



Ondernemingsplan Wijkcentrum¹ De Rekere 2018 – 2022

Van: *Bestuur Stichting De Rekere 2.0*

Datum *13 maart 2018*

Versie: *Vastgesteld Ondernemingsplan De Rekere 2018 – 2022, d.d. 13032018*

¹ De Rekere zal zich vanaf 1 maart 2018 positioneren als Wijkcentrum De Rekere. Die naam doet recht aan het werkgebied en geeft tevens aan dat er sprake is van een centrum voor de gehele wijk

Inhoud

- 1 Aanloop naar De Rekere 2.0**
- 2 Missie en doel**
- 3 Samenwerkingspartners**
 - a. Gemeente Alkmaar en Clusius College
 - b. Personeel
 - c. Vrijwilligers
 - d. Bestuur
- 4 Uitgangspunten**
 - a. Huisvesting
 - b. Subsidie
 - c. Sociaal kapitaal
 - d. Vrijwilligers
- 5 Marketing en promotie**
 - a. Omgevingsanalyse
 - b. Marktbenadering
 - c. Promotie en communicatie
- 6 Management en organisatie**
 - a. Bestuur
 - b. Organisatie en exploitatie
 - c. Sociale taken en programma 2018
 - d. Vrijwilligers
 - e. Horeca en bar
 - f. Beheer en onderhoud locatie
 - g. Personele organisatie
 - h. Financiële- en administratieve organisatie
- 7 Toekomstperspectief: ambities en doorontwikkeling De Rekere**
 - a. Vrijwilligers als kern van de organisatie voor heel Huiswaard
 - b. Doorontwikkeling sociale dienstverlening in Huiswaard
 - c. De Rekere als verhuur- en facilitair bedrijf
 - d. Bestuur op orde
 - e. Beheer op orde
 - f. Gebouw aantrekkelijk en bij de tijd
 - g. Meerjarenperspectief exploitatie en afspraken met partners
- 8 Financiële meerjarenplanning**
- 9 Bestuurlijke conclusies doorstart De Rekere**

Bijlagen: demografisch overzicht, demarcatieoverzicht en bevindingen Cees Rootjes

1. Aanloop naar De Rekere 2.0

Stichting de Rekere 2.0 is ontstaan vanuit de wijkvereniging Huiswaard. Deze was sinds 1973 ondergebracht in wijkcentrum De Rekere² aan de Muiderwaard en verhuisde in 2002 naar ontmoetingscentrum Wijkwaard. Die locatie moest hét voorbeeld worden van samen leven en werken in Nederland. Dit bleek een illusie, onder meer door klachten over gehorigheid, het verdwijnen van servicevoorziening uit het pand, de slechte klimaatbeheersing, gebrek aan ruimte voor activiteiten en de hoge huurkosten.

In 2012 vroeg de gemeente de wijkvereniging om mee te denken over een trustvorming in verband met de aangekondigde afbouw van subsidies aan de buurthuizen en de veranderingen van het sociale stelsel. Ook werd de wijkvereniging geconfronteerd met de aangekondigde sluiting van het pand aan de Muiderwaard. Dat leidde tot een zoektocht naar een andere locatie. Die werd eind 2012 gevonden bij het Clusius College aan de Drechterwaard 16.

Oprichting stichting de Rekere 2.0

Op 20 december 2012 werd vervolgens stichting de Rekere 2.0 opgericht. Het doel van deze stichting was bevordering van de sociale cohesie in de wijk. Na een - door een onafhankelijk bureau gehouden - onderzoek in de wijk in april 2014, worden de contouren van de nieuwe buurtonderneming geschetst. Er zou behoefte zijn aan een trefpunt met activiteiten voor alle leeftijden, horecafaciliteiten, loket voor sociale vragen, Repair Café, kringloopwinkel, voorstellingen, muziek, toneel en optredens. 17 wijkbewoners tonen interesse in zakelijk gebruik van ruimtes, 32 anderen willen meewerken aan één of meerdere activiteiten. Op basis van deze plannen wordt bij de gemeente een subsidie aangevraagd voor de verbouwing. Een professioneel subsidiebureau wordt ingeschakeld voor het aantrekken van donaties.

De verbouwing start in mei 2015, eind september 2015 vindt de oplevering van de begane grond plaats. Tijdens de feestelijke opening op 10 oktober 2015 geeft de initiator van de buurtonderneming en nestor van de sociale activiteiten in de wijk, Ab Olie, het stokje door aan Marco de Groot. Die wordt daarmee de eerste voorzitter van De Rekere nieuwe stijl. In die periode wordt duidelijk dat ontmoetingscentrum Wijkwaard – tegen alle verwachtingen in – toch open blijft en onder meer horecadiensten blijft aanbieden. Met als gevolg dat de huiskok en diverse vrijwilligers ‘achterblijven’ op de oude locatie.

Aanloopperikelen

Vanaf de start biedt De Rekere onderdak aan verschillende organisaties. Buurtzorg, Klas op Wielen, GGZ Noord-Holland Noord, Straatgeluid en het bestuur van wijkvereniging Huiswaard zijn ondergebracht op de begane grond, één huurder (Isumi shiatsu therapie) vestigt zich op de eerste etage. Nadat de eerste verdieping met behulp van vrijwilligers is opgeknapt, trekken in het voorjaar van 2016 daar meer huurders in.

Op papier zou de buurtonderneming nieuwe stijl binnen een jaar een positief financieel resultaat laten zien. De praktijk is minder rooskleurig. Er was wel veel belangstelling voor het huren van ruimte en/of het aanbieden van activiteiten in De Rekere. Maar die intenties leidden nauwelijks tot concrete overeenkomsten. Daarom gaat het bestuur actief op zoek naar partijen die zich willen vestigen in De Rekere. Dat leidt tot een willekeur aan afspraken en toezeggingen en levert een bont gezelschap aan huurders en gebruikers op. Een aantal vertrekt na korte tijd, anderen blijven langer. Met als gevolg een weinig stabiele situatie. Ook blijven

² Het ontmoetingscentrum is vernoemd naar het riviertje De Rekere dat dwars door Huiswaard loopt en de verschillende buurten in de wijk met elkaar verbindt.

de opbrengsten achter bij de verwachtingen. Dat leidt tot een achterstand in de huurbetalingen en een onbetaalde rekening van de aannemer die de verbouwing heeft uitgevoerd.

Extern onderzoek en nieuwe afspraken met gemeente Alkmaar

Eind 2016 laat de gemeente Alkmaar een bedrijfskundig onderzoek doen naar De Rekere 2.0 door bureau Jupister. De belangrijkste conclusies daarvan zijn:

- Grote discrepantie tussen de verwachte huuropbrengsten uit de exploitatiebegroting en de gerealiseerde huur;
- De kosten van de in 2015 gerealiseerde verbouwing zijn fors hoger uitgevallen dan begroot;
- De Rekere 2.0 is in liquiditeitsproblemen gekomen, onder meer resulterend in een huurschuld bij het Clusius College.

De belangrijkste adviezen van Jupister zijn:

- Stroomlijning van verschillende bedrijfsprocessen: financiën, verhuur en barexploitatie.
- Afwikkeling achterstallige betalingen en inningen.
- Communicatie met doelgroepen (huurders, vrijwilligers, wijkbewoners) over de ontwikkelingen.
- Versterking bestuur.
- Evaluatie van gang van zaken en maken van nieuw beleid voor de doorontwikkeling van De Rekere 2.0.

