

SAMTALEKORT



I **landsbyen Vikanstrup** har en gruppe initiativrige borgere fået den idé at indrette et tidligere butikslokale til et fælles mødested for børn og voksne, unge og gamle i og omkring Vikanstrup. Lokalerne ligger centralt i byen og der er gode, store udendørs områder til aktiviteter og parkering.

Vikanstrup har tradition for stærkt sammenhold, og der er flere foreninger i byen, hvor unge og ældre mødes og dyrker deres fritidsinteresser. I de seneste år har der været en tilflytning af børnefamilier, der sætter pris på de nære fællesskaber.

Der er en del selvstændigt erhvervsdrivende i byen (service, håndværk) og en del borgere pendler til større byer, for at arbejde der. Nogle arbejder hjemmefra hver dag eller af og til.

SÅDAN BRUGES SAMTALEKORTENE

Kortene er tænkt som samtalekort, som I kan benytte i den indledende planlægning. Inviter interessenter og initiativtagere til et fælles arbejds møde. Fordel jer i mindre grupper á 2-4 personer. Fordel kortene i grupperne.

I gruppen: Træk et kort og læs casen højt, diskuter mulige handlinger og noter, hvad I vil gøre for at løse udfordringen, når den opstår, og hvad I vil gøre for at imødegå lignende udfordringer, før de indtræffer. Noter svarene. Afsæt 5-15 minutter til hvert kort.

Når den afsatte tid er gået, præsenterer hver gruppe de behandlede problemstillinger og løsninger. På baggrund af drøftelserne kan I herefter beskrive de procedurer, der skal være gældende for Vikanstrups Multihus.

Case 1

I landsbyen ligger en dagligvareforretning, som har været lukket i en årrække. Bygningen ligger centralt i byen, og det er ret deprimerende at se de tomme lokaler og bygningens begyndende forfald. I er en håndfuld borgere, der har fået den idé, at den tomme bygning kan indrettes til multihus for byens borgere. Ejeren af bygningen har tilbudt jer at købe ejendommen for 100.000 kr, og I kan overtage nøglerne med det samme. Den lokale fond "Eventyr" har tilbudt jer et støttebeløb svarende til købssummen. Hvad gør I nu?



Svar

I skal gå i gang med de indledende øvelser til at skabe en administrationsforening, der kan købe og renovere det kommende multihus. Første skridt er at samle en bestyrelse og få lavet et idégrundlag og koncept, så det kan tydeliggøres, hvad huset skal kunne tilbyde, hvem dets målgruppe er, og hvordan det skal kunne løbe rundt på længere sigt.

Husk, at I er på vej til at blive husejere i fællesskab med alle de forpligtelser, som det medfører af faste udgifter som forsikring, renovation og ejendomsskatter.

Sørg for at gennemgå huset med en byggesagkyndig og bed om bindende tilbud fra entreprenør på samme måde, som hvis I køber en ejendom som privatperson.

Case 2

I har påbegyndt et ombygnings- og renoveringsprojekt af det fantastiske hus, I har købt, og som skal omdannes til multihus. Køkkenet og fælleslokalet i stueetagen er færdige, og er taget i brug. Nu er turen kommet til den anden længe og loftsetagen, hvor mødelokaler og arbejdspladser til kontorfællesskab skal etableres. Det viser sig, at tagkonstruktionen er i væsentlig dårligere stand end antaget, så jeres budget er utilstrækkeligt. Hvad gør I nu?



Svar

Inden I når hertil, har I naturligvis tegnet en forsikring, der tager højde for denne slags ubehagelige situationer og I har fået professionel rådgivning og et bindende tilbud fra håndværkerne. I bør sørge for, at denne type dokumenter og aftaler er helt på plads, inden arbejdet påbegyndes, så det ikke er jeres problem, at byggeprojektet bliver dyrere end projekteret.

Hvis der alligevel løber flere udgifter på end forudset, skal I tage kontakt med de finansieringspartnere I allerede har aftale med. Det er lettere at finde en løsning med partnere, der allerede er engagerede, end at finde nye, der kommer med "på afbud".

Case 3

I har arbejdet på ombygning af jeres multihus, og det har krævet mange frivillig-timer til planlægning og papirarbejde, til økonomistyring og til det praktiske arbejde med at renovere, passe udearealer, varetage rengøring mm. Utallige møder på kryds og tværs har betydet, at I i bestyrelsen er ved at køre træt. Tre har allerede meldt, at de ikke ønsker genvalg. Hvad gør I nu?



