

Beleidsplan SBMCL

Doel beleidsplan

Het beleidsplan 2023/2025 heeft tot doel om een beeld te geven van de gewenste situatie van het logegebouw Bij de Put 15 over 3 jaar en beschrijft welke stappen gezet zullen worden om daar te komen vanuit de huidige situatie. Het plan is geschreven - en op 12 januari 2023 vastgesteld - door het bestuur en is richtinggevend voor haar beleid. Het is daarnaast ook een middel om te communiceren met de belangrijkste stakeholders, met name de 4 deelnemende Loges en overige gebruikers van het pand.

Algemene doelstellingen SBMCL

Wij zijn een vrijwilligersorganisatie met als primaire doelstelling het beheer en onderhoud van het Logegebouw ten dienste van de 4 Loges en andere incidentele huurders die daar hun bijeenkomsten houden in de sfeer en traditie behorende bij de eigenheid van de betreffende Loges.

Een secundaire doelstelling die nog om verdere ontwikkeling vraagt, is de samenhang en de samenwerking van de vier Loges als 4 eigen unieke identiteiten. Wat zijn de behoeften om te komen tot een maçonniek centrum en hoe zou dat vormgegeven kunnen worden? Hoewel de initiatieven hiervoor uit de deelnemende Loges moeten te komen wil de SBMCL dit proces graag actief ondersteunen.

Opbouw van dit document

Na een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie volgt een beschrijving van de stappen die genomen zullen worden om de gewenste eindsituatie te realiseren. Daarbij wordt deze opgave gesplitst over 8 beleidsterreinen en wordt per terrein aangegeven wat de doelen zijn die gerealiseerd moeten worden en op welke wijze.

Globale beschrijving huidige situatie

Het Logegebouw is constructief in redelijke tot goede staat, zeker voor een dergelijk oud gebouw, in dit geval ook een Rijksmonument.

De voor- en achtergevels zijn in 2012/2013 grondig gerestaureerd en het buitenschilderwerk is in 2018 grotendeels -ook grondig- hersteld. De dakconstructie van het hoofdgebouw is in goede staat. Daarentegen is het platte dak op de aanbouw in mindere staat. De in 2017 uitgevoerde inspectie door de Monumentenwacht, waarin diverse aandachtspunten zijn benoemd, is in 2018 -deels- geijkt door een expert van de Stichting Kerkelijke Gebouwen. De conclusie was, dat er geen urgente ingrepen nodig zijn in de dakconstructie. Deze inspecties vormen de basis voor het meerjarig

onderhoudsplan. De tuin, annex parkeergelegenheid, is onverzorgd. De vluchtrap staat in de weg. Er moet buitenschilderwerk aan voor- en achtergevel worden gecombineerd c.q. worden gedaan.

Binnen de muren zijn er constructief geen zorgpunten. Wel is er asbest aangetroffen, met name in de zolder van de kelderkast, en mogelijk ook in stookruimte.

De transitieruimten, portaal, gang, hal, trappenhuis begane grond naar 1^e verdieping, voorhof 1^e verdieping en het trappenhuis naar de 2^e verdieping zijn grondig geschilderd.

De bar verkeert in redelijke en de keuken in prima staat (vernieuwd in 2018, dankzij een schenking). In december 2022 is er een spoelkraan ("douche") gemonteerd. De wandaankleding is herzien en sterk verbeterd, recht doende aan de 4 hoofdgebruikers van het gebouw.

De tafels in de Voorhof zijn vervangen (de stoelen kunnen er nu onder geschoven).

Er zijn 2 professionele luchtreinigers aangeschaft, in de Voorhof en in de Werkplaats.

De opbergruimten zijn herzien en opnieuw toe- en ingedeeld.

De marmervloer ligt hier en daar los. De parketvloeren zijn geolied in 2020, maar zien er na verloop van tijd weer schraal uit. De linoleumvloeren zijn in prima staat, wel met verfvlekken en een enkele beschadiging. De "geblokte vloer" heeft schade door gemorst kaarsvet; wel is die in 2021 grondig gereinigd. Er zijn attributen met antiquarische waarde in afgesloten vitrinekasten.

De energierekening (gas en elektra) is hoog. De isolatiewaarde van het gebouw is laag. De ketels zijn 2011 vervangen. Met LED overal is de energierekening fors gedaald (tot Q4 2022 vanwege energiecrisis). Er is een aansprakelijkheidsverzekering voor de bestuurders en een risicoverzekering voor de vrijwilligers. Deze laatste is gekoppeld aan ANBI en valt onder de gemeentelijke paraplu.

