

# HUISVESTINGSONDERZOEK

## Samenvatting

- Het huisvestingsonderzoek is het product van de op het wintercongres aan het bestuur gegeven opdracht om onderzoek te doen naar de wenselijkheid van nieuwe huisvesting.
- In deel 1 wordt de onderstaande lijst van eisen aan huisvesting opgesteld, en in deel 2 wordt onderzocht in hoeverre de huidige huisvesting aan de lijst van eisen voldoet. Aan de meeste eisen voldoet de huidige huisvesting wel en aan enkele niet:
  - Financiële houdbaarheid ✓
  - Aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie) ✓
  - Goede bereikbaarheid ✓
  - Milieuvriendelijkheid ✓
  - Ruime en flexibele openingstijden ✓
  - M.b.t. ruimtes: bestuurskamer ✓, twee (kleinere) vergaderruimtes ✓, kookgelegenheid ✗, rolstoeltoegankelijk ✓
  - Korte communicatielijnen met GroenLinks ✓
  - Eigen pand (ongedeeld) ✗
- Het delen van de huidige huisvesting is niet oplosbaar zonder verhuizing, het gebrek aan een kookgelegenheid mogelijk wel.
- In deel 3 worden de mogelijke kosten in kaart gebracht van een hypothetische nieuwe huisvesting die aan de eisen voldoet. Niet alle eisen konden echter volledig worden meegenomen bij deze kostenberekening.
- Een écht veilige grens van financiële houdbaarheid moet waarschijnlijk overschreden worden bij een verhuizing. Wat financieel houdbaar is kan echter verschillend ingeschat worden.

## Inleiding

Voor de huidige huisvesting is gekozen in een tijd waarin de begroting krap was en het ledenbestand kleiner dan nu. DWARS groeit, daardoor groeit de begroting ook. Op het Wintercongres 2017 heeft het bestuur opdracht gekregen om onderzoek te doen naar de wenselijkheid van nieuwe huisvesting. Tijdens het Zomercongres 2018 zou het bestuur verslag en advies uitbrengen zodat het congres kan beslissen of DWARS op zoek moet gaan naar nieuwe huisvesting. Het huurcontract van de huidige huisvesting loopt wel tot en met januari 2020 (opzegtermijn van 4 maanden), indien DWARS eerder wil vertrekken moet dat in goed overleg met GroenLinks gebeuren.

Het onderzoek bestaat uit drie delen. In deel 1 wordt een lijst van eisen aan huisvesting opgesteld. In deel 2 wordt onderzocht in hoeverre de huidige huisvesting aan deze eisen voldoet, daarbij wordt duidelijk wat de huidige problemen zijn. In deel 3 worden de mogelijke kosten in kaart gebracht van een hypothetische nieuwe huisvesting die aan de eisen voldoet.

Dit stuk is opgesteld door de penningmeester met tussentijdse feedback van het landelijk bestuur en de Raad van Advies.

## Deel 1

In dit eerste deel wordt een lijst van eisen aan huisvesting opgesteld. De eis wordt toegelicht met betrekking tot het 'wat' en 'waarom' van de eis (tenzij het 'waarom' vanzelfsprekend is). Wanneer mogelijk is de eis ook verder geconcretiseerd om zo meetbaar te maken of een pand eraan voldoet.

De eisenlijst is in eerste vorm opgesteld aan de hand van de lijst met voorwaarden aan nieuwe huisvesting die was vastgesteld op het voorjaarscongres 2013 toen nieuwe huisvesting noodzakelijk was (zie bijlage 1). Af en toe zal daarom verwezen worden naar die lijst van voorwaarden. De lijst van voorwaarden die hier zal worden geformuleerd ziet er vergelijkbaar uit maar met de nodige aanpassingen, weglatingen en toevoegingen. Die voorwaarden uit 2013 zijn als vertrekpunt genomen omdat op die manier duidelijk is waar de lijst vandaan komt. Daarnaast bleken veel eisen op de lijst nog relevant voor het DWARS van nu.