Svar

Det vil helt klart være at foretrække, hvis der kan bevares en kontinuitet i bestyrelsen om ikke andet frem til at byggeprojektet er afsluttet. Derfor bør der arbejdes på at aflaste bestyrelsen. Den mest oplagte måde at gøre det på er at ansætte en daglig leder med løn og at overdrage denne nogle ansvarsområder. Det behøver ikke at være en fuldtidsstilling, hvis der ikke er penge nok til det. Kommercielle aktiviteter kan være med til at betale for det.

Derudover er det selvfølgelig at foretrække, hvis de tre afgående bestyrelsesmedlemmer erstattes af nogle ildsjæle, der kan tage fra i forhold til arbejdet.

Case 4

Multihuset er en succes og et stort aktiv for byen. Kontorpladserne er udlejede og mødelokalerne bliver brugt af virksomhederne i kontorfællesskabet og af andre virksomheder fra lokalområdet. Fællessalen og det tilhørende køkken bliver flittigt booket til sociale arrangementer, aftenskoler og private fester. Der opstår tilbagevendende tvister mellem husets brugere på grund af oprydning og rengøring. En lille gruppe lejere påtaler ofte problemer og truer med at opsige deres aftaler. Det er deres opfattelse, at andre navngivne personer står bag rod og beskidte lokaler. Hvad gør I nu?



Svar

Det er vigtigt, at der er enighed om, hvad reglerne rent faktisk er, når man lejer fællessalen. Derudover er det vigtigt, at disse regler er tydelige. Der kan f.eks. hænge en plakat med et manifest, dvs. med information om, hvordan lokalet skal efterlades efter brug. Dette manifest bør også fremgå, når folk booker lokalet. Der kan også komme sanktioner på tale. Hvis en lejer ikke gør ordentligt rent, kan det betyde, at vedkommende ikke må leje lokalet i en periode, eller at pengene til rengøringen tages fra et depositum.

Denne type problem er også et eksempel på, at det er godt at have en ansvarlig på stedet, der vil kunne fungere som mægler og fikse denne type problemer, når de opstår. Professionel rengøring kan være en løsning.

Case 5

I har lagt et kæmpestort arbejde i at renovere og indrette Multihuset, og det er klar til brug. Et af formålene med huset er at lægge hus til sociale arrangementer til gavn for borgere i byen og nærmeste omegn. I er afhængige af, at der kommer liv i lokalerne, men jeres kompetencer ligger mest i byggeri, jura og økonomi, og I har ikke nogen erfaring med eller interesse i at arrangere tøndeslagning og julefrokoster eller koncerter og foredrag. Hvad gør I?



Svar

Hvis Multihuset skal blive en succes, er det vigtigt, at der er nogen med interesse for arrangementerne, der kommer til at stå for dem. Der er flere måder, I kan nå dette mål. I kan f.eks. få stiftet en støtteforening, der har til formål at stå for sådanne arrangementer. I kan også samarbejde med andre foreninger, der kan løfte opgaven. Endelig kan I vælge at skifte ud i bestyrelsen, så fokus for og kompetencer i bestyrelsen skifter fra opbygning til drift.

Case 6

I nærmer jer målet, og det er realistisk, at kontorpladserne er klar til indflytning om 6 måneder. Der mangler fortsat maling, møbler og ny kloakering, der er en forudsætning for de nye toiletter og køkkenet. I ved, at der bliver plads til i alt 12 arbejdsstationer i kontorhotellet, at der bliver to mødelokaler og et fællesrum. Hvordan forholder I jer til udlejning af lokalerne?



Svar

I bør gå i gang med at få underskrifter på lejekontrakter med det samme. I har brug for at vide, at folk rent faktisk flytter ind, når huset åbner, og omvendt har lejerne brug for at vide, at de er sikret en kontorplads. Det vil også gøre, at de ikke fortsat søger plads andre steder.

Det er vigtigt, at I har styr på byggeplanerne, så I med stor sikkerhed kan vurdere, at kontorpladserne rent faktisk er indflytningsklare på den lovede dato.

Derudover bør I være opmærksomme på den løbende kommunikation med lejerne. Hvis der bliver udfordringer og forsinkelser, bør I kommunikere dette ud med det samme, så de har mulighed for at forholde sig til det. God kommunikation vil kunne føre til, at det gode forhold til lejerne bevares, selv om der skulle komme forsinkelser undervejs.

