER CORANTIJN; HAALT HET BESTE UIT DE BUURT!



Amsterdam, juni 2014

Catherina Giskes
Mieke Schulte
Frank Alexander
Kees Lindhoud



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Visie op de Postjesbuurt als community
4. Het pand en het concept van de Buurtkamer
 - 4.1 Het pand en de stichting Corantijnstraat 25
 - 4.2 Missie en visie, positie van de buurtkamer in de buurtcommunity
 - 4.3 Netwerk rond de Buurtkamer
5. Product, prijs, marktbenadering en personele inzet
 - 5.1 Producten en diensten
 - 5.2 Verdienmodel
 - 5.3 De markt
 - 5.4 SWOT-analyse
 - 5.5 Concurrentiepositie
 - 5.6 Promotie en acquisitie nieuwe huurders
 - 5.7 De marketinginstrumenten
 - 5.8 Personele inzet
6. Financiën
 - 6.1 Investerings- en financieringsbegroting
 - 6.2 Exploitatiebegroting

Bijlage; Energie Prestatie Advies van Siem Goede



1. Inleiding

De stichting Corantijnstraat 25 exploiteert sinds oktober 2012 buurtkamer Corantijn. Het motto van de buurtkamer is; 'Haalt het beste uit de buurt'. Wij willen als bestuur in de buurtkamer een plek creëren waar buurtbewoners samenkomen, op ideeën komen en in actie komen. Het succes van de buurtkamer wordt bepaald door het draagvlak in de buurt. Wij willen ons met veel enthousiasme inzetten om het bestaan en de mogelijkheden van de Buurtkamer voldoende bekendheid te geven in de Postjesbuurt.

Doel van de stichting is het realiseren van een zelfdragende buurtkamer door het faciliteren van activiteiten in de buurtkamer en het faciliteren van initiatieven in de buurt die in de buurtkamer (kunnen) plaatsvinden.

In dit bedrijfsplan schetsen we hoe we deze doelstelling willen realiseren.

2. Samenvatting

Buurtkamer Corantijn biedt door het beschikbaar stellen van een pand de mogelijkheid om buurtactiviteiten te organiseren. Daarnaast wil de buurtkamer talenten uit de buurt mobiliseren rond de thema's groen, duurzaamheid en buurtzorg. De buurtkamer doet dit alles op vrijwillige basis. De buurtkamer verwerft een deel van haar inkomsten uit de verhuur van ruimtes, zij streeft naar een toename van deze inkomsten. Gezien de doelstelling en werkwijze voegt de buurtkamer maatschappelijke waarde toe. Om een goed draagvlak en netwerk in de buurt te krijgen en te houden werkt de buurtkamer volgens sociocratische organisatieprincipes.

3. Visie op de Postjesbuurt als community

De Postjesbuurt wordt aan drie kanten begrensd door water; aan de oostkant door de Kostverlorenvaart en aan de noord- en westkant door de Postjeswetering. Het Surinameplein vormt de zuidgrens.

De bewoners van de Postjesbuurt zijn grotendeels van autochtone herkomst. De grootste leeftijdsgroep ligt tussen de 23 en 39 jaar. In de buurt wonen veel alleenstaanden en nieuwe stedelingen. Dit laatste is een indicator voor de aantrekkelijkheid van een buurt. Een aanzienlijk aantal wat oudere bewoners woont al heel lang in de buurt.

De bewoners zijn tevreden en betrokken bij hun buurt en men voelt zich er veilig. De helft van de buurtbewoners geeft aan dat er sociale samenhang is en er wordt minder verloedering ervaren dan een aantal jaar geleden.

Het woningbezit in de buurt is gemengd. In de buurt is van oudsher veel particuliere verhuur, het percentage sociale huurwoningen is hierdoor met 22% voor Amsterdamse begrippen vrij laag. Er is ook veel eigenwoningbezit. De gemiddelde WOZ-waarde en het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen liggen rond het Amsterdamse gemiddelde (€ 226.000 resp. € 30.000)

Voor buurtbewoners met kinderen tot twaalf jaar is de Corantijnschool een bindende factor. Andere ontmoetingspunten zijn twee buurtcafés, een buurtsuper en een avondwinkel. In de buurt worden binnenkort twee supermarkten gevestigd.



In de afgelopen jaren is er in de buurt een sterke toename opgetreden van buurtinitiatieven, actie en betrokkenheid bij de buurt. Buurtbewoners vinden elkaar onder meer in het zelfbeheer van groen.

