

HET WIJKPALEIS *Jaarplan 2021*

de plek om het te maken

Voorwoord vanuit 2020

Het Jaarplan 2021 is geschreven in de luwte van de tweede coronagolf eind 2020.

Behalve een blik in de toekomst geeft het plan per onderdeel ook een terugblik op dit bijzondere jaar. Burgemeester Aboutaleb en wethouder Kathmann openden op 4 maart het Paleis, op 13 maart gingen de deuren dicht en meevarend op de golven zijn we meer dicht dan open geweest en hebben we dus veel minder bezoekers en bijeenkomsten gehad dan we voor dit eerste jaar op de Claes de Vrieselaan hadden verwacht.

Gelukkig zijn onze publieke activiteiten breed zodat (ondanks de maatregelen) voldoende leven is gebleven in de dorpszaal.

Op de verdiepingen konden de ondernemers en de Mariaschool (buiten de lockdowns) doorgaan met hun werk en onderwijs.

2020 was voor het Wijkpaleis, en voor iedereen, een jaar van beperkingen.

We hopen in 2021 weer volledig te kunnen draaien.

Ambitie 2021

Het jaarplan is verdeeld in **DEEL 1** en **DEEL 2**.

Het eerste gaat over het verwezenlijken van dromen, wensen en ambities van buurtgenoten én onszelf. Als het lukt om deze wensen en ambities te realiseren, worden zij 'staande praktijk' en worden zij als het goed is in volgende jaren onderdeel van deel 2, de *dagelijkse zaken* over het reilen en zeilen in het Paleis.

De belangrijkste ambitie voor 2021 is de aankoop van het gebouw. Veel andere acties staan direct of indirect in relatie tot de aankoop.

Het jaarplan dient een intern doel. Het is primair geschreven voor het werkbestuur om een goed in- en overzicht voor 2021 te krijgen en dit te delen met de Raad van Toezicht, zodat zij inhoudelijk mee kunnen denken en toezicht kunnen houden. Voor extern gebruik worden andere stukken geproduceerd en middelen ingezet; het bedrijfsplan (banken, adviseurs, fondsen), een 'aandelen/obligatie' brochure, (buurtgenoten en investeerders), de website (algemeen) en 'Het Wijkpaleis verhaal'. (ambassadeurs)

Veel leesplezier!

Marieke Hillen en Floris van Gennep
werkbestuur stichting Het Wijkpaleis
d.d. 16 januari 2021

Inhoudsopgave

DEEL 1

A. Why How What Who	p. 4
B. Samen Maken, Ontmoeten, Leren en Ondernemen	p. 4
C. Aankoop Pand	p. 7
D. Social Return Ondernemers	p. 10
E. Ingebruikname van kasten maaklokalen	p. 11
F. Hoe blijft het Wijkpaleis van de Wijk?	p. 13
G. Onderzoek Maatschappelijke Waarde	p. 16

DEEL 2

1. Communicatie	p. 17
2. Verhuur Algemeen	p. 19
3. Programma 2021	p. 19
4. Financiële situatie	p. 21
5. Financiële administratie	p. 21
6. Algemene administratie	p. 22
7. Beheer en onderhoud	p. 23
8. Vervolg Verbouwing	p. 23
9. Planning bestuurswerkzaamheden	p. 25

Bijlagen

1. Planvormingsonderzoek aankoop	p. 30
2. Overzicht social return 2020	p. 31
3. Onderwerpen onderzoek maatschappelijke waarde	p. 33
4. Jaarbegroting 2021	p. 34

Welke problemen en vragen in R'dam West beantwoordt het Wijkpaleis ?

TERUGTREKKENDE OVERHEID door de afbouw van de verzorgingsstaat ontstaat er ruimte voor bewonersinitiatieven

VERWIJDERING buurtgenoten leven in hun bubbel; 174 culturen | arm - rijk | hoog - laag opgeleid | jong - oud | bewoners - overheid

SPLITSING WERK EN WONEN werkruimtes en arbeidsplaatsen verdwijnen uit de wijk; de maakbedrijven verplaatsen zich naar industrieterreinen en het buitenland

Wat drijft het Wijkpaleis ?

R'DAM WEST VERSTERKEN & HET MAKEN IN HET LEVEN

door meer **REGIE OVER MIJN LEVEN**
door meer **REGIE OVER MIJN OMGEVING**
door **SOCIALE SAMENHANG**
door een sterkere **WIJKECONOMIE**
door het huisvesten en stimuleren van **CULTUUR** en **ONDERWIJS**

Hoe draagt het Wijkpaleis bij aan verandering in R'dam West ?

SAMEN MAKEN, ONTMOETEN

LEREN EN ONDERNEMEN

kruisbestuiving van kennis en vaardigheden
meebepalen in het kader van wijkdemocratie
eigenaarschap voelen; betrokkenheid, verantwoordelijk
non verbaal communiceren | leren door doen
laagdrempelig | voorbeeldfunctie

Wat biedt het Wijkpaleis ?

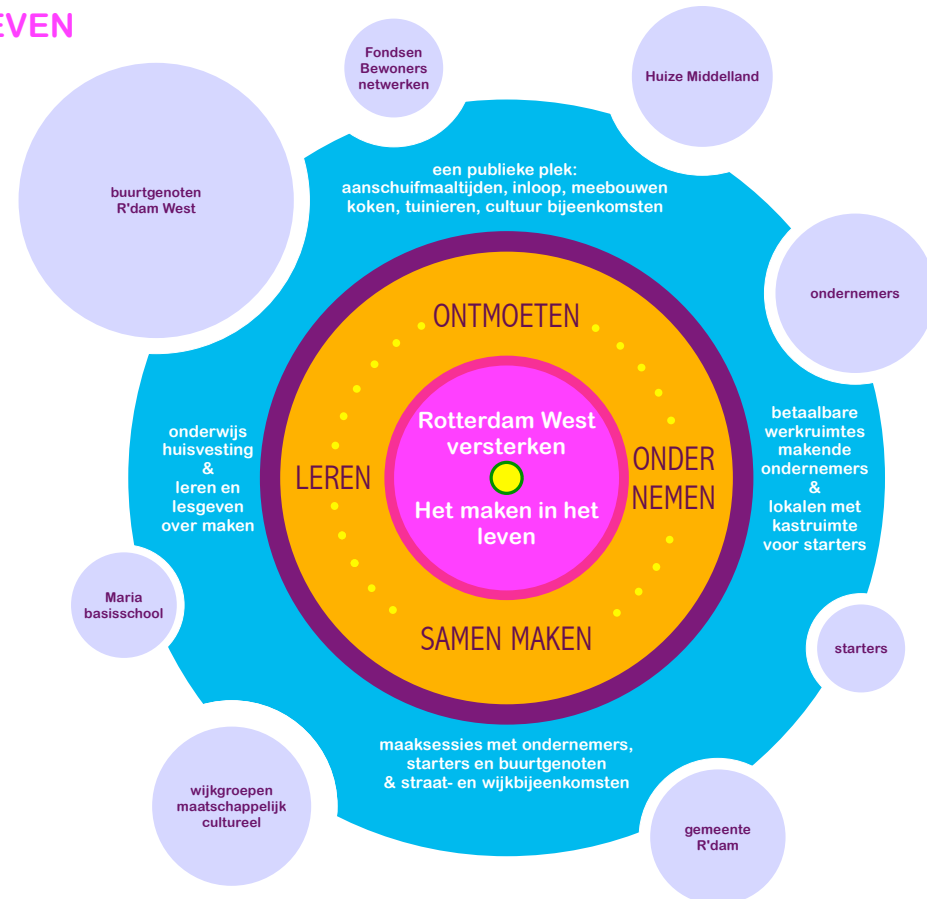
EEN PUBLIEKE PLEK

langs komen voor een kop koffie, een aanschuifmaaltijd, een maaksessie.
in de dorpszaal of in de paleistuin een cursus, maaksessie organiseren
een bijeenkomst voor je straat, je wijk organiseren
maaklokaal, textiellokaal of buurtkeuken gebruiken voor je startende onderneming,
cursus of het maken van je eigen meubel, kledingstuk
betaalbare werkruimte huren voor je Maakbedrijf
onderwijs huisvesting voor de Mariaschool

Wie zijn het Wijkpaleis?

HALEN EN BRENGEN

WIJKBEWONERS meer zeggenschap over je eigen leven en omgeving ----- meebouwen, gastheer - vrouw
ONDERNEMERS & STARTERS betaalbare werkruimte, een podium ---- social return; het delen van kennis en kunde
WIJKGROEPEN MAATSCHAPPELIJK EN CULTUREEL fysieke en mentale ruimte gebruiken ---- de wijk verbeteren, cultuur stimuleren
HUIZE MIDDELLAND sociale samenhang vergroten ---- informeel wijknetwerk
MARIA BASISSCHOOL basisonderwijs voor de buurt ----- interactie met ondernemers uit de wijk
GEMEENTE R'DAM mogelijkheid voor overnemen gemeentelijke taken ----- zeggenschap vergroten, wijkconomie, onderwijs, cultuur
FONDSEN EN BEWONERS NETWERKEN versterken van initiatieven ----- maatschappelijke impact en voorbeeldproject



DEEL 1

A. WHY HOW WHAT WHO

Bij het tot stand komen van dit jaarplan kwamen binnen de Raad van Toezicht meerdere vragen naar boven over de onderliggende drijfveren van het Wijkpaleis. In een 'why, how, what' sessie met Karin van Barneveld hebben we input verzameld om hier helderheid in te geven. Dit is belangrijk voor onszelf, voor de Raad van Toezicht, maar ook voor het 'naar buiten treden' bij de aankoop van het pand. Uiteindelijk heeft het geresulteerd in het **why how what who** schema dat op de voorgaande pagina staat.

Het overzicht van **why how what who**, is een rijk document geworden. Alle termen en onderwerpen die daar worden genoemd, vind je terug in het jaarplan 2021.

We hebben één aspect er uitgelicht om extra aandacht aan te geven en dat is het **SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN**.

B. SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN

inleiding

Het Wijkpaleis, is het Wijkpaleis is, door de interactie & kruisbestuiving die plaatsvindt tijdens SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN. Hierdoor is het Paleis MEER DAN DE SOM DER DELEN.