Case 7

I er i gang med renoveringsplaner og budgetlægning og har søgt penge hos LAG Midt- og Vestsjælland og andre fonde og har ad denne vej et samlet støttebeløb, der dækker 70% af jeres omkostninger. I mangler altså 30% af beløbet for, at I kan komme i mål og slå dørene op for Multihuset. Hvad gør I nu?



Svar

I er nødt til at finde de sidste penge et andet sted. Her kan I f.eks. sælge støttebeviser, starte en støtteforening samt lave sponsorater og sponsorpakker.

Case 8

Den lille gruppe af initiativrige borgere har besluttet at gå videre med projektering, men ønsker ikke, at Multihuset skal være deres projekt alene. Visionen er, at huset skal ejes og drives af en forening, hvor alle interesserede kan være medlem. Allerhelst ser initiativgruppen, at den velfungerende Vikanstrup Borgerforening går ind i projektet, mens initiativtagerne stiller sig til rådighed med hjælp til projektering, fundraising med mere.



Svar

Multihuset kan godt ejes og drives af en forening. Foreningsformål og type er afgørende. Derfor er det ikke sikkert, at Vikanstrup Borgerforening kan stå for det. Måske skal der oprettes en ny. Vær opmærksomme på at en erhvervsdrivende forening skal registreres med CVR-nummer.

Case 9

Multihuset åbnede i sidste måned, og de fleste faste kontorpladser er udlejet. Vikanstrup Borgerforening har booket fælleslokalet til generalforsamling, og et hold gymnaster benytter fællessalen hver uge. Det er ikke tilstrækkeligt økonomisk grundlag til at dække husets driftsomkostninger. Hvad gør I nu?



Svar

Der er flere ting, der kan hjælpe her. For det første skal lokalerne selvfølgelig være attraktive at leje, og det skal det være nemt at booke det. Det vil f.eks. være rigtig smart, hvis mødelokaler og fællessal kan bookes online via en bookingkalender, frem for at man skal ringe til den daglige leder inden for telefontiden for at høre, om det er ledigt.

Case 10

En lejer i kontorhotellet er bagud med to måneders husleje. Lejeren har lagt et stort arbejde i etableringen af huset og har blandt andet stået bag en stor fondsansøgning, der gjorde det muligt, at gennemføre renoveringen. Lejeren har tidligere været bagud med betalingerne og betalte først efter gentagne henvendelser. Hvad gør I nu – og hvem gør det?



Svar

I bliver nødt til at have en professionel tilgang til driften af huset. Det betyder bl.a., at I kører med lejekontrakter, der er ens for alle, og hvor det tydeligt fremgår, hvad konsekvensen er, hvis lejeren ikke overholder sin del af aftalen – også selv om vedkommende har andre vigtige roller.

Dermed ikke sagt, at I ikke kan administrere reglerne lempeligt. Er der en god grund til, at lejeren er bagud med lejen, behøver I jo ikke at smide vedkommende ud den første dag, hvor I har ret til at gøre det – det gælder for alle lejere.

Case 11

Den lokale kro har booket fællessalen alle lørdage i november og december måned. Angiveligt med det formål at arrangere julefrokoster i Multihuset parallelt med julefrokost på kroen – eller måske for at blokere for konkurrerende julefrokoster, der kunne tage omsætning fra kroen. Kroen er ofte leverandør til arrangementer og møder i Multihuset. I får en henvendelse fra en lokal virksomhed, som gerne vil leje lokalerne en af de pågældende weekender og bestyrelsen ønsker selv at holde julefrokost i samme periode. Hvad gør I nu?



Svar

Arbejd med et årshjul, så I i god tid er opmærksomme på vigtige datoer. I kan lave forskellige typer af regler for udlejning, sådan at I på forhånd kan blokere bestemte datoer eller sætte begrænsninger på, hvor mange dage eller weekender samme person kan booke fællessalen. I vil også kunne indføre sanktioner for brugere, der booker salen, hvis det opdages, at den ikke bruges til noget (f.eks. at de ikke må booke det igen i X antal måneder efterfølgende).

I det pågældende tilfælde bør I kun annullere kroens booking, hvis det er tydeligt, at den ikke har planer om rent faktisk at benytte lokalet. Ellers skal man kunne stole på de bookinger, man foretager – også selv om bestyrelsens eller andres planer så må rykkes.

Case 12

I forbindelse med renoveringen af et kommende multihus skal der både opføres en tilbygning samt arbejdes med de udendørs arealer i et tilstødende naturområde. Foreningen har brug for at indsamle penge for at få råd til projektet, og I har besluttet jer for at søge tilskud hos forskellige fonde.