### Financiële houdbaarheid

In 2013 was het een voorwaarde om te verhuizen naar een goedkoper pand. Die voorwaarde kwam voort uit de problematische hoge kosten van de voormalige huisvesting. De kosten van de huidige huisvesting zijn niet problematisch hoog, bovendien gaat nieuwe huisvesting zeer waarschijnlijk niet goedkoper zijn dan de huidige huisvesting. Een betere voorwaarde met betrekking tot de kosten van huisvesting is financiële houdbaarheid. Daarmee wordt bedoeld dat de kosten van het pand niet alleen in huidige (goede) financiële klimaat van DWARS houdbaar zijn, maar ook in de toekomst goed te dragen zullen zijn. De inkomsten van DWARS steunen op subsidie (gebaseerd op het subsidiabele ledenaantal en het aantal zetels van GL in de Tweede Kamer) en contributies (afhankelijk van ledenaantal). Vooral het aantal zetels van GL kan na nieuwe verkiezingen binnen 4 jaar sterk veranderen. Het is niet zinvol om veel geld, tijd en energie te steken in een verhuizing naar een pand als we na een aantal jaar weer moeten verhuizen vanwege te hoge huurkosten in een verslechterd financieel klimaat.

Financiële houdbaarheid zoals hier geformuleerd is een vage eis. Want waar ligt de grens van financiële houdbaarheid, m.a.w. wanneer is iets niet meer financieel houdbaar? Dat is moeilijk te voorspellen, omdat de politiek moeilijk te voorspellen is. Voor een écht veilige grens kan uitgegaan worden van een niet al te rooskleurig scenario. Ter voorbeeld, stel GroenLinks gaat onderuit tijdens de volgende Tweede Kamer verkiezingen en er worden 4 zetels behouden, dan ontstaat er een vergelijkbare financiële situatie (hetzij wat beter door een groter ledenaantal) als toen besloten werd naar het huidige pand te verhuizen. In dat mogelijke geval zouden de inkomsten conservatief ingeschat ongeveer 80000 zijn (40000

subsidie BZK, 14000 projectgelden van GL, 26000 contributies<sup>1</sup>). In die situatie lijkt het niet verstandig om meer dan 20000, dus een kwart, aan huisvesting besteden. De kosten van huisvesting zijn inclusief de vaste lasten (zoals huur en gas/water/licht) maar ook inclusief de pandbeheerkosten (zie volgende alinea). In elke situatie geldt uiteraard dat hoe meer geld besteed wordt aan huisvesting, hoe minder geld kan gaan naar activiteiten, scholing, afdelingen etc. Het hier geschetste scenario is pessimistisch, maar het is een voorbeeld dat kan dienen als lijn om huurprijzen mee te vergelijken. Hoe hoog zo'n bedrag daadwerkelijk kan zijn is namelijk afhankelijk van verschillende factoren. Om te beginnen is het natuurlijk afhankelijk van hoe optimistisch/pessimistisch men is over de toekomst, maar het is ook afhankelijk van wat allemaal wel/niet inclusief is in de huurprijs. Als er bijvoorbeeld geen grote zaal in het pand aanwezig is, dan moet bijna wekelijks een grote zaal gehuurd worden. Dat zou de grens van wat een bepaald pand mag kosten naar beneden drukken. Nogmaals, dit is een voorbeeld om te schetsen hoe financiële (on)houdbaarheid eruit kan zien, wanneer wordt besloten om te verhuizen moet van geval tot geval bekeken worden in hoeverre de situatie in de toekomst houdbaar is gezien de geschatte huisvestingskosten.

### **Aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie)**

Lage onderhoudskosten waren in de lijst van 2013 ook een voorwaarde. Onderhoud kan echter breder getrokken worden naar pandbeheer in het algemeen, waar onderhoud onder valt. Bovendien zijn niet alleen kosten in de vorm van geld belangrijk, maar ook de kosten in tijd en (menselijke) energie. Een meer dekkende eis aan huisvesting zijn dan aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie). Concreter zijn deze kosten afhankelijk van: de staat van het pand zelf (hoe onderhoudsarm is het pand?), de organisatie van de beveiliging, de organisatie van schoonmaken en afval, wijze van beheer van inventaris (zoals printers, computers, telefoon), de organisatie van inkoop nodige consumptiegoederen (koffie/thee/wc-papier etc.). Het is belangrijk dat de penningmeester zich voldoende kan richten op de penningmeestertaken en algemene bestuurstaken en niet te veel tijd kwijt is aan pandbeheer. De situatie is uiteraard denkbaar dat de pandbeheerder niet de penningmeester zelf is, maar dat ervoor gekozen wordt de praktische zaken door een vrijwilliger of werknemer te laten regelen. Maar ook in die situatie zijn hoge pandbeheerkosten in geld, tijd en energie niet wenselijk. De eis 'aanvaardbare pandbeheerkosten' is niet heel concreet, maar tegelijkertijd moeilijk verder te specificeren of meetbaar te maken. Het wel of niet voldoen aan deze eis, oftewel een (on)aanvaardbaarheid van pandbeheerkosten, moet daarom duidelijk onderbouwd worden.