De ervaring van het bestuur eind 2016 wijst in eenzelfde richting:

- De exploitatie van De Rekere kan niet worden gestoeld op de huidige huurinkomsten.
- Het managen van een buurtonderneming van deze omvang op vrijwillige basis is niet te combineren met betaald werk of andere verplichtingen.

Daarom wordt begin 2017 met de gemeente Alkmaar besloten tot een doorstart met:

- Inlopen van de huurachterstand via een extra subsidie van € 86.000.
- Vooruitlopend op een gezonde bedrijfsvoering een subsidie van € 140.000.
- Aanstelling van een bedrijfsleider op basis van een subsidie van € 60.000.

Nieuw elan

Twee jaar na de opening is de bedrijfsvoering van De Rekere sterk verbeterd ten opzichte van de startfase. De volgende ontwikkelingen zijn in gang gezet:

- De financiële huishouding is, mede dankzij bijdragen van de gemeente, op orde.
- Met het Clusius College zijn afspraken gemaakt over uitvoering van het noodzakelijk onderhoud.
- Voor optimalisering van de bedrijfsvoering is een bedrijfsleider aangesteld.
- De wijkvereniging Huiswaard is opgegaan in de werkgroep Sociale activiteiten van De Rekere; een nieuw bestuurslid richt zich specifiek op het initiëren en uitvoeren hiervan.
- Met de vrijwilligers zijn afspraken gemaakt over werkzaamheden, samenwerking en taakverdeling; daar staat sinds november 2017 een bescheiden vergoeding tegenover.
- De insteek van De Rekere en Wijkwaard zijn besproken en in kaart gebracht. Wijkwaard biedt met name oudere wijkbewoners enkele traditionele activiteiten, terwijl De Rekere zich richt op verhuur van ruimte en het aanbieden van diverse – vaak wijkoverstijgende - activiteiten voor alle leeftijdscategorieën.
- De samenwerking met vrijwilligers van zowel De Rekere als Wijkwaard groeit: een interim coördinator voor het vrijwilligersbeleid die de wijk op zijn duimpje kent en

afkomstig is uit Wijkwaard, verkent voor het bestuur van De Rekere een ontwikkeling naar het uitgangspunt 'vrijwilligers zijn er voor héél Huiswaard'.

Met deze veranderingen voorziet het bestuur een gezond toekomstperspectief voor De Rekere, waarbij sociaal ondernemerschap de rode draad vormt van de bedrijfsvoering.

2. Missie en doel

In De Rekere maken huurders en gebruikers tegen betaling gebruik van ruimte en faciliteiten met als doel individuele- of persoonlijke groei en als gemeenschappelijke deler de ambitie om elkaar - waar nodig en mogelijk - te ondersteunen en te versterken.

Op basis van een sluitende exploitatie, waarbij kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn, biedt De Rekere daarvoor faciliteiten, netwerkmogelijkheden en ondersteuning in de vorm van vrijwilligers om de sociale samenhang in en om de wijk Huiswaard te versterken.

3. Samenwerkingspartners

Om de ambities van De Rekere te verwezenlijken, zijn er vier partijen onmisbaar, te weten: gemeente Alkmaar, Clusius College, personeel en vrijwilligers.

- a. De gemeente Alkmaar heeft fors bijgedragen aan De Rekere. Naast € 300.000 aan subsidie voor de verbouwing, € 52.000 om de begane grond rolstoeltoegankelijk te maken en € 18.000 als voorfinanciering van diverse werkzaamheden, is in 2015 ook een lening van € 97.000 verstrekt voor de verbouwing van de keuken. Deze financiële steun was nodig om het pand aan te passen aan de eisen van de nieuwe gebruikers. Naar verwachting subsidieert de gemeente de komende jaren het wijkcentrum.
- b. Het Clusius College verhuurt het pand Drechterwaard 16 aan stichting de Rekere 2.0. In de aanloopfase hoefde enkele maanden geen huur afgedragen te worden. In 2016 is intensief overleg gevoerd over de huurbetalingen. Daarbij maakte het Clusius College een weloverwogen keuze tussen het nakomen van de financiële verplichtingen en de gevolgen daarvan voor de toekomst van De Rekere. In dat overleg kwam stevast de bouwkundige staat van het pand ter sprake. Eind 2017 zijn op beide gebieden afspraken gemaakt.
- c. In oktober 2015 was sprake van een beheerder in vaste dienst en een in tijdelijke dienst. In het najaar van 2016 werd het dienstverband van de tijdelijk medewerker om financiële redenen niet verlengd. Dat legde een zware druk op de achtergebleven medewerker en de vrijwilligers. Sinds juli 2017 is een bedrijfsleider aangesteld. Dat heeft onder meer geleid tot een betere aansturing en stroomlijning van de betalings- en bestelprocedures.
- d. De vrijwilligers zijn vooral actief in de horeca en ondersteuning van diverse activiteiten. Ondanks een klein verloop, is er een vaste kern van ongeveer vijftien wijkbewoners die zich met hart en ziel inzetten voor De Rekere. Met hen voert het bestuur sinds de zomer van 2017 periodiek overleg. Dat heeft onder andere geleid tot uitbesteding van de schoonmaakwerkzaamheden aan een professioneel bedrijf en invoering van een (bescheiden) financiële vergoeding als waardering voor hun inzet.

4. Uitgangspunten

Voor een succesvolle toekomst beschouwt het bestuur de volgende zaken als cruciaal: huisvesting, subsidie, sociaal kapitaal en vrijwilligers als kern van de organisatie.

- a. Huisvesting: Drechterwaard 16 heeft een oppervlakte van ongeveer 2.400 vierkante meter. Voor de deur is beperkte parkeergelegenheid op eigen terrein, naast het pand is extra parkeerruimte en een fietsenstalling op eigen terrein. De Rekere beschikt over een professionele keuken met bijbehorend restaurant voor vijftig gasten, bar, gymzaal,

toneelzaal en veertig lokalen van diverse afmetingen verspreid over twee etages. Het voormalig schoolgebouw kampt echter met diverse onvolkomenheden: het dak lekt en er is sprake van slechte isolatie. Ondanks de verbouwing is De Rekere een gedateerd pand met twee verschillende gezichten: een warme uitstraling, maar weinig zakelijk charisma. Met die factor moet rekening worden gehouden bij het aantrekken van nieuwe huurders.

- b. Subsidie: de gemeente Alkmaar heeft voor 2017 en 2018 subsidies toegekend van respectievelijk € 286.000³ en € 294.000⁴. Dat moet leiden tot de gewenste continuïteit die een gezonde ontwikkeling van het wijkcentrum vereist.
- c. Sociaal kapitaal: De Rekere wil meer zijn dan een verhuurbedrijf waar ook sociale activiteiten plaatsvinden. De meerwaarde is het sociaal kapitaal, deels gebaseerd op de activiteiten van de (voormalige) wijkvereniging Huiswaard, het aanbieden en ontwikkelen van aansprekende activiteiten en de inzet van vrijwilligers. Daarnaast biedt De Rekere netwerkmogelijkheden vanwege de grote diversiteit aan gebruikers en bezoekers. Die kunnen op een laagdrempelige manier in een ontspannen sfeer met elkaar in contact komen. Er zijn er vele activiteiten, diverse faciliteiten en genoeg vrijwilligers die ervaring hebben met het begeleiden van activiteiten en het opvangen van mensen van alle leeftijden en verschillende achtergronden.
- d. Vrijwilligers: Zij zijn de kern van de bewonersonderneming. De Rekere zorgt voor een platform van waaruit zij op een voor hen aantrekkelijke manier in het gebouw én in de wijk een rol in de sociale opbouw en bewonersondersteuning kunnen vervullen.