Wij zien de Postjesbuurt als een buurt met veel potentie. Onze ambitie is het sociaal kapitaal van de buurt te mobiliseren en verbindingen in de buurt tot stand te brengen.

4. Het pand en het concept van de buurtkamer

4.1. Het pand en de stichting Corantijnstraat 25

Het pand Corantijnstraat 25 hs is een oude bakkerij. In 2007 vestigde leemstucbedrijf Tierrafino van Carl en Catherina Giskes zich in het pand. Na vertrek van hun bedrijf uit het pand startten zij het bewonersinitiatief 'Het begin van een duurzame straat'. Dit initiatief bleek in een behoefte te voorzien. In september 2012 stemde het leefbaarheidsoverleg van de Postjesbuurt in met voortzetting van het initiatief; het ging akkoord met het verstrekken van een exploitatiegarantie voor 2013 uit het buurtbudget. Zodoende kon per 1 oktober de buurtkamer worden opgericht.

Het pand is eigendom van een particuliere eigenaar. De kale huurprijs bedraagt € 800,-- per maand en de WOZ-waarde is € 154.500,-- (peildatum 1 januari 2013).

Het stichtingsbestuur bestaat nu uit vier actieve leden, zij wonen alle in de buurt en zijn alle vier al langere tijd in de buurt actief. Eén bestuurslid al meer dan vijftientig jaar.

Het pand bestaat uit drie ruimtes:

Voorruimte

- Lichte en representatieve ruimte van ca. 25m².
- Geschikt voor ontvangst, vergadering, expositie en als werkplek.
- Maximaal aantal personen: 8

Loungeruimte

- Lange smalle ruimte van ca. 35 m².
- Geschikt voor workshop, training, cursus, lezing, groepsgebeuren e.d.
- Maximaal aantal personen: 16

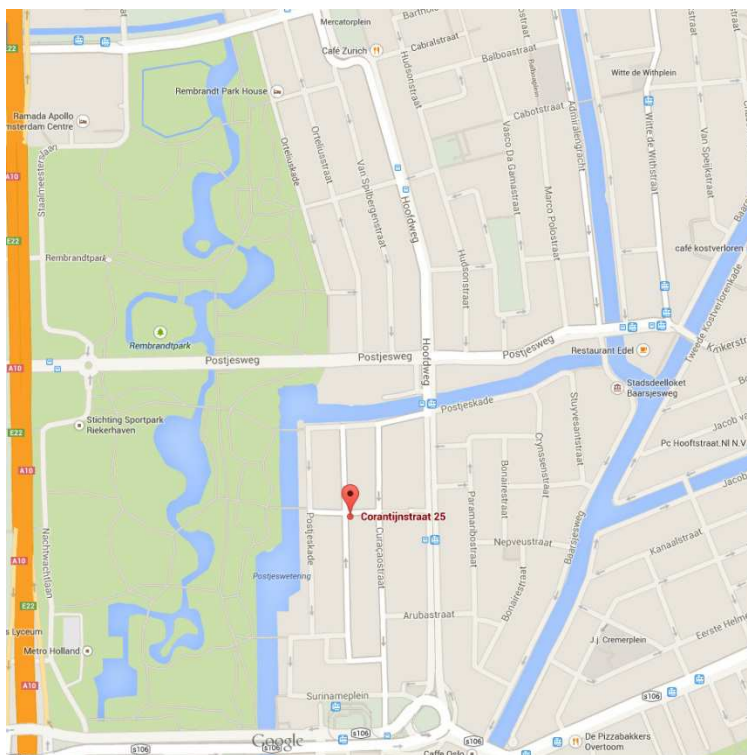
Kelder

- Grote, bijna vierkante ruimte van ca. 50 m².
- Geschikt voor meditatie, yoga, zingen e.d..
- Geen ramen en laag plafond.
- Maximaal aantal personen: 20

De wanden van de buurtkamer zijn gestuct met organisch leemstuc. De voor- en achterraimte hebben elk een eigen ingang en zijn van elkaar af te sluiten. De buurtkamer is zoveel mogelijk ingericht met duurzame of gerecyclede materialen. In de Buurtkamer zijn de gebruikelijke faciliteiten in een sobere vorm beschikbaar.



Het pand is centraal gelegen in het westelijk deel van de buurt en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Wij willen de bewoners aan de oostkant van de Hoofdweg meer bij de buurtkamer betrekken.