### **Goede bereikbaarheid**

Een derde voorwaarde (gelijk aan een voorwaarde uit 2013) is goede bereikbaarheid. Concreter kan deze eis inhouden dat het maximaal 20 minuten lopen is van een centraal station of maximaal 20 minuten met OV vanaf een centraal station (inclusief wachttijd). Dit

---

<sup>1</sup> In de situatie met 4 zetels was de subsidie ongeveer 37000, alleen is het ledenaantal nu groter dus heb ik er wat duizenden bij opgeteld. 14000 per jaar projectgelden van GroenLinks is een stabiele inkomst. In 2017 waren de begrote inkomsten uit contributies 27000, als het niet goed gaat met GroenLinks gaat het vaak ook niet goed met DWARS dus daar heb ik iets vanaf gehaald.

lijkt een redelijke maatstaf van goede bereikbaarheid. Bereikbaarheid heeft uiteraard ook te maken met de stad van de huisvesting. Het centraal station waar de concretisering van de eis naar refereert moet goed bereikbaar zijn vanuit de verschillende delen van het land. Voorlopig kunnen we ervan uit gaan dat DWARS huisvest in Utrecht. In de statuten staat namelijk dat DWARS haar zetel heeft in Utrecht (Artikel 2). Als naar een andere goed bereikbare stad verhuisd wordt, zal eerst een statutenwijziging nodig zijn.

### **Milieuvriendelijkheid**

Een vierde eis betreft de milieuvriendelijkheid van de huisvesting (gelijk aan een voorwaarde uit 2013). Concreter betreft dit de energiezuinigheid van het pand. Dit is onder andere afhankelijk van de mate van isolatie, de stroomsoort en de wijze waarop warmte wordt gecreëerd voor de verwarming en voor warm water.

### **Ruime en flexibele openingstijden**

Een vijfde eis is ruime en flexibele openingstijden. Een voorwaarde uit 2013 was dat de nieuwe huisvesting altijd toegankelijk moet zijn. Dit lijkt echter niet noodzakelijk zolang de openingstijden zowel ruim als flexibel zijn waardoor de mogelijkheid bestaat om op uiteenlopende tijden op het pand aanwezig te zijn. Bij de toegankelijkheid van huisvesting moet namelijk ook worden gedacht aan beschikbaarheid van het bestuur (dan wel een aangestelde pandbeheerder) om leden toegang te verlenen tot het pand. Er moet dus rekening worden gehouden met mogelijk oplopende pandbeheerkosten (en GWL kosten) hoe langer een pand open is. In nieuwe huisvesting zou het mogelijk zijn om de regel af te schaffen dat bestuur aanwezig moet zijn als leden aanwezig zijn (nu is het een regel van GroenLinks), alleen deze regel lijkt wel de veiligheid en schoonheid/opgeruimdheid van de huisvesting ten goede te komen.

### **Eisen met betrekking tot de ruimtes**

Met betrekking tot de ruimtes in de huisvesting kunnen eisen en wensen genoemd worden: **rolstoeltoegankelijkheid** van de belangrijkste ruimtes (liefst alle) (eis), **bestuurskamer** (eis), **twee (kleinere) vergaderruimtes** (eis), **kookgelegenheid** (eis), één grote zaal (50p in theateropstelling) (wens), aparte eetgelegenheid (wens), flexibiliteit in huur van ruimtes (wens). Het is belangrijk dat er een bestuurskamer is waarin het bestuur goed kan werken. Met de huidige grootte van DWARS zijn twee vergaderruimtes het minimum, er zijn namelijk vaak twee of drie groepen aan het vergaderen in de avond. Een kookgelegenheid is belangrijk voor de ledenbinding bij commissies en voor het bestuur dat vaak 's avonds op het pand aanwezig moet zijn. Het hebben van een grote zaal is wenselijk, zodat voor activiteiten die wat groter zijn dan de gemiddelde vergadering niet altijd buitenshuis een ruimte gehuurd hoeft te worden. Het is ook handig om op een andere plek te kunnen eten dan waar vergaderd wordt, dit is geen eis omdat in de vergaderruimtes en bestuurskamer wel gegeten kan worden. Het beste zou waarschijnlijk zijn als er huisvesting met flexibiliteit in de huur van ruimtes is waardoor de huisvesting kan meegroeien/krimpen met DWARS en waardoor een extra ruimte gehuurd kan worden wanneer dat nodig is.