De samenwerking met de genoemde partijen en de geformuleerde uitgangspunten vormen de grondslag voor de ontwikkeling van De Rekere tot een succesvolle buurtonderneming gedurende de komende vijf jaar.

In die periode moeten materiële investeringen worden gedaan door de eigenaar van het gebouw en nieuwe diensten en activiteiten worden ontwikkeld door het bestuur.

De ervaring heeft uitgewezen dat de opbrengsten van De Rekere onvoldoende zijn om deze ambities te verwezenlijken. De uitgaven moeten daarom voor een belangrijk deel worden gesubsidieerd door de gemeente Alkmaar.

5. Marketing en promotie

a. Omgevingsanalyse

Om een beeld te krijgen van de wijk, volgen hier enkele demografische gegevens en cijfers.

In totaal wonen in de wijk Huiswaard⁵ ongeveer 6.750 inwoners. De man/vrouw-verhouding is nagenoeg gelijk. Er zijn ongeveer 3.200 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2.1 gezinsleden. Van deze huishoudens heeft 34 procent een of meer kinderen, 30 procent heeft geen kinderen en 36 procent betreft eenpersoonshuishoudens. 48 procent van de bewoners is ongehuwd, 39 gehuwd, 9 procent gescheiden en 4 procent verweduwd (zie bijlage 1).

Verdeling op basis van leeftijd:

³ Met dit bedrag is de huurachterstand aan het Clusius College ingelost (€ 86.000), de rest was bestemd voor het exploitatietekort over 2017 (€ 140.000) en de kosten voor het aanstellen van een zakelijker leider (€ 60.000).

⁴ Dit bedrag is inclusief de financiële steun aan De Huiskamer in 2018.

⁵ De wijk bestaat uit de buurten Huiswaard 1 Zuid, Huiswaard 2 West en Huiswaard 2 Oost.

0 – 14 jaar	15 – 24 jaar	25 – 45 jaar	46 – 65 jaar	65 jaar en ouder
17 %	10 %	29 %	25 %	19 %

De gemeente Alkmaar telt ruim 108.000 inwoners. In Huiswaard woont dus ruim zes procent van de bevolking. De verwachting is dat de komende jaren het aantal ouderen in Huiswaard I zal toenemen, terwijl in Huiswaard II meer (jonge) gezinnen komen te wonen.

Het beleid van de gemeente richt zich op participatie en zelfstandigheid van haar inwoners. De Rekere kan daarin een rol spelen als aanjager van de sociale samenhang in de wijk. Te denken valt aan het aanbieden van activiteiten aan peuters (gymnastiek, zaalsporten, creatieve ontwikkeling als tekenen/schilderen), leerlingen (huiswerkbegeleiding), jong volwassenen (opvang en coaching door Straatgeluid) en ouderen ter voorkoming van eenzaamheid (Samen Verder, boodschappenservice, huisbezoek) en een laagdrempelige doorverwijsfunctie naar professionele organisaties op het gebied van sociaalmaatschappelijke dienstverlening.

b. Marktbenadering

De Rekere onderscheidt zich van haar concurrenten door:

- Uiteenlopende faciliteiten voor diverse activiteiten: werk, ontspanning, sport, cultuur, koken, eten, het is allemaal mogelijk op één locatie.
- De locatie ligt in het hart van de stad Alkmaar en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De bus stopt voor de deur, het NS-station ligt op loopafstand. Er is (beperkte) parkeergelegenheid op eigen terrein en voldoende parkeerruimte in de omgeving.
- Het gebruik is divers. Veel huurders hebben een sociaalmaatschappelijke inslag, anderen bieden activiteiten aan op het gebied van verzorging/ontspanning of educatie/inspanning. Daarnaast worden uiteenlopende activiteiten aangeboden waarin de mens centraal staat.
- Er is een laagdrempelige, warme en vriendelijke sfeer.
- De Rekere is een stichting. Er is dus geen sprake van een winstoogmerk.

Gezien de rol van De Rekere in de wijk, kan de lokale winkelstand actief worden benaderd voor bijdragen in natura, bijvoorbeeld korting bij aankopen door houders van een (te introduceren) Rekere pas, leveringsafspraken, productpresentaties en dergelijke.

Mogelijk kunnen met het Rekerhuis, een lokaal woon-zorgproject voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking, afspraken worden gemaakt over toekomstige samenwerking.

c. Promotie en communicatie

Voor de herkenbaarheid en toegankelijkheid moet De Rekere (beter) zichtbaar zijn door:

- Zichtbare aanwezigheid van de bedrijfsleider, beheerder en aanwezige vrijwilligers.
- Vaste werkplek staf, de medewerkers zijn - al of niet op vaste tijden - goed aanspreekbaar.
- Vrijwilligers zijn herkenbaar aan hun kleding (polo met opschrift) en badge met naam.
- Bij de entree worden bezoekers ontvangen en doorverwezen.
- Pand is (met name 's avonds) zichtbaar en herkenbaar.
- Actieve opstelling richting lokale media en participatie in Wijkkrant Alkmaar-Noord.
- Aanpassing interieur aan het huidige gebruik.

6. Management en organisatie

a. Bestuur

Het huidige bestuur bestaat uit de volgende leden:

Samenstelling	Taken	Situatie
Voorzitter	Coördinatie en vertegenwoordiging personeel & organisatie, vrijwilligersbeleid en Sociale Activiteiten	Willem van Douwen
Secretaris	Cock de Vries (waarnemend)	vacant
Penningmeester	Jaco van Rixel (waarnemend)	vacant
Bestuurslid	Algemeen	Annet Schröder
Bestuurslid	Verhuur en communicatie	Erik de Mink
Bestuurslid	Horeca	Geerten Bousma
Bestuurslid	Beheer en onderhoud	Rob Heemskerk

Er is behoefte aan een extra bestuurslid die zich specifiek gaat bezighouden met het vrijwilligersbeleid. Ook zoekt het bestuur een secretaris en een penningmeester; deze functies worden nu tijdelijk waargenomen. Voor de continuïteit van De Rekere is versterking van het bestuur op termijn hard nodig, momenteel is sprake van een kwetsbare situatie.

De bestuursleden krijgen geen honorering voor hun inzet, gemaakte kosten worden vergoed. Het bestuur maakt begin 2018 nadere afspraken over plaatsvervangers bij de taakverdeling.

De plaatsvervangers ondersteunen het bestuurslid en nemen hem/haar waar bij afwezigheid. Ook buigt het bestuur zich in 2018 over de government aspecten (inrichting van en waarborging voor goed bestuurlijk functioneren).

De verslagen van de bestuursvergadering zijn in principe openbaar en liggen voor belangstellenden ter inzage.

Er is zes maal per jaar overleg tussen het bestuur en de vrijwilligers.

b. Organisatie en exploitatie

De Rekere biedt aan verschillende partijen ruimte, faciliteiten en ondersteuning. Daarvoor wordt een bedrag gerekend dat is gebaseerd op de vaste lasten (totaalhuur, energie- en loonkosten, verzekeringen, schoonmaak etc.). Voor extra's, zoals een snelle Wifi-verbinding, geldt een toeslag. Onder bepaalde voorwaarden kan sprake zijn van een sociaal tarief.