I har fundet en fond, der kun kunne give støtte til opførelsen af tilbygningen, og en anden fond der kun vil støtte arbejdet i naturområde. Ingen af de to fonde vil støtte det samlede byggeri. Hvordan forholder I jer til dette?



Svar

I kan godt søge hos begge fonde. Det, der er vigtigt, er, at I skræddersyr de to ansøgninger til de respektive fondes formål. I kan således godt ende med to ansøgninger, der afviger en del fra hinanden, selv om de omhandler samme projekt.

Det er også vigtigt, at opdelingen er tydelig i jeres budget. Opdel det i hovedposter, så I tydeligt kan belyse, hvad udgifterne er på de respektive delopgaver, I søger om penge til hos de to fonde

Case 13

I vil gerne bygge et værested for borgerne i jeres landsby. I nabolandsbyen ligger dog i forvejen et populært sted, som flere lokale fra jeres landsby også benytter. Hvordan skal I forholde jer til det?



Svar

Afdæk hvor meget jeres værested vil være konkurrent til nabolandsbyens. Har jeres sted nogle formål eller faciliteter, som ikke dækkes af "konkurrentens" aktiviteter? Er der områder, hvor der er nok efterspørgsel hos befolkningen i området til jer begge? Er der områder, hvor I vil kunne samarbejde og på den måde hjælpe hinanden? Det kan lige så vel tænkes, at det andet sted kan være til gavn for jeres som det modsatte. I bør ikke se det som en forhindring for jeres planer om at bygge et værested i landsbyen.

Case 14

I oplever tit, at arrangementerne i jeres multihus ikke er velbesøgte, selv om de, der deltager faktisk synes, at arrangementerne har været gode. I har ikke råd til at ansætte et kommunikationsbureau og køre store kampagner for at sælge billetter, så hvad skal I gøre, for at flere opdager, at jeres arrangementerne bliver afholdt?



SVAR

Der er flere ting, I bør gøre for at få gang i jeres kommunikation:

- 1. Fokuser jeres indsats – Prioriter de basale egne kanaler, som ikke koster penge (hjemmeside, SoMe og nyhedsbrev).*
- 2. Sæt indsatsen i system – Benyt et kommunikations-årshjul, så der er styr på, hvornår I som minimum skal opdatere jeres kanaler og med hvilket indhold*
- 3. Find kompetencerne – Søg hjælp internt i bestyrelsen, hos støtteforeningen samt hos den daglige leder. Er der nogle der, der har kompetencerne til at betjene de nævnte kanaler? Ellers må I søge hjælp i form af f.eks. kurser.*
- 4. Uddeleger ansvaret for opdatering af kanalerne – På den måde er I sikre på, at arbejdet bliver gjort. Ofte vil det være en god arbejdsopgave for den lokale leder af huset, da denne både vil have tid og fingeren på pulsen med, hvad der foregår af arrangementer, som det vil være godt at kommunikere om.*
- 5. Se om I via jeres lokale netværk kan få sat skub i noget gratis PR-arbejde.*

Case 15

Bestyrelsen for Vikanstrup Multihus har i samarbejde med Støtteforening planlagt en række arrangementer, der skal bidrage til at skabe liv i huset og fællesskab i byen i tråd med formålet i de to foreninger. Et af disse arrangementer for børn og voksne er en fastelavnsfest med udklædning og tøndeslagning. Den lokale dagligvareforretning har sponsoreret indhold til fastelavnstønderne, og to borgere har meldt sig til at bage fastelavnsboller. Nu viser det sig, at der allerede er en booking på den dag, hvor arrangementet skal finde sted. Fællessalen er booket til en privat fødselsdagsfest via husets online bookingportal. Hvad gør I nu?



Svar

I skal etablere et aktivitets-årshjul for jeres egne gentagne aktiviteter – gerne flere år frem. På de datoer, hvor I selv skal bruge huset, kan I sørge for, at det er blokeret i bookingkalenderen.

Et årshjul bliver mere detaljeret for hvert år, I bruger det. I vil hurtigt stå med en kalender, hvor datoerne for fastelavnsfesten, husets fødselsdag, jeres egen julefrokost og alle de andre mærkedage altid er blokeret.

Og hvis jeres kunder også har faste, tilbagevendende arrangementer, kan I tilbyde dem at blokere disse datoer også – så I undgår, at den årlige hundeudstilling i første weekend af august pludselig ikke kan afholdes, fordi den er blevet overhalet af en hurtig booking på samme dato.