### **Korte communicatielijnen met GroenLinks**

Een volgende eis, die overigens niet werd genoemd in 2013, is korte communicatielijnen met GroenLinks. Dit wordt in deze lijst genoemd omdat huisvesting er invloed op heeft en korte lijntjes met GL belangrijk zijn. Dit blijkt vooral uit de huidige situatie waarin de fysieke nabijheid van GroenLinks het contact met (de medewerkers van) GroenLinks enorm vergemakkelijkt. Bijna elk bestuurslid moet zo nu en dan, en sommige bestuursleden heel vaak, contact hebben met GroenLinks. Nabijheid van GroenLinks medewerkers blijkt in zulke situaties erg handig te zijn. Het is bijvoorbeeld nuttig voor de penningmeester die veel contact moet hebben met de financieel medewerkers van GroenLinks en voor de secretaris vanwege contact over het ledensysteem en personeelszaken.

### **Eigen pand**

Een andere eis die genoemd kan worden is het hebben van een **eigen pand** voor de vereniging, dus een pand dat niet gedeeld wordt met andere organisaties/stichtingen/verenigingen. Het kan goed uitpakken voor het verenigingsleven van DWARS om een eigen pand te hebben.

Over een aantal wensen aan huisvesting is nagedacht maar dit zijn geen eisen gebleken. Een eigen fietsenstalling is niet noodzakelijk zolang er maar wel ergens fietsen gestald kunnen worden. Een receptie of portier is handig, maar lijkt niet noodzakelijk want we kunnen best zelf de voordeur opendoen. Een eigen ingang lijkt ook niet noodzakelijk (zeker niet als geen eigen ingang betekent dat er een receptionist of portier is). Dichtbij een supermarkt is handig, maar niet per se noodzakelijk want zo nodig kan de fiets worden gebruikt. Feestruimte is ook niet bijgevoegd als eis dan wel wens, aangezien het houden van feesten vrij onmogelijk is in kantoorruimtes door de vastgelegde bestemming.

Oftewel op een rijtje, de eisen die aan een DWARS-pand gesteld kunnen worden:

- financiële houdbaarheid
- aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie)
- goede bereikbaarheid
- milieuvriendelijkheid
- ruime en flexibele openingstijden
- m.b.t. ruimtes: bestuurskamer, twee (kleinere) vergaderruimtes, kookgelegenheid, rolstoeltoegankelijk
- korte communicatielijnen met GroenLinks
- eigen pand (ongedeeld)

## **Deel 2**

In dit deel wordt de huidige huisvesting langs de eisenlijst uit deel 1 gelegd. Daarbij wordt duidelijk wat de problemen of gebreken van deze huisvesting zijn. Vervolgens wordt gekeken of deze problemen mogelijk toch opgelost kunnen worden in de huidige huisvesting.

### **Financiële houdbaarheid**

De huidige huisvesting is financieel houdbaar. De huurprijs is 110 euro per vierkante meter (per jaar), daarbovenop komt bijna 2000 euro voor het gebruik van gezamenlijke ruimtes, nutskosten en voorzieningen. Dit brengt het totaal op 10000 per jaar. Deze huurprijs is gebaseerd op wat DWARS kon betalen toen DWARS financieel niet veel ruimte had. Ook als de financiën van DWARS in de toekomst weer kelderen, is het daarom zeer waarschijnlijk dat zij dan toch de huidige huurprijs op zal kunnen blijven brengen. Bovendien kan DWARS kosteloos gebruik maken van de grote zaal van GroenLinks, dit is echter een privilege dat ingetrokken kan worden.