Er is sprake van vaste-, losse-, en incidentele verhuur. Vaste huurders beschikken continu over een eigen ruimte, losse huurders maken periodiek gebruik van een eigen ruimte. Bij incidentele huur is sprake van huur tijdens drie dagdelen: ochtend, middag en avond.

In bepaald gevallen zal geen huur worden gevraagd als daar voldoende inkomsten uit de bar tegenover staan. Dit geldt met name voor het gebruik van de grote zaal..

Er gelden uniforme huurvoorwaarden en tarieven en er zijn diverse randvoorwaarden bij het aangaan van een huurovereenkomst, zoals openingstijden, gebruik, voorkomen van overlast en dergelijke.

c. Sociale taken en programma 2018

De Rekere is een professioneel aangestuurde vrijwilligersorganisatie die – tegen betaling – ruimte en faciliteiten aanbiedt met de ambitie partijen te verbinden, te ondersteunen en te versterken. Dat is mede mogelijk door de inzet van vrijwilligers.

Er is sprake van een brede doelgroep: wijkbewoners en inwoners van Alkmaar Noord die (sociale) activiteiten bezoeken en lokale organisaties die ruimte huren of diensten aanbieden.

Het aanbod is divers. Naast de vele bestaande sociale activiteiten (Samen Verder, bingo, klaverjassen) zijn er voor 2018 concrete plannen voor het organiseren van pannenkoekendag, Burendag, sport & spel, popquiz, themafeesten, vossenjacht, bootcamp en markten. Met deze activiteiten wil het bestuur zowel kinderen als volwassenen naar De Rekere trekken.

Op termijn zijn er plannen voor activiteiten en initiatieven die de eenzaamheid onder (oudere) wijkbewoners tegen moeten gaan, het ondersteunen van (lokale) mantelzorgers, het creëren van een werk- en ontmoetingsplek voor kunst & cultuurliefhebbers, het aanbieden van werkervaringplekken voor scholieren en studenten en het organiseren van activiteiten die jong en oud verbinden. Op deze manier wordt De Rekere een ontmoetingsplaats voor mensen van alle leeftijden, sociale klasse en afkomst waarbij vrijwilligers zorgen voor opvang en begeleiding van de deelnemers. Bij de uitvoering wordt waar mogelijk ingezet op deelname door allochtonen, nieuwe Nederlanders en inactieven.

De meerwaarde van De Rekere komt niet alleen tot uitdrukking in het aanbod van veel uiteenlopende activiteiten, maar ook in de mogelijkheid van sociale verhuur. Te denken valt aan start ups die in de aanloopfase van hun bedrijf tijdelijk geen of een lagere huur betalen of het – al of niet tijdelijk - gratis beschikbaar stellen van ruimtes aan goede doelenorganisaties. De mogelijkheid van sociale verhuur moet expliciet door het bestuur worden geaccordeerd.

d. Vrijwilligers

De Rekere draait op de inzet van vrijwilligers die worden aangestuurd door stafmedewerkers. De vrijwilligers worden ingezet als gastvrouw/heer achter de bar, zijn beschikbaar voor lichte schoonmaakwerkzaamheden en het inrichten en opruimen van ruimtes bij losse verhuur. Voorheen maakten enkele vrijwilligers ook de toiletten schoon. Deze werkzaamheden zijn sinds de zomer van 2017 uitbesteed aan een professioneel schoonmaakbedrijf.

De vrijwilligers zijn dagelijks van 08.30 – 17.00 uur aanwezig, bij activiteiten in de avonden op doordeweekse dagen kan tevens een beroep op een aantal van hen worden gedaan. In die gevallen is sprake van een vergoeding van € 2,50 per uur bij een inzet van minimaal vier aaneengesloten uren.

De inzet van vrijwilligers in de weekeinden is soms lastig te realiseren. In die gevallen wordt dit opgelost door inzet van de beheerder of het inhuren van uitzendkrachten. Die kosten worden doorberekend in de huurprijs.

Een kleine groep vrijwilligers is op afroep beschikbaar voor klusjes en schilderwerk.

Een aantal vrijwilligers beschikt over het VCA-certificaat,

De gemiddelde leeftijd van de vrijwilligers is hoog; dit beperkt hun inzet bij diverse werkzaamheden. Mede om die reden gaat het bestuur zich actief richten tot jongeren die zich in willen zetten voor De Rekere, in voorkomende gevallen wordt gebruik gemaakt (van bezoekers) van Straatgeluid. Het streven is tot een vrijwilligersprofiel te komen.

Met elke vrijwilliger (nieuw of bestaand) wordt een intakegesprek gevoerd om hun motieven, capaciteiten en ambities vast te kunnen stellen.

e. Horeca en bar

De Rekere beschikt over een professionele bar met tap, ontvangstruimte met tafels en stoelen, twee biljarts, darts-hoek en een professionele keuken met bijbehorend restaurant met ongeveer 50 zitplaatsen. Bij de grote zaal is een aparte pantry waar consumpties als koffie/thee/ fris en snacks bereid en uitgeserveerd kunnen worden.

Keuken en restaurant zijn dagelijks van 08.00 – 15.00 uur in gebruik bij GGZ Noord-Holland Noord voor het bereiden en serveren van maaltijden. Na 15.00 uur en in de weekeinden zijn restaurant en keuken beschikbaar voor andere gebruikers. Elke woensdag gebruikt Resto Van Harte de keuken en het restaurant, periodiek worden de ruimtes verhuurd aan derden.

f. Beheer en onderhoud locatie

Het Clusius College is, als eigenaar van het pand, verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand en de aangrenzende terreinen (zie bijlage #) . In 2017 zijn afspraken gemaakt voor groot onderhoud. Want het pand is in 2015 weliswaar grondig verbouwd, maar het is niet wind- en waterdicht, er zijn diverse lekkages, veel rotte kozijnen, een groot aantal kapotte zonweringen en veel niet-sluitende ramen. Die knelpunten moeten in 2018 zijn opgelost.

Er loopt een discussie over de renovatie van de toiletgroepen op de eerste verdieping en de vervanging van diverse boilers. Het achterstallig onderhoud leidt overigens tot irritatie bij en in sommige gevallen opzegging door diverse huurders en zorgt voor hoge energiekosten.

De Rekere is verantwoordelijk voor onderhoud en eventuele aanpassing van het interieur. Er wordt gedacht aan een nieuwe entree en op termijn uitbreiding van het horecadeel. Daarmee wil het bestuur het interieur aanpassen aan het huidige gebruik.

g. Personele organisatie

De dagelijkse leiding van De Rekere is in handen van bedrijfsleider Peter Baak en zakelijk beheerder Linda van Castricum. Zij hebben een dienstverband van respectievelijk 32 en 36 uur per week. De twee medewerkers werden in 2017 bijgestaan door ongeveer vijftien vaste vrijwilligers en ondersteund door het bestuur.

In 2017 is tijdelijk gebruik gemaakt van een extra kracht. Dit had te maken met de inwerkperiode van de nieuwe bedrijfsleider en de vakantie van de vaste medewerker.

h. Financiële en administratieve organisatie

De bedrijfsleider is verantwoordelijk voor de integrale bedrijfsvoering, waaronder de financiële administratie. Die wordt dagelijks bijgehouden en vastgelegd door een (ervaren) vrijwilliger en volgens vaste protocollen ter fiattering voorgelegd aan de bedrijfsleider. De (externe) penningmeester controleert periodiek de betalingen, de bedrijfsleider legt daarover verantwoording af aan het bestuur.

