

Beleidsplan Stichting Portes Beheer – Malakkastraat 6 December 2025

Missie Malakkastaat 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 kantoorruimte 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. We hopen dat huurders ook voordeel hebben van elkaar.
- De voorkeur gaat uit naar langdurige huurcontracten van een jaar of langer, per jaar opzegbaar met een opzegtermijn van 6 of 9 maanden.
- De huurprijs is primair afhankelijk van het kwaliteitsniveau van de ruimte en varieert van 135 euro tot 185 euro / m² / jaar, exclusief servicekosten. Overeengekomen voorwaarden in het huurcontract (huurperiode, opzegtermijn, evt. wederdiensten, etc.) kunnen invloed hebben op de huurprijs. In sommige gevallen kan het maatschappelijke karakter van de huurder ook een rol spelen.
- 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 (denk aan verlichting met bewegingssensor).
- Als huurders zelf op eigen kosten ingrepen of verbouwingen willen doen in hun eigen ruimte, zijn wij in principe bereid om daarover in gesprek te gaan en dit toe te staan, mits dit geen belemmering opwerpt voor andere huurders.

Investerings- en exploitatiebeleid

Om de lage huurprijzen te kunnen hanteren, gaan we uit van een bijpassend kwaliteitsniveau van het pand en de dienstverlening. Tegelijkertijd willen we het pand aantrekkelijk houden en toekomstbestendig. Dat maakt ook dat duurzaamheid een belangrijk thema is – niet alleen vanuit ideologisch oogpunt, maar ook met het oog op veranderende regelgeving en huurderswensen.

Recentelijk hebben we geïnvesteerd in een grote verduurzaming van het pand. Het resultaat is een veel lager energieverbruik, maar ook een gezonder binnenklimaat, meer comfort en een eigentijdse uitstraling. Daarmee kan het pand voorlopig weer even vooruit. Uiteraard reserveren we jaarlijks budget ten behoeve van de uitvoering van het MJOP.

We bieden geen receptiefunctie aan. Met een duidelijke bewegwijzering weten bezoekers zelf hun weg in het pand te vinden. Ook dit beperkt de servicekosten. We huren wel voor een aantal dagdelen in de week een beheerder in die dagelijks onderhoud of vragen van huurders oppakt.

Fonds

We streven naar minimaal een kostendekkende verhuur van het pand, met een exploitatieresultaat van €00,00. De verhuur is kostendekkend op het moment dat ca. 80% van het pand tegen de in het verhuurbeleid bepaalde standaard huurprijzen per verdieping is verhuurd, met een leegstandsrisicoreservering van 20% à ca. €50.000,- per jaar.

In het geval er over een boekjaar 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. Op de website staan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een donatie, evenals het aanvraagformulier. We bepalen als bestuursleden gezamenlijk of en hoe een aanvraag gehonoreerd wordt.

Marketing- en communicatiebeleid

Voor de positionering van het is er in 2018 voor gekozen om het pand een eigen naam te geven, los van de naam van de stichting. ‘Stichting Portes Beheer’ is immers geen toepasselijke naam voor een pand. We hebben gekozen voor de naam ‘Malakkastraat 6’. Het adres dus – heel simpel. Want zo stond het pand al jaren bekend in de wijk. Er is ook een eigen huisstijl ontwikkeld, die terug te zien is in correspondentie, op de website en in de bewegwijzering van het pand.

Het pand heeft dus ook een eigen 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’.

We investeren niet in campagnes. Het pand wordt via bovengenoemde wegen al voldoende goed gevonden door potentieel geïnteresseerde huurders. Het fonds wordt goed gevonden door initiatiefnemers van sociaalmaatschappelijke projecten in de stad. Mocht dit in de toekomst anders zijn, zullen we extra budget reserveren voor marketing.

Inzet

Als bestuursleden ontvangen we geen vergoeding, d.w.z we keren geen vrijwilligersbijdrage voor onze werkzaamheden uit. Alleen eventuele concrete onkosten worden (deels) gedeclareerd.

De stichting heeft geen personeelsleden. Wel zijn er werkzaamheden op contractbasis uitbesteed, zoals het dagelijks beheer en de financiële administratie.

ANBI

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

NB Het financieel jaarverslag is te vinden op de website.

Contact

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

Voor specifieke kwesties inzake het beheer: beheer@malakkastraat6.nl

Voor specifieke vragen inzake het huurbeleid: verhuur@malakkastraat6.nl

Voor specifieke vragen inzake het fonds: fonds@malakkastraat6.nl