Daarom vinden we het nodig om extra aandacht aan dit onderwerp te besteden. Het is niet voor niets dat we spreken over **Het Wijkpaleis - de plek om het te maken**

Het Wijkpaleis biedt ruimte aan veel verschillende gebruikers met heel verschillende activiteiten om verschillende maatschappelijke doelen te bereiken. Los van elkaar zijn deze gebruikers (buurtschool, ondernemers, buurtgenoten, starters) en activiteiten (wijkbijeenkomsten, aanschuifmaaltijden en maaksessies) niet uitzonderlijk. De wisselwerking tussen de verschillende gebruikers en in het programma is wel uniek. Het resultaat van verschillende vormen van interactie en kruisbestuiving is dat onze MAATSCHAPPELIJKE DOELEN beter worden gerealiseerd en dat ook onverwachtse doelen worden verwezenlijkt.

overzicht van samen maken, ontmoeten, leren en ondernemen

Hieronder laten we zien hoe wij in uiteenlopende onderdelen het thema van *interactie en kruisbestuiving* **SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN** in praktijk vormgeven. De voorbeelden zijn deels gerealiseerd of moeten nog worden gerealiseerd. Het benoemen van zo veel mogelijk vormen van interactie is voor ons een goede oefening om te kijken wat we eigenlijk al doen of waar het beter kan. Een aantal van deze onderdelen komt in volgende hoofdstukken van het jaarplan nog nader aan bod.

aankoop pand

Om het pand aan te kunnen kopen en een belangrijk deel te financieren door *crowdfunding* in de wijk is het enerzijds belangrijk om de gemeenschap rond Het Wijkpaleis te versterken. Anderzijds wordt de gemeenschap van Rotterdam West sterker doordat zij een eigen gebouw heeft waar zij zelf **ZEGGENSCHAP** over heeft; **SAMEN ONDERNEMEN**. Dit gezamenlijke doel maakt het mogelijk om dit project samen met verschillende buurtgenoten, ondernemers en wijkgroepen te **MAKEN**.

social return

De social return is de aanjager van **SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN** van ondernemers en bewoners in Rotterdam West. In hun social return delen de ondernemers hun specifieke kennis en kunde met bewoners en startende ondernemers die gebruik maken van de maaklokalen op de begane grond.

verhuur kasten maaklokalen

In de collectieve werkplaatsen - de keuken, het textielatelier, het maaklokaal en de houtwerkplaats - verhuren wij kastruimte. De verhuur van de kastenzorgt er praktisch gezien voor dat startende ondernemers hun spullen kunnen opbergen in een gemeenschappelijke werkruimte. Sociaal gezien is het bijzonder om met meerdere mensen gebruik te maken van een gemeenschappelijke werkplaats, het zijn mensen die je misschien niet kent, maar die jouw passie voor maken delen. Dat schept een band waardoor gebruikers kennis en vaardigheden kunnen uitwisselen. Dat geldt ook voor de buurtgenoten die misschien alleen uit interesse zo nu en dan binnen lopen.

Voor specifieke vakkennis is het ook belangrijk dat op de 1e en 2e verdieping makende ondernemers zitten. Zo is het mogelijk dat starters met vragen bij hen terecht kunnen en wellicht ook een zakelijke relatie op bouwen. De ondernemers van de verdiepingen zullen op gezette tijden ook maaksessies voor de wijk of vakgerichte cursussen geven waar kastgebruikers aan mee kunnen doen.

communicatie

Met 100% verhuur van de werkplaatsen en een bruisend programma op de begane grond is communicatie belangrijk om de interactie en kruisbestuiving tussen (startende) ondernemers en buurtgenoten zichtbaar te maken. Het helpt bij het elkaar leren kennen en weten wat de ander doet en maakt; het geeft aanleiding om samen een project op te zetten, samen te maken, ontmoeten, leren en ondernemen.

verhuur algemeen

Bij de keuze van de makende ondernemers is bewust gekozen om verschillende disciplines in huis te halen, zodat de ondernemers onderling een interessante uitwisseling van kennis en vaardigheden hebben. Tegelijkertijd zorgt dit dat de social returns divers en complementair zijn.

programma

SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN zijn een essentieel onderdeel van de programmatische invulling van de publieke ruimte. Elke aanvraag voor gebruik van de ruimte wordt door deze bril bekeken. Wij doen daar een schepje bovenop door mensen te vragen hun bijeenkomsten open te stellen voor een grote diversiteit aan deelnemers en buurtgenoten (jong - oud, arm - rijk, laag - en hoogopgeleid, verschillende culturen). Dat is niet altijd mogelijk, maar vaak wel. Het bekendste voorbeeld hiervan zijn de aanschuifmaaltijden op woensdag-, donderdag- en vrijdagavond.

We moedigen mensen aan om in plaats van een hogere huur bijvoorbeeld plekken voor een cursus of voorstelling ter beschikking te stellen. Door ons netwerk zijn wij in staat om deze plekken aan te bieden aan mensen die in aanleg geïnteresseerd zijn, maar die door (financiële) omstandigheden vaak niet meedoen. Hierdoor komen mensen uit hun 'bubbel'.

verbouwingen

begane grond

De opzet van de begane grond is volledig gericht op verschillende activiteiten die naast elkaar kunnen plaatsvinden en tegelijkertijd het bevorderen van interactie en kruisbestuiving. Door de verschillende gebruikers niet in afgesloten ruimtes te plaatsen, maar in verschillende ruimtes waar men elkaar kan zien door openingen of glas. Dat vergroot de kans dat iemand voor een bepaalde activiteit naar het Wijkpaleis komt en uiteindelijk geïnspireerd raakt door iets heel anders dat daar tegelijkertijd plaatsvindt of dat mensen onbekenden ontmoeten.

Dat ervaren mensen al die langs het Wijkpaleis lopen. Doordat wij de gevel 'open' hebben gemaakt kunnen mensen zien wat binnen gebeurt terwijl zij eigenlijk onderweg zijn om bijvoorbeeld boodschappen te doen.

Bij binnenkomst in het Wijkpaleis staan mensen op het 'dorpsplein' van waaruit je bijna alle ruimtes van de begane grond ziet; het textiellokaal, het maaklokaal, de tentoonstellingswand, het trappenhuis van de ondernemers, de rest van de dorpszaal met daarachter de paleistuin, de keuken en nog iets verder ook de ruimtes van de Werkgroep Jongeren.

Dit 'dorpsplein' zorgt dat mensen zich goed kunnen oriënteren, maar ook dat gebruikers van de publieke ruimtes van de begane grond elkaar kunnen zien en daardoor met elkaar in contact kunnen komen.

verdiepingen

Op de verdiepingen is de grootste ingreep gedaan in de gangen. De bestaande gangwand aan de straatzijde is vervangen door een houten kozijn met glazen panelen. Hierdoor zijn de ondernemers aan de straatzijde goed te zien voor de ganggebruikers en vice versa. Ook de brede houten schuifdeuren in deze nieuwe wand zorgt voor een uitnodigend gebaar voor bezoekers.

paleisbouwen

De verbouwingen zijn voor een belangrijk deel tot stand gekomen met vrijwilligers, buurtgenoten. Het uitgangspunt hierbij is dat (vrijwel) iedereen kan deelnemen (jong-oud en handig - minder handig) en zich daardoor eigenaar voelt van het Wijkpaleis. De interactie van verschillende mensen en de kruisbestuiving van vaardigheden tussen de deelnemers is iedere zaterdagochtend weer een groot succes.

Dit is het eerste, nog lang niet volledige, overzicht van **SAMEN MAKEN, ONTMOETEN, LEREN EN ONDERNEMEN**. Wordt vervolgd!

C. AANKOOP PAND

inleiding

Om het Wijkpaleis als maatschappelijk initiatief te kunnen verduurzamen, is de aankoop van de Claes de Vrieselaan 72 als pand voor en van de wijk noodzakelijk. Met de gemeente is afgesproken dat we deze koop voor 28 februari 2022 realiseren. In 2021 moeten we alles op alles zetten om dit mogelijk te maken.

terugblik

Sinds 2019 doen wij mee aan het programma Wijk BV van LSA Bewoners en stichting DOEN. Onze casus is de aankoop van het gebouw als basis voor de duurzame ontwikkeling van Het Wijkpaleis als bewonersbedrijf. In 2020 brachten we in het kader van dit programma een inspirerend bezoek aan Hotel Buiten en Midwest, - Amsterdam. Daarnaast heeft LSA ons in contact gebracht met Gerben Kamphorst. Via het programma WIJK BV kan Gerben als coach (en later wellicht als onderhandelaar) betrokken zijn bij het aankoopproces.

stand van zaken

Het aankoopproces zal veel tijd van het bestuur vragen in 2021 en dat is in bijgevoegde tijdlijn zichtbaar. Een aantal onderwerpen moet uitgebreider worden onderzocht met externe adviseurs en dat staat in het Planvormingsonderzoek aankoop (**zie bijlage 1**).

beleid

Het beleid is erop gericht om met een brede groep adviseurs het aankoopproces in te gaan zodat we zo min mogelijk voor verrassingen komen te staan als we met de afdeling vastgoed of banken aan tafel gaan.

Bij de financiering willen we de wijk zo veel mogelijk deel laten nemen in een uitgebreide crowdfunding. Daarnaast zullen we met de KNHM en een bank aan tafel gaan voor het grootste deel van de financiering.

Bouwkundig gaan we met de aankoop ook de duurzaamheid van het pand verbeteren, omdat het pand op veel punten niet meer aan de huidige standaard voldoet.

De juridische vorm bij aankoop is nog vol in onderzoek, omdat in Nederland niet zoals in Engeland de *community land trust* als rechtsvorm bestaat voor wijkondernemingen.