Vorige zomer heeft de buurtkamer van het stadsdeel een wijkaanpaksubsidie ontvangen van € 15.000,-. Een belangrijk deel van dit bedrag is gebruikt voor het opknappen van het pand en het verbeteren van het meubilair en de inventaris. Het aanleggen van een keuken en het verbeteren van de verwarming blijven belangrijke aandachtspunten. Mogelijk gaan we hier fondsen voor aanschrijven.

Eind vorig jaar hebben we een plan laten opstellen om van de buurtkamer een voorbeeldproject van duurzaamheid te maken (zie bijlage). In de loop van volgend jaar gaan we onderzoeken hoe we dit plan fasegewijs kunnen realiseren.

Wij willen dat de ruimtes van de buurtkamer een eenheid uitstralen en representatief zijn en dat de buurtkamer een 'warme', huiselijke plek is waar men graag wil verblijven.

Wij willen beslist een 'buurthuissfeer' vermijden. Geen TL-balken en briefjes als 'vergeet niet om het koffiezetapparaat uit te zetten'.

4.2. Missie en visie, positie van de buurtkamer in de buurtcommunity

Ons motto is: 'Buurtkamer Corantijn, haalt het beste uit de buurt!'.

Wij hebben onze visie en doelstelling als volgt geformuleerd: een zelfdragende buurtkamer die activiteiten in de buurtkamer faciliteert en initiatieven in de buurt faciliteert die in de buurtkamer plaats (kunnen gaan) hebben. Wij zien de buurtkamer als een plek waar mensen activiteiten uitvoeren, op ideeën komen en in actie komen. Voor de continuïteit van de buurtkamer is het essentieel dat mensen die actief zijn betrokken raken en blijven en (deels) bereid zijn om uitvoerende taken uit te voeren.

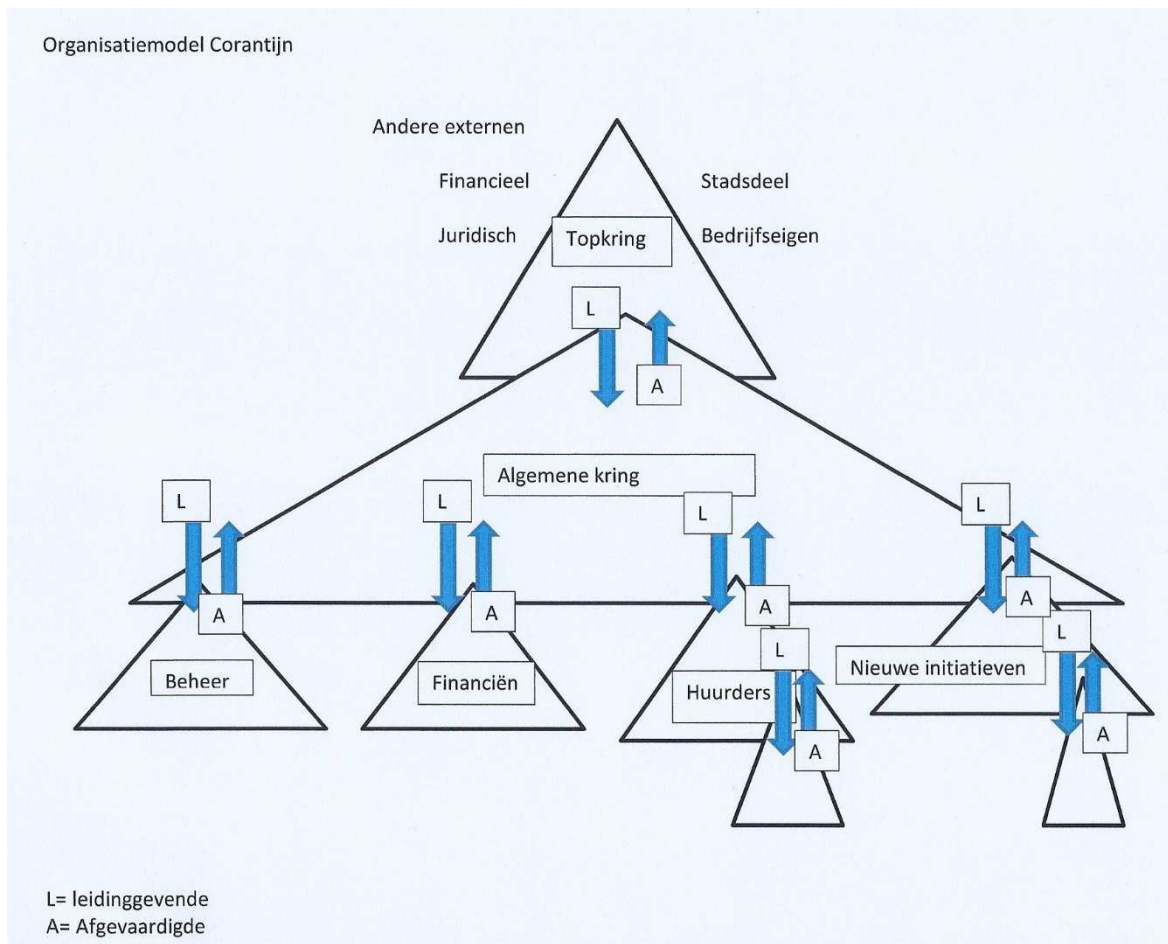
Het bestuur geeft leiding aan het realiseren van de visie en doelstelling en vult deze verder in.