7. Toekomstperspectief: ambities en doorontwikkeling De Rekere

Het bestuur heeft de ambitie om De Rekere te ontwikkelen tot een actieve bewonersonderneming, waar de sociale dienstverlening continu aansluit op de behoeften in de wijk. Daarvoor is een goed toekomstperspectief nodig. Uitgangspunt is dat die de eerstkomende vijf jaar wordt ontwikkeld vanuit de huidige vestiging. Daarvoor is de steun van de gemeente Alkmaar en het Clusius College onmisbaar.

Het bestuur moet goed zicht hebben op ontwikkelingen in de wijk en daar op inspelen. Daarover gaat dit toekomstperspectief met als uitgangspunten:

a. Vrijwilligers als kern van de organisatie voor heel Huiswaard

De Rekere draait op de inzet van vrijwilligers: als gastvrouw/heer ontvangen ze de bezoekers, verlenen bardiensten en begeleiden de huurders en hun gasten. Vrijwilligers vormen ook de kern van de sociale dienstverlening in de wijk Huiswaard: zij ondersteunen professionals en wijkbewoners en geven zo praktische uitvoering aan de lokale sociale dienstverlening.

De Rekere faciliteert deze vrijwilligers door opleiding, organisatie en kwaliteitsontwikkeling en zorgt ervoor dat zij hun werk op een professionele manier kunnen uitvoeren. Dat moet leiden tot een netwerk van meer dan 50 vrijwilligers die zich thuis voelen in hun rol en zich daar verder in kunnen ontwikkelen. Dit vrijwilligersnetwerk is de sociale drager in de wijk.

b. Doorontwikkeling sociale dienstverlening in Huiswaard

Bij het begrip ‘sociale dienstverlening’ denkt het bestuur in de eerste plaats aan de locatie Drechterwaard 16 als ontmoetingsplaats en huiskamer van buurtbewoners. Maar ook als plek waar verschillende sociale activiteiten plaatsvinden en diverse aanbieders - al dan niet permanent - ruimtes huren. De Drechterwaard biedt op die manier gebruikers en bezoekers een ontmoetingsplaats waar mensen en organisaties elkaar kunnen versterken.

Huurders als Huiskamer, Klas op Wielen, GGZ NHN en TOM hebben een belangrijke maatschappelijke functie. Daar wil het bestuur nieuwe activiteiten en organisaties aan toevoegen om de sociale cohesie nog meer te versterken. Te denken valt aan maaltijden voor de wijk, ontmoetingsplaats voor inwoners met een migranten achtergrond, locatie voor opleidingen en feesten (denk aan Sinterklaas!), huiskamer om eenzaamheid onder (oudere) wijkbewoners tegen te gaan en dergelijke. De Rekere wordt zo een veilige en huiselijke ontmoetingsplaats en een platform voor mensen die behoefte hebben aan hulp en sociale contacten. Daarnaast is het een instituut, waar vrijwilligers opleiding en scholing krijgen. Kortom: een ontmoetingsplaats voor mensen van alle leeftijden, sociale klasse en afkomst en hulpverleners, die elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten.

Daarnaast kent De Rekere activiteiten die niet per se aan het gebouw gebonden zijn, zoals sociale dienstverlening in de wijk. Denk daarbij aan ondersteuning bij mantelzorg en verzamelplaats voor de MAX-mobiel. Deze activiteiten richten zich in eerste instantie op bewoners van de Huiswaard. Bij een succesvolle introductie staan ze open voor iedereen die daar behoefte aan heeft. Voor deze (nog te ontwikkelen) sociale dienstverlening wil het bestuur in de loop van dit kalenderjaar een apart plan ontwikkelen.

Om aan deze ambities invulling te geven, moet De Rekere beter zichtbaar worden voor de buitenwereld. De huidige locatie is anno 2018 weliswaar essentieel voor de gewenste doorstart, maar voor de langere termijn geen vereiste. Mogelijke alternatieven hangen onder meer af van de toekomstige behoeften en de te ontwikkelen bedrijfsvoering. Met de kanttekening dat realisatie van de sociale cohesie in de wijk niet gebonden is aan een pand.

Moeten de sociale dienstverlening in de wijk en de exploitatie van het gebouw in afzonderlijke organisaties worden ondergebracht? Onze keuze is om beide activiteiten verder te ontwikkelen onder één bestuur en om in de loop van de verdere ontwikkeling te bezien of en in hoeverre het nodig is voor beide activiteiten intern een bepaalde gescheiden bedrijfsvoering te gaan hanteren.

De uitvoering van diverse activiteiten ligt in handen van professionals, De Rekere faciliteert hen met ruimte, vrijwilligers en ondersteunende middelen. Bij de uitvoering wordt waar mogelijk actief ingezet op deelname door allochtonen, nieuwe Nederlanders en inactieven.

Met betrekking tot de sociale activiteiten geldt dat de kosten betaald moeten worden. Als daar subsidie voor nodig is, geldt in ieder geval onze eigen standaard: iedere euro aan subsidie c.q. belastinggeld moet verantwoord worden en sociaal waardevol worden ingezet.

c. De Rekere als verhuur- en facilitair bedrijf (Horeca)

Belangrijke pilaar in de exploitatie van De Rekere is verhuur van ruimtes via vaste en losse verhuurovereenkomsten. Bij verhuur wordt als regel de kostprijs in rekening gebracht. Maar er zijn huurders die dat niet kunnen opbrengen, maar die wel een belangrijke sociale functie vervullen. Deze sociale huurders komen in aanmerking voor een lagere huur. Dat betekent wel dat een deel daarvan uit subsidiegelden wordt bekostigd. De tarieven voor deze sociale verhuur en de aanvullende bekostiging worden binnenkort vastgesteld in het huurbeleid.

Pijler voor de exploitatie is de horeca: bar, verzorging van bezoekers tijdens bijeenkomsten en maaltijdverstrekking. De bar is de huiselijke kern van De Rekere en moet een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn voor bewoners van de wijk en gebruikers van het gebouw. Dat uitgangspunt willen we komende tijd verder vormgeven. De financiële bijdrage van de horeca-activiteiten aan de bewonersonderneming wordt de komende tijd verder uitgewerkt.

d. Bestuur op orde

Het streven is een bestuur van minimaal 7 leden, waaronder een penningmeester en een secretaris. Deze aanvulling is een absolute voorwaarde voor een succesvolle doorstart. Zodra deze vacatures zijn ingevuld, worden de taken aangepast aan de behoeften. Op dit moment valt het vrijwilligersbeleid onder de verantwoordelijkheden van de voorzitter; dit moet het aandachtsgebied van een aan te trekken extra bestuurslid worden.

Er is afgelopen maanden een nauwe samenwerking tussen de bestaande bewonersinitiatieven binnen Huiswaard tot stand gekomen. Dit wordt verder uitgebouwd.

Komende jaren gaat het bestuur meer aandacht geven aan het ontwikkelen van netwerken met besturen, bedrijven en instellingen. Het gaat niet alleen om het bestuurlijk netwerk rond de bewonersverenigingen in Alkmaar, maar ook om het maatschappelijk netwerk van ondernemingen en instellingen waarmee De Rekere komende jaren wil gaan samenwerken.