De afweging hierbij is of een eenvoudige rechtsvorm (zoals een stichting) voldoende recht doet aan de wijkbetrokkenheid of dat daarvoor een bredere rechtsvorm (zoals een vereniging of coöperatie of een equivalent van de *community land trust*) nodig is. Bij deze afweging kijken we naar de wijkbetrokkenheid en invloed die op andere manieren dan de juridische vorm al onderdeel uitmaakt (of moet gaan maken) van het Wijkpaleis beleid, zie hiervoor **hoofdstuk E**. En we kijken naar de gevolgen van de juridische keuze op onze dagelijkse praktijk.

gemeenschap versterken | zeggenschap

Om het pand aan te kunnen kopen en een belangrijk deel te financieren door crowdfunding in de wijk is het enerzijds belangrijk om de gemeenschap rond Het Wijkpaleis te versterken. Anderzijds wordt de gemeenschap van Rotterdam West sterker doordat zij een eigen gebouw heeft waar zij zelf zeggenschap over heeft en waar ruimte is voor bewoners om samen te komen en vorm te geven aan de manier waarop zij wil samenleven. Dit gezamenlijke doel maakt het mogelijk om dit project samen (vanuit interactie) met verschillende buurtgenoten, ondernemers en wijkgroepen van de grond te trekken.

bestuurswerkzaamheden

Projectplan; financiering, bouwkundig, juridisch, maatschappelijk | bespreken met bank

Crowdfunding; uitwerken crowdfundingplan | met ambassadeurs die buurtgenoten voor deelname aan het plan enthousiasmeren

Uitwerken bouwkundige zaken; verduurzaming, groot onderhoud en andere investeringen

Benodigde stukken; factsheet, meerjarenonderhoudsplan, bedrijfsplan, crowdfundingfolder, taxatie.

TIJDLIJN AANKOOP WIJKPALEIS				2021												2022								
	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	maa.	apr.	mei	jun.	jul.	aug.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	maa.	apr.	mei	jun.	jul.	aug.	
Onderzoek Financien																								
1																								
2																								
3																								
Onderzoek Bouwkundig																								
4																								
5																								
6																								
Onderzoek Juridisch																								
7																								
8																								
9																								
10																								
11																								
Onderzoek Maatschappelijk																								
12																								
13																								
Stukken																								
a																								
b																								
c																								
d																								
Financiering uitvoeren																								
g																								
h																								
f																								
Formele stappen																								
i																								
l																								
k																								
m																								
n																								

D. SOCIAL RETURN

makende ondernemers en hun maatschappelijke impact

gemeenschap versterken | interactie & kruisbestuiving

De social return dient meerdere doelen n.l. enerzijds is de social return de aanjager van INTERACTIE en KRUIBESTUIVING tussen de ondernemers, en de bewoners van Rotterdam West. In hun social return delen de ondernemers hun specifieke kennis en kunde met bewoners en startende ondernemers die gebruik maken van de maaklokalen op de begane grond. Tegelijkertijd legitimeert de social return en de maatschappelijke impact die de ondernemers hierdoor maken, de werkplaatsen en bedrijvigheid van deze ondernemers in maatschappelijk vastgoed.

terugblik

In Rotterdam West is grote behoefte aan betaalbare werkruimte voor makende ondernemers. De grote vraag naar de werkplaatsen in Het Wijkpaleis onderschrijft deze behoefte. Op de verschillende dagen dat Het Wijkpaleis de eerste en tweede verdieping open heeft gesteld, is de wachtlijst van belangstellenden voor een werkplaats gegroeid.

Nadat de huurders in juni 2019 hun werkplaats betrokken, moest er beneden nog flink worden verbouwd. Geen ideale omstandigheden om de *social returns* 'uit te rollen'. In 2020 is begonnen met het uitvoeren van de social returns. De bedoeling was dat het na de opening op volle gang zou komen, maar *social returns* en *social distancing* gaan lastig samen. Covid gooide roet in het eten. Tijdens de *lockdown* voerden we gesprekken met de huurders met een jaarcontract en maakten nieuwe afspraken omtrent hun *social return*. Na de eerste *lockdown* en zeker na de zomervakantie maakten we een vliegende herstart, maar half oktober hebben we wederom terug moeten schakelen. Nog een nota bene: niet alle ondernemers vinden het makkelijk om de afgesproken social return om te zetten in acties.

stand van zaken

Bij de verlenging van de jaarcontracten waren de social returns nadrukkelijk onderwerp van gesprek. Met de ondernemers is besproken hoe de social return zo concreet mogelijk kan worden gemaakt. Door een agenda te maken van de social return willen we niet alleen inzicht geven aan de makers onderling van de verschillende social returns, maar de social return als middel van interactie tussen makers en bewoners ook ontsluiten.

2020 - daadwerkelijk uitgevoerd

De huidige stand van zaken voor de afgesproken social returns zoals dat dit jaar tot eind oktober is uitgevoerd, is weergegeven in **Bijlage 2**. Het geeft een inhoudelijke indruk van de social returns, maar laat ook het aantal uren zien dat aan de social returns is besteed.

beleid

De social return is wat ons betreft het voorbeeld van INTERACTIE en KRUISBESTUIVING. Met de social returns willen we maatschappelijke impact maken in Rotterdam West. Het ligt dan ook voor de hand om niet alleen de tijd die aan de social returns wordt besteed bij te houden, maar ook kwalitatief na te gaan welke betekenis de social returns hebben. Dit kan worden meegenomen in het onderzoek naar de Maatschappelijke Impact van het Paleis.

tijdslijn bestuurswerkzaamheden

De hier bovenstaande inventarisatie plus een kwalitatieve beschouwing van de social returns kan bijdragen aan de evaluatie van de social return en richting geven aan de doorontwikkeling. We gebruiken dit om voor 2021 nieuwe afspraken te maken met de huurders.

E. INGEBRUIKNAME VAN KASTEN | MAAKLOKALEN

stand van zaken

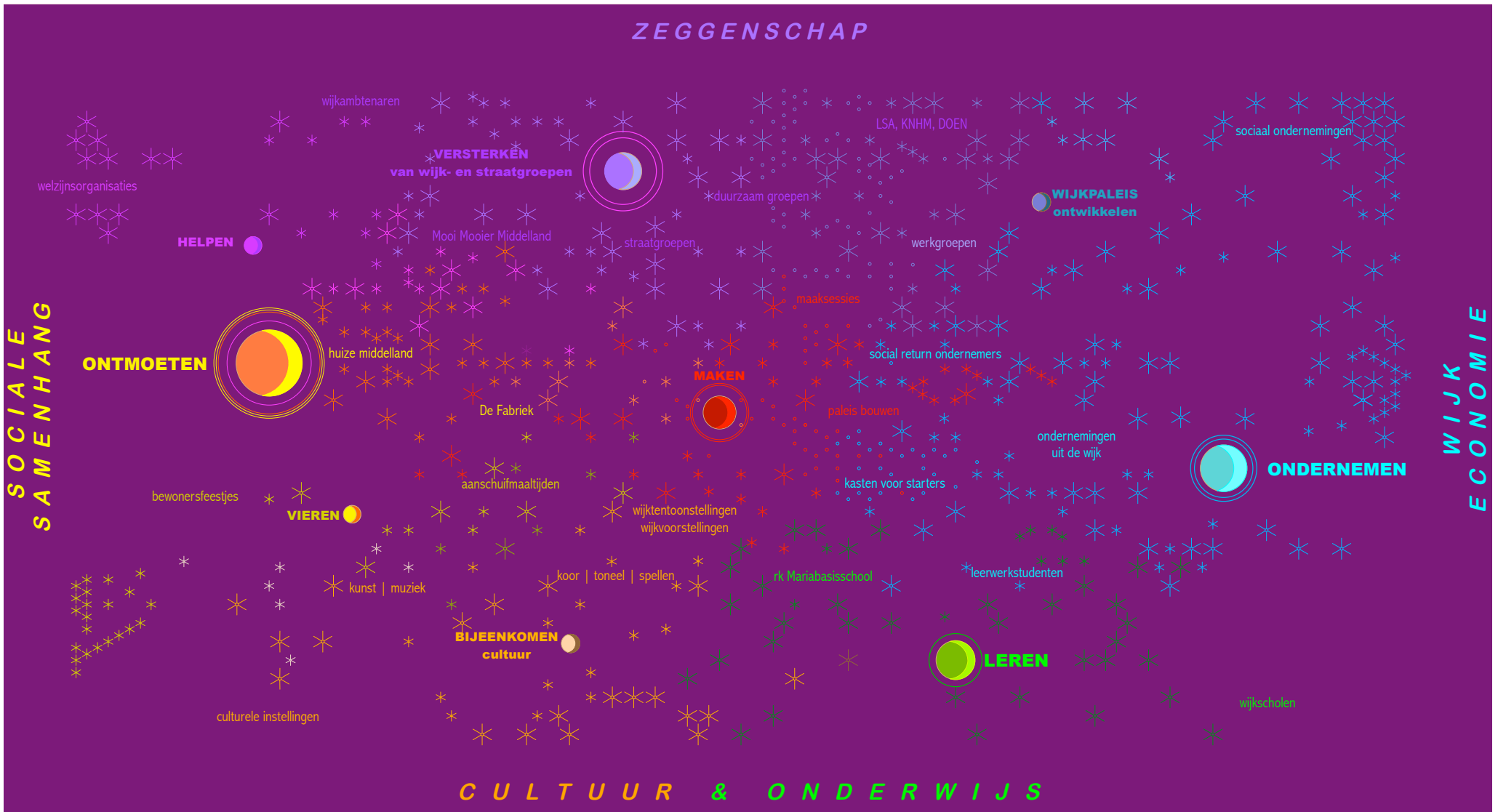
De kasten in de keuken en de dorpszaal zijn deels in gebruik en voor een aantal van deze kasten is al een huurovereenkomst.

beleid

De kasten van het textiellokaal en het maaklokaal worden geplaatst voor het einde van 2020. Daarmee kan de verantwoording voor Citylab010 worden afgerond worden.

