

AREA ROER M OND

Visie en kaderdocument
Work Area

CONCEPTVERSIE

Inleiding

Area M is een uniek project dat tot stand is gekomen in samenwerking met geïnteresseerden in toekomstige bewoners. Area M heeft een eigen karakter en identiteit. Creativiteit, ondernemerschap, avontuur, duurzaamheid, vrijheid, maar ook collectiviteit staan daarbij centraal.

Zowel de gezamenlijke tuin als de Work area (de gezamenlijke ontmoetingsruimte onder de appartementen zonder lift) verbinden de 42 woningen tot één gezamenlijk woonproject, sterker nog... zij kunnen Area M juist versterken in die bijzondere identiteit. Hierdoor hopen wij dat Area M niet alleen nu, maar ook voor de lange termijn, een uniek en zeer geliefd woonproject blijft, waar mensen met gedeelde waarden en interesses met veel woonplezier wonen.

Op dit moment is de bouw in volle gang. Over enkele maanden worden de woningen opgeleverd en worden de CPO leden van Area M, daadwerkelijk bewoners en gebruikers van de gezamenlijke ruimten als de tuin en de work area. Daarom is het heel goed dat er nu al samen plannen en afspraken worden gemaakt over de inrichting en het beheer van de work area.

Wonen Zuid is blij dat er een werkgroep is die nu al nadenkt over de Work area. Zoals hiervoor benoemd maakt de work Area onlosmakelijk deel uit van het woonplan. Huur je een woning op Area M, dan betaal je ook servicekosten voor de tuin en de ontmoetingsruimte. Wonen Zuid ziet graag dat mensen die hier komen wonen, deze onderdelen zien als pluspunten van Area M en ze helpen in het uitdragen van het DNA van Area M. We hopen dan ook dat de ruimtes volop benut worden en voor veel woonplezier zorgen, waardoor er ook draagvlak ontstaat bij de bewoners om hiervoor servicekosten te betalen. Helaas zien we ook vaak dat we deze faciliteiten ontwikkelen, maar ze meer leeg staan dan dat ze benut worden. We zijn daarom blij dat er zoveel ideeën zijn voor de toepassing van de gezamenlijke ruimte en dat er een werkgroep is die nadenkt over alle praktische, financiële en organisatorische aspecten die daarbij om de hoek komen kijken.

Er komt namelijk toch heel wat bij kijken van een visie tot hele praktische punten. De werkgroep heeft al een mooie eerste aanzet gemaakt. Maar daarbij bleek ook dat er verschillende ideeën en meningen zijn, er nog vragen voor Wonen Zuid zijn en dat er behoefte is aan een stukje duidelijkheid in de vorm van een visie en kaders.

Met dit Visie en kader document hopen we jullie wat meer duidelijkheid en sturing te bieden.

Daarbij willen we vooraf opmerken dat dit ook voor Wonen Zuid nieuw is. We kunnen op voorhand niet alles kunnen overzien. Ook de praktijk zal uitwijzen waar behoeften liggen, wat wel werkt en wat minder goed werkt. Daarom stellen we voor dat we dit gebruiken als start en als uitgangspunt, maar ons samen de ruimte voorbehouden om per kwartaal te monitoren hoe het gaat en na een half jaar en een jaar te evalueren en waar nodig bij te stellen. Wonen Zuid zal hoe dan ook als eigenaar van Area M, en dus ook van de Work Area, betrokken blijven. Ook over onze rol gaan we in dit document nader op in.

We hopen op basis van deze notitie samen verdere invulling te kunnen geven aan de work area en hier een succes van te maken!