Case 16

Vikanstrup Multihus er i god gænge, kontorpladserne er udlejede og fællessalen er booket næsten hver weekend til private fester. Driftsøkonomien er stabil og balancerer med de nuværende aktiviteter og en lønnet medarbejder, der varetager rengøring og mindre vedligeholdelsesopgaver 10-15 timer om ugen. Bestyrelsen har fået en henvendelse fra tre tilflyttede familier, der har en idé om at indrette et naturrum på de grønne arealer ved Multihuset. Familierne beskriver et sted med bålhytte, shelters og permakulturvej. Familierne angiver, at området vil kunne benyttes til fællesarrangementer og til impulsivt samvær for byens borgere. Hvad svarer I?



Svar

Ligger det foreslåede inden for jeres forenings formål? Hvis ja, søg finansiering via fonde og læg samtidig et budget for vedligehold af området – eventuelt også udlejning af shelters og bålhytte mod betaling.

Hvis projektet ikke ligger inden for forenings formål, kan I eventuelt leje området til familierne eller til en anden forening, der varetager fondsansøgninger og den efterfølgende drift.

Det er formelt bestyrelsen eller forretningsudvalget, der afsender ansøgninger, men det vil være både af- lastende for bestyrelsen og motiverende for de initiativrige familier at samarbejde om fondsansøgninger.

Case 17

I har udarbejdet et investeringsbudget for Vikanstrup Multihus, og I har opnået tilsagn fra fonde, så I kan finansiere renovering og indretning af huset. Der er en del poster, som ikke er finansieret, men nødvendige for at I kan tage huset i brug. Det gælder inventar og grej til køkken, borde og stole til fællessalen, belysning samt AV-udstyr og kontormøbler. Heldigvis har I allerede udlejet kontorpladserne og kan indkøbe en del af inventaret for depositum og den forudbetalte leje. Den resterende del af udgiften til inventar vil I søge dækket via lokale sponsorer. Hvordan gør I?



Svar

Sponsorer kan være kontante beløb eller have form af rabatter og gratis serviceydelser fra leverandører. Udarbejd materiale, der præsenterer jeres projekt og tydeligt opstiller budget for de manglende investeringer. Udarbejd i bestyrelsen – eller et udvalg – en liste over mulige sponsorer. Til inventar og grej er det en god idé at søge lokalt og benytte de personlige kontakter, I har. Der bør være en dedikeret sponsorplejesvarlig i bestyrelsen.

Alle bidragydere skal efterfølgende fremhæves med navne og logoer et centralt sted i huset – Det gælder både de store fonde og den elinstallationsforretning, der har givet klækkelig rabat på lamper og monteret dem uden beregning. Alle sponsorer fremhæves med navn og logo – de største bidragydere først. Foruden tydeliggørelse i Multihuset takker I sponsorerne på alle tilgængelige kanaler – gerne mere end én gang.

Case 18

I etableringsfasen havde I god gavn af, at lokale firmaer ydede støtte til jeres projekter, og en del af den samlede finansiering af renovering af Multihuset er tilvejebragt via lokale virksomheder, der har sponsoreret varer og ydelser. Det er en meget tydelig – og betydelig – støtte til, at I overhovedet er kommet i mål med det store ombygnings- og renoveringsprojekt. Sponsorerne giver udtryk for, at de selvfølgelig gerne vil støtte et godt initiativ, der gavner mange i og omkring Vikanstrup. I ved, at der bliver behov for en solid driftsøkonomi og øjner chancen for at fortsætte samarbejdet med sponsorerne. Hvordan gør I det?



Svar

Etabler sponsorpakker, så virksomhederne kan fortsætte med at støtte det lokale initiativ. Definer tydeligt hvad pengene skal bruges til: f.eks. til kommunikationsindsats ved at nævne dem i forbindelse med annoncering af aktiviteter til arrangementer for børn.

Sponsorer skal have noget igen. De skal nævnes i jeres kommunikationskanaler, og de skal inviteres til at deltage i den årlige julefrokost eller sommerfest. Det er en god ide, at der er en dedikeret sponsorplejeansvarlig i bestyrelsen.

Case 19

Multihuset er blevet en stor succes for borgerne i Vikanstrup, og der er ofte forespørgsler på ledige tider, hvor det er muligt at leje mødelokale og den store fællessal. I har været fremsynede og åbnet for bookinger allerede inden huset stod færdigt, hvilket betyder, at I har sikret indtægter fra leje fra start. Et bestyrelsesmedlem har været kontaktperson og indgået aftaler med lejere og udarbejdet en kalender med oversigt over lokaler og bookinger. Kassereren har oprettet en særlig konto og registreret indbetalt depositum og leje. Opgaven kræver fortsat megen tid for de to personer, og de ønsker at blive frigjort fra dette arbejde. Hvad gør I?