Voor de huurkosten en voorwaarden van de kasten zijn criteria opgesteld;

- hoeveel dagdelen maakt de gebruiker gebruik van de ruimte (dorpszaal, keuken, textiellokaal of maaklokaal). Dit criterium bepaald voor een deel de huurkosten, maar ook de agenda-indeling van de betreffende ruimte.
- is het gebruik commercieel (catering, eigen onderneming, ambtenaar) of past het binnen de doelstellingen van het 'huis van de wijk' (aanschuifmaaltijd, koor, wijkgroep)
- hoe lang is de termijn van de huur?
- afstemmen op financiële mogelijkheden van de huurder; als de ondernemer meer geld gaat verdienen kan er meer vergoeding worden betaald worden
- hoeveel servicekosten worden gemaakt bij het gebruik; stroom (krachtstroom), schoonmaak, ed



gemeenschap bouwen | interactie en kruisbestuiving

De kasten dragen bij aan het idee van eigenaarschap bij de gebruikers van de dorpszaal en de maaklokalen. Zij maken niet simpelweg gebruik van de ruimte, maar hebben 'een eigen kast'. Het collectieve gebruik van de ruimtes en het hebben van 'kastburen' biedt kansen voor interactie en kruisbestuiving, Mede door de naamlabels zien mensen ook wie de andere gebruikers van de dorpszaal en de maaklokalen zijn, dat wekt nieuwsgierigheid naar de ander.

tijdslijn en bestuurswerk

Uitwerken van huurkosten en voorwaarden voor alle kasten.

Gebruiksagenda's opstellen voor dorpszaal, keuken, textiellokaal en maaklokaal

F. HOE BLIJFT HET WIJKPALEIS VAN DE WIJK?

inleiding

De gelaagdheid van ons initiatief, waar veel verschillende doelen worden nagestreefd en tegelijkertijd de bedrijfsvoering belangrijk is voor ons voortbestaan, maakt dat goed moet worden nagedacht hoe de vraag en de betrokkenheid van de wijk op verschillende plekken onderdeel kan worden (of blijven) van ons functioneren.

Dit onderwerp is in 2020 veelvuldig besproken binnen het werkbestuur.

Ten eerste omdat wij onze ideeën over wijkbetrokkenheid in de bestaande situatie continue tegen het licht houden. De afgelopen vijf jaar hebben wij veel ervaring opgedaan, maar het nieuwe gebouw heeft nieuwe uitdagingen en vraagt om een frisse blik.

Ten tweede is dit onderwerp actueel, omdat wij in 2021 een beslissing moeten nemen over de rechtsvorm (waarin de inbreng van de wijk niet alleen in het fysieke gebouw, maar ook in het inhoudelijk functioneren wordt vastgelegd) bij de aankoop van het gebouw.

Genoeg aanleiding dus voor zelfreflectie en vooruit kijken.

stand van zaken

visie bestuur

Het bestuur streeft naar een zo groot mogelijk ZELFSTUREND vermogen van de huurders van de verdiepingen en gebruikers van de begane grond. Hiermee wordt fysiek en mentaal ruimte geboden aan ondernemingen, ideeën en wensen die mensen en groepen willen realiseren. Vervolgens ziet het bestuur het als haar taak om de INTERACTIE & KRUISBESTUIVING tussen deze huurders, bezoekers en andere buurtgenoten te versterken.

Deze visie wordt zichtbaar in het gebruik van het gebouw; meer dan 75% van het gebouw heeft vaste huurders (wijkgenoten), die hiermee hun eigen invulling kunnen geven aan het gebruik. De resterende 25% betreft de begane grond; de dorpszaal, de maaklokalen en de paleistuin. Voor de begane grond staat de VRAAG VAN DE WIJK centraal en organiseren buurtgenoten, wijkgroepen, ondernemers van de verdiepingen of kashuurders hun eigen projecten of bijeenkomsten. Het Wijkpaleis is daarin vooral FACILITEREND en STIMULEREND, en alleen in het geval van de social return programmerend.

Bij de beoordeling van projecten en bijeenkomsten in het publieke deel spelen de identiteit, de maatschappelijke doelen en de praktische zaken van het Wijkpaleis een rol in de keuzes.

Uit de overvloedige vraag naar allerlei vormen van gebruik blijkt dat met het BIEDEN VAN RUIMTE aan de wensen en ideeën van 'de wijk' Het Wijkpaleis de wijk zeggenschap geeft. .

gemeenschap bouwen | interactie en kruisbestuiving

werkgroepen

In 2020 zijn werkgroepen opgezet voor de inrichting van de keuken, het textiellokaal en de Paleistuin. Verder is met de ondernemers een werkgroep over gebruik en onderhoud opgestart.

Onze voorlopige conclusie is dat het een nuttig middel is om verschillende mensen te betrekken in het bepalen van de koers. Een andere conclusie is dat voor iedere werkgroep een duidelijke vraag moet zijn, een duidelijk tijdspad (liefst niet te lang) en een duidelijk verschil tussen uitgangspunten en oplossingen (mensen raken snel teleurgesteld als hun wensen niet letterlijk uitgevoerd worden, terwijl een gesprek over gezamenlijke uitgangspunten veel sneller tot consent leidt).

De werkgroep over het gebruik van de dorpszaal is momenteel niet actief, maar het resultaat van deze werkgroep (een set gesprekskaarten om vragen uit de wijk te beoordelen) is in gebruik genomen.

organisatie

Het werkbestuur is betrokken bij vrijwel alle dagelijkse zaken en zij heeft continue contact met vrijwilligers, gebruikers, wijkgenoten die binnen lopen en met de wijkgroepen die het Wijkpaleis gebruiken of waar wij mee samenwerken.

Het voordeel is dat we hierdoor goed op de hoogte zijn van alles dat in het gebouw en de wijk speelt. Het nadeel is dit dat het veel tijd vergt.

Ons beleid komt voort uit de kennis die wij opdoen uit deze informatie.

Om het beleid te toetsen, of ter discussie te stellen is op formeel niveau de Raad van Toezicht op de hoogte en hebben we daarnaast de dagelijkse praktijk als spiegel.

beleid

onderzoek maatschappelijke waarde

Om onze maatschappelijke doelen bij te kunnen stellen en om deze doelen beter te kunnen toetsen gaan we onderzoek doen naar maatschappelijk waarde, zie **hoofdstuk F**.

rechtsvorm bij aankoop pand

Dit is uitgebreid beschreven in **hoofdstuk A**.

algemeen

De uitbreiding met meer leden bij de Raad van Toezicht is goed om verschillende perspectieven toe te voegen en hierdoor de beleidskeuzes van het werkbestuur aan deze verschillende perspectieven te kunnen toetsen.

Daarnaast is het belangrijk dat het Wijkpaleis meer ambassadeurs krijgt. Dit wordt in het **hoofdstuk 1. communicatie** omschreven. Dit is belangrijk voor de crowdfunding van de aankoop, maar wij hopen ook dat deze ambassadeurs als een informele Raad van Advies (gevraagd en ongevraagd) kan dienen.

Een meer algemene verantwoording van ons bestuurswerk is voor 2021 sowieso aan de orde, omdat wij alle resultaten uit het verleden en onze toekomst ideeën voor moeten leggen aan alle betrokken partijen (buurtgenoten, fondsen, banken, gemeente) om te zorgen dat het pand wordt aangekocht.

toekomst

De huidige visie van het werkbestuur sluit aan op de vragen zoals ze nu spelen in de wijk en dat kan op verschillende manieren steeds beter worden getoetst. Voor de toekomst is het belangrijk dat het gebouw voor de wijk beschikbaar blijft, maar het kan heel goed zijn dat de wijk verandert en daarmee de vragen aan Het Wijkpaleis, waardoor de visie moet veranderen.

Een manier om dit te ondervangen is door per 10 jaar (dit is een op gevoel gestelde termijn) de visie te herzien of in ieder geval breed ter discussie te stellen zodat deze kan worden gewijzigd.

Om open te blijven staan voor commentaar uit de wijk is het belangrijk dat de visie van het werkbestuur beter en duidelijker uitgedragen wordt. Hierin kunnen de ambassadeurs een belangrijke rol spelen.

G. ONDERZOEK MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

inleiding; doelstelling

Bij de start van een initiatief worden maatschappelijke doelen geformuleerd, maar daarna wordt hier vaak minder aandacht aan besteed. Dit is niet verwonderlijk, omdat de dagelijkse praktijk alle tijd en aandacht vraagt'. Het Wijkpaleis is echter niet statisch en ontwikkelt zich 'organisch' vanuit deze dagelijkse praktijk en ook vanuit nieuwe inzichten die van buitenaf komen.

Om deze **ONTWIKKELING ZICHTBAAR** te **MAKEN** is het nodig om de maatschappelijke waarde te onderzoeken. Hiermee kan het Wijkpaleis aan haar gebruikers, fondsen en de gemeente laten zien welke **MAATSCHAPPELIJK WINST** wordt gemaakt.

Parallel aan het onderzoek kunnen we ook een **TAAL ONTWIKKELEN** die voor ons en de verschillende geïnteresseerden en belanghebbenden passend en begrijpelijk is.

Een tweede rede om maatschappelijke waarde te onderzoeken is om **NIEUW MAATSCHAPPELIJK BELEID** te kunnen maken en **BESLISSINGEN** te kunnen nemen op basis van een **MAATSCHAPPELIJKE HALFJAAR RAPPORTAGE**. Zoals kwartaalrapporten worden gemaakt om het financiële beleid bij te sturen waar dat nodig is.

In **Bijlage 3** worden de onderwerpen genoemd die als startpunt dienen voor onderzoek.

uitgangspunten voor onderzoek

- halfjaar rapportage als resultaat (de vorm is nog niet bekend)
- een onderzoeksproces dat past bij het Wijkpaleis; organisch, laagdrempelig en in samenwerking met buurtgenoten en experts van buitenaf om het onderzoek vorm te geven.
- gebruik maken van bestaande onderzoeksmethoden waar mogelijk; effectenarena en most significant change.
- Startpunt formuleren met reeds bekende waarden (onderwerpen). Gaande het onderzoek worden meer onderwerpen toegevoegd.
- Het onderzoek krijgt een kwantitatief deel, maar de nadruk zal in het begin liggen op de kwalitatieve waarden. Voor het kwantitatieve deel zullen voorlopig de bestaande parameters gebruikt worden (bezoekersaantallen, bijeenkomsten, vrijwilligersuren, etc).
- Het Wijkpaleis zet zich zowel in voor het individu als de gemeenschap. Deze twee kanten doen mee in het onderzoek, waarbij de verwachting is dat het onderzoeken van onze waarde voor 'de gemeenschap' moeilijker aan te tonen is (en meer tijd en aandacht zal vragen) dan onze waarde voor de individuele ontwikkeling.
- Ons onderzoek hoeft niet aan wetenschappelijke normen te voldoen, maar we streven wel naar feitelijke uitkomsten (die achteraf herleidbaar zijn) met zo min mogelijk interpretatie door de onderzoekers. Het is daarbij voor de hand liggend dat het werkbestuur niet de vraaggesprekken voert met de bevrageden.
- Het onderzoek naar maatschappelijke waarde is ambitieus en arbeidsintensief. Het kan alleen van de grond komen met hulp van mensen naast het werkbestuur. Zowel buurtgenoten als ondernemers worden benaderd om deel te nemen.