### **Aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie)**

De pandbeheerkosten van de huidige huisvesting zijn aanvaardbaar, in zowel geld als in tijd en energie. Een groot gedeelte van het pandbeheer is namelijk de verantwoordelijkheid van GroenLinks en kost DWARS dus geen geld, tijd of energie. Het kost DWARS alleen geld in de zin dat het pandbeheer is inbegrepen in de huurprijs, maar die kosten zijn verwaarloosbaar in de huidige situatie. De huisvesting is voor DWARS (onafhankelijk van de staat van het pand) onderhoudsarm omdat DWARS niet verantwoordelijk is voor het onderhoud. DWARS hoeft ook niet echt om te kijken naar veiligheid omdat GroenLinks het alarmsysteem beheert. Een schoonmaker die GroenLinks in dienst heeft, stofzuigt de ruimtes die DWARS huurt. We maken ook gebruik van de sanitaire voorzieningen die schoongehouden worden door GroenLinks. We maken daarnaast gebruik van de afvalorganisatie van GroenLinks wat erop neerkomt dat we zelf papier/glas/plastic/restafval niet weg hoeven brengen. De computers, het gebruik van de printers, gebruik van de afwasmachine en een vaste telefoon zijn ook allemaal inbegrepen in de huurprijs. Voor technische problemen kunnen we naar de IT-afdeling, wat ook geld, tijd en energie bespaart. De benodigde consumptiegoederen zoals koffie, afwasmachine tabletten, wc-papier verzorgt GroenLinks. In een maandelijks gesprek met de facility manager van GroenLinks bespreekt de penningmeester eventuele pijnpunten. De penningmeester hoeft dus weinig bezig te zijn met pandbeheer.

### **Goede bereikbaarheid**

De huidige huisvesting is goed bereikbaar aangezien het slechts 20 minuten lopen is vanaf het centraal station van Utrecht. Met openbaar vervoer duurt het 15 minuten, als wachttijd meegerekend wordt wat langer. Utrecht Centraal zelf is ook voor de verschillende delen van het land een relatief gemakkelijk aan te reizen treinstation.

### **Milieuvriendelijkheid**

De huidige huisvesting voldoet redelijk aan de eis van milieuvriendelijkheid zoals deze in deel 1 geformuleerd is, en GroenLinks is er mee bezig om dit nog beter te maken. De huisvesting heeft stadsverwarming, het warme water van de stadsverwarming ontstaat door restwarmte uit elektriciteitscentrales waardoor geen (extra) gas verbruikt wordt. Er liggen 80 zonnepalen op de daken. Isolatie is niet perfect, maar zo goed als mogelijk is in een monumentaal pand. De meest isolerende ramen die mogelijk zijn om te plaatsen in het monumentale pand, zijn geplaatst (om specifiek te zijn dubbel glas HR++ monumentaal met

Krypton). Het kan echter zo zijn dat de isolatie van de muren te wensen overlaat. GroenLinks heeft in het recente verleden een risicoanalyse gedaan, ten tijde van het schrijven van dit onderzoek was het verslag echter nog niet af en kunnen de resultaten dus niet meegenomen worden. Zowel met betrekking tot warmte, elektriciteit en isolatie voldoet de huisvesting dus vrij goed aan de eis van milieuvriendelijkheid zoals deze geformuleerd is in deel 1.

### **Ruime en flexibele openingstijden**

DWARS kan tot tegen 00:00 uur in het pand zijn, want op dat moment gaat het alarm erop. Dit lijkt voldoende ruim, alleen 's nachts tussen 00:00 en 08:00 uur kan DWARS niet in het pand. De eindtijd is flexibel, in ieder geval theoretisch gezien omdat het mogelijk is om langer te blijven indien dit ruim van tevoren aangegeven wordt bij GroenLinks en het beveiligingsbedrijf. Praktisch gezien is dit wat ingewikkelder gebleken (bij 24-uur DWARS lustrum evenement). Zijn de openingstijden dan wel voldoende flexibel? Vergaderingen duren niet tot diep in de nacht, daarvoor zijn de openingstijden dus ruim en flexibel genoeg. Borrels waarvan niet gepland wordt dat deze lang duren, vinden ook plaats op het pand. Voor borrels die langer zullen duren wordt een externe locatie gehuurd, daar is voldoende geld voor beschikbaar. Feesten kunnen sowieso niet in ruimtes met bestemming kantoorruimte, dus die moeten altijd elders gehouden worden. Voor de activiteiten die op het pand plaatsvinden lijken de openingstijden dus ruim en flexibel genoeg. Bovendien beschermen de openingstijden het bestuur tegen bovenmatig veel aanwezigheid gezien haar verantwoordelijkheid voor de schoonheid van de huisvesting en de veiligheid van aanwezige DWARSers.