Visie

1. De Work area maakt onderdeel uit van een woonplan met bestemming wonen en heeft niet de functie bedrijfsruimte. De ruimte heeft een sociale / maatschappelijke functie om mensen te laten ontmoeten en met elkaar te verbinden, om kennis, kunde of materialen te delen.
2. De Work area moet aansluiten bij het DNA van Area M en haar bewoners. Area M is zorgvuldig in de markt gezet en gepromoot, met waarden als 'creativiteit, ondernemerschap, avontuur, duurzaamheid en sociaal. De activiteiten die hier plaatsvinden moeten aansluiten bij dit profiel.
3. De ruimte heeft nu de naam work area gekregen. Deze naam heeft zijn oorsprong omdat in de initiatieffase van Area M veel ondernemers en ZZP'ers zich melden die op zoek waren naar een creatief broednest, waar door samenwerking en interactie met wisselende ondernemers samenwerkingen gesmeed konden worden, of gewoon steun en inspiratie bij elkaar gezocht konden worden en soms ruimte nodig is die niet aan huis aanwezig is. Deze gedachte willen we overeind houden en meegeven als richting. Wonen Zuid steunt dan ook de gedachte dat de ruimte breder wordt ingezet dan enkel als ontmoetingsplaats of activiteiten die enkel voor bewoners zijn bestemd, mits het gebruik van de ruimte blijft binnen de randvoorwaarde dat het niet commercieel mag worden ingezet.
4. Gelet op voornoemde stimuleert Wonen Zuid een optimaal gebruik van de ontmoetingsruimte, binnen de visie en kaders uit dit document, waarbij de Work area zowel ruimte biedt aan
 - a. bewoners voor gezamenlijke area M activiteiten zoals een workshop die door een van de bewoners wordt geïnitieerd voor bewoners, vrije inloop of voor een vergadering
 - b. bewoners voor privé activiteiten zoals een verjaardag
 - c. bewoners voor activiteiten voor of met externen, voor hobby-matig of zakelijk gerelateerd gebruik, mits dit past binnen de in deze notitie gestelde visie, uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden.

Kader en randvoorwaarden

1. In het vergunningentraject voor Area M is met de gemeente Roermond nadrukkelijk overeengekomen dat de work area/ ontmoetingsruimte niet commercieel mag worden ingezet. Dat wil zeggen dat de ruimte niet mag fungeren als bedrijfsruimte en er geen winst mag worden gemaakt.
2. De Work Area maakt onlosmakelijk onderdeel uit van Area M. Dat wil zeggen: huur je een woning op Area M, dan betaal je servicekosten voor de Work area, ongeacht of je hier persoonlijk wel of geen gebruik van maakt.
3. De Work Area is net als de woningen in eigendom van Wonen Zuid. Wonen Zuid kan in die hoedanigheid voorwaarden stellen aan het gebruik. Als eigenaar is Wonen Zuid ook verantwoordelijk voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden aan het casco.
4. Wonen Zuid stelt een budget ter beschikking voor de eerste inrichting van de work area, maar is niet verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het onderhoud of vervanging van meubilair, binnen schilderwerk of stoffering.
5. De bewoners zijn de primaire gebruikers van de Work area en verdienen in beginsel elk evenveel recht, kans en gelegenheid tot gebruik van de ruimte. Zij hebben ook inspraak over het gebruik van de ontmoetingsruimte.
6. De activiteiten in de Work area en de beschikbaarheid van de ruimte moet op draagvlak kunnen rekenen van de meerderheid van de bewoners.
7. De inrichting en het gebruik van de work area mogen geen gevaar geven voor de veiligheid, geen overlast geven aan omwonenden en moeten voldoen aan vingerende wet en regelgeving.
8. Deze vorm van een werk/ontmoetingsruimte is nieuw voor Wonen Zuid en voor bewoners. We kunnen nu niet alles overzien, dit moet de praktijk uitwijzen. Daarom willen we een eerste startperiode afspreken waar we samen gaan kijken naar een optimale inzet naar ieders tevredenheid. We zullen dit samen evalueren en op basis daarvan tot eventueel nieuwe of aanvullende afspraken komen.

