

Duurzame poort naar een toekomstbestendige wijk voor iedereen

Bijlage bij Toekomstplan Aktiegroep Het Oude Westen

april 2019



ORGANISATIE

Het Toekomstplan moet per 1 januari 2020 volledig extern gefinancierd worden. Dat vraagt om een ondernemende organisatie die niet alleen alert is op wat onder de wijkbewoners leeft, maar ook voelhorens heeft voor financieringskansen in de 'markt'. Met dat laatste worden ook (afdelingen van) de gemeente, de provincie, Woonstad Rotterdam en fondsen bedoeld.

Portefeuilleverdeling (interim)bestuur

De Aktiegroep beoogt de volgende bestuurssamenstelling:

- Voorzitter met vertrouwen naar binnen, een netwerk in Rotterdam en daarbij een sterk gezicht naar buiten;
- Secretaris (met juridische kennis) die samen met de voorzitter zorg draagt voor vertrouwen naar binnen en een stevige uitstraling naar buiten;
- Penningmeester (met financiële en fiscale kennis) die ervoor zorgt dat de organisatie kan blijven doordraaien en nieuwe kansen optimaal benut;
- Lid met kennis, affiniteit en netwerk tav Programma Groen;
- Lid met kennis, affiniteit en netwerk tav Programma Energie;
- Lid met kennis, affiniteit en netwerk tav Programma Hergebruik;
- Twee leden met kennis, affiniteit en netwerk tav Programma Wijkplein;
- Lid met kennis, affiniteit en netwerk tbv Plan voor het Pand.

Sociale onderneming

Om een ondernemende organisatie te worden heeft de huidige organisatie aanvulling nodig, zowel in het bestuur als in het werkapparaat. De Aktiegroep wil een krachtig (interim-)bestuur installeren dat de omslag naar een sociale onderneming kan aansturen. Daarnaast wil de Aktiegroep een 'zakelijk leider' aanstellen die de huidige vakkrachten inspirerend coacht en kansen in de markt weet te verzilveren.

Deskundigen

Voor de inhoudelijke voeding van de werkgroepen uit het Toekomstplan zijn deskundige bewoners of externe deskundigen nodig. Dat kunnen mensen zijn die bereid zijn zich vrijwillig voor de werkgroepen in te zetten of mensen die daarvoor betaald willen worden. In het laatste geval gaat de Aktiegroep er vanuit dat zij hun financiering zelf regelen, zoals op dit moment al bij de 'groenprojecten' gebeurt.

Ontwikkeling organisatie

Naarmate de Aktiegroep met haar Wijkplein en bewonersnetwerk als USP (Unique Selling Point) meer naar buiten treedt, verwacht zij meer projecten te kunnen binnenhalen, meer nieuwe bewoners en (externe) deskundigen te kunnen aantrekken en - op langere termijn - de formatie opbouwwerk en zakelijke leiding te kunnen uitbreiden.

Op korte termijn zoekt de Aktiegroep uitbreiding in de vorm van afstudeerders Social Work van de Hogeschool Rotterdam en Inholland. Niet alleen ter versterking van het huidige team, ook met het oog op de toekomstige uitbreiding en opvolging van dat team. Nieuwe vakkrachten hebben niet zomaar het brede bewonersnetwerk overgenomen.

PAND

Het pand aan de Gaffelstraat met het Wijkplein op de Begane Grond is een belangrijke randvoorwaarde voor het functioneren van de Aktiegroep. Zonder plek waar bewoners makkelijk binnenlopen, ideeën tot bloei komen en werkgroepen worden gevormd, werkgroepen samen komen en werkgroepen uitwaaiëren naar uitvoeringsplekken in de wijk is er geen toekomst voor het Toekomstplan.

Blijven huren met eerste recht van koop

De Aktiegroep heeft onderzocht of aankoop van het pand tot de mogelijkheden behoort, maar dat is op dit moment financieel niet haalbaar. Zij wil het pand tenminste 5 jaar blijven huren, met het eerste recht van koop, mocht de gemeente het willen afstoten. Daarbij zou de Aktiegroep met de gemeente willen afspreken dat de betaalde huur van de laatste tien jaar in mindering wordt gebracht op de aanschafprijs.