### **Eisen met betrekking tot de ruimtes**

- Alle ruimtes die DWARS nu huurt én andere ruimtes waar DWARS gebruik van maakt zijn rolstoeltoegankelijk (voldoet aan de eis)
- Er is een bestuurskamer (voldoet aan de eis)
- Er is een eigen aparte vergaderruimte (zaal 2) en vaak kan gebruik worden gemaakt van in ieder geval één en soms twee andere vergaderruimtes (zaal 3 en 4) (voldoet aan de eis)
- De kookgelegenheid is maar beperkt beschikbaar, namelijk alleen op dinsdag en vrijdag wanneer GroenLinks 's avonds voor publiek gesloten is (voldoet niet aan de eis)
- Er is een grote zaal waar DWARS gebruik van kan maken wanneer GroenLinks deze niet nodig heeft (voldoet aan de wens)
- Er is een aparte eetgelegenheid in de vorm van een kantine (voldoet aan de wens)
- Zoals uit voorgaande blijkt is er een flexibiliteit in de ruimtes waar DWARS gebruik van kan maken, dit wordt niet bij DWARS in rekening gebracht (voldoet aan de wens)

De huidige huisvesting voldoet wat betreft de ruimtes aan alle eisen behalve één, namelijk een kookgelegenheid. Dit is duidelijk een gebrek aan de huidige huisvesting. De huisvesting voldoet daarentegen wel aan een aantal genoemde wensen. Daar moet wel de opmerking bij worden gemaakt dat de huidige situatie mogelijk verandert. Het gebruik van de grote zaal en andere zalen door DWARS vindt GroenLinks momenteel goed, maar in

verkiezingstijden of als GroenLinks nog meer groeit is de kans groot dat deze flexibiliteit verdwijnt.

### **Korte communicatielijnen met GroenLinks**

Een volgende eis aan huisvesting is korte communicatielijnen met GroenLinks. In de huidige huisvesting is dit duidelijk het geval, aangezien het landelijk bureau van GroenLinks in hetzelfde pand huisvest.

### **Eigen pand (ongedeeld)**

De laatste eis in de lijst is dat de huisvesting van DWARS niet gedeeld wordt met andere organisaties, dus het hebben van een eigen pand. Hier voldoet de huisvesting duidelijk niet aan. Het pand wordt gedeeld met het landelijk bureau van GroenLinks, wetenschappelijk bureau de Helling en de DDA (Democracy Development Abroad).

Op een rijtje gezet voldoet de huidige huisvesting aan veel eisen wel maar aan enkele niet.

- financiële houdbaarheid ✓
- aanvaardbare pandbeheerkosten (in geld, tijd en energie) ✓
- goede bereikbaarheid ✓
- milieuvriendelijkheid ✓
- ruime en flexibele openingstijden ✓
- m.b.t. ruimtes: bestuurskamer ✓, twee (kleinere) vergaderruimtes ✓, kookgelegenheid ✗, rolstoeltoegankelijk ✓
- korte communicatielijnen met GroenLinks ✓
- eigen pand (ongedeeld) ✗

De huidige huisvesting heeft geen (in ieder geval een beperkte) kookgelegenheid en we delen het pand met niet-DWARSers. Dat zijn de eisen waar niet aan voldaan wordt, oftewel dat zijn de gebreken of problemen van de huidige huisvesting. Dat is nuttige informatie aangezien dan duidelijk wordt wat nu eigenlijk de problemen zijn en welke dus moeten worden opgelost met een verhuizing. Het is ook nuttig omdat erop gelet moet worden dat een verhuizing ondanks de oplossing van huidige problemen geen nieuwe problemen creëert doordat aan andere eisen niet wordt voldaan.

