

Beste Herber, Simon en Carolien

We zijn de afgelopen keren bezig geweest om met cijfers te goochelen die uiteindelijk naar de verhuurder gaan als onderdeel van zijn exploitatie. Als we deze cijfers omzetten naar wat de gebruikers uiteindelijk qua huur moeten betalen, moeten we ons wel realiseren dat naast het totale bedrag wat de huurdersvereniging moet overmaken naar de verhuurder er ook andere bedragen intern binnen zo'n pand een vaste rol spelen.

Als het beheer van een pand bij een gebruikersvereniging ligt zal deze vereniging beheersmatig boven op de individuele vierkante meter huur nog verschillende geldpotten moeten hebben, namelijk in ieder geval een leegstandspot (voor ruimtes die na vertrek van de één een maand leegstaat omdat geen geschikte kandidaat te vinden is (elke reguliere verhuurder houdt ook rekening met leegstand). Bij het ASW of de Verandering is volgens mij bekend hoeveel geld bij een bepaalde hoeveelheid ruimtes gereserveerd moet worden.

Daarnaast zal bij zelfbeheer een reserveringspot aanwezig moeten zijn voor onderhoud (je weet van te voren bijvoorbeeld wanneer het schilderwerk opnieuw gedaan moet worden). De hoogte van die pot is afhankelijk van de verantwoordelijkheid die de vereniging op zich neemt t.o.v. de inbouw en eventueel het casco.

Deze reserveringspotten moeten via de interne huur opgebouwd worden. Als individuen praten over de huur die ze nu betalen zitten deze bedragen daar inbegrepen, want in een normale huursituatie waarbij alle risico en verantwoordelijkheid bij de verhuurder ligt zijn deze bedragen voor deze risicopotten verdisconteerd in de uiteindelijke huur die het individu betaalt.

Daarnaast nog een opmerking over het verschil van de huurprijs van de kunstateliers en de werkplaatsen.

Door het verschil in huurprijs leggen we vast dat bepaalde ruimtes binnen een pand alleen of voor kunst of alleen voor bedrijvigheid geschikt is. Sowieso lopen deze twee zaken in elkaar over: Een ruimte met houtmachines waar objecten gemaakt worden en af en toe een stoel is hetzelfde als een ruimte met houtmachines waar regelmatig voor het levensonderhoud stoelen worden gemaakt en waar ook objecten worden gemaakt.

Ik vind niet dat wij dat via de huurprijs moeten gaan bepalen.

Als een werkplaats met een bedrijvenhuur weggaat moet het mogelijk zijn om deze ruimte te verhuren aan een kunstenaar als dit achteraf goed is voor het pand.

Een van te voren in een ingediend plan bedachte mix kan als een pand draait achteraf toch niet de goeie blijken te zijn. De mix moet een groep kunnen bijstellen zonder vaststaande huur dwang.

Hetzelfde geldt voor de wooneenheden. Het kan best zijn dat achteraf blijkt dat een ruimte waarin gewoond wordt door een geschiktere mix beter een atelier kan worden. (Er kunnen beter multifunctionele ruimtes gebouwd worden dan expliciet woningen, sowieso denk ik dat wat wij voor ogen hebben meer een woning in een atelier is dan een atelier in een woning en daarom al niet zal voldoen aan de woningeisen.

Ik ben voor eenduidige huur voor alle ruimtes naar de verhuurder. Intern kan dat anders geregeld zijn.

Voortdenkend op de woningenproblematiek denk ik dat we de zaak moeten versimpelen. Als er alleen maar werkruimtes/ateliers gemaakt worden met de clause dat men zich in zo'n pand wel kan inschrijven bij het bevolkingsregister is het probleem met de woningweteisen getackeld. Je laat dan vrij of mensen in hun atelier een bed gooien of niet (het gebeurt toch). Je kan eventueel via het bevolkingsregister controleren hoeveel mensen er wonen, en daardoor of een pand met alleen maar mooie ruimtes niet na verloop van tijd alleen maar een woonpand geworden is of dat het alleen maar een werkpand geworden is. Als dit zo blijkt zal dat bijgestuurd moeten worden door een consulent (bijv. ASW)

Denkende dat ik opbouwend bezig ben en hopende dat jullie niet te moe worden al mijn schrijfsels te lezen,

met vriendelijke groet

Hessel Dokkum  
Amsterdam, 23-3-2000