Transparantie (open naar buiten over wat we waarom doen) en integriteit (op een eerlijke manier de belangen van De Rekere dienen) staan bij het bestuur voorop. Dat betekent niet alleen openbaarheid van bestuur (de notulen van de bestuursvergadering liggen ter inzage), maar ook doorlopend vertellen wie we zijn en wat we doen. In de eerste plaats aan onze eigen vrijwilligers via regelmatig overleg, maar ook aan onze partners en andere betrokkenen. Er zijn concrete plannen voor een constante communicatie naar wijk en samenleving.

Ter ondersteuning van het bestuur overwegen we een Raad van Toezicht (RvT) in te stellen. Die zou moeten bestaan uit deskundigen op respectievelijk financieel, sociaalmaatschappelijk en commercieel gebied. Dit drietal heeft toezicht over het bestuur, treedt op als klankbord van het bestuur en zorgt voor structureel kwalitatieve impulsen om de positie van De Rekere te versterken.

e. Beheer op orde

De twee stafmedewerkers zijn onmisbaar om de bewonersonderneming te leiden: intake en begeleiding van vrijwilligers, hun inroostering, bewaken interne organisatie, vormgeven en uitvoeren van bedrijfsprocessen en de dagelijkse leiding zijn daarvan de belangrijkste elementen. Met als uitgangspunt dat de staf de vrijwilligers faciliteert en het bestuur dat doet richting staf en vrijwilligers.

Op dit moment is er een bezetting van 1.8 Fte, verdeeld over twee functionarissen. Dit is te weinig om de ambities te kunnen realiseren. Daarom overwegen we uitbreiding van de formatie naar 3 Fte, mits dat op langere termijn financieel mogelijk is. Daarvoor gaan we in de loop van 2018 op zoek naar de mogelijkheden en de benodigde financiële ruimte

f. Gebouw aantrekkelijk en bij de tijd

Het gebouw heeft een sterk verouderde uitstraling en kampt met achterstallig onderhoud. Om de gedachte functie de komende vijf jaar te kunnen vervullen, moeten deze zaken op korte termijn aangepakt worden. Het voornemen is om dit voorjaar een meerjarenonderhoudsplan op te (laten) stellen. Op die manier kan het beheer en onderhoud van zowel exterieur als interieur systematisch in kaart worden gebracht en vervolgens op efficiënte wijze uitgevoerd worden. Dit plan willen we combineren met een inrichtingsplan. Het doel van beide plannen is de aantrekkelijkheid voor de huurders op peil te houden op straffe van verlies van huuromzet en tevens de aantrekkelijkheid voor bezoekers te verbeteren. Oftewel: Het dak mag niet meer lekken en gebouw en omgeving moeten een warme sfeer uitademen. Dat betekent:

- Inlopen achterstallig onderhoud: Naast onderhoud van het dak gaat het ook om onderhoud aan de gevels, zoals verfwerk en goed functionerende zonweringen. Een flink deel van dit onderhoud is voor rekening van het Clusius College (bijlage 2) en over de uitvoering worden nadere afspraken gemaakt. Ook intern in het gebouw is er sprake van achterstallig onderhoud aan de installaties (water en elektriciteit). In overeenstemming met het gebruik van het gebouw moeten ook deze zaken worden aangepakt. Dat zal gebeuren in nauwe afstemming met het andere doel, de uitstraling van het gebouw op de gebruikers.
- Drechterwaard 16 nodigt gebruikers uit: Komende tijd kijken wij welke verbeteringen in de uitstraling in het gebouw kunnen plaatsvinden. Soms gaat het om (lichte) bouwkundige aanpassingen, soms om de aankleding en meubilair. Bezoekers moeten door de uitstraling van het gebouw en omgeving als het ware uitgenodigd worden binnen te lopen. Daar wacht hen een sfeer en een uitstraling die maakt dat zij nog eens terugkomen.
- Onderhoud is goed georganiseerd: Het onderhoud van het pand wordt goed georganiseerd en vastgelegd zodat kan worden bijgehouden wat er is geïnvesteerd en wat is opgebouwd.

Dat vereist een doordachte beheerorganisatie en een heldere onderhoudsplanning en die gaan wij de komende tijd opzetten.

g. Meerjarenperspectief exploitatie en goede afspraken met partners

Als kernvoorwaarden voor een meerjarenperspectief voor- en continuïteit van De Rekere geldt de vraag of de huidige aanpak leidt tot een financieel succesvol meerjarenperspectief voor de komende vijf jaar. De basis daarvoor is een bedrijfsvoering met voldoende toegevoegde maatschappelijke waarde zonder financieel verlies. Kan dat, dan gaan we door. Is dat niet mogelijk, dan moeten we wellicht op zoek naar alternatieven. We moeten deze vraag mede beoordelen aan de hand van:

- Scherp inzicht in de verhuurbaarheid van het pand en de verhuurexploitatieresultaten.
- De onderhoudsgevoeligheid van het pand (welke investeringen zijn nodig om pand en inrichting op peil te houden/brengen?).
- Meerjarenverwachtingen over subsidie inkomsten.
- Meerjarenverplichtingen over huurafdracht aan gebouweigenaar.
- Meerjarenverplichtingen over personele lasten.
- Een nog op te stellen financiële balans van deze factoren in meerjarenperspectief.

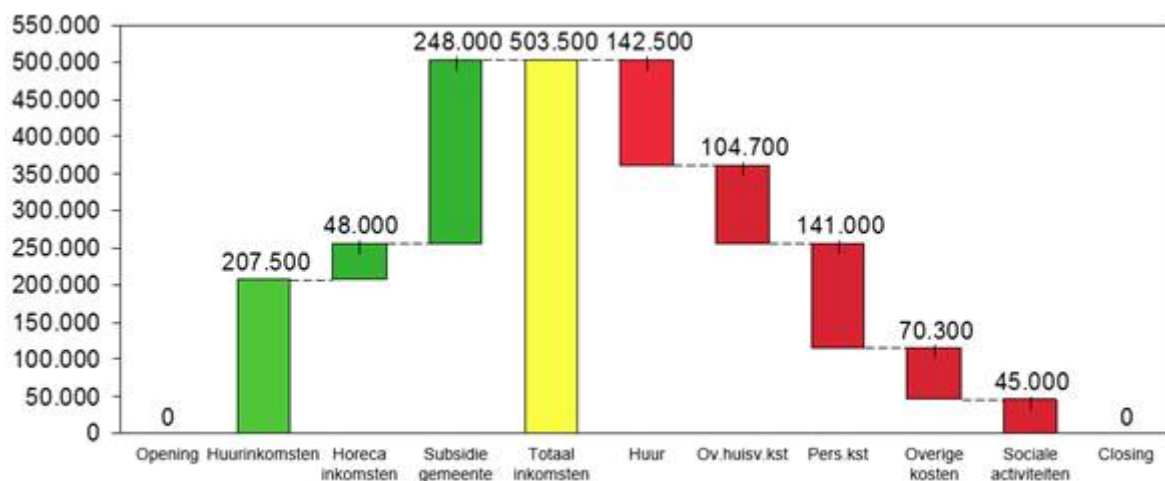
Deze punten worden voorzover dat met de huidige inzichten mogelijk is in de hierna volgende meerjarenplanning getoetst en daar treft u ook de conclusies aan van het bestuur over de continuïteit van het wijkcentrum.