Het is daarom eerst goed om te kijken of de huidige problemen mogelijk opgelost kunnen worden binnen de huidige huisvesting. Het tweede probleem in ieder geval niet, de huidige huisvesting zullen we altijd met andere organisaties moeten delen. Als heel veel belang wordt gehecht aan een eigen pand, dan is verhuizen de enige optie. Het gebrek aan kookgelegenheid is echter niet per se onoplosbaar. Over mogelijke oplossingen moet goed met GroenLinks worden overlegd. In ieder geval moet het huidige kookbeleid geëvalueerd worden, momenteel heeft GroenLinks echter even geen hospitality & facility manager. Dus al onderzoeken welke verschillende opties mogelijk zijn om het op te lossen is op het moment van schrijven nog niet mogelijk geweest. Het is belangrijk om in de gaten te houden welke plannen GroenLinks heeft met betrekking tot veranderingen in het pand (eventueel naar aanleiding van genoemde uitgevoerde risicoanalyse). Dit kan namelijk kansen creëren, maar uiteraard kan het ook juist nadelig uitpakken.



## Deel 3

In dit deel worden de mogelijke kosten in kaart gebracht van een hypothetische nieuwe huisvesting die aan alle eisen voldoet omdat DWARS er in dat geval op vooruit zal gaan. Niet alle eisen konden echter worden meegenomen, dat zal duidelijk worden. Als daadwerkelijk verhuisd wordt zal meer onderzoek gedaan moeten worden, en moet specifiek elke mogelijke nieuwe huisvesting goed onderzocht worden. Dit kan nu nog niet gedaan worden omdat er geen nieuwe panden op het oog zijn. Dit is meer een algemeen overzicht van de mogelijke kosten zodat men hier een idee van kan krijgen.

### Huren niet kopen

Er wordt uitgegaan van huisvesting huren, niet kopen. Huur is namelijk flexibeler, bij krimp of groei zit men niet vast aan een te grote of te kleine huisvesting. Het kopen van huisvesting is ook risicovoller omdat DWARS dan eerder in de problemen komt als het financieel wat minder goed gaat en de hypotheek niet betaald kan worden.

### Huidige situatie

Momenteel betalen we 10000 euro per jaar in totaal voor de huidige huisvesting. Dit bedrag bestaat uit 110 euro per vierkante meter (voor 73 m<sup>2</sup>) en bijna tweeduizend extra voor gebruik gemeenschappelijke ruimtes, nutskosten en voorzieningen. Er komen verder geen extra kosten bij voor onderhoud, gas/water/licht of consumptiegoederen, alles is inclusief.

### Oppervlakte

Één van de eisen is een eigen pand. Aangezien de 73 m<sup>2</sup> nu slechts de bestuurskamer en zaal 2 beslaat en niet de ruimtes die we delen met GroenLinks, zal een eigen pand meer vierkante meters moeten behelzen, in ieder geval minimaal 100 m<sup>2</sup>. Met die oppervlakte zal daarom worden gerekend.

### Prijs per vierkante meter

Centraal gelegen kantoorruimtes op Funda die binnen 20 à 30 minuten loopafstand (eis was 20 minuten maar dan werd de steekproef wel erg klein) zijn van Utrecht Centraal Station en dus aan de eis van bereikbaarheid voldoen, lopen uiteen van 125 euro per vierkante meter naar 250 euro per vierkante meter (exclusief btw). Dit waren zeven zoekresultaten, bij de rest was het 'prijs op aanvraag'. Het gemiddelde van de prijzen per vierkante meter was 190 euro per vierkante meter, daarom zal daarmee worden gerekend.

### Prijs inclusief enkele kosten

Huurprijs per vierkante meter per jaar (190) vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters (100) komt uit 19000 euro per jaar exclusief btw. Bij dit bedrag komen dan vaak nog extra kosten zoals gemeentelijke heffingen, eventuele telefoonkosten, internetkosten, onderhoudskosten, gas/water/licht. In de laatste drie jaar dat DWARS nog een eigen pand had (2012, 2013, 2014) is hier gemiddeld ongeveer 6000 euro aan uitgegeven (in 2012:

5859 euro, in 2013: 7399 euro, in 2014: 5441 euro). Het totaal komt dan op 25000 euro.