Mogen onderverhuren

De Aktiegroep vraagt toestemming van de gemeente om de ruimten op de verdiepingen te mogen onderverhuren aan bedrijven die ondersteunend zijn aan de programma's in het Toekomstplan. Denk bijvoorbeeld aan ontwerp- en adviesbureaus op het gebied van groen en energie en/of bedrijven die producten recyclen. Dit om de programma's te verrijken én een deel van de huisvestingslasten van de Aktiegroep te dekken.

Duurzame renovatie

Het pand verkeert in slechte staat en is bepaald geen voorbeeld van duurzaamheid en energiezuinigheid. De Aktiegroep zou graag samen met de eigenaar (de gemeente) een renovatieplan laten maken, waarmee

het pand toekomstbestendig wordt, met goede isolatie, eigen energie-opwekking en gasloze installaties.

Qua uitvoering denkt de Aktiegroep aan een plan, waarvan het grove werk door een aannemer van de eigenaar gebeurt en het fijnere werk in zelfwerkzaamheid door bewoners en onderhurende bedrijven. Zo wordt het pand een voorbeeld voor hoe (maatschappelijk) vastgoed kan worden verduurzaamd. Bewoners kunnen de ervaringen die zij in het pand op doen, thuis benutten.

Duurzaamheidswinkel

Samen met de energiecoaches en andere belangstellenden wil de Aktiegroep een duurzaamheidswinkel in het pand inrichten, waar bewoners terecht kunnen voor advies over verduurzaming van hun woningen. Recent heeft de gemeente zo'n winkel geopend in IJsselmonde. Dit zou een winkel kunnen worden voor de oude stadswijken, gerund door bewoners met steun van professionals.



FINANCIERING

Hoeveel geld moet de Aktiegroep uit de markt halen om het Toekomstplan te kunnen uitvoeren? Het gaat dan in ieder geval om de huisvestingslasten (minus de inkomsten uit onderverhuur), organisatiekosten en personeelslasten. Totaal te financieren per jaar vanaf 1 januari 2020 € 165.000.

Huisvestingslasten en organisatiekosten:	€ 60.000
Inkomsten uit onderverhuur:	€ <u>25.000</u>
Te financieren voor huisvesting en organisatie:	€ 35.000
Personeelskosten huidige vakkrachten (36 uur per week)	€ 90.000
Personeelskosten zakelijk leider (10 uur per week à € 90)	€ <u>40.000</u>
Te financieren personeelskosten:	€ 130.000
Totaal te financieren:	€ 165.000

Genoemd bedrag is exclusief BTW en exclusief inhuur van externe deskundigen en exclusief investeringen bij de programma's (denk bijvoorbeeld aan tuingereedschap en planten bij het groenprogramma). Het bedrag is ook exclusief kosten voor het pand (ontwerp- en overige bijkomende kosten en investeringen voor de duurzame renovatie).

PRIORITERING

Om op 1 januari 2020 vooruit te kunnen met het Toekomstplan, is de inzet van alle betrokkenen bij de Aktiegroep in de rest van 2019 primair gericht op:

1. het vinden en aanstellen van nieuwe (interim)bestuursleden en een zakelijk leider;
2. het organiseren van financiering voor de programma's en projecten (en het maken van plannen van aanpak en offertes);
3. het bedienen van de huidige financiers (in de vorm van goede uitvoering van de opdrachten en goede inhoudelijke en financiële verantwoording van de bijdragen);
4. het binnenhalen van nieuwe mensen; naast nieuwe bestuursleden en een zakelijk leider ook nieuwe bewoners/deelnemers aan werkgroepen, extern deskundigen en afstudeerders HBO Social Work;
5. het maken van afspraken met de gemeente over het pand (blijven huren en duurzame renovatie).
6. het werven van onderhuurders voor de verdiepingen.

COLOFON

Tekst: Els Desmet en Mechtild Linssen

Tekening: Ferry in 't Veld.

Vormgeving: Mechtild Linssen