Hierbij willen wij de huurders, geïnteresseerden en andere betrokkenen bij de buurtkamer nadrukkelijk betrekken.

Wij willen dat bij besluitvorming naar iedere stem geluisterd wordt en dat besluiten op elk niveau genomen worden op basis van geen overwegend bezwaar (consent). Wij kiezen daarom voor een sociocratische organisatiestructuur.

De onderstaande afbeelding geeft het eindbeeld hiervan voor de buurtkamer weer:



Zoals uit de afbeelding blijkt willen we met verschillende kringen gaan werken, elk met een eigen taak.

Op dit moment functioneren er al twee themakringen, te weten een interieurkring en een duurzaamheidskring. Zij zorgen respectievelijk voor een restyling van het interieur en voor een onderzoek naar mogelijkheden om van de buurtkamer een voorbeeldproject te maken van duurzame maatregelen.

In de tweede helft van 2014 willen wij de volgende themakringen gaan opzetten;

- Een gebruikers- en beheerkring
- Een acquisitie- en PR-kring
- Een financiële kring

De algemene kring vormt het centrum van de organisatie. Deze bestaat vooralsnog uit het bestuur. In de beginfase zullen de bestuursleden leiding geven aan de themakringen. Op termijn zullen vanuit de themakringen afgevaardigden aan de algemene kring worden toegevoegd.



Boven de algemene kring zal een topkring worden opgezet. Hiervoor zoeken we mensen die op afstand betrokken willen zijn bij de buurtkamer, bij voorkeur vanuit een specifieke deskundigheid.

Wij vinden de sociocratische kringenstructuur erg geschikt voor een vrijwilligersorganisatie als de onze. Deze sociocratische werkwijze kan ook bijdragen aan een draagvlak in de buurt.

4.3 Het netwerk rond de buurtkamer

Tot het netwerk van de buurtkamer behoren stakeholders als huurders, vrijwilligers, buurtondernemers, het stadsdeel/de gemeente en de huisbaas.

Het netwerk van de buurtkamer groeit gestaag, zo hebben in het afgelopen jaar ongeveer twintig vrijwilligers incidenteel een taak verricht. Wij hebben ervaren dat buurtbewoners bij calamiteiten als inbraak en lekkage bereid zijn om de handen uit de mouwen te steken.

Activiteiten als het Repair Café en het Groenspreekuur zijn voor het vergroten van het netwerk van groot belang. Deze terugkerende activiteiten groeien gestaag in bekendheid en aantal deelnemers en verbinden buurtbewoners met de buurtkamer. Wij willen dit soort activiteiten dan ook van harte ondersteunen en opstarten.

5. Product, prijs, marktbenadering en personele inzet

5.1 Producten en diensten

Het meest tastbare product van de buurtkamer is het verhuren van ruimtes voor vergaderingen, kinderfeestjes, spreekuren, yoga, repair café e.d.

Daarnaast faciliteren we nieuwe initiatieven totdat het een niet meer weg te denken activiteit is. Het Groenspreekuur is daar een goed voorbeeld van; wij hebben een buurtbewoonster ondersteund bij het opstarten van dit initiatief, het is nu een vast onderdeel van de activiteiten van de buurtkamer.

Wij willen een actieve rol spelen in het opstarten van activiteiten rond de thema's groen, duurzaamheid en buurtzorg (zie verder 5.3). Bij het opstarten van een activiteit rond dit thema willen we andere buurtbewoners betrekken. Het is onze bedoeling dat een dergelijke activiteit na verloop van tijd zonder onze directe bemoeienis gaat draaien. Als dit niet blijkt te lukken trekken wij ons ook terug; wij willen niet permanent activiteiten ondersteunen waar kennelijk geen behoefte aan is.