Svar

Etabler onlinebookingplatform, så booking af mødelokaler og fællessal foregår uden ekstra arbejdsgange for bestyrelsens medlemmer og kasserer. Sæt systemet op, sådan at reservationen først er gyldig, når der er indbetalt depositum eller det fulde beløb og er godkendt af daglig leder eller den bookingansvarlige fra bestyrelsen. Opkræv den fulde leje på forhånd, så har I likviditet at arbejde med, og så I har større garanti for, at aftalen holder. Depositum tilbagebetales, når lokalet er tilbageleveret i tilfredsstillende stand.

Case 20

Bestyrelsen bliver af kassereren gjort opmærksom på, at en lejer i kontorfællesskabet er bagud med sin husleje. Kassereren har to gange tidligere rykket for betaling fra lejeren, der så har betalt de forfaldne beløb med nogle dages forsinkelse. Kassereren, der arbejder frivilligt for Multihuset, finder det urimeligt, at skulle bruge tid på dette og foreslår, at lejeren opsiges eller at bestyrelsen på anden vis tager stilling til, hvordan sagen skal gribes an. Hvad gør I?



Svar

Beskriv i lejekontrakten hvorledes huslejebetaling finder sted, samt hvilke sanktioner det medfører, hvis aftalen misligholdes. Aftal i bestyrelsen hvem der skal tage de vanskelige samtaler med lejerne. Hvis der for eksempel er indbetalt 3 måneders leje forud, er I sikret jeres penge, men nogen må tage en alvorlig snak med den sjuskede lejer. Snakken bør følges op af advarsel samt et referat af snakken enten via mail eller et fysisk brev. I begge tilfælde skal lejer kvittere for modtagelse af advarslens.

Case 21

Et af de oprindelige ønsker for Multihuset var at skabe et sted, hvor byens borgere kan mødes på kryds og tværs. Der skal være plads til skaktturnering og yogaundervisning, til fluebindere og julemarked, til påskeudstilling og legestue. Det første fokus for bestyrelsen har været at skaffe tilstrækkeligt økonomisk grundlag til at renovere huset, og nu er tiden inde til at skabe liv i huset. Hvad gør I?



Svar

Etabler samarbejde med andre foreninger/klubber/virksomheder, som kan drive denne del. Det er en klar fordel, hvis I holder byggeri og vedligehold i en forening, som udelukkende skal sikre at bygningen bevarer sin værdi og også er funktionsdygtig om mange år. I kan vælge at leje ud på fordelagtige vilkår, hvis der er tale om formål, som I finder særligt vigtige, men I skal huske, at det er jeres ansvar, at der er økonomi til at skifte tag på huset, når den tid kommer.

Case 22

Kontorpladserne er blevet meget populære. Så snart der er en ledig plads, bliver den optaget igen, og mange lejere har været trofaste lejere i flere år. En af lejerne i kontorfællesskabet har en del grej, som gennem tiden er kommet til at fylde mere og mere på det fælles åbne kontor. Et par nye lejere har også behov for lagerplads og spørger derfor den daglige leder, om de også kan opmagasinere deres varer og grej. Den daglige leder vurderer, at der ikke er plads og spørger jer i bestyrelsen, hvordan denne udfordring skal løses. Hvad svarer I?



Svar

Det er en god ide, at I har tydelige regler for hvordan kontorfællesskabet skal fungere. Det kan f.eks. være i form af et "manifest", der beskriver emner som orden, brug af fællesarealer, lydniveau og andet, der er vigtigt for den daglige brug af stedet.

Manifestet udleveres til lejerne samtidig med lejekontrakten, og det hænger synligt i lokalet. Manifestet kan udformes af lejerne i fællesskab og tiltrædes af bestyrelsen. Den daglige leder – lønnet eller frivillig – har ansvar for, at manifestets regler efterleves.

Case 23

Multihuset benyttes helt i tråd med de første idéer af mange forskellige brugere fra Vikanstrup og omegn. I weekenden har fællessalen været udlejet til en lejer, som har afholdt familiefest, rengjort og afleveret lokalerne som aftalt, men I har nu modtaget en henvendelse fra en nabo, der klager over høj musik og larm fra festen. Hvad gør I nu?