DEEL 2

1. COMMUNICATIE

Wat is Het Wijkpaleis eigenlijk? Is het een buurthuis, is het een makerspace, waarom gebeurt iets wel en andere zaken juist niet, is het ondernemend of draait het op subsidie, van wie is Het Wijkpaleis? De gelaagdheid van de hier voorafgaande hoofdstukken laat zich niet makkelijk in één verhaal vertellen. En toch is dat de communicatie-opdracht: Is het begrip Wijkpaleis te vangen in één beeld aan de hand waarvan je het verhaal van Het Wijkpaleis op zo'n manier vertelt dat mensen het als het ware in een oogopslag begrijpen?

stand van zaken

Voor initiatieven als Het Wijkpaleis is communicatie een belangrijke pijler. Het vraagt veel en op heel verschillende manieren van communiceren. Het gaat om mensen DEELGENOOT te maken van Het Wijkpaleis. Tot nu toe communiceert Het Wijkpaleis 'intuïtief', zonder vastgesteld communicatieplan en nauwelijks budget. De huidige communicatie verloopt via 'toegankelijke' middelen als Facebook, Instagram, Nextdoor, What's app, de website van Huize Middelland, huis aan huis flyers van het Wijkpaleis of Huize Middelland, de Middelland Post, de ramen, het programmabord en straatbord en mond op mond reclame van bewoners en ondernemers. Daarnaast nemen we deel aan verschillende netwerken en delen we het verhaal.

beleid

In 2021 staat de aankoop van het pand bovenaan de lijst van ambities. Dit maakt de stap van een jazzy geïmproviseerde communicatie naar een meer strategisch uitgedachte communicatie urgent: als we de aankoop willen laten slagen en een goede crowdfundingcampagne willen voeren dan moet het plan voor de aankoop breed worden (uit) gedragen, om mensen in Rotterdam West echt DEELGENOOT te maken. De inspanning die we nu onder druk hiervoor leveren, moet uiteindelijk bijdragen aan een communicatie die past bij de organisatie die we ondertussen zijn geworden.

bestuurswerkzaamheden

We willen één beeld maken dat Het Wijkpaleis verhaal vertelt, een netwerk van *Vrienden van Het Paleis* opzetten, ambassadeurs, die kunnen helpen bij het voeren van de crowdfundingcampagne, een website waarop het verhaal van Het Wijkpaleis terug te vinden is, en een strategie hoe we op sociale media communiceren, een 'samenvatting' van de Wat is Het Wijkpaleis? tentoonstelling is te zien in de zaal. En naast deze tentoonstelling, het programma- en straatbord moeten de gastmensen worden meegenomen in het uitdragen van het Wijkpaleis..

De laatste maanden van 2020 worden gebruikt voor de start en uitwerking van onderstaande mediastrategie. Buurtbewoner, frequent bezoeker van de aanschuifmaaltijden én ontwikkelaar van identiteiten Jim Jansen heeft aangeboden ons vrijwillig te helpen bij het ontwikkelen van een identiteit. Voormalig gebiedsmanager en Wijkpaleisfan van het eerste uur Lot Mertens heeft aangeboden haar wervende kwaliteiten in te willen zetten voor het opzetten van een Vrienden van Het Wijkpaleis en crowdfundingscampagne.

MEDIASTRATEGIE 2021			
Verhaal 1	Verhaal 2	verhaal 3	Verhaal 4
FEITELIJKE INFORMATIE	HOE WERKT HET WIJKPALEIS?	INSPIRATIE	AANKOOP GEBOUW
wat is het programma?	Welke verdiepingen, welke gebruikers? interactie tussen gebruikers	beeldgeschiedenis	Waarom aankoop? Ipv huur
Wat zijn de openingstijden? Contactinformatie? Wie zijn wij? (vrijwilligers, bestuur, raad van toezicht)	Ontmoeten - maken - leren - ondernemen	sterrenstelsel; kernwaarden; sociale samenhang, zeggenschap & betrokkenheid omgeving, ondernemend, cultuur en onderwijs gericht	Waarom is dit belangrijk? Wijkpaleis in Rotterdam west; geschiedenis, huidige betekenis, toekomst
Welke ondernemers in het wijkpaleis?	Werkplaatsen; criteria globaal wachtlijst dorpszaal; criteria, kosten categorieën	koppeling kernwaarden met ontmoeten, maken, leren, ondernemen	Hoe kan je deelnemen in aankoop door buurtgenoten; financieel plan
Jaarverslagen			Informatie; bouwkundig, juridisch
ambassadeurs; marieke en floris			
ambassadeurs; gastvrouwen - heren			
Ambassadeurs aankoop gebouw			
Fysiek; tentoonstelling en maquette			
Fysiek; programmaboord, straatboord			
Fysiek; folder aankoop			
Digitaal; website			
Digitaal; Facebook, Instagram, next door		Digitaal; Facebook, Instagram, next door	

2. VERHUUR ALGEMEEN

stand van zaken

Met 100% verhuur van de 3e verdieping en 100% verhuur van de 1e en 2e verdieping gaat de verhuur beter dan verwacht.

beleid

Het verhuurbeleid blijft voorlopig gelijk aan 2020 met een minimale bezetting van 90% voor de 1e en 2e verdieping.

tijdslijn, bestuurswerkzaamheden

De aanloop naar de aankoop van het pand is ook het moment om het verhuurbeleid van de 1e en 2e verdieping te evalueren (28 februari 2022 lopen de contracten van de huurders af). Belangrijke vragen zijn: Hoe wordt het prijsniveau na aankoop? Zijn de afspraken voor de social return sterk genoeg om de beoogde social return te krijgen? Voldoet de keuze van maakondernemers aan de verwachte opbrengst aan kennis en vaardigheden?

3. PROGRAMMA 2021

stand van zaken

Tot en met juni 2020 heeft Het Wijkpaleis twee paleizen draaiend gehouden. Vanaf maart is veel van het programma verhuisd naar de Claes de Vrieselaan. Tot en met juni bleek de ruimte op de 1e Middellandstraat een fijne uitwijkmogelijkheid voor programma dat nog niet op de Claes de Vrieselaan paste en de aanschuif/afhaalmaaltijden. Het publieke programma op de begane grond is slechts gedeeltelijk op gang gekomen, vanwege de beperkingen van de covid epidemie.

Kort na de opening op 4 maart was de begane grond tot juni maar gedeeltelijk toegankelijk - oogluikend lieten wij bijeenkomsten toe. Pas na de zomervakantie hebben we kunnen ervaren hoe groot de vraag naar het gebruik van onze publieke ruimtes is.

In deze periode tot aan de tweede golf wordt duidelijk hoe groot de vraag naar ruimte voor ontmoeting, maken, leren en ondernemen in de wijk is. We kijken daarom reikhalzend uit naar de tijd dat we echt voor 100 % open mogen.

beleid

De publieke openstelling blijft tijdens schoolweken van woensdag t/m vrijdag van 12 tot 19:30 en op zaterdag van 10 tot 13. Buiten de openingstijden vind ook veel programma plaats door vaste gebruikers(groepen) en voor speciale samenkomsten die geagendeerd worden.

De inschatting voor 2021 is, uitgaande van veertig weken openstelling;

- ca. 15.000 - 25.000 bezoekers (afhankelijk van de ontwikkeling van de epidemie). 375 - 625 per week
- ca. 200 culturele wijkbijeenkomsten (van filmavond tot koorzang)
- ca. 200 maatschappelijke wijkbijeenkomsten (van straatgesprek tot werkgroepen van MMM - 5 per week
- ca. 100 maaksessies, social returns van maakondernemers (20 Textiel Repair Café, 20x muzikaal spreekuur, 3 grote Paleistuindagen,
- ca. 6 wijktonstellingen
- ca. 150 aanschuif-maaltijden

De criteria voor het gebruik van de dorpszaal (zoals we in de werkgroep hebben opgesteld) is ook voor 2021 van toepassing;

1. Sluit het programma aan op de vraag van R'dam West?
 2. Wordt er gemaakt in het Wijkpaleis?; maken als vorm van ontmoeting, maken als vorm om te leren en makend ondernemen?
 3. Verscheidenheid: Bieden de bijeenkomsten mogelijkheden voor de diverse bewoners van Rotterdam West (in leeftijden en achtergronden) om aan te sluiten?
 4. Logistieke randvoorwaarden; Ruimte in de agenda, Sleutelbeheer, Schoonmaak en andere vragen van de gebruiker.
- Afhankelijk van het gebruik en de vraag wordt er wel of niet een vergoeding (flexibele huur) of donatie gevraagd.

tijdslijn

In december 2020 hebben we afgesproken, evalueren we een aantal van onze vaste (avond) gebruikers.

bestuurswerkzaamheden

bezetting organiseren van gastmensen voor de dorpszaal tijdens publieke openstelling

Structureren functioneren van de begane grond (sleutelbeheer en toegang organiseren buiten publieke openingstijden)

Implementeren van de gesprekskaartenset zodat het de vraag van de wijk breder vanuit het paleis kan worden beantwoord

beoordeling van vragen uit de wijk | beheer van agenda

4. FINANCIËLE SITUATIE

stand van zaken

De huidige financiële situatie is gezond.

Dat komt door 100% van de vaste verhuur op de 1e, 2e en 3e verdieping en door de subsidie van Huize Middelland voor de begane grond.