Het derde product is het op vrijwillige basis beheren van het pand. Hierdoor faciliteren we een ontmoetingsruimte voor de buurt en bieden wij aan buurtbewoners de mogelijkheid om activiteiten uit te voeren, op ideeën te komen en in actie te komen. We creëren daarmee maatschappelijk waarde.

De buurtkamer is, ook na de aanleg van een keuken, niet geschikt voor het op professionele wijze bereiden van maaltijden. Daarnaast willen we zonder vergunningen draaien, wij beschouwen onszelf als een soort 'verlengde huiskamer'. Het bereiden en verkopen van drank- en etenswaren is dan ook geen product van de buurtkamer.

5.2 Verdienmodel

De eigen inkomsten van de Buurtkamer bestaan primair uit vergoedingen voor het gebruik van de ruimte.

Voor 2014 hanteren wij de volgende tarieven:

- € 35,- per dagdeel voor de kelder of de voorruimte en € 75,- per dagdeel voor de hele ruimte
- Bij tenminste 10x huur van één van de ruimtes in een periode van een jaar plus vooruitbetaling van de huur geldt een huur van € 30 per dagdeel
- Bij tenminste 10x huur van de hele ruimte in een periode van een jaar plus vooruitbetaling van de huur geldt een huur van € 65 per dagdeel

Begin 2015 zullen we de tarieven opnieuw vaststellen. Dan gaan we onderzoeken of voor niet-buurtgebonden commerciële activiteiten een hoger tarief gevraagd kan worden. Ook zal dan besloten worden of we gezien onze maatschappelijke functie voor sommige activiteiten juist een lager tarief moeten vragen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gelden voor een nog te organiseren open inloop.

Met de bovenstaande tarieven en gezien onze lasten (zie 6.2) is een bezettingsgraad van tenminste 50% nodig om kostendekkend te draaien. Dit betekent dat het jaar rond gedurende tien dagdelen per week minstens één ruimte verhuurd moet zijn.

Met de huidige staat van het pand en de inzet van uitsluitend vrijwilligers achten wij dit niet haalbaar.

In 5.1 stelden we vast dat wij als buurtkamer maatschappelijke waarde creëren. Wij stellen deze vast op € 10.000,- per jaar, zijnde ongeveer de kale huurprijs van het pand. Bij deze waardebeoordeling hebben wij onder meer gekeken naar de benodigde inzet van vrijwilligersuren (zie 5.8) en de waardebeoordeling van MidWest en Tugelaweg 85 (zie 'Pioniers in de stad', p. 45,46). Om de buurtkamer te kunnen exploiteren achten wij een structurele externe bijdrage ter grootte van deze maatschappelijke waarde noodzakelijk. Wij doen hiervoor om te beginnen een beroep op de subsidieregeling voor wijkondernemingen van het stadsdeel. Daarnaast gaan we een beroep doen op fondsen, sponsors en andere subsidies.

Wij blijven daarnaast voortdurend nadenken over andere exploitatiemogelijkheden van de buurtkamer.



De buurtkamer zou aanzienlijk minder subsidie-afhankelijk kunnen worden als er één of meerdere structurele betalende huurders zijn voor meerdere dagdelen per week. Dit kan mogelijk op termijn gerealiseerd worden als de buurtkamer een duurzame voorbeeldwoning wordt. Misschien is dit ook mogelijk in het kader van de decentralisaties in de zorg of kan de buurtkamer gaan fungeren als steunpunt voor een nog op te richten stadsdorp.

Verder hebben wij berekend dat het kopen van het pand aantrekkelijker zou kunnen zijn dan huren. Om dit te kunnen realiseren is in ieder geval een sterke buurtbinding nodig.

Uitgaande van de WOZ-waarde schatten wij de aankoopprijs van het pand in op € 150.000. Bij de uitgifte van certificaten met een gegarandeerd rendement van 4% zou de jaarlijks rentelast neerkomen op € 6.000, zijnde € 500 per maand. De servicekosten voor de VvE schatten wij in op € 100 per maand. Bij een jaarlijkse aflossing van € 2400 komt hier een maandlast bij van € 200. Als buurtbewoners en -ondernemers bereid zijn om bedragen te schenken, al dan niet bij overlijden, kan de rentelast lager uitvallen. Een evt. winst van de buurtkamer kan (deels) gebruikt worden voor aflossing. Om de investering voor buurtbewoners aantrekkelijk te maken zal het waarschijnlijk noodzakelijk zijn om een terugkoopregeling van de certificaten op te stellen.

