

15 stellingen die essentieel zijn voor zelfbeheer en eigen verantwoordelijkheid:

1. Essentieel is het hebben van een visie die niet alleen over de doelstelling en invulling van een pand of project gaat maar voornamelijk ook gaat over wat er van individuele gebruikers verwacht kan worden.
2. Essentieel is dat een pand draait op een goed financieel beheer met onderliggende meerjaren begrotingen waaronder een onderhoudsbegroting.
Op een meerjarenbegroting kan je zien welke ruimte er financieel is in de komende jaren. Je kan zien wat de effecten zijn van een beleid. Nieuwe plannen kunnen daardoor tegen het licht gehouden worden of ze haalbaar zijn of niet, misschien zijn ze over 5 jaar wel haalbaar, of nooit.
3. Essentieel is het besef dat een huurdersbelang anders is dan een eigenaarsbelang. Ik als eigenaar vindt onderhoud van het pand erg belangrijk, ik echter als huurder van hetzelfde pand vind een lage huur belangrijk, dat schilderen kan best wel een paar jaar wachten.
4. Een zelfbeheer pand draait op energie en tijd van mensen. Als mensen geen energie in het pand stoppen zal er weinig tot niets gebeuren. Het pand zal dan ook achteruit gaan. Als mensen alleen nog maar gebruik maken van het pand en de algemene voorzieningen, en er zelf geen energie in stoppen wordt het tijd dat deze mensen vertrekken. Mensen die blijven hangen zijn dodelijk voor de voortgang van zelfbeheer projecten.
5. Essentieel is dat de huur bij een zelfbeheer pand niet alleen geld bevat, maar ook energie en tijd. Binnen een pand wat geen zelfbeheer heeft wordt er door middel van de huur alle eigenaarsverantwoordelijkheden afgekocht. Binnen een zelfbeheerpand is er vaak een lage huur qua geld, maar onderdeel van de huur is ook de energie en tijd van mensen (als je deze zou kapitaliseren hebben mensen geen lage huur meer, maar een extreem hoge huur).
6. Essentieel is het besef dat niemand verplicht is om te blijven. Het pand hoeft zich niet aan te passen aan het individu, maar het individu moet zich wel blijven aanpassen aan het pand. Als een individu zich niet aan wil passen aan een pand wordt het tijd om te vertrekken
7. Essentieel is de constante vraag of een voorstel van een gebruiker het algemene belang dient of het eigen individuele belang. Elk jaar weer met elkaar openlijk overeenkomen dat het algemene belang voor gaat op het individuele belang is een aanrader.
8. Essentieel is dat projecten aan veranderingen onderhevig zijn door de veranderende tijdsgeest. Stilstaan is ook bij dit soort projecten achteruitgang. Het betekent dat 'oude' afspraken altijd ter discussie gesteld kunnen worden.
9. De gebruiker moet bewust zijn dat een zelfbeheerpand draait op ontmoetingen. Hoe meer ontmoetingen hoe meer dynamiek. Vanuit ontmoetingen ontstaat synergie en verandering, door ontmoetingen leren mensen elkaar beter kennen. Door ontmoetingen ontstaat duurzaamheid. Mensen die geen ontmoeting willen hebben geen meerwaarde voor het project.

10. De architectuur bepaalt de fysieke ontmoetingen in een pand. Zijn er verschillende voordeuren dan zijn er minder ontmoetingen dan als het pand één ingang heeft wat functioneert als een soort trechter. Met gezamenlijke sanitair en ruimtes vindt er een andere ontmoeting plaats dan als iedereen een individueel toilet heeft. Let wel een gezamenlijk toilet moet ook schoongemaakt worden, dat kan ook tot negatieve ontmoetingen leiden vanwege de remsporen.

11. Essentieel is dat er gezamenlijke verantwoordelijkheid is voor het voortbestaan van het project. Deze gezamenlijk verantwoordelijkheid zorgt zelf ook voor ontmoetingen. Niet alleen door zelfwerkzaamheid, maar ook door het organiseren daarvan. Vergaderingen zijn ontmoetingen. Beseffen dat daarom een vergadering goed geleid moet worden is essentieel. Slecht geleide vergaderingen leiden tot ruzies en niet tot oplossingen. Ze leiden eigenlijk tot niets anders dan tot negatieve ontmoetingen.

12. Zoals gezegd bepaalt de fysieke architectuur een hoop ontmoetingen binnen een pand, maar ook de sociale architectuur bepaalt dat. Door de sociale architectuur wordt bepaalt hoe men zich binnen een pand georganiseerd heeft. Deze sociale architectuur bepaalt de directe verantwoordelijkheid van iedere gebruiker. Hij is dus bepalend voor het gevoel van verantwoordelijkheid. De manier van top-down georganiseerd zijn geeft een andere dynamiek dan een platte organisatie.

13. Essentieel is waarom en op welke manier een bepaalde nieuwe gebruiker gekozen wordt. Wie het wordt wordt bepaald door of het project een bepaald iemand nodig heeft. Van te voren een profiel maken is een aanrader. Sowieso is essentieel of iemand coöperatief ingesteld is, of iemand een meerwaarde voor het project is. Het belang voor de nieuwkomer zelf kan anders zijn dan het belang voor het project. Een nieuwkomer zal kijken of dat een project meerwaarde heeft voor hem of haar als individu. Hopelijk beseft een nieuwkomer dat het meedoen aan een zelfbeheerproject ook zijn energie en tijd kost.

14. De groep moet het besef hebben dat een nieuwkomer zijn eigen invloed zal hebben op de sfeer. Doordat er een nieuwkomer is zal de groepssfeer en de groepsdynamiek per definitie veranderen. Er moet niet te licht omgegaan worden met het aannemen van mensen. Zij bepalen daarna mede de leefomgeving. Het hebben van een aannameprocedure is essentieel.

15. Essentieel is het besef dat mensen in een pand geen vrienden hoeven te zijn. De basis is dat mensen elkaar respecteren en elkaar in hun waarde laten. Niet meer en niet minder.

Hessel Dokkum, 12-9-2016