8. Financiële meerjarenplanning

De hier geschetste opbouw van De Rekere en de ambities om komende jaren te komen tot een succesvolle bewonersonderneming met een sterke sociale dienstverlening en een professioneel werkende uitvoering op vrijwilligersbasis, vraagt om een strakke planning, de inzet van voldoende financiële- en andere middelen op het juiste moment. Transparantie is daarbij kernvoorwaarde, want we zetten naast andere inkomensbronnen ook belastingmiddelen in voor de sociale dienstverlening in de wijk. Dat vraagt een doortimmerde meerjarenbegroting met een goede verhouding tussen de sociaal toegevoegde waarde en de daarvoor ingezette publieke middelen én met een goed evenwicht tussen de hierbij betrokken partners, de gemeente als subsidieverstrekker en het Clusius College als eigenaar van het pand én naaste buur van De Rekere. Op basis daarvan volgt onderstaande verkenning van enkele financiële verhoudingen.

Verkenning financiële verhoudingen

In onderstaand staatje staan de belangrijkste financiële stromen weergegeven behorende bij de toegekende subsidie 2018. Deze opstelling is de basis voor de meerjarenbegroting: via extrapolatie en inschatting van de komende jaren te ondernemen (extra) acties, waaronder (extra) onderhoud aan het gebouw, is de meerjarenraming tot 2022 daarvan afgeleid. Onderstaande analyse heeft daarom in beginsel betrekking op de gehele meerjarenbegroting.



Analyse

De belangrijkste geldstromen aan de inkomstenkant van totaal € 503.500 in 2018:

- de door de stichting De Rekere gegenereerde inkomsten uit de Horeca en de opbrengst van verhuur van Drechterwaard 16 van totaal € 255.500 en
- de subsidie van de gemeente van € 248.000.

Aan de uitgavenkant van eveneens totaal € 503.500 in 2018:

- de betaling aan Clusius van € 142.500 huur voor het gebruik van Drechterwaard 16

- de overige huisvestingskosten van € 104.700
- de personeelskosten van € 141.000
- overige kosten € 70.300 en
- het budget Sociale Activiteiten van € 45.000.

Daarover komen enkele belangrijke vragen naar voren:

1. De grootste post bij de uitgaven is de met het Clusius College overeengekomen huur. Is die in overeenstemming met de waarde van het gebouw voor de bewonersonderneming die De Rekere moet zijn?
2. Drie andere kostencategorieën hebben eveneens (grotendeels) betrekking op de exploitatie van de Drechterwaard, namelijk de overige huisvestingskosten + personeelskosten + overige kosten van totaal meer dan € 316.000. Zijn deze kosten alle noodzakelijk?
3. Bijna € 390.000 van de kosten is direct of indirect gerelateerd aan de exploitatie van de Drechterwaard en daar staat een huur- en Horecaopbrengst van € 255.500 tegenover, welk verschil van bijna € 135.000 de gemeente subsidieert. Is het sociale karakter van de verhuur zodanig, dat dit deze bijdrage rechtvaardigt?

Nadere analyse is nodig op de volgende punten:

1. Welk deel van de huurinkomsten komt weer terug naar de Drechterwaard, doordat het gestoken wordt in het onderhoud door Clusius als gebouw eigenaar?
2. Welke de huurwaarde heeft de Drechterwaard? Oftewel welke huuroopbrengst kan in redelijkheid uit het gebouw in de huidige staat verkregen worden? Welke andere benaderingen van de huurwaarde zijn er nog?
Hiervoor is een nadere analyse nodig over huurwaarden in de markt en een (complexe) analyse van welke opbrengstpotentie er voor verhuur-exploitatie van de Drechterwaard 16 is. In de loop van 2018 willen wij op deze punten nadere analyses maken en de resultaten daarvan met onze partners het Clusius College en de gemeente Alkmaar afstemmen.
3. Op basis van de huidige inzichten zijn de hiervoor genoemde kosten van exploitatie van de Drechterwaard noodzakelijk. In de loop van 2018 wordt gekeken hoe de efficiency verbeterd kan worden. Daarvoor moeten wel verbeteringen (= investeringen) in het gebouw worden aangebracht.
De huuroopbrengst trachten wij verder te verhogen via de ontwikkeling van een nieuw huurbeleid, waarin heldere huurprijzen worden vastgesteld, zo goed mogelijk afgestemd op de verhuurmarkt. Kosten en opbrengsten van de verhuur vragen het komend jaar nadere analyse.
4. Uit de cijferopstelling blijkt niet het huidige al sterk sociale karakter van onze verhuur. Vanaf 2018 gaan we dat ook in onze cijfers laten zien. Verschillende partijen, die bij ons huren, voeren namelijk activiteiten uit met een zodanig sterk sociaal karakter, dat subsidiëring op zijn plaats is. Denk daarbij aan: Klas op Wielen, GGZ, Delta Duikteam, Huiskamer en Traject op Maat. Daarnaast organiseren vele verenigingen voor en door buurtbewoners (vaak wekelijks) activiteiten bij ons: denk aan Klaverjas, Rummikub, Bingo, Koetelen, Postzegelverenigingen, Oberon, Big Swing, HEAS etc.
5. De geldende huurovereenkomst is uitgangspunt van de meerjarenraming 2018-2022. De komende periode willen wij met Clusius en de gemeente Alkmaar bespreken of en in hoeverre daarin aanpassingen moeten worden aangebracht om De Rekere met succes de komende meerjarenperiode verder te kunnen doorontwikkelen.

Meerjarenraming 2018-2022

Nieuw	INGEDIEND	Ondernemers plan 2018 - 2022				
	2018	2018	2019	2020	2021	2022
huur Clusius	-145.000	-155.000	-170.000	-175.000	-180.000	-183.600
onderhoudskosten	-70.000	-70.000	-50.000	-35.000	-35.000	-35.000
nultvoorziening	-54.000	-52.200	-52.200	-52.200	-52.200	-52.200
schoonmaakkosten	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
OZB belasting	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Afschrijvingskosten	-11.000	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500
Locatiemanager	-60.000	-50.000	-51.000	-52.020	-53.060	-54.122
Algemeen beheerder	-30.000	-30.000	-30.600	-31.212	-31.836	-32.473
Huisbaas	-25.000	-20.000	-20.400	-20.808	-21.224	-21.649
Huisbaas 2	-	-20.000	-20.400	-20.808	-21.224	-21.649
Vrijwilligersvergoeding	-	-10.000	-10.000	-10.200	-10.404	-10.612
Opleidingskosten	-	-4.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Overige personeelskosten	-	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Financiële ondersteuning	-20.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Kosten kantoor en organisatie	-50.000	-50.250	-50.250	-50.250	-50.250	-50.250
PR kosten/reclame	-	-5.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Kosten aanleiding verzorging in house Rekere	-	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
Sociale activiteiten	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
Kosten onvoorzien	-5.000	-8.050	-6.850	-7.135	-8.900	-8.441
Kosten Horeca inkoop	-50.000	-51.000	-53.040	-55.162	-57.368	-59.663
Horeca Opbrengsten	95.000	99.000	102.900	106.538	109.215	112.331
Huuropbrengsten	192.000	207.500	229.340	234.757	239.752	244.827
Bar concept efficiency	-	1.000	3.000	4.000	4.000	4.000
Nog te behalen resultaatverbeteringen	-	-	-	-	4.000	9.000
Indexatie overig. Kosten	-	-	-6.183	-11.997	-17.856	-23.703
Bijdrage gemeente	300.000	300.000	280.000	265.000	265.000	260.000
Resultaat	2.000	-12.500	-6.183	-11.997	-17.856	-23.703