De flexibele verhuur staat door corona op een lager pitje dan verwacht. Dat zorgt dat er minder financiële ruimte is, maar leidt niet tot problemen.

beleid

Aan de hand van de kwartaalrapportages en een meerjarenbegroting (voor aankoop) wordt het financiële beleid bepaald.

Daarnaast moet er voldoende 'veerkracht' zijn om onverwachte klappen op te vangen (zoals de huidige covid epidemie).

Het Wijkpaleis heeft 'financiële veerkracht', doordat het verschillende inkomstenbronnen heeft. Dit leert ons een belangrijke les voor de toekomst.

Vaste verhuur inkomsten uit onderwijshuisvesting zijn stabiel. Voor de aankoop van het pand is het belangrijk dat we in 2021, voor de aankoop weer een nieuw (5 jaar) contract met de gemeente vast leggen.

De vraag naar betaalbare werkruimtes blijft groeien in Rotterdam, omdat er meer woningen komen en steeds minder werkruimtes.

De afspraak met Huize Middelland is dat als de inkomsten uit flexibele huur voor de begane grond stijgen gaat de subsidie van Huize Middelland omlaag.

In de begroting van 2021, zie **bijlage 4** staan de verwachtingen op basis van de huidige bedrijfsvoering en inschattingen van het gebruik.

tijdslijn bestuurswerkzaamheden

Voor de aankoop van het pand wordt een meerjaren begroting gemaakt om te berekenen wat de mogelijkheden (rentepercentages en huurniveau's, ed.) zijn. In deze meerjaren begroting wordt ook gekeken naar de investeringen (duurzaam, groot onderhoud, overige) en de financiële risico's voor de komende jaren.

5. FINANCIËEL ADMINISTRATIE

stand van zaken

De samenwerking met Manifesto als boekhouder is beëindigd met het afronden van het 1e kwartaal 2020.

Onze nieuwe boekhouder, Amal Akbour is een buurtgenoot en bekend met de dagelijkse gang van zaken bij het Wijkpaleis.

Zij heeft in Exact Online de nieuwe boekhouding opgezet. Inmiddels zijn het tweede en derde kwartaal afgerond.

beleid en tijdslijn

Amal draagt in 2021 het invoeren van de bonnen en rekeningen over en maakt alleen de belastingaangiftes, kwartaaloverzichten en jaarrekeningen.

Voor het invoeren is een andere wijkgenoot benaderd met boekhoudervaring die dit begin 2021 kan overnemen.

bestuurwerkzaamheden

Het schrijven en versturen van de huurrekeningen blijft voorlopig onderdeel van het bestuurswerk. Onderzocht wordt of dit ook via Exact Online kan, maar daar kleven nog een aantal nadelen aan.

Ook de rekeningen voor flexibele huur van de dorpszaal en de kasten worden voorlopig door het bestuur gedaan, omdat we hier een nieuwe opzet voor maken.

6. ALGEMENE ADMINISTRATIE

stand van zaken, tijdslijn

verantwoordingen

Voor Huize Middelland is het plan voor 2021 met de benodigde bedrage ingeleverd. De verantwoording 2020 moet nog plaatsvinden.

Voor DOEN zal een accountant-verklaring afgegeven moeten worden voor hun bijdrage van € 40.000,- aan de verbouwing.

Voor City Lab 010 en het VSBfonds moet ook een financiële verantwoording plaatsvinden in 2020.

De KNHM verwacht kwartaalbegrotingen en jaarstukken.

administratie van bemetering- en servicekosten

De afrekening van de servicekosten voor 2019 is nog niet gedaan, omdat de gemeente-belastingen over 2019 nog niet ontvangen zijn.

beleid

Voor het schrijven van jaarplannen, jaarverslagen, servicekosten berekeningen, huurkostenberekeningen en verantwoordingen streven wij zo veel mogelijk naar een gelijkvormige opzet en structuur om het administratieve werk te beperken.

tijdslijn, bestuurswerkzaamheden

verbouwing verantwoording Citylab 010, DOEN, VSBfonds en jaarlijkse aanvraag en verantwoording Huize Middelland

servicekosten 2019 afronden als belastingen bekend zijn | servicekosten 2020 volgens de opgezette berekening

verzekeringen controleren op volledigheid

7. BEHEER EN ONDERHOUD

stand van zaken

De meterkasten zijn in 2019 allemaal vervangen, maar voor de centrale verwarming en de luchtbehandeling zijn we aangewezen op een centraal systeem dat sterk is verouderd(1986). We zijn in staat om het nu te laten functioneren, maar voor de toekomst zijn aanpassingen nodig. Een deel van het onderhoud valt onder de eigenaar (de gemeente Rotterdam), maar deze probeert daar waar mogelijk onderuit te komen.

beleid, tijdslijn

Behalve de schoonmaak verloopt het beheer en onderhoud op dit moment nog op ad hoc basis. Het meerjarenonderhoudsplan van de gemeente voor het pand laat veel te wensen over. Richting de aankoop van het pand moet hier een beter meerjarenplan tegenover worden gesteld, waarin op duurzame verbeteringen van het gebouw wordt ingezet.

Justin Fernandez is sinds 2020 ook beschikbaar voor het ad hoc beheer en onderhoud. Behalve de dagelijkse klussen wordt hij stap voor stap ook meegenomen in het onderhoud van installaties.

8. VERVOLG VERBOUWING

stand van zaken

Na de opening op 4 maart 2020 zijn de verbouwingen op een laag pitje voortgezet.

Er is een extra wand op de 1e verdieping geplaatst om van één klaslokaal twee verhuur-units te maken (sluit beter aan op de verhuur vraag) en Het Wijkpaleis kantoor op de 1e verdieping is ingericht en in gebruik genomen.

Op de begane grond zijn de kasten van de dorpszaal voorzien van deuren, de keukenkasten zijn voorzien van deuren en laden en er is in de keuken een voorzet gemaakt voor het aanrecht waar gaat worden gekookt..

De kasten in het textiellokaal en het maaklokaal worden ook geplaatst in 2020.

Aangezien er nu geld is voor de keuken wordt het grootste deel naar verwachting in 2020 afgerond.

Bij het in elkaar zetten van kasten en het maken van houten plaatjes voor de kasten wordt het meeste door vrijwilligers gedaan op de 'Paleis bouwen' zaterdagochtenden.

beleid

Voor 2021 staan in ieder geval twee projecten op het Paleisbouwen-programma.

Het afbouwen van de dorpszaal als hart van het Wijkpaleis staat de eerste plek. Hiervoor moet de keuken (als verlengstuk van de zaal) en de bar in het midden van de zaal en gordijnen bij de gevel en als tussenscheiding worden (af) gemaakt.

Met deze ingrepen wordt het gebruik van de dorpszaal aanzienlijk verbeterd en kunnen we ook makkelijker meer bezoekers en groepen faciliteren.

Het tweede project is het textiellokaal en het maaklokaal. Aangezien de financiering van deze lokalen nog niet rond is, blijven we in deze ruimtes nog een tijdje improviseren (alleen de kasten worden geplaatst). Als er wel voldoende geld is gaan we de elektra, de inrichting en de afscheiding met een wand en deuren maken.

Verdere grote verbouwingsprojecten lijken op dit moment niet aan de orde, omdat wij al onze fondswerving-energie in de aankoop van het pand moeten stoppen. Met de aankoop gaan we proberen om investeringen in duurzaamheid, groot onderhoud en andere wensen mee te nemen.

tijdslijn, bestuurswerkzaamheden

In 2020 proberen we de financiering van de dorpszaal, keuken en bar af te ronden. Hiervoor is een bewonersinitiatief ingediend.

Maart 2021 moet de financiering voor het textiellokaal en het maaklokaal klaar zijn.

9. PLANNING BESTUURSWERKZAAMHEDEN 2021

indeling planning

- overzicht per pagina één kwartaal
- splitsing in aankoop gebouw en dagelijkse werkzaamheden
- splitsing in acties en resultaten in volgorde van prioriteit
- splitsing in 'harde' en 'zachte' resultaten

Voor alle bestuurswerkzaamheden is sprake van gezamenlijke verantwoordelijkheid en gezamenlijke beslissingsbevoegdheid van Marieke en Floris. Dit is alleen mogelijk als beiden goed op de hoogte zijn van en deel nemen bij alle onderdelen.

Onderstaande verdeling geeft aan wie de kar trekt (die wordt als eerste genoemd bij de namen achter de acties), waarbij de ander automatisch als sparing-partner en vervanging dient. Minimaal één keer per week is er bestuursoverleg.

Daarnaast zullen voor diverse onderdelen mensen binnen of buiten het Wijkpaleis worden betrokken. Enkele van deze taken zijn nog niet met personen ingevuld, daar bestaat wel de wens om versterking te vinden.

personen en organisaties

werkbestuur & raad van toezicht

MH	Marieke Hillen
FG	Floris van Gennep
VS	Victor Schaafsma
FA	Fatima Akbour
KB	Karin van Barneveld
VL	Vincent Lo
IA	Isabel Awad
QV	Querien Velter

advies & ondersteuning

AA	Amal Akbour
JF	Justin Fernandes
GK	Gerben Kamphorst
ar	Arcadis; kosten, investeringen, MJOP, taxatie
mm	Mooi Mooier Middelland Duurzaam
JJ	Jim Jansen
LM	Lot Mertens
on	ondernemers; social return
ro	gemeente rotterdam
xx	nog in te vullen extern jurist
yy	nog in te vullen extern fiscalist

1e kwartaal 2021 *Aankoop Wijkpaleis*

acties bedrijfsplan

- **financieel**; 10 jaren plan | financieringsplan **FG MH GK VS ar**
- gesprek verlening huurcontract Mariaschool **FG MH ro**
- **juridisch**; koopoptie | juridische vorm | obligaties **MH FG FA VL**
- **bouwkundig**; Investerings | MJOP | duurzaam **FG MH mm**

acties marketing

- **whyhowwhatwho** voor aankoop **MH FG**
- **handschrift & website** **MH JJ**
- **ambassadeurs**; wie? | hoe? **MH FG LM**

resultaat

- voorlopig bedrijfsplan & factsheet
- voorlopige website & handschrift
- besluit over juridische vorm aankoop + obligaties
- crowdfunding folder
- voorgesprekken fondsen en banken