Het (vrouwen-)toilet op de begane grond is gerenoveerd en toegankelijk voor rollator- en rolstoelgebruikers. Een fors legaat maakte dat mogelijk.

Samengevat:

Het Logegebouw verkeert in redelijk tot goede staat. Er is nog steeds divers onderhoud nodig en gewenst, zowel correctief als preventief, uit kostenoverwegingen en op esthetische gronden. Op constructief gebied is er geen achterstallig onderhoud. Er is een vrijwilligersorganisatie actief voor schoonmaak en klussen; het werkt, ondanks de wens voor meer handen....

Het bestuur is het gebouw beter gaan kennen. Er is een helder en breed gedragen beeld wat goed beheer en onderhoud van het Logegebouw inhoudt en hoe daar inhoud aan gegeven gaat worden. De belangrijkste beleidsterreinen zijn vastgesteld en per beleidsterrein zijn de processen beschreven en ingericht. De betrokken taken en verantwoordelijkheden zijn duidelijk belegd en de eindverantwoordelijkheid en supervisie is toegekend aan één of meerdere bestuursleden van de SBMCL. Per beleidsterrein zijn duidelijke plannen en/of doelstellingen geformuleerd en er zijn concrete stappen gezet voor de realisatie daarvan. De betrokken vrijwilligers zijn goed aangehaakt en weten wat er van hun verwacht wordt.

Meer in het bijzonder mag gesteld worden dat de communicatie met de belangrijkste stakeholders goed is ingeregeld. Alle stakeholders zijn onderkend en een passende vorm van periodiek overleg en/of rapportage met deze stakeholders is in gang gezet. Daarbij is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de behoeften van deze stakeholders. Zij ervaren de communicatie met de SBMCL als adequaat en plezierig. Na een 2-tal jaren met minimale inkomsten (mede a.g.v. Covid-19) zijn die er wel geweest in 2022. Er is een kleine reserve opgebouwd.

Globale beschrijving gewenste situatie

Ten behoeve van de uitvoering van haar kerntaak heeft de SBMCL in 2025 een solide financiële basis gelegd, die voldoende ruimte biedt voor een deugdelijke midden- en lange termijn onderhoudsplanning voor het gebouw. De reserve bedraagt dan minimaal €25.000. Er is een meerjarig onderhoudsplan samengesteld dat voldoende garanties biedt voor de instandhouding van het gebouw ten behoeve van de maçonnieke arbeid van de deelnemende Loges. Daarnaast is er financiële ruimte gecreëerd voor verbeteringen in het gebouw en de inrichting daarvan.

De SBMCL heeft betrokkenheid bij het (operationeel) beheer van het gebouw van de leden van alle aangesloten Loges sterk vergroot. Hierdoor is een breed gedragen vrijwilligersorganisatie ontstaan die de beheersactiviteiten ter hand neemt. En waardoor de beheerlast wordt verdeeld over diverse leden van alle aangesloten Loges. Dit heeft geresulteerd in de beleving dat het een gebouw is van ons allemaal.

Opgave per beleidsterrein

(1) Beleidsterrein groot onderhoud

Doelstelling: een gebouw dat bouwkundig in een voldoende goede conditie blijft ten behoeve van onze maçonnieke arbeid.

Het op te leveren resultaat is een *meerjarig onderhoudsplan* in 2023 voor het gebouw dat vervolgens jaarlijks wordt geactualiseerd en een beeld geeft van de benodigde aanpassingen en daarbij behorende investeringen. Hierbij zal dankbaar gebruik gemaakt worden van de ervaringen die hiermee zijn opgedaan door de eerdere beheercommissie van de Friesche Trouw. Daarnaast blijven we gebruik maken van de expertise en (periodieke) onderzoeken van de Monumentenwacht en de Stichting Kerkelijke Gebouwen.

Bij het onderhoudsplan zal rekening gehouden worden met de beperkte middelen van de beheerstichting en daarom zal voorlopig alleen dat aangepakt worden wat strikt noodzakelijk is.

Na vaststelling van het meerjarig onderhoudsplan zal het ten uitvoer gebracht moeten worden.

Renovatie van de kelderkast is een duidelijk voorbeeld van een actie in dit beleidsterrein. Andere zijn het buitenschilderwerk, het vervangen van boeidelen en het vervangen van dakleer op de platte daken.

(2) Beleidsterrein klein onderhoud

Doelstelling: een gebouw dat functioneel in goede staat is en blijft.

