

Ontwikkelprogramma

Bewonersbeheer van maatschappelijk vastgoed

Meer rendement voor bewoners, wijken en vastgoedeigenaar

Informatie, kennisuitwisseling en verbetervoorstellen

November 2010 – januari 2011

In samenwerking met:



Inhoud

Bewoners spelen een belangrijke rol in maatschappelijke accommodaties. Het accent ligt daarbij meestal op de bewoner als bezoeker, gebruiker en afnemer van diensten. Ontwikkelingen in de maatschappij en bezuinigingen nopen tot een nieuwe rol voor bewoners; van afnemer naar (co-) creator en (mede) uitvoerder. Deze nieuwe rol biedt ook kansen voor ontmoeting, ontplooiing en binding met de buurt.

Veel gemeenten en corporaties hebben maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen, scholen en wijkcentra in eigendom. Zij hebben er belang bij dat deze accommodaties goed draaien; uit oogpunt van leefbaarheid, (maatschappelijk) rendement en risico op leegstand. Het beheer en de exploitatie van deze accommodaties wordt uitgevoerd door henzelf, maatschappelijke dienstverleners, commerciële exploitanten of vrijwilligers.

Vrijwel alle betrokken organisaties hebben de beleidsintentie dat maatschappelijke accommodaties van meerwaarde zijn voor de buurt, door de buurt worden gedragen en het liefst ook mede door de buurt draaiende wordt gehouden. In de praktijk blijkt dat laatste moeilijk te realiseren. De vraag wat je van bewoners kan en mag verwachten, welke hulpstructuren daarvoor nodig zijn en hoe zich dat vertaalt in de exploitatie, komt steeds prominenter naar voren.

- Wat kunnen bewoners in het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties betekenen?
- Hoe werkt het? En hoe organiseer je het (structuur, taken functies, opleidingen, verzekeringen, enz)?
- Hoe is het op gang te brengen en hoe kan de rol van bewoners worden versterkt?
- Hoe kunnen kansen voor ontmoetingen, verbondenheid, leefbaarheid, zingeving, tijdbesteding, zelfbeschikking werk en opleiding in samenhang met de exploitatie worden versterkt?
- Wanneer kan het wel en wanneer moet je er niet aan beginnen? Wat zijn succes- en faalfactoren? Wat zijn risicofactoren en welke risicomomenten zijn er? Zijn de risico's beheersbaar (plan B)?
- Welke veranderingen, hulpmiddelen (zoals schoonmaak, communicatie-, verhuur- en kassystemen) en hulpstructuren zijn eventueel (tijdelijk) nodig om het beheer en de exploitatie aan bewoners over te dragen?
- Welke resultaten mogen worden verwacht? Welke meerwaarde heeft bewonersbeheer (maatschappelijk en financieel)?
- Welke (nieuwe) koers kan worden gevaren en wat zouden de eerste stappen zijn?
- Wat vergt dat van (het samenspel tussen) bewoners, gemeente, corporatie, maatschappelijke dienstverleners en eventueel anderen?

Er valt op dit punt nog veel kennis en ervaring uit te wisselen, te leren, te ontdekken, te verbeteren en uit te proberen.

Programma

Het beheer van buurtaccommodaties door bewoners staat drie middagen centraal. Tijdens deze middagen krijgt u veel informatie, inspiratie en tools aangereikt en gaat u ook zelf op zoek naar nieuwe kansen en mogelijkheden om bewoners actiever bij het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties te betrekken. Ook nieuwe, eigentijdse mogelijkheden worden verkend en vertaald naar tools, organisatie en geld.

De bijeenkomsten vinden plaats in het midden van het land. Er is volop ruimte om uw eigen vragen in te brengen en ervaring uit te wisselen; ook via de website van Bouwstenen voor Sociaal.

Dag 1: Verkenning; uitwisselen van kennis, ervaring, kansen en ideeën;

Dag 2: Verdieping; bezoeken van voorbeelden en uitdiepen specifieke onderwerpen;

Dag 3: Verandering; uitwerken kansen en ontwikkelrichtingen.

Dag 1: Verkenning op 17 november 2010

Tijdens de eerste middag staat de huidige praktijk centraal en worden de kansen voor verbeteringen verkend. Zowel goede als slechte voorbeelden passeren de revue. Ook wordt een doorkijk gemaakt naar andere sectoren en ervaring in het buitenland.