### **Buiten beschouwing gelaten kosten**

Bovenop de 25000 komen echter nog andere kosten die nu buiten beschouwing zijn gelaten:

- btw over de huurprijs.
- servicekosten, deze worden buiten beschouwing gelaten omdat deze niet altijd direct inzichtelijk zijn (op Funda), bovendien zit gas/water/licht soms in de servicekosten maar gas/water/licht is al meegenomen in de 25000 euro.
- andere extra kosten die GroenLinks nu op zich neemt, zoals de inkoop van verschillende consumptiegoederen, en organisatie van beveiliging, IT, printkosten en eventuele schoonmaakkosten.
- pandbeheerkosten in tijd en energie.
- eenmalige inkoop van nodige inventaris zoals computers, bureaustoelen, bureaus, tafels, vaste telefoon, eventueel afwasmachine en printer aangezien we deze dingen nu van GroenLinks huren/gebruiken.
- eventueel eenmalige investering in het verhuizen zelf.

### **Financiële houdbaarheid**

Of nieuwe huisvesting gezien deze kosten wel voldoet aan financiële houdbaarheid, hangt af van de inschatting die gemaakt wordt. Het gaat in ieder geval niet lukken om onder de écht veilige grens van 20000 euro per jaar te blijven als verhuurd wordt. Dat is niet per se erg. Er kan namelijk optimistischer gekeken worden naar de toekomstige financiën van DWARS (dus zonder rekening te houden met een terugval) waardoor de grens van wat DWARS aan huisvesting kan uitgeven een stuk hoger ingeschat kan worden. Bovendien kan DWARS een bepaald risico nemen gezien de grote reserves.

### **Eisen waar geen rekening mee gehouden kon worden**

Met veel van de eisen die gesteld zijn kon geen rekening gehouden worden bij de berekening van de kosten van huisvesting die aan de eisen voldoet, hier konden alleen financiële houdbaarheid, pandbeheerkosten (gedeeltelijk) en bereikbaarheid worden meegenomen. Per nieuwe huisvesting zal bekeken moeten worden in hoeverre de huisvesting wel voldoet aan alle eisen. Veel kantoorruimtes zijn in wat grotere complexen die in units verhuurd worden, daardoor wordt een pand vaak toch gedeeld (wat eventueel ook gevolgen kan hebben voor openingstijden). Ook hebben niet alle kantoorruimtes een keuken. De milieuvriendelijkheid van huisvesting, afstand tot GroenLinks, rolstoeltoegankelijkheid en in hoeverre voldoende verschillende ruimtes aanwezig zijn moet ook van geval tot geval bekeken worden. Verder moet uiteraard gelet worden op de voorwaarden, soms zijn bijvoorbeeld de huurtermijn of opzegtermijn erg lang.

## Bijlage 1: Huisvestingsvoorstel (reader voorjaarscongres 2013)

### VOORSTELLEN

#### HUISVESTINGSVOORSTEL

##### Inleiding

Per 1 januari 2015 eindigt het vijfjarig huurcontract van DWARS, GroenLinkse jongeren met de gemeente Utrecht. Dit geeft DWARS de mogelijkheid om per 1 januari 2015 te verhuizen. Het huurcontract wordt echter automatisch met één jaar verlengd. Dit houdt in dat DWARS per 1 januari 2014 aan de gemeente Utrecht dient aan te geven dat we de huur niet verlengen. Het DWARS bestuur wil graag per 1 januari 2015 uit het pand. Dit om de volgende redenen: het pand is erg duur en het onderhoud van het pand kost veel tijd en moeite. Het bestuur wil daarom gaan zoeken naar een andere vorm van huisvesting, waarbij op de voorgaande twee punten de situatie vergeleken met het huidige pand verbetert.

##### Voorstel

Het congres geeft het bestuur het mandaat te zoeken naar nieuwe huisvesting. Daarbij neemt het bestuur de volgende voorwaarden in acht in haar zoektocht naar nieuwe onderkomen voor DWARS:

- Nieuwe huisvesting moet goedkoper zijn dan huidige pand;
- Nieuwe huisvesting dient geen hoge onderhoudskosten met zich mee te brengen;
- Nieuwe huisvesting moet goed bereikbaar zijn;
- Nieuwe huisvesting moet milieuvriendelijk zijn
- Nieuwe huisvesting moet altijd toegankelijk zijn;
- Nieuwe huisvesting moet een eigen ingang hebben voor DWARSleden;
- Nieuwe huisvesting moet mogelijkheid hebben tot koken;
- Nieuwe huisvesting moet over minstens twee zalen beschikken.

Het bestuur komt op het aankomende najaarscongres met een concrete voorstel tot nieuwe huisvesting.