Er is een klein klusteam, met een liaison naar het SBMCL-bestuur. Dit team maakt gebruik van een app. Er moet geborgd worden, dat het team uitgebreid kan worden om de continuïteit te kunnen waarborgen.

De werkwijze is ingeregeld. Periodiek zal geëvalueerd worden of deze volstaat en toereikend bijdraagt aan de doelstellingen. Klein schilderwerk, hang- en sluitwerk zijn enkele voorbeelden van acties.

(3) Beleidsterrein ondersteuning dagelijks gebruik

Doelstelling: een gebouw met terrein/tuin dat steeds gebruiksklaar is voor de Loges die erin werken.

Hier valt een veelvoud van taken onder zoals: regelen periodieke schoonmaak, afstellen van de kachels/ weekprogramma instellen, schoonmaakmiddelen aanschaffen/aanvullen, vuilnis afvoeren, opruimen en schoonmaken van de keuken, tuinonderhoud, etc.

Er is een werkend *operationeel beheerplan* waarin de taken in samenhang met het gebruik van het gebouw zijn gebracht en hoe de uitvoering is geregeld.

De kern bestaat uit 2 broeders, waarvan er één bestuurslid is.

(4) Beleidsterrein inrichting gebouw

Doelstelling: een zodanig ingerichte ruimte dat de sfeer en uitstraling aansluiten bij de arbeid van de 4 deelnemende Loges.

Op basis van de traditie en de sfeer, noodzakelijk om onze arbeid in voorhof en tempel goed te kunnen uitvoeren, zal er gekeken moeten worden naar de inrichting en gebruik van de verschillende ruimtes.

Reeds in 2019/2020 is een belangrijke verbetering gerealiseerd met wandaankleding, tapijt in gang en vervolgens met ook een nieuw ornament (passer en winkelhaak) in het O.. van de Voorhof.

Gaandeweg doen zich vragen en kansen voor om te optimaliseren.

(5) Beleidsterrein gebruik voorzieningen

Doelstelling: functioneel en efficiënt gebruik van de beschikbare ruimten, ten dienste van ons werk in de bijeenkomsten in de Loge. Te denken valt aan de keuken, bibliotheek, bestuurskamer, secretariaatskamer, opbergkamer 1^e en 2^e verdieping, etc.

In de praktijk zou er een *operationeel gebruikersoverleg* moeten zijn, waarin periodiek overleg met de verschillende functionarissen/vertegenwoordigers van de deelnemende Loges is georganiseerd. Dit is nog niet het geval; incidenteel werkt het zo met bijvoorbeeld het voorzittersoverleg en andere meer individuele contacten of opgevangen signalen.

Onderdeel van dit beleidsterrein is ook een opschoonactie van de verschillende opbergkamers en een (hernieuwde) toewijzing van deze ruimten aan de deelnemende Loges. Hierbij is overlap met beleidsterrein (4) inrichting gebouw. Een periodieke inventarisatie en eventueel daaruit voortvloeiende opschoonactie zal onderdeel uitmaken van het operationeel gebruikersoverleg. De opberg- en gebruik logica van attributen blijft een zorgpunt, met de verantwoordelijkheid bij de loges. SBMCL kan faciliteren.

Een ander voorbeeld is het bibliotheekproject, waarbij de inventaris van de bibliotheek (met materiaal van alle 4 loges) grondig gesaneerd en geoptimaliseerd wordt. Dubbelingen eruit; archiefmateriaal naar HCL en niet-maçonnieke werken te verdelen onder de leden (veiling?).

(6) Beleidsterrein Financiën

Doelstelling: een gezonde financiële situatie op basis van een deugdelijk financieel beheer van de middelen, om het gebouw als basisvoorziening voor onze arbeid ook in de toekomst beschikbaar te houden.

De op te leveren resultaten zijn een *meerjarenbegroting*, een correcte *financiële boekhouding* en heldere *financiële jaarverslagen*.

De meerjarenbegroting laat zien welk evenwicht nagestreefd wordt tussen een gezonde vermogensopbouw en het investeren in het onderhoud van het gebouw. De jaarlijkse begroting en resultaatverantwoording zijn er gewoonweg; een meerjarenbegroting (nog) niet.

De stichting is in 2021 culturele ANBI geworden. Daarmee zijn giften voor 125% aftrekbaar en krijgt de stichting ook de energiebelasting terug.