Uitgaande van een structurele subsidie van € 10.000 moeten wij jaarlijks 8 á 9.000 euro aan gebruikersvergoedingen ontvangen om de vaste lasten op te brengen, oplopend naar circa 10.000 in 2018. Dit komt neer op een bezettingspercentage van betaalde gebruikers van circa 25%, oftewel 4 á 5 dagdelen per week.

Om dit te realiseren willen wij ons vooral richten op het werven van structurele, al dan niet maatschappelijke, huurders voor minimaal één dagdeel per week.

Om investeringen (mede) te kunnen financieren zullen fondsen worden aangeschreven. Daarnaast willen we hiervoor geld binnenhalen uit donaties en sponsoring door buurtbewoners en -ondernemers. Hiervoor zal in de loop van 2015 een plan worden gepresenteerd.

5.3 De markt

De primaire markt voor de Buurtkamer zijn de ondernemers en bewoners uit de Postjesbuurt. Gezien de samenstelling van de buurt richten wij ons vooral op de doelgroepen woningbezitters, ouders met jonge kinderen en zzp'ers. Wij gaan onderzoeken of ouderen en nieuwe stedelingen ook interessante doelgroepen voor ons kunnen zijn.

Uitgaande van deze doelgroepen en de activiteiten die nu plaatsvinden in de buurtkamer willen we ons om te beginnen richten op de thema's groen en duurzaamheid. Wij gaan onderzoeken of het thema buurtzorg een interessant thema kan worden om mee aan de slag te gaan. Het is onze bedoeling dat rond de thema's gedurende langere tijd activiteiten plaatsvinden. Verder willen wij de thema's graag als een vliegwiel laten werken.

De secundaire markt betreft bewoners en ondernemers die niet afkomstig zijn uit de Postjesbuurt. Dit kunnen bijvoorbeeld ondernemers zijn die commerciële activiteiten in de buurtkamer willen gaan ontplooiën die niet direct de buurt raken. Wij kiezen ervoor om deze doelgroep vooralsnog niet actief te benaderen.

5.4 SWOT-analyse

Intern	Extern
<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
Draagvlak bij actieve bewonersgroep	Initiatief sluit goed aan bij maatschappelijke trends als stadsdorpen en deeleconomie
Centrale ligging in de buurt	Decentralisaties in de zorg per 1 januari 2015
Redelijke huurprijzen	Invoering gebiedsgericht werken door de gemeente
Talenten worden gemobiliseerd (Repair café)	
Mensen en groepen worden verbonden	
Geen vergelijkbare voorziening in de Postjesbuurt	
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>
Hoge vaste lasten; exploitatie lastig/subsidie-afhankelijkheid	Vestiging MFC in Corantijnschool
Volledig afhankelijk van een kleine groep vrijwilligers	Stoppen subsidie door de gemeente
Technische staat van het pand (veel problemen die veel tijd kosten)	Economische crisis; bewoners zijn dan niet meer bereid ruimte te huren voor bv feestjes
Onvoldoende representatieve inrichting en uitstraling	
Gebrekkige, te sobere faciliteiten	

5.5 Concurrentiepositie

Mogelijke concurrenten zijn:

- Nieuw Vredenburg
- Aslan muziekschool
- Galerie Arps&Co

In de toekomst kan de te realiseren multi-functionele ruimte in de Corantijnschool een concurrent worden.

Wij willen verbindingen zoeken met de mogelijke concurrenten, er kan dan een win-win situatie ontstaan.

5.6 Promotie en acquisitie

Momenteel wordt de buurtkamer wekelijks verhuurd voor twee korte spreekuren en voor één vast dagdeel. Daarnaast zijn er twee vaste maandelijkse huurders en wordt de ruimte gemiddeld twee keer per maand verhuurd aan incidentele huurders, met name voor kinderfeestjes.

In de zomer van 2014 zullen we een acquisitiekring opzetten. Zoals hierboven beschreven zal deze zich met name gaan richten op het werven van structurele, al dan niet maatschappelijke,

huurders voor minimaal één dagdeel per week.

Hierbij denken wij onder meer aan;

- een duurzaam spreekuur van het Steunpunt Wonen
- verhuur aan een professionele instelling voor een zorgsteunpunt of –spreekuur
- verhuur voor huiswerkbegeleiding
- verhuur voor yoga en meditatie
- verhuur van werkplekken aan zzp'ers en studenten, bijvoorbeeld met een abonnement of strippenkaart
- verhuur van de kelder als oefenruimte aan zangers en musici

Verder vinden wij het erg belangrijk om minimaal één keer per week een open inloop in te stellen. De ervaring heeft geleerd dat daar nieuwe netwerkcontacten en activiteiten uit voortkomen. Een dergelijke open inloop past ook bij onze maatschappelijk doelstelling. Andere maatschappelijke activiteiten die we willen onderzoeken en die waarschijnlijk niet direct huur opbrengen zijn een financieel spreekuur en het fungeren als steunpunt voor een stadsdorp.