1e kwartaal 2021 *Dagelijkse zaken*

acties administratief

- verantwoordingen VSB, Citylab 010, HM, KNHM **MH FG**
- jaarverslag 2020 **MH FG AA**
- financiële administratie; maandelijkse rekeningen **AA FG MH**
- horecaverunning & sociale hygiëne **MH**
- aanpassing van omgevingsvergunning **FG**

acties programma & communicatie

- communicatie; dagelijks, wekelijks **MH**
- programma; wo-middag en za-ochtend & agenda **MH FG on**
- Huurafspraken met koks na afronding keuken **MH FG**

acties bouwkundig

- keuken, gordijnen dorpszaal en bar operationeel **JF FG MH on**
- beheer en onderhoud **JF FG**

acties huurders

- social return evalueren **MH FG VL QV**
- huurafspraken, servicekosten **MH FG**

acties maatschappelijk

- **maatschappelijk**; most significant change **FG MH KB**

resultaat

- kwartaalcijfers Exact; resultaat en balans
 - jaarcijfers 2020 & jaarverslag 2020, verantwoordingen
 - evaluatie en nieuwe opzet (in woord en beeld) van social return
- ### zachte resultaten
- start most significant change onderzoek
 - terugkerend weekprogramma opzetten voor 2021

2e kwartaal 2021 *Aankoop Wijkpaleis*

acties bedrijfsplan

- definitief maken van bedrijfsplan
- definitief maken afspraken Mariaschool
- definitief maken afspraken fondsen en banken

FG MH GK
FG MH ro
FG MH GK

acties marketing

- start crowdfunding bij geïnteresseerden
- ambassadeurs werven en inlichten

resultaat

- nieuw huurcontract 5 jaar Mariabasisschool
- definitief bedrijfsplan & factsheet
- definitief opzet website & handschrift
- notaris vastleggen juridische vorm aankoop + obligaties
- definitieve gesprekken fondsen en banken

2e kwartaal 2021 *Dagelijkse zaken*

acties administratief

- verantwoording DOEN
- servicekosten 2020
- financiële administratie; maandelijkse rekeningen, inwerken nieuwe administrateur

FG MH AA
FG
AA FG MH

acties programma & communicatie & openstelling

- communicatie; dagelijks, wekelijks
- programma & agenda nav nieuwe aanvragen
- gastheren en -vrouwen begeleiden, openstelling
- Werven nieuwe makers textielatelier en maaklokaal

MH
MH
MH
MH FG

acties bouwkundig

- beheer en onderhoud

JF FG

acties huurders

- wijziging social return
- uitgangspunten nieuwe huurcontracten opstellen en bespreken met ondernemers

MH FG VL QV
MH FG

acties maatschappelijk

- **maatschappelijk**; most significant change

FG MH KB

resultaat

- kwartaalcijfers Exact; resultaat en balans
 - terugkerend weekprogramma in werking
- ### zachte resultaten
- halfjaarrapportage maatschappelijk
 - uitbreiding bestuursvisie

3e kwartaal 2021 *Aankoop Wijkpaleis*

financiering

- definitieve crowdfunding met ambassadeurs
- definitief maken afspraken fondsen en banken

**MH FG LM
FG MH GK**

acties aankoop

- koopoptie inroepen; start taxatie; koopacte

FG MH

resultaat

- obligaties
- overeenkomst fondsen en banken

3e kwartaal 2021 *Dagelijkse zaken*

acties administratief

- financiële administratie; maandelijkse rekeningen

AA FG MH

acties programma & communicatie

- communicatie; dagelijks, wekelijks
- Werven nieuwe makers textielatelier en maaklokaal
- openstelling publieke ruimte

**MH
MH FG
MH**

acties huurders

- vaststellen nieuwe huurcontracten met ondernemers

MH FG

acties dagelijkse openstelling

- gastheren en -vrouwen begeleiden
- schoonmaak

**MH
MH**

acties maatschappelijk

- **maatschappelijk**; most significant change

FG MH KB

acties bouwkundig

- beheer en onderhoud

JF FG

resultaat

- kwartaalcijfers Exact; resultaat en balans
- raad van toezicht beoordeling Q2
- nieuwe huurcontracten ondernemers

4e kwartaal 2021 *Aankoop Wijkpaleis*

acties aankoop

- juridisch; koopacte

FG MH

resultaat

- ondertekende koopacte

4e kwartaal 2021 *Dagelijkse zaken*

acties administratief

- jaarplan 2022 en begroting 2022
- financiële administratie; maandelijkse rekeningen

FG MH
AA FG MH

acties programma & communicatie

- communicatie; dagelijks, wekelijks
- open stelling publieke ruimte

MH
MH

acties huurders

- vaststellen nieuwe huurcontracten met ondernemers

MH FG

acties dagelijkse openstelling

- gastheren en -vrouwen begeleiden
- schoonmaak

MH
MH

acties maatschappelijk

- **maatschappelijk**; most significant change
- halfjaarrapportage maatschappelijk

FG MH KB
FG MH KB

acties bouwkundig

- beheer en onderhoud

JF FG

resultaat

- kwartaalcijfers Exact; resultaat en balans
- ### zachte resultaten
- halfjaarrapportage maatschappelijk

BIJLAGE 1 PLANVORMINS-ONDERZOEKEN AANKOOP WIJKPALEIS

In voorbereiding op de aankoop van Het Wijkpaleis worden de uitgangspunten geformuleerd.

Hier is extra kennis voor nodig.

Het onderstaande overzicht geeft de aanzet van de onderwerpen met de personen die extra kennis kunnen bieden naast het gevraagde en ongevraagde advies van de Raad van Toezicht.

Het huurcontract met koopoptie loopt tot 28 februari 2022. In de bijgevoegde planning is dit als einddatum aangehouden.

FINANCIEN

- hoe wordt het gebouw gefinancierd? crowdfunding, fondsen en bank.
- begrotingen 2022 t/m 2027
- SWOT analyse; kansen en risico's
- jaarverslagen 2019, 2020, 2021 en halfjaarrapportages
- taxaties oud, en nieuw

extra kennis;

LSA, Marieke Boeij en Gerben Kamphorst
KNHM, Saskia v Alphen
Arcadis voor taxatie
KNHM, Jan Verhagen?
.....

BOUWKUNDIG

- **MeerjarenOnderhoudsPlan**
- investeringen; duurzaam (zonnepanelen, warmtepomp, ed.), buiten houtwerkplaats, bergingen, afronden voorgevel, ventilatie.
- 'what if plannen' voor als de school verhuisd of te weinig ondernemers voor huur

extra kennis;

Arcadis voor MJOP
Arcadis voor duurzaam
MMM duurzaam
.....
.....
.....

JURIDISCH VORM ORGANISATIE

- organisatiestructuur evalueren | verbeteren.
- welke juridische vorm krijgt het Wijkpaleis bij eigendom? community landtrust onderzoeken
- hoe is de financiering juridisch georganiseerd?
- bestemmingsplan onderzoeken

extra kennis;

LSA, Marieke Boeij en Gerben Kamphorst
KNHM, Saskia v Alphen
LSA, jurist
.....
.....
.....

MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

- most significant change breed toepassen met gebruikers
- effectenarena door bestuur en geïnteresseerden n.a.v. de uitkomsten most significant change

extra kennis;

KNHM Erik Arkensteijn
ondernemers Wijkpaleis
buurtgenoten
.....
.....
.....

BIJLAGE 2 OVERZICHT SOCIAL RETURN 2020

huurder	social return (oorspronkelijk idee)	tijdsbesteding (daadwerkelijk uitgevoerd ivm corona)
Fucking Good Art - Nienke en Rob	Bijdragen aan het reilen en zeilen: meehelpen met tuindagen	Tuindagen 2 x 2 x 4 = 16 uur Klussen (ramen wassen, planten water geven etc.) = 4 uur TOTAAL = 20 uur
Gerald de Jong		
Andreas Kunststein	Muzikaal spreekuur 20 x per jaar	1 x 1 uur = 1 uur
Tuinatelier Vermeulen	groen maken met de RK Mariabasissschool'	Vorbereidende gesprekken 2 x 2 uur = 4 uur
Bas de Leyer CineWest	8 filmavonden + 2 kinder filmmiddagen	Vorbereiding 8 x 4 = 32 uur Uitvoering 9 x 4 = 36 uur TOTAAL = 68 uur
Kim van der Hoeven; Ron Steiner	maquette voor tentoonstelling en aankoop	Vorbereiding 16 uur Uitvoering 8 uur Totaal = 24 uur
Judith Bovenberg Jaap van Triest	Judith STOEL & DANS tijdens opening en 1e lockdown; Jaap vormgeving expo	STOEL & DANS 10 x 1 uur = 10 uur Vormgeving expo 40 uur TOTAAL = 50 uur
		TOTAAL 437 uur

huurder	social return (oorspronkelijk idee)	tijdsbesteding (daadwerkelijk uitgevoerd ivm corona)
STEK de Stadstuinwinkel	Ontwerp Paleistuin	overleg 3 x 2 uur Uitwerking 8 uur TOTAAL 14 uur
STEK de Stadstuinwinkel	3x per jaar een grote tuindag	Voorbereiding 2 x 4 uur 2 x 2 personen x 6 uur TOTAAL 32 uur
Ministry of Knits; Margareth Stigter; Jacqueline de Maat; Monique van Essen	Textiel Repair Café 20 x per jaar	Materialen op orde brengen = 4 uur Voorbereiding 7 x 0,5 uur = 7 uur 7 x 2,5 uur = 15 uur TOTAAL 26 uur
Ondine de Kroon	Tentoonstelling 'De Singel - een gedicht'	TOTAAL 40 uur
Collectief SMELT - de bovenbouw	6 dagen zomervakantie paradijs; nu en dan meedenken	Voorbereiding 5 x 6 = 30 uur Uitvoering 2 x 6 x 6 = 72. Meedenken 3 x 2 uur = 6 uur TOTAAL = 108 uur
Maxime Ansiau	Kennisoverdracht in de keuken; af en toe koken voor vrijwilligers (bv gekookt tijdens Paleistuin dag)	Koken 5 uur 1e Kennismaking met koks 4 uur TOTAAL = 9 uur
Jeroen van den Berg	Verhalen ophalen voor "Wat is het Wijkpaleis-tentoonstelling" + pitch training voor de VOORbeeldverkiezing	Interviews 4 x 4 uur = 16 uur Training 3 x 3 uur = 9 uur TOTAAL = 25 uur
Bruno Setola PLAYSPLACE	Meedenken en maken Gesprekskaarten	Overleg 3 x 2 uur = 6 uur . Maken gesprekskaarten 6 uur TOTAAL = 12 uur
Funda Baysal		
Edmond Bravenboer Katharina Grippaldi	muziek maken met zelfgemaakte instrumenten muziek les	muziekles zomervakantie 4 uur
Joël Keynemans	Het maken van een 'dome' in de Paleistuin	
Carolina Ellerbeck		

BIJLAGE 3 ONDERWERPEN ONDERZOEK MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

Welke onderwerpen zien we nu om Rotterdam West sterker te maken?