De kas is in december 2022 al redelijk gevuld geraakt door een legaat, ANBI-giften en zuinig beheer. Het doel is € 25.000,- in 2025. De inkomsten komen natuurlijk primair van de gebruikers, maar er zal ook een beroep gedaan worden op externe fondsen, eventuele schenkingen via de deelnemende Loges (met ANBI- status) en op broeders en zusters die bereid zijn via giften een extra bijdrage te leveren.

(7) Beleidsterrein communicatie met stakeholders

Doelstelling: een adequate communicatie met de stakeholders in de vorm van periodiek overleg, rapportages, nieuwsbrieven, eventuele website, etc.

Er is een ingeregelde communicatie met diverse vormen van periodiek overleg en er zijn periodieke rapportages met de stakeholders/eigenaren/gebruikers. Alle stakeholders zijn in kaart gebracht en benoemd en alle contactgegevens worden actief beheerd.

Toelichting: zoals in de statuten staat is het bestuur autonoom om besluiten te nemen betreffende inrichting en onderhoud gebouw. Maar een belangrijk uitgangspunt is, dat deze besluiten in regelmatig overleg komen, met ruimte voor uitwisseling van meningen met de vier gebruikers van de Loge. Er is dan ook regelmatig, minimaal 2 maal per jaar, overleg door de voorzitter SBMCL met de voorzittend meesters van de Loges, daarnaast zal er bilateraal overleg zijn met functionarissen op de verschillende terreinen, waarbij te denken valt aan de penningmeesters, bibliothecarissen, hof- en keldermeester e.d.

Behoorlijk succesvol is de e-nieuwsbrief, die door bijna 90% van de gebruikers ontvangen en geopend wordt.

Er is een bedrijfsstijl en de website is conform werkend gemaakt. Gebruik zal beperkt zijn, maar met gebruik van tooling zal dat kunnen veranderen; voorbeelden zijn Box en Trello.

(8) Beleidsterrein interne organisatie

Doelstelling: het inrichten van de eigen interne organisatie.

Opgeleverd zijn een *beschrijving van de interne organisatie* waarin o.a. zijn opgenomen een beschrijving van de bestuursfuncties, de verschillende taken, de vervangingsregelingen, tekenbevoegdheden, verslaglegging, wijze van rapporteren, archivering, het rouleren van de functies, aftreedschema's, etc.



Nadat de gewenste interne organisatie is vastgesteld zal deze ook ingeregeld moeten worden. Periodiek zal deze geëvalueerd worden en waar nodig bijgesteld.
Vastgesteld te Leeuwarden op 9 maart 2023

Namens het bestuur SBMCL,
Gerit B. Fokkema, voorzitter

Bijlage:

Voorgenomen en gedaan:

Tafels vervangen

Wandaankleding vernieuwd

LED overal

Verkeersruimten geschilderd

Opbergruimten heringedeeld

Bibliotheekproject (deels, er is opgestart)

Schoonmaak in eigen beheer (schoonmaakteam)

Klussen in eigen beheer (klussenteam)

Ventilatie verbeteringen verkend en aangebracht

...

Niet voorgenomen, maar wel gedaan:

Covid-19 preventiemaatregelen

Luchtreiniging met 2 Plasmamades

Toilet beneden gerenoveerd m.b.v. legaat

Toilet boven met nieuwe attributen

Passer en winkelhaak in O.. Voorhof; wapenschild op zijwand

Communicatie, met name de Nieuwsbrief

Cultureel ANBI geworden ANBI-procedures ingericht

Boek "Bij de Put 15" gebruikt voor fondswerving

Website gemaakt + bedrijfsstijl

"Box" als communicatiemiddel bestuur

"Trello" als communicatiemiddel klusteam + bouw- en meubelmeesters

Sloten vernieuwd + sleutelbeheer



Renovatie trapliften (in eigen beheer)
Spoelkraan in keuken aangebracht
Nieuwe gebruiker m.n. Debatingclub Leeuwarden
...

Voorgenomen:
Thermostaten vanuit thuissituatie te bedienen
Close-in boiler in spoelbak bar
Afvoer spoelbak bar verbeteren
Onderzoek naar een “amanuensis” voor dagelijkse onderhoudsklussen en evenyueel
barbemensing
Dakleer platte daken vervangen
Kelderkast renoveren en optimaliseren
Schilderwerk aan voor- en achtergevel
Afwatering tussen muren nummer 15 en 17 renoveren
Opbergruimten en kasten herzien m.m.v. logefunctionarissen
Hang- en sluitwerk nalopen
...