Tijdens een buurtbijeenkomst zijn kortgeleden onder meer de volgende ideeën aangedragen voor gebruik van de buurtkamer:

- Het organiseren van zzp-café's
- Het organiseren van kledingruilbeurzen
- De buurtkamer onderdeel laten zijn van een open-atelierroute
- In de buurtkamer een Marktplaatsetalage inrichten: mensen die hun spullen op Marktplaats zetten de gelegenheid geven om hun spullen te etaleren in de buurtkamer.
- De buurtkamer een ophaalpunt voor Foodcorporation laten worden (1 x per 2 weken)
- De buurtkamer gebruiken als inleverpunt voor de Voedselbank
- Gezondheidssprekuren en/of bewegen onder begeleiding van een personal trainer organiseren
- Van de buurtkamer een multifunctioneel gebouw maken á la de Fietskantine op de Overtoom
- Vanuit de buurtkamer een burennetwerk opzetten
- Themagerichte netwerkbijeenkomsten in de buurtkamer houden
- Twee keer per jaar in de buurtkamer iets leuk organiseren voor de buurt, bijvoorbeeld een zomerborrel waar de hapjes uit de stadstuin worden gepresenteerd

De haalbaarheid van deze ideeën uit de buurt zal de komende tijd worden onderzocht.

Meer in het algemeen kwam op deze bijeenkomst naar voren dat veel bewoners ideeën hebben voor de buurt en eventueel iets willen organiseren, maar dat zij niet weten waar zij terecht kunnen.

Verder gaven verschillende bewoners aan enquêtes te willen gaan houden in hun straat of woonblok om de vraag en het aanbod naar hulp in kaart te brengen.

Ook van deze suggesties gaan we onderzoeken in hoeverre wij een rol kunnen spelen in de realisatie.

5.7 Marketinginstrumenten

Om te buurtkamer te promoten willen we onder meer de volgende marketinginstrumenten inzetten:

- Mond-op-mond reclame
- Facebookpagina
- Website
- Vindbaarheid op internet verbeteren via bijvoorbeeld www.inspirerendelocaties.nl of www.zaalhuren.net
- Raamborden bij de buurtkamer zelf
- Huis-aan-huis en bij centrale punten in de buurt flyeren
- QR-code op het raam
- Het organiseren van netwerkborrels
- Aandacht voor activiteiten vragen in lokale en buurtmedia
- Het organiseren van open inloopochtenden of (gezien onze doelgroep) –vijfuurtjes
- SEM-makelpunt
- De App 'De ruimte van West'
- Het boekje 'Parels van de Baarsjes' van ABC-West

5.8 Personele inzet

In de afgelopen anderhalf jaar hebben we gemerkt dat het technische beheer van het pand en het op een zakelijke basis runnen van de buurtkamer enorm veel tijd en energie kost. Dit werk is voor een groot deel door het bestuur gedaan. Daarnaast heeft ons vrijwilligersnetwerk op ad hoc-basis taken uitgevoerd.

Sinds september 2013 hebben we een beheerder die tegen een vrijwilligersvergoeding acht á tien uur per week voor de buurtkamer werkt. Zijn taken zijn onder meer;

- het instrueren van huurders van de buurtkamer
- het ontvangen van potentiële huurders en reparateurs e.d.
- toezicht houden op het schoon en heel opleveren van de ruimtes door huurders en zo nodig huurders hierop aanspreken
- het verhelpen van eenvoudige mankementen en het signaleren van knelpunten
- bijhouden en aanvullen van basisvoorraden (koffie, thee, schoonmaakartikelen e.d.)

Wij streven naar een personeelsmodel waarbij het bestuur in principe geen uitvoerende taken verricht en zich hoofdzakelijk bezighoudt met bestuurlijke taken als strategie- en beleidsbepaling, het aansturen van vrijwilligers, het onderhouden van netwerkcontacten en het verzorgen van financiële verantwoordingen.

