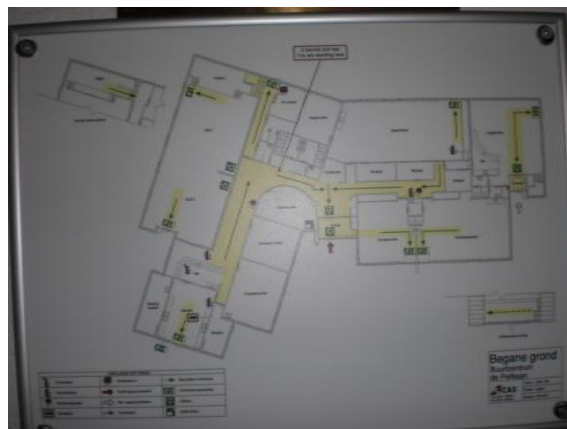


## Bewonersbeheer in De Pelikaan te Krommenie

De Pelikaan is een buurthuis in de wijk Rosarium in Krommenie. Een wijk van 18.000 mensen en een rijk verenigingsleven. Het gebouw stamt uit 1985 en heeft een bruto vloeroppervlak van 581 m2. Er zijn zalen te huur waarin van allerlei activiteiten plaatsvinden. Er is permanent een peuterspeelzaal gevestigd en ook een plek waar jongeren samen kunnen komen.



### Beheerconstructie

De Pelikaan kan worden getypeerd als een overdekt dorpsplein en zalencentrum. Het gebouw is eigendom van woningcorporatie Parteon. De activiteiten worden georganiseerd door verschillende organisaties. Het operationeel beheer wordt aangestuurd en uitgevoerd door bewoners. Voor de dagelijkse leiding is iemand ingehuurd bij Welsaen, de plaatselijke welzijnsorganisatie.



## Corporatie als vastgoedeigenaar

Corporatie Parteon bezit het gebouw sinds 2005. Daarvoor was het van de gemeente. Die wilde destijds grote accommodaties behouden en professioneel beheren en de wat kleinere accommodaties afstoten.

De corporatie bezit 16.000 woningen in Zaanstad. In Krommenie is zij de enige corporatie en bezit zij een derde deel van alle woningen. Voor de corporatie waren er twee argumenten om het pand te kopen:

- Het was een mogelijkheid invulling te geven aan wonen, zorg en welzijn in een buurt met veel woningbezit;
- Het was een goede herontwikkelingslocatie.

Het pand wordt verhuurd aan de Stichting Pelikaan. De huur bedraagt € 32.000,- per jaar, € 80,- per m2 netto vloeroppervlak per jaar.

De corporatie draagt ook bij aan een (eventueel) exploitatietekort; maximaal € 17.000,- per jaar gedurende vijf jaar.

## Bewoners aan het stuur

Toen de gemeente De Pelikaan wilde afstoten, kwamen de wijkbewoners in de vorm van Actiegroep De Boze Pelikaan in verzet. Ze verzamelden 6.000 handtekeningen om sluiting van de Pelikaan te voorkomen. Er volgde een moeizaam en lang proces dat uiteindelijk resulteerde in een drie-partijen overeenkomst tussen corporatie, gemeente en bewonersstichting, die hiervoor speciaal was opgericht. Daarbij werd afgesproken dat de plaatselijke welzijnsorganisatie haar speerpuntactiviteiten in het gebouw zou organiseren. Hiermee werd de basis voor het bewonersbeheer gelegd.



De betrokken bewoners waren ondernemende lieden. Eén van de eerste vragen van de bewoners aan de voormalige exploitant was de jaarrekening. Die bleek niet aanwezig. Ze kregen een overzicht van kleine kosten, maar waren vooral geïnteresseerd in grote posten als

huur, energiekosten en personeelslasten. Er was tot dan toe geen boekhouding op accommodatieniveau.

Het bewonersbestuur begon in 2006 met een jaarlijks exploitatietekort van € 60.000,-. In 2010 is dat teruggebracht naar € 17.000,-.

In het bestuur zitten vijf personen, waaronder Bouke Poelstra in de functie van voorzitter.

Het bestuur zet de grote lijnen uit en stuurt de persoon aan die de dagelijkse leiding verzorgt. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de beheerder niet te veel taken op zich neemt, maar het werk wegzet bij bewoners die zich vrijwillig inzetten. Daar wordt heel actief op gestuurd. Er zijn geen financiële mogelijkheden voor extra uren.

### **Welzijn levert een supervrouw voor de dagelijkse leiding en doet speerpuntactiviteiten**

De dagelijkse leiding van de Pelikaan is in handen van Annie Groot; een inhuurkracht van de Stichting Welsaen, de plaatselijke welzijnsorganisatie. Zij wordt ingehuurd voor 30 uur per week en werkt in opdracht van de Stichting Pelikaan.



Annie speelt een cruciale rol in het reilen en zeilen van de Pelikaan. Ze zet zich enorm in, runt de tent met veel vrijwilligers en verricht regelmatig hand en spandiensten, soms samen met haar man. Maar Annie heeft de tent niet overgenomen. Ze is zich ervan bewust dat de bewoners hier aan het stuur zitten. Ze beschouwt het niet als 'haar winkel'.