SOCIALE SAMENHANG verbeteren

gemeenschap, Rotterdam West;

- SOCIAAL NETWERK vergroten
- BUBBELS doorbreken om CULTURELE DIVERSITEIT als positieve kracht te gebruiken
- WEDERKERIGHEID (halen en brengen) om GELIJKWAARDIGHEID tussen arm-rijk, laag- en hoogopgeleid, jong en oud en organisatie tov individu te bewerkstelligen.
- BETROKKENHEID en NIEUWSGIERIGHEID vergroten (of ONVERSCHILLIGHEID tav gemeenschap verkleinen). *Deze onderwerpen overlappen met 'zeggenschap vergroten'.*

individu, WELBEVINDEN;

- JE THUIS VOELEN
- ZORGZAAM

ZEGGENSCHAP vergroten

- WIJKGROEPEN voor VERANDERING (DUURZAAM, LEEFBAAR, INCLUSIEF) stimuleren.
- STRAATGROEPEN voor VERANDERING (INRICHTING van je OMGEVING) stimuleren.
- WIJKPALEIS ONTWIKKELEN als inspiratie voor andere initiatieven
- ZELFSTURING op individueel en groepsniveau vergroten.

CULTUUR & ONDERWIJS huisvesten en stimuleren

- MAAKVAARDIGHEDEN en MAAKKENNIS delen
- ONDERNEMERSVAARDIGHEDEN delen
- CULTURELE GROEPEN, TENTOONSTELLINGEN, UITVOERINGEN faciliteren.
- BUURTONDERWIJS huisvesten

WIJKECONOMIE versterken

- BETAALBARE WERKRUIMTES verhuren
- OPSTAP voor STARTERS mogelijk maken | STAGE plekken aanbieden
- een PODIUM voor MAAKONDERNEMERS bieden | MAAKINDUSTRIE stimuleren

BIJLAGE 4

EXPLOITATIEBEGROTING (winst & verlies) alle bedragen zijn exclusief btw of zonder btw bij alle publieke delen van exploitatie

	begroting	begroting	begroting	begroting	begroting
	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	2021 jaar
Opbrengsten					
verhuur vast school en WJM exclusief servicekosten	23.988	23.988	24.325	24.325	96.626
verhuur vast ondernemers exclusief servicekosten	15.000	15.000	15.000	15.000	60.000
verhuur vast servicekosten	8.000	8.000	8.000	8.000	32.000
verhuur flexibel	500	1.000	1.500	2.000	5.000
drankopbrengsten	0	0	0	0	0
subsidie gemeente Rotterdam huize Middelland	12.500	0	12.500	0	25.000
subsidie overige	0	0	0	0	0
donaties	250	250	500	500	1.500
correcties andere jaren					
Totaal omzet	60.238	48.238	61.825	49.825	220.126
inkoop drank	0	0	0	0	0
Bruto winst / toegevoegde waarde	60.238	48.238	61.825	49.825	220.126
Bruto winst in procenten van de omzet					
Kosten	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	2021 jaar
Personeelskosten bestuur	17.500	10.500	10.500	10.500	49.000
personeelskosten overige	750	750	750	750	3.000
Programmakosten (activiteiten)	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
Huisvestingskosten kale huur Claes de Vrieselaan	25.826	25.826	25.826	25.826	103.304
servicekosten gas, water, electra	6.000	6.000	6.000	6.000	24.000
servicekosten schoonmaak, heffingen	750	750	750	750	3.000
regulier onderhoud	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
Promotiekosten, communicatie	1.500	1.500	1.500	1.500	6.000
Advieskosten boekhouder en accountant	1.500	1.500	1.500	1.500	6.000
accountantverklaring DOEN	0	0	2.000	0	2.000
algemene kosten wifi, verzekeringen	500	500	500	500	2.000
overige kosten	500	500	500	500	2.000
correctie andere jaren					
Totaal kosten	56.826	49.826	51.826	49.826	208.304
Resultaat voor rente belasting en afschrijvingen (EBITDA)	3.412	-1.588	9.999	-1	11.822
EBITDA in procenten van de omzet	6	-3	16	0	5
Afschrijvingen	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-8.000
Bedrijfsresultaat (EBIT)	1.418	-3.591	8.015	-2.001	3.827
Rentekosten	0	0	0	0	0
Rentekosten	-342	-333	-324	-316	-1.315
Winst voor belasting (EBT)	1.076	-3.924	7.691	-2.317	2.512
Schatten te betalen belasting uit bedrijf			0		
Winst na belasting	1.076	-3.924	7.691	-2.317	2.512

stabil, niet te beïnvloeden
flexibel, kan beïnvloed worden
flexibel, rekening houden met 90%
zeer flexibel

BEGROTING 2021

De begroting voor 2021 is gebaseerd op de resultaten van 2020 t/m het derde kwartaal.

Voor de **verhuur vast ondernemers** wordt in deze begroting een bezettingspercentage van 90% aangehouden. Wij doen dit, omdat we momenteel op een 100% bezetting zitten en een wachtlijst hebben voor nieuwe huurders.

De **verhuur flexibel** en de **donaties** (ook van gebruikers van de begane grond) is onzeker vanwege corona. Voor het eerste en tweede kwartaal hebben we de verwachting het verst naar beneden bijgesteld.

Het voorstel is om de **basisvergoeding bestuur** voor 2021 te verhogen van € 1.567,- per maand per bestuurslid naar €1.750,-. In het eerste kwartaal zijn de vooruit geschoven vergoedingen uit 2020 (€ 7.000,-) toegevoegd.

De **promotiekosten** liggen hoger dan normaal door de campagne voor de aankoop van het pand.

De **accountantsverklaring** van **DOEN** voor de verbouwing van de begane grond zal dit jaar plaatsvinden.

Risico's voor 2021 zijn de brand- en rook-meldinstallatie die aangepast moeten worden en grootonderhoud in het algemeen, omdat we hierover niet op een lijn zitten met de eigenaar, de gemeente Rotterdam.

Hierover worden gesprekken gevoerd, met adviseurs geraadpleegd en offertes aangevraagd. Daarnaast wordt er een nieuw onderhoudsplan met Arcadis gemaakt.

Balans per 30-09-2020	
Activa	
<i>Materiële vaste activa</i>	
0400 - Verbouwing 1e en 2e verdieping	70.368
0405 - Afschrijving verbouwing 1e en 2e verdieping	-8.049
0410 - Verbouwing overig zonder subsidie (BTW 90% aftrekbaar)	4.565
0411 - Verbouwing over met subsidie (BTW 90% aftrekbaar)	172.939
0412 - Subsidies op verbouwingen	-172.939
0413 - Afschrijving Verbouwing zonder subsidie	-338
Totaal: Materiële vaste activa	66.546
<i>Financiële vaste activa</i>	
0500 - Waarborgsommen	24.420
Totaal: Financiële vaste activa	24.420
<i>Kortlopende vorderingen</i>	
1300 - Debiteuren	9.590
Totaal: Kortlopende vorderingen	9.590
<i>Liquide middelen</i>	
1100 - NL37 RABO 0309 8993 54	40.480
1101 - NL31 RABO 0341 1066 90	2.954
1102 - NL84 RABO 1026 4998 79	73.616
Totaal: Liquide middelen	117.050
Totaal: Activa	217.605
Passiva	
<i>Eigen vermogen</i>	
0750 - Overige reserve	17.908
Totaal: Eigen vermogen	17.908
<i>Langlopende schulden</i>	
0940 - Langlopende leningen kredietinstellingen	54.650
<i>Kortlopende schulden</i>	
0950 - Kortlopende deel lening kredietinstellingen	1.358
0990 - Overige schulden	2.000
1530 - Omzetbelasting	2.945
1600 - Crediteuren	5.769
2200 - Nog te ontvangen facturen/goederen	8.489
2201 - Nog te crediteren	15.000
2202 - Nog te leveren goederen en diensten	22.370
2204 - Ontvangen waarborgsommen	35.882
2205 - Vooruitontvangen subsidies	26.761
Totaal: Schulden	175.224
Totaal: Passiva	193.132
<i>Resultaat</i>	
<i>Resultaat t/m 30-09-2020</i>	24.473

toelichting balans 30 september 2020

Activa

0500 betaalde waarborgsom aan gemeente

1300 nog te ontvangen (huur) inkomsten

1100 betaalrekening regulier

1101 betaalrekening verbouwingen

1102 spaarrekening ontvangen waarborgen en reserve

Passiva

0940 lening KNHM voor verbouwing 1e en 2e verdieping

0950 nog te betalen rente en aflossing KNHM 2020

0990 reservering voor accountantsverklaring DOEN

1530 ontvangen teruggave btw van 2019

1600 nog te betalen rekeningen

2200 in 2019 vooruit geboekte huurrekening gemeente

2201 reservering teruggave servicekosten 2019 (ook voor 2020
reservering teruggave opnemen)

2202 vooruit geboekte huurrekeningen 4e kwartaal

2204 ontvangen waarborgen huur en sleutels

2205 vooruit ontvangen subsidies voor verbouwingen