Voor het uitvoeren van de uitvoerende taken willen wij vooral gebruikmaken van vrijwilligers. Bij het geven van evt. vrijwilligersvergoedingen sluiten wij aan bij de reguliere richtbedragen van de Belastingdienst of uitkeringsinstantie. Een evt. vrijwilligersvergoeding kan ook plaatsvinden in de vorm van ruil. De beloning kan dan bijvoorbeeld bestaan uit korting op de huur van de buurtkamer, gebruik maken van het netwerk van contacten of de mogelijkheid om ervaring op te doen cq. het CV te verrijken. De buurtkamer verstrekt geen vergoedingen door het aanschaffen van goederen voor een vrijwilliger.

Als voor bepaalde taken in de buurt geen vrijwilliger kan worden gevonden kunnen we ervoor kiezen om een ondernemer uit de buurt in te huren. Hiervoor hanteren we een maatschappelijk tarief van maximaal € 40 per uur excl BTW. Alleen bij zeer bijzondere specialismen kan een hoger tarief worden betaald.

Bij een bezettingspercentage van 25% schatten wij de benodigde tijdsinzet voor de uitvoerende taken als volgt in;

Taak	Aantal uren per jaar
Dagelijks beheer (specificatie; zie taken beheerder)	500
Financiële administratie incl het maken van overzichten	200
Secretariaat; bijhouden digitaal archief	200
Schoonmaak 50 x pj x 2 uur	100
Acquisitie en promotie	500
Ad hoc-zaken en calamiteiten	200
Totaal	1700

Gezien deze gevraagde ureninzet gaan we onderzoeken of het voor ons haalbaar en zinvol is om een medewerker op grond van de Participatiewet in te zetten.

Om zonder subsidie te kunnen draaien met een bezettingspercentage van 50% schatten wij in dat de vereiste tijdsinzet een factor 1,5 hoger zal zijn dan hierboven aangegeven, dus $1,5 \times 1700 = 2550$ uur per jaar. Dit geldt zeker als er geen structurele huurder is voor meerdere dagdelen per week.

Wij achten het onhaalbaar om een dergelijke tijdsinvestering met uitsluitend vrijwilligers te realiseren.

In de tweede helft van 2014 willen wij fors inzetten op acquisitie. Om dit goed op poten te zetten achten wij een betaalde inzet van 120 uur noodzakelijk. Wij schatten in dat in 2015 nog 60 uur aan betaalde inzet hiervoor noodzakelijk is.

6. Financiën

6.1 Investerings- en financieringsbegroting

Uiterlijk medio 2015 zal een begroting voor een stapsgewijze realisatie van de verbouwing van het pand tot duurzame voorbeeldwoning worden gepresenteerd.

6.2 Exploitatiebegroting

(bedragen in €)

		2014	2015
Uitgaven		Totalen	
Huur	9.900,00		10.500,00
Energie	1.800,00		1.800,00
Internet	510,00		510,00
Verzekeringen (1)	360,00		360,00
Webhosting en onderhouds abonnement website (2)	130,00		200,00
Bankkosten	150,00		150,00
Waternet	250,00		250,00
Gemeentebelastingen (3)	750,00		750,00
Subtotaal vaste lasten		13.850,00	14.520,00
Afschrijving		750,00	1.000,00
Kantoor, promotie- en bestuurskosten		750,00	750,00
Gebruiksartikelen, kleine uitgaven inventaris, reparaties		1.000,00	1.000,00
Vrijwilligersvergoedingen (beheerder in 2014 vanaf 1 juli)		1.250,00	2.500,00
Vervanging gasmeter		580,00	
Inhuur tbv acquisitie (5)		6.000,00	3.000,00
Totaal uitgaven		24.180,00	22.770,00
Inkomsten			
Structurele gebruikersvergoedingen maatsch partijen		4.000,00	5.500,00
Structurele gebruikersvergoedingen niet-maatsch partijen		1.200,00	1.500,00
Incidentele gebruikersvergoedingen		1.250,00	1.500,00
Wijkondernemingssubsidie		17.730,00	14.270,00
Totaal inkomsten		24.180,00	22.770,00

- Onderzocht zal worden of de verzekeringen in het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen vergoed kunnen worden door de Rabobank
- Het onderhoudscontract voor de website wordt binnenkort afgesloten
- Via Lokale Lente wordt onderzocht of buurtkamers en vergelijkbare initiatieven hiervan kunnen worden vrijgesteld
- De vrijwilligersvergoeding is tot 1 juli 2014 betaald uit de wijkaanpaksubsidie van 2013
- Dit betreft in 2014 120 uur x € 40 x 1,21. In 2015 zal deze professionele inzet 60 uur bedragen.