Annie heeft veel oog voor mensen. Ze zet ze regelmatig in het zonnetje en regelt ook attenties voor alle vrijwillige medewerkers van het grote bedrijf. Het bestuur heeft veel aan haar en heeft ook iemand als zij nodig. Anderzijds heeft zij ook veel aan het bestuur en zou zij het niet in haar eentje kunnen doen. Haar kwaliteit als opbouwwerker en de zakelijkheid van het bestuur zijn een goede combinatie.

Welsean, de werkgever van Annie, heeft ook haar speerpuntactiviteiten in het gebouw en draagt ook in die zin bij aan de instandhouding van de Pelikaan. Annie kan voor vragen ook terugvallen op Welsean.

### Bewoner zetten zich in en krijgen kansen

In de Pelikaan werken 16 gastvrouwen. Zij krijgen een opleiding voor de benodigde diploma's en een vergoeding van € 4,50 per uur met een maximum aan € 1.500,- per jaar. Gastvrouwen doen het ontvangst, zorgen voor de catering en zorgen ook voor de schoonmaak; in een soort combinatiefunctie. Er is niemand die alleen schoonmaakt. Iedereen doet een beetje.

Daarnaast zijn er zo'n 70 vrijwilligers actief in de Pelikaan. Van deze vrijwilliger is ruim de helft boven de 60 jaar.

### Inkomsten

De Pelikaan moet het qua inkomsten vooral hebben van zalenverhuur en catering. Er worden door de Stichting Pelikaan zelf geen activiteiten georganiseerd. Dat doen andere organisaties.

Onderstaand een overzicht van de inkomstenbronnen en hun procentuele bijdrage aan het totaal op basis van de jaarcijfers over 2009. Verhuur en horeca zorgen voor zo'n 65 % van de inkomsten.

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

Er zijn drie soorten huurders en huurtarieven.

- Participanten in het gebouw betalen € 0,21 per m2 per uur;
- Partijen die sociale activiteiten organiseren betalen € 0,35 per m2 per uur;
- Commerciële partijen betalen € 0,42 per m2 per uur.

De huurinkomsten wordt voor 75% opgebracht door vaste huurders. Ongeveer 25% is incidentele huur.

Koffie kost € 1,20 en fris € 1,50. De verkoopkosten van de horeca zijn 3,5 keer de inkoopkosten.





Subsidie ontvangt de Pelikaan van de gemeente. Daarnaast gedurende 5 jaar een bijdrage in het exploitatietekort. In totaal zo'n € 63.000 in 2009.

### Uitgaven

Onderstaand een overzicht van de uitgaven in procenten van het totaal op basis van de jaarcijfers over 2009. De personele lasten zijn de grootste kostenpost voor de Pelikaan; 52 % van de totale uitgave.

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

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

- Ruim 80 % voor de inhuur van de bedrijfsleider (30 uur per week);
- Bijna 15 % voor de vrijwilligersvergoed (ruim 40 uur per week);
- Bijna 5 % voor opleiding.

Van de totale huisvestingskosten is:

- Bijna 55% huur;
- 25 % energie en water;
- 20% kleinere posten waaronder inrichting, klein onderhoud, belasting, afval en beveiliging.

## Maatschappelijk rendement

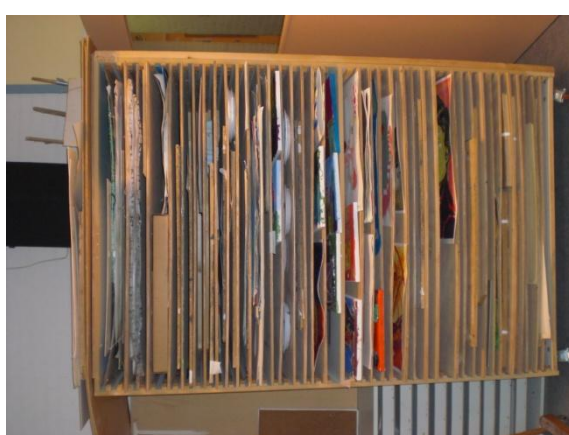
De Pelikaan staat goed bekend in de buurt en vervult maatschappelijk een belangrijke rol;

- Door de inzet van bewoners is de voorziening open gebleven en kan het bijdragen aan de leefbaarheid (kwaliteit van wonen, zorg en welzijn);
- De wijze waarop het beheer is vorm gegeven draagt bij aan binding en sociale samenhang.
- De Pelikaan draagt positief bij aan het bestrijden van eenzaamheid voor mensen met een kleine beurs die minder mobiel zijn (blijkt uit onderzoek bij 75-plussers).
- De vrijwilligersvergoeding is voor de gastvrouwen en welkome aanvulling op het vaak lage inkomen. Daarbij hebben ze een officiële functie, krijgen ze een opleiding en regelmatig positieve feedback (een bedankje, een kerstpakket).



## Overige zaken

De Pelikaan verwacht zwaar weer voor 2011, vooral door het wegvallen van kunstsubsidies, waardoor deze organisaties minder huur kunnen betalen.



Nieuwe vragen zijn:

- Toenemende vraag van ouderen naar “gezellige” bijeenkomsten, met een all-in programma zoals bingo met een hapje en muziek op de vrijdag, zaterdag en zondag. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat de ondersteuning vanuit de AWBZ is wegbezuinigd.
- Toenemende vraag naar grote zalen voor bijeenkomsten met allochtone mensen.
- Veel vraag naar ruimte voor feesten en partijen.

April 2011