

Beleidsplan Stichting Portes Beheer – Malakkastraat 6 Bijgewerkt tot augustus 2019

Missie Malakkastraat 6

Malakkastraat 6 is een echte sociale hotspot. Een plek die bruist van de activiteiten en buurtinitiatieven voor iedereen en voor de inwoners van Lombok in het bijzonder, als buurthuis, kinderdagverblijf en kantoorruime voor maatschappelijke organisaties en sociale ondernemingen. Huurders en gebruikers hebben hart voor de wijk en voor de stad, elk op hun eigen specifieke manier.

Als eigenaar en verhuurder van het pand dragen wij als Stichting Portes Beheer primair bij aan deze missie door te voorzien in kantoorruimte tegen maatschappelijke tarieven. Dat lukt door een gebouwexploitatie te voeren met een navenant kwaliteitsniveau en bovendien onze eigen inzet te leveren op vrijwillige basis. Eventuele financiële overschotten stopt Stichting Portes Beheer in een afgezonderd potje, waar huurders of andere partijen aanspraak op kunnen maken voor financiële ondersteuning bij lokale sociaalmaatschappelijke initiatieven.

Verhuurbeleid

Bovenstaande missie geven we voor een belangrijk deel invulling met de verhuur van ruimten aan maatschappelijke organisaties en sociale ondernemingen die de missie onderschrijven en versterken. Als verhuurbeleid hierbij hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Huurders zijn maatschappelijke organisaties / sociale ondernemingen die passen bij de visie en missie van Stichting Portes Beheer, binding hebben met de wijk Lombok of stad Utrecht, en passen binnen het bestemmingsplan 'maatschappelijke doeleinden' zoals door de gemeente Utrecht geformuleerd.
- De voorkeur gaat uit naar langdurige huurcontracten van 1 jaar of langer, per jaar opzegbaar met een opzegtermijn van 6 maanden.
- De huurprijs is mede afhankelijk van het maatschappelijke karakter van de huurder en varieert in principe van 115 euro tot 145 euro / m² / jaar, exclusief servicekosten. De huurprijs is ook afhankelijk van de verdieping en van de overeengekomen voorwaarden in het huurcontract (huurperiode, opzegtermijn, evt. wederdiensten, etc.).
- Servicekosten zijn exclusief en worden afgerekend naar werkelijke lasten. Deze proberen we zo laag mogelijk te houden door waar mogelijk slimme investeringen te doen die besparingen op bijvoorbeeld energetisch vlak opleveren.

Exploitatiebeleid

Om de lage huurprijzen te kunnen hanteren, gaan we uit van een bijpassend kwaliteitsniveau van het pand en de dienstverlening. Dat betekent dat we de huidige staat van het gebouw als uitgangspunt nemen en in principe geen grote ingrepen doen om het pand te verfraaien. We bieden ook geen receptiefunctie aan of een beheerder die fulltime in het pand aanwezig is voor vragen van huurders. Wel zijn we scherp op mogelijke kleine ingrepen die de exploitatiekosten van het pand naar beneden kunnen brengen.

Als huurders zelf op eigen kosten ingrepen of verbouwingen willen doen, zijn wij in principe bereid om daarover in gesprek te gaan en dit toe te staan, mits dit geen belemmering opwerpt aan andere huurders.

Fonds

We streven naar minimaal een nagenoeg kostendekkende verhuur van het pand met een klein exploitatieresultaat van €25.000 per jaar. De verhuur is kostendekkend op het moment dat 80 % van het pand tegen de in het verhuurbeleid bepaalde standaard huurprijzen per verdieping is verhuurd, met een leegstandsrisicoreservering van 20% à ca. €40.000,- per jaar.

In het geval er over een jaar een positief resultaat is behaald, stoppen we het financiële overschot in een aparte pot. Deze staat ter beschikking voor mooie, lokale, sociaalmaatschappelijke initiatieven in de buurt of elders in de stad.

ANBI

Stichting Portes Beheer is door de Belastingdienst erkend als ANBI-stichting onder nummer 809714152

Marketing- en communicatiebeleid

Voor de marketing en communicatie hebben we er in 2018 voor gekozen om het pand een eigen naam te geven. Stichting Portes Beheer is immers geen toepasselijke naam voor een pand. We hebben gekozen voor de naam 'Malakkastraat6'. Het adres dus – heel simpel. Want zo staat het pand al jaren bekend in de wijk. Malakkastraat 6 heeft vanuit haar bestaansgeschiedenis naamsbekendheid binnen lokale welzijnsnetwerken als kantoorpand voor maatschappelijke organisaties.

Inmiddels is het pand ook vindbaar op internet, via de website www.malakkastraat6.nl. Op deze site is de visie van Stichting Portes Beheer te vinden, onze huidige huurders, het actuele huuraanbod en onze contactgegevens. Als stichting beheren en onderhouden we deze website zelf.

Voor de bekendmaking van het huuraanbod is het pand ook aangemeld en zichtbaar als kantoorlocatie met maatschappelijke bestemming op makelpunt-utrecht.nl. Via deze weg komen diverse aanvragen voor kantoorhuur binnen. Daarnaast zijn bestaande huurders 'ambassadeurs'. Incidenteel voert Stichting Portes Beheer marketingacties uit via LinkedIn/Facebook en via advertenties in Utrechtse media.

Financiën

[Financieel jaarverslag 2018]

De bestuursleden hebben over 2018 geen vergoeding ontvangen. Alleen de concrete onkosten zijn (deels) gedeclareerd.

De stichting heeft geen personeelsleden. Wel zijn er werkzaamheden op contractbasis uitbesteed.

Contact

De stichting is bereikbaar via het e-mailadres: info@malakkastraat6.nl

Voor kwesties inzake het beheer: beheer@malakkastraat6.nl

Voor vragen inzake het huurbeleid: verhuur@malakkastraat6.nl