Svar

Det er principielt lejers ansvar ikke at genere naboerne, ikke jeres, men godt naboskab er vigtigt for jer. Der skal være tydelige regler for, hvordan brugen af fælleslokalet skal fungere. Det kan f.eks. være i form af et "manifest", der beskriver emner som orden, lydniveau til hverdag og i weekender, hvor længe må musikken må spille samt andre forhold, der er relevante for arrangementer i Multihuset. Manifestet skal være tilgængeligt ved booking af lokalerne, og lejeren skal acceptere reglerne inden booking kan gennemføres. Det er vanskeligt at sanktionere lejere af festsalen, når festen er slut, så i stedet kan I indrette systemer, som for eksempel vil slukke for strømmen til musikanlægget på et givet tidspunkt. Der vil selvfølgelig også kunne indføres sanktioner over for lejeren i forhold til fremtidige bookinger

Case 24

Der har været indbrud i Multihuset, og tyvene er kommet afsted med at stjæle det AV-udstyr, som I netop har installeret, samt musikanlægget, som I har i fællessalen, kaffemaskiner og andre ting fra køkkenet. Der er desuden stjålet et kamera og andre genstande fra nogle af lejerne i kontorfællesskabet. Samtidig er der skader på døre og skabe, der er blevet brudt op. Hvad gør I nu?



Svar

Først og fremmest bør I kontakte politiet og anmelde indbruddet. Derefter meldes indbruddet til jeres forsikringsselskab. Her er det vigtigt, at I jævnligt gennemgår forsikringsaftalen, sådan at den til enhver tid er opdateret. I lejekontrakter om kontorpladser, skal det fremgå tydeligt, om forsikring er inkluderet eller om de enkelte lejeres egen forsikring dækker udstyr.

Da I driver forretning via udlejning, skal jeres forsikring også omfatte driftstab, for I kan komme i situationer, hvor I ikke kan levere det lovede lokale til en lejer.

Case 25

I forbindelse med Multihusets aktivitetskalender er der udfordringer med at skabe plads til de forskellige brugergrupper. Bridgeklubben og landsbykoret føler sig generet af unge, der opholder sig udenfor Multihuset, når der er aktiviteter i fælles-salen. De klager derfor til den daglige leder og opfordrer til, at de unge bortvises fra Multihusets udearealer. Det er vigtigt for jer, at der er plads til alle i Multihuset. Det var ideen fra starten, og det er indskrevet i vedtægterne for den forening, der driver huset. Nu truer gnidningerne mellem brugere med at skabe splittelse i Vikanstrup. Hvad gør I?



Svar

Foreningsdrevne Multihuse baseres på aktive medlemmer og generalforsamlingen er husets øverste organ. Det vil altid være en fordel, hvis gnidninger kan løses ved kilden og en konflikt ikke når at vokse til et niveau, der gør den til et konfliktfyldt tema på generalforsamling og ved valg til bestyrelsen.

Vejen til at undgå dette går gennem dialog og engagement, men I må være opmærksomme på, at ældre og unge brugere har forskellig adfærd – unge er oftest mere impulsive og foretrækker steder, hvor de kan hænge ud uden planlægning, mens ældre foretrækker sikkerhed og er vant til at planlægge i god tid. Det betyder meget forskellig brug af bookingsystemerne.

Dialog med brugerne og reserverede tidspunkter til kort-tids-booking kan være vejen frem.

Case 26

I får en henvendelse fra en lokal virksomhed, der gerne vil booke mødelokalet til interne møder fast hver tirsdag og torsdag formiddag hele året. Virksomheden giver udtryk for, at det er en form for sponsorat, fordi de måske ikke kommer til at benytte lokalerne hver eneste uge. Det er en god økonomisk indsprøjtning, men betyder også, at de faste lejere ikke har adgang til lokalet. Hvad gør I?



Svar

Der er to parter, som I skal i dialog med. Det er problematisk, hvis lejernes forhold forringes i forhold til deres lejeaftale. I så fald må I indgå dialog med de faste lejere og tilbyde nedslag i huslejen i en periode eller kompensere på anden måde. Dialog med den eksterne virksomhed omfatter vilkår og tidspunkter for råderet. Måske kan den ene formiddag erstattes af råderet over hele huset en hel uge. Jeres opgave er at varetage Multihusets langsigtede interesser.