Programma:

- Introductie speelveld (resultaten eerste verkenning uit literatuur en cases);
- Korte interviews met speciale gasten;
- Ervaringsuitwisseling deelnemers en gasten;
- Benoemen succesfactoren, kansrijke verbeteringen en nieuwe ontwikkelrichtingen.

Gasten zijn in ieder geval:



Ruud de Vries

Voorzitter Gemeenschapshuis Waterkwartier, Nijmegen;
Draaide 40 jaar zonder subsidie.
Recent (met spijt) overgenomen door de gemeente Nijmegen



Giljam Klijn

Senior beleidsadviseur corporatie Parteon, Zaandam
Heeft in 2008 drie buurthuizen van gemeenten overgenomen die op verschillende wijze door bewoners worden beheerd. www.parteon.nl



Wil van der Coelen

Gemeente Peel en Maas
Gemeente met jarenlange traditie in bewonersbeheer en fanatiek zoekend naar meer mogelijkheden voor zelfsturing op diverse terreinen. www.peelenmaas.nl



Simon Teeuwissen

Bestuurslid Filmtheater Hilversum
Doet ook in zalenverhuur en kinderfeestjes met 4 professionals en 100 vrijwilligers.
www.filmtheaterhilversum.nl



Fred Beekers

Directeur Resto VanHarte;
Een succesformule voor buurtrestaurants met 23 vestigingen en vele vrijwilligers over het hele land verspreid. www.restovanharte.nl

Daarbij worden ook gegevens en informatie van andere accommodaties betrokken die geheel of gedeeltelijk door bewoners worden beheerd. Denk daarbij aan buurtkamers, buurthuizen, [buurtrestaurants](#), speeltuinen, [vrouwenstudio's](#), [jongerencentra](#), filmhuizen en sportaccommodaties. Ook worden praktische tools uitgewisseld en ontsloten.

Dag 2: Verdieping op verschillende data

De tweede middag gaan we in verschillende groepen op excursie naar een concrete accommodatie. Er worden minimaal vier verschillende excursies aangeboden, verspreid over Nederland, met vier verschillende onderwerpen. De onderwerpen worden uitgewerkt aan de hand van wetenschappelijke en professionele kennis. Desgewenst en indien mogelijk kan op meerdere excursies worden ingetekend.

De accommodaties en onderwerpen worden geselecteerd op basis van de resultaten van dag 1 (kansrijke mogelijkheden) en worden samen met de deelnemers vastgesteld.

Mogelijke onderwerpen kunnen zijn:



Organisatie, taken en hulpstructuren

Wat is het beste wat de huidige praktijk te bieden heeft en waar valt nog wat toe te voegen. Inclusief concrete vertaling naar bedrijfsplan en tools.



Maatschappelijk en economisch rendement

Inschatting van maatschappelijke effecten o.a. aan de hand van www.effectenarena.nl, doornemen jaarrekeningen en samen kijken hoe e.e.a. geoptimaliseerd kan worden.



Samenspel

Wat is vanuit bewonersbestuur een goede rolverdeling? Hoe het samenspel beter worden vormgegeven? Wat zijn goede afspraken? Wat zijn aandachtspunten bij rolwisseling?



Scholieren en studenten

Wat kunnen onderwijs en maatschappelijke accommodaties aan elkaar hebben bij het beheer van de accommodaties? Denk aan taal- en communicatielessen via de buurt(huis)krant, gastvrouw/heer en maatschappelijke stages. Hoe organiseer je dat?



Opstap naar werk

Bewonersbeheer zou een leerschool kunnen zijn en bewoners nieuwe kansen kunnen bieden op de arbeidsmarkt. Hoe kan dat vormgegeven worden?



Internationale uitwisseling

In het kader van het jaar van het Europese jaar van de vrijwilliger zou gekeken kunnen worden naar de mogelijkheden en kansen voor internationale uitwisselingsprogramma's voor buurtbewoners (inclusief woningruil en vrijwilligerswerk).

Bovenstaande onderwerpen zijn voorbeelden. Het kunnen ook andere onderwerpen zijn die tijdens de eerste dag naar boven zijn gekomen.

Programma:

- Rondleiding locatie toegespitst op het onderwerp;
- Overzicht huidige kennis rondom het onderwerp;
- Bespreken bruikbare concepten en nadere uitwerking.