Nadere uitwerking

1. Er moeten afspraken worden gemaakt over de organisatievorm en structuur. Dat betekent of er een vereniging of stichting moet worden opgericht. Wonen Zuid wil hierover mee adviseren in samenwerking met een notaris. Deze eenmalige notariskosten neemt Wonen Zuid voor haar rekening. Belangrijke afspraken worden in statuten opgenomen.
2. De naam work area is een werknaam, maar hoeft niet zo te blijven heten. Wonen Zuid wil wel goedkeuring geven aan een eventueel nieuw naamvoorstel en zal daarbij toetsen of de naam past bij visie en kader.
3. Het advies is dat er een commissie of bewonersgroep komt, die aanspreekpunt is voor de Work Area en de activiteiten in goede banen leidt. Deze personen moeten op goedkeuring van de meerderheid kunnen rekenen.
4. Er moet een combinatie en goede balans zijn tussen vrije inloop, ruimte voor geplande activiteiten voor bewoners, en ruimte voor bewoners om de ruimte te reserveren voor eigen gebruik.
5. Bij de activiteiten voor eigen gebruik kunnen afspraken worden gemaakt voor een financiële onkostenvergoeding voor tijdsinvestering en gebruik van de ruimte, elektra, afschrijving materialen/meubilair etc. Bv in de vorm van een bedrag per dagdeel. De onkostenvergoeding kan worden ingezet voor activiteiten voor de bewoners (bv een jaarlijkse BBQ). Vanuit deze visie is er dan ook geen sprake van commercieel of eigen belang, maar is het voor collectief van toegevoegde waarde dat de ruimte optimaal wordt benut.
6. In samenspraak met bewoners moeten er afspraken worden gemaakt over de openings- en gebruikstijden, de vrije inlooptmomenten en de in te huren momenten. Dit betekent dat er zowel vooraf commitment moet zijn, maar ook dat er tussentijds geëvalueerd moet worden en eventueel op basis van ontevredenheid of juist nieuwe inzichten of ideeën afspraken kunnen worden herzien.
7. Er moet een praktische uitwerking komen van hoe de ruimte beheerd wordt, bijvoorbeeld via een gezamenlijke agenda, een strippenkaart, alsmede van hoe de ruimte geopend en gesloten wordt en wie daar verantwoordelijkheid voor draagt. Er moeten afspraken worden gemaakt over het sleutelbeheer.
8. Er moeten afspraken worden gemaakt over het onderhoud en schoonmaken in de ruimten. Dit moet voldoen aan de minimale eisen die WZ stelt. Om servicekosten laag te houden is het bespreekbaar dat bewoners dit doen in kader van zelfbeheer.
9. Bewoners die activiteiten organiseren, zoals een workshop, mogen hiervoor een financiële onkostenvergoeding vragen. Dit is altijd op vrijwillige basis. Gelet op de community gedachte wordt gevraagd om de vergoeding laag te houden, geen winstoogmerk of commercieel tarief, óf indien daar wel voor wordt gekozen, dan zal er ook betaalt moeten worden voor de huur van de ruimte.

10. Bij de start is afgesproken dat de servicekosten voor de ontmoetingsruimte € 15,- per huurder per maand bedragen. Dit is onder andere bedoelt voor primaire zaken als elektra en schoonmaak. Jaarlijks volgt een afrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze kosten zijn nu bepaald op basis van ervaringscijfers van andere ontmoetingsruimten. Bij een intensiever of ander gebruik van de ruimte, kan het zijn dat de tarieven moeten worden bijgesteld.
11. Wonen Zuid wil in het begin de opstart van de work area begeleiden, maar heeft geen blijvende actieve rol in het beheer van de ruimte. Van de bewoners wordt een actieve rol verwacht.
12. Op basis van vragen en opmerkingen van bewoners, zal deze lijst aan uitwerkingsvragen worden uitgebreid.

CONCEPT