Case 27

En gruppe af byens unge spiller i band og elsker musik og fest. De har taget initiativ til at lave en årlig ungdomsfestival med live-musik. Der er øvesessions i nogle dage, og arrangementet afsluttes med koncerter, hvor hele byen er inviteret. Sidste og forrige år benyttede de Multihuset og udendørsarealerne i tre dage og efterlod udearealer og Multihuset i opryddet og rengjort stand. Gruppen har opbakning fra deres forældre og suppleres af en gruppe venner fra gymnasiet. I år er byens unge ikke længere engagerede, men en gruppe unge fra gymnasiet ønsker at videreføre festivalen. Kan de leje Multihuset og udearealerne?



Svar

Afdæk hvor de unge er, og hvilken opbakning de har til at organisere og gennemføre arrangement. Vurderer I, at der er vilje og kompetencer i gruppen og hos deres forældre, så mind om de generelle regler for brug af Multihuset. Som minimum bør I sikre jer forældresamarbejde, dørmænd og ekstra toiletfaciliteter (hvis nødvendigt). Men husk samtidigt på, at kulturarrangementer der bliver afholdt for unge på initiativ af unge, bedst formes af unge.

Case 28

I forbindelse med et ungdomsarrangement på multihuset har I opdaget, at der er blevet begået hærværk på bygningen og noget at husets interiør. Der er blevet lavet graffiti på toilettet, og bordbenet på et spisebord er knækket. Multihuset og udendørs-arealet er ellers blevet afleveret i fin stand. Hvad gør I nu?



Svar

Først og fremmest bør I undersøge, hvor store skader der er sket, og om der er opstået nogen skader på bygningen. Tag først fat i arrangørgruppen og find ud af om de ved, hvad er der sket, og hvem der står bag. Bed dem om selv at arrangere fjernelsen af graffitien og tilbyd gerne viden om hvad der skal til. Overvej om pengene til oprydning samt evt. erstatning af bordet, skal gå igennem arrangementets eventuelle overskud eller via Multihusets forsikring. Hvis det er en fast gruppe af unge, der gentagne gange opfører sig uhensigtsmæssigt i huset, kan I tage kontakt til deres forældre og informere dem om situationen. I slemme tilfælde bør I inddrage politiet.

Case 29

Multihuset har fået en henvendelse fra en virksomhed, der ønsker at yde et sponsorat til Multihuset ved indgå en kommerciel aftale om at teste et nyt sportsprodukt. Virksomheden har erfaring med produktudvikling og markedsføring, mens Multihuset har et veletableret netværk i lokalsamfundet samt adgang til og viden om virksomhedens målgrupper. Beløbet for sponsoratet er af betydelig størrelse, men bestyrelsen er i tvivl om, hvorvidt dette partnerskab er passende. Hvad gør I?



Svar

Når man indgår i et kommercielt partnerskab, er det vigtigt at sikre, at begge parter er på samme side og har klare forventninger til hinanden. Det er en god idé at indgå en skriftlig samarbejdsaftale, der beskriver roller, ansvar og mål for partnerskabet. Det er også vigtigt at have en klar plan for, hvordan man vil måle og evaluere succesen, samt at målene kommer både Multihuset og den kommercielle partner til gode.

Case 30

I har modtaget en henvendelse fra kommunen, der undersøger muligheden for at benytte fællessalen til efteruddannelse. Kommunen ønsker at lægge to kursusforløb á 8 uger fordelt på forår og efterår i Multihuset. Kurserne ligger mandag til fredag fra 8:00 til 15:30. Udlejning af fællessalen i disse perioder vil give lejeindtægt svarende til et helt års budget og en god relation til kommunen, men det betyder også, at dagplejen og seniorgymnastik ikke kan benytte fællessalen om formiddagen, og lektieklubben om eftermiddagen må flytte mødetiden to timer. Hvordan stiller I jer til dette?



Svar

Det kan være et tilbud, I ikke har råd til at afslå, men som har store gener for de aktiviteter, der var det primære formål med at etablere Multihuset. Uanset om I takker nej til kommunen eller takker ja og må aflyse andre aktiviteter bliver kommunikation og dialog jeres vigtigste redskab.

Kommunikation internt med husets brugere skal have fokus på den unikke mulighed for økonomisk sikkerhed og mulighed for alternative løsninger i de to perioder. Målet er at undgå, at aktiviteterne opgives og ikke kommer tilbage samt at opnå forståelse og accept af beslutningen.

Kommunikation med kommunen indeholder forhandling om betingelser vedrørende pris, bordopstilling og rengøring. Målet er at opnå stærkt samarbejde og undgå usikkerhed om forretningsmæssige detaljer, der kan bringe aftalen i fare eller skabe konflikter mellem husets brugere.