Dag 3; Verandering op 27 januari 2011

Op de derde middag worden de resultaten van een onderzoek (zie elders), de verkenning en de verdieping gepresenteerd en wordt ingezoomd op succesvolle en haalbare aanpakken en ontwikkelingen. Ook hierbij wordt weer uitgebreid ingegaan op praktische tools, organisatie, uitvoering en financieën.

Speciale gasten deze middag zijn in ieder geval:



Aly van Beek

Branchedirecteur MOgroep
Welzijn en Maatschappelijke Dienstverlening
www.mogoep.nl



Monique Waarts

Directeur Vastgoed bij woningcorporatie Mitros
Utrecht
www.mitros.nl



Bas van Slooten

Free lance journalist
Recensent maatschappelijke accommodaties

Afhankelijk van de resultaten uit de “verdieping” (dag 2 en onderzoek) zullen ook andere mensen worden uitgenodigd die kunnen helpen kansrijke ontwikkelrichtingen verder te brengen.

Programma:

- Overview resultaten onderzoek en eerdere bijeenkomsten;
- Carrousel rond verschillende uitgewerkte onderwerpen;
- Voorzet verbeterpunten en ontwikkelrichtingen;
- Reflectie en reactie vanuit diverse invalshoeken door de gasten.
- Benoemen kansrijke verbeteringen en nieuwe ontwikkelrichtingen.

Na afloop van de derde dag worden de resultaten van alle dagen op overzichtelijke wijze geordend tot een handig naslagwerk, welke (vooralnog) digitaal beschikbaar is voor het werkveld.

Onderzoek en verbreding

Parallel aan de drie middagen loopt een onderzoek naar bewoners in maatschappelijke accommodaties (literatuur, casestudies en verkenning nieuwe mogelijkheden). Daarbij wordt ingegaan op specifieke vragen van diverse betrokkenen. De resultaten van dit onderzoek worden tijdens de drie middagen ingebracht.

Ook vindt aansluiting en kennisuitwisseling plaats met de volgende initiatieven;

- MFA-lab; een innovatieverband van uiteenlopende partijen, gericht op het ontwikkelen en uittesten van exploitatieformules voor multifunctionele accommodaties. Kernwaarden zijn: gastvrijheid, ondernemerschap en verbinding met de wijk. www.mfa-lab.nl
- Bouwstenen voor Sociaal; een portal en netwerkorganisatie voor managers en professionals in maatschappelijke accommodaties, zoals buurthuizen, scholen, wijkcentra, enz.. www.bouwstenenvoorsociaal.nl

Bestemd voor:

Het programma is vooral bedoeld voor mensen die vanuit gemeente, corporatie, welzijn, maatschappelijke dienstverlening, bewonersorganisaties en commerciële dienstverleners die beleidsmatig of sturend actief zijn met het functioneren of de exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

Kosten

Deelname aan het programma kost € 1.500,-. Voor twee deelnemers van dezelfde organisatie rekenen wij € 2.000,-. Deze prijs is inclusief een bijdrage aan het eerder genoemde onderzoek, informatie en communicatie en exclusief BTW.

Wat heeft u er aan

Deelname levert u het volgende op:

- Informatie en antwoord op eigen vragen;
- Aansluiting en voorlopers op het gebied van bewonersbeheer;
- Inspirerende en praktische voorbeelden uit de praktijk;
- Handige tools om te gebruiken zoals functieomschrijvingen, voorbeeldafspraken en rekenhulpen;
- Overzichtelijk document dat kan dienen als achtergrondinformatie voor gefundeerde beleidskeuzes en weloverwogen samenwerkingsafspraken;
- Ideeën voor kansrijke experimenten en implementatie nieuwe werkmethoden.

Aanmelding

Ja, ik neem deel aan het ontwikkelprogramma “Bewonersbeheer van maatschappelijk vastgoed”.

Naam:

Organisatie:

Functie:

E-mail:

Factuur-adres:

Postcode en plaats:

Handtekening:

Stuur uw aanmelding:

- digitaal met bovenstaande gegevens naar ingrid@wijkplaats.nu of;
- schriftelijk naar Wijkplaats, Hooglandseweg zuid 28, 3813 TC Amersfoort.

Aanmelding uiterlijk vóór 1 november 2010.