Brug naar toekenning subsidie 2018	300.000	
Resultaat verlaging naar 0	-2.000	
Verlaging onderhoud ovv gemeente	-50.000	
		248.000
Huiskamer	42.340	
Aanvulling op Huiskamer	3.400	
		45.740
Toegekende subsidie 2018 Rekere inclusief Huiskamer	293.740	293.740

Toelichting

- De eerste (groene) kolom bevat de begroting gebruikt bij de subsidieaanvraag 2018. Deze is medio 2017 ingediend en najaar 2017 toegekend, onder aftrek van onderhoudskosten; zie staatje brug naar toekenning subsidie 2018. De inzichten in de bedrijfsvoering in het 2^e halfjaar 2017 leiden via enkele verschuivingen op onderdelen tot de nieuwe begroting 2018, die staat onder Ondernemingsplan 2018. De bedragen daarvan zijn afgeleid via kostentrends en inzichten in kostenontwikkelingen binnen ons bedrijf.
- Voor de huur aan Clusius zijn aangehouden de bedragen van de huurovereenkomst van 2015 met per jaar een stijgende huursom. We verkennen nadere afspraken daarover met een gedeeltelijke verlaging.
- Ook zijn in de vervolgjaren de financiële gevolgen verwerkt van de ambities, die wij hebben voor de ontwikkeling van De Rekere en die wij hiervoor onder paragraaf "Toekomstperspectief" hebben toegelicht. Ambities en de financiële gevolgen ervan:
 - Schoonmaak en onderhoud van het gebouw, ook aan de binnenzijde, zijn essentieel om de huurders goed onder dak te brengen en Drechterwaard 16 een aantrekkelijke huurlocatie te laten zijn. Daarvoor is nu onder de huisvestingskosten voldoende budget opgenomen en met een goede dienstverlening aan onze huurders (zie post personeel hierna) verwachten wij de komende jaren extra huuromzet te kunnen maken. Vanzelfsprekend komt dat pas in de jaarschijven 2019 en verder tot uitdrukking, zie daar.

- b. Afgelopen (half) jaar is gebleken, dat er onvoldoende personeel is om alle taken zonder overbelasting van de staf goed te kunnen uitvoeren. Voor een goed lopend bedrijf, waarin onze vrijwilligers met plezier als gastvrouw en gastheer werken, is een geoliede organisatie nodig met een stevige interne organisatie: structuur is nodig om met plezier te kunnen werken. Daarvoor moeten we meer mensen inschakelen dan nu het geval is. In de kern gaat het om twee punten:
 - Vrijwilligers blijven met plezier bij ons werken en daarom gaan wij een bescheiden vrijwilligersvergoeding verstrekken, voor de tijden met veel druk(te), waarop erg veel van hen gevraagd wordt;
 - Betere werkomstandigheden voor onze staf én een extra beroep op hen om het bedrijfsproces goed te ondersteunen vragen uitbreiding en daarvoor hebben wij in deze begroting budget opgenomen.
 - c. Voor het sociaal beleid is een post van € 45.000 opgenomen. Uit deze post worden de volgende zaken bekostigd:
 - Bijdragen aan sociale activiteiten in de wijk, die onvoldoende middelen hebben om de kosten, waaronder kosten van huisvesting. Per activiteit of project beoordelen wij of een (financiële) bijdrage nodig is en of het gaat om activiteiten met voldoende maatschappelijk betekenis om een bijdrage te rechtvaardigen.
 - De (door)ontwikkeling van nieuwe sociale dienstverlening in en om Huiswaard. Het komend jaar gaan wij daarover met de gemeente Alkmaar en de andere hierbij betrokken organisaties overleggen hoe hier verder vorm aan te geven. Zeker in de aanloop van deze activiteiten is budget nodig voor ontwikkeling en opstart ervan. Wat we kunnen (en willen) gaan doen en hoeveel daarvoor nodig en voor de komende jaren beschikbaar is, gaan we dit jaar verkennen. Zie ook hiervoor onder “Toekomstperspectief, doorontwikkeling sociale dienstverlening in Huiswaard”.
 - 4. Wij hebben Cees Rootjes (Rootjes Management en Advies uit Heiloo) gevraagd een contra expertise te verrichten op de vraag of er voldoende toekomstperspectief is om het bedrijf op deze plek (Drechterwaard 16) de komende vijf jaar voort te zetten (bijlage 3). Zijn conclusie luidt dat, op basis van het huidige beleid van de gemeente Alkmaar, het een verantwoord besluit is De Rekere voort te zetten.
 - 5. Blijft belangrijk om te zien, dat deze begroting met de inzichten van nu is opgesteld en dat wij de komende tijd veel nieuwe ervaring zullen opdoen om de bedrijfsvoering en de dienstverlening in de wijk te verbeteren en verder te ontwikkelen. Met de nieuwe inzichten zijn er dus volgend jaar ook nieuwe cijfers. En ook wij zijn heel benieuwd welk beeld die ons zullen tonen.
- Wij gaan ervoor om dan vooruitgang in ons bedrijf te kunnen laten zien!

Liquiditeitsbegroting 2018

En om dat te kunnen doen hebben wij natuurlijk ook een liquiditeitsbegroting voor 2018 opgesteld. Want ja, als we financieel onder water komen te staan, gaan we kopje onder. Deze liquiditeitsbegroting laat zien waarop we moeten letten om dat te voorkomen. Kijk met ons mee! Dan zie je dat het saldo naar het eind van het jaar stevig afneemt en dat wij dan geen financiële buffer meer hebben om tegenvallers op te vangen. Dat is een zeer kritisch punt, dat extra aandacht vraagt. Met name de laatste maand daalt het saldo sterk en dat heeft te maken met de aflossing van een lening van de gemeente Alkmaar. Wij komen daarmee aan de kritische benedengrens van de organisatie.

Liquiditeitsbegroting 2018	December 17	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
Ontvangsten														
Subsidie gemeente		24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	293.740
Huurinkomsten		16.500	16.500	16.500	17.000	17.000	17.000	12.000	12.000	19.500	20.500	21.000	22.000	207.500
Horeca inkomsten		6.000	6.500	7.000	9.000	9.000	9.000	4.000	4.000	9.000	10.000	12.000	13.500	99.000
Subsidie huiskamer		-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-2.887	-34.644
Totaal inkomsten		44.091	44.591	45.091	47.591	47.591	47.591	37.591	37.591	50.091	52.091	54.591	57.091	565.596
Crediteuren		-16.229	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-22.896	-268.089
Lonen en sociale lasten		-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-20.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-141.000
Omzetbelasting		-1.300	-	-	-2.000	-	-	-2.835	-	-	-1.470	-	-	-7.605
Horeca uitgaven		-3.090	-3.948	-3.605	-4.635	-4.635	-4.635	-2.060	-2.060	-4.635	-5.150	-6.180	-6.968	-51.000
Crediteuren onderhoud (*)		-2.000	-2.500	-17.500	-2.500	-2.000	-10.500	-	-	-2.500	-27.000	-2.000	-1.500	-70.000
Sociale activiteiten		-3.000	-3.000	-5.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-5.000	-5.000	-5.000	-4.000	-45.000
Aflossing lening en rente (**)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22.568	-22.568
Diversen		-2.000	-2.000	-2.000	-10.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.902	-32.902
Totaal Uitgaven		-38.619	-44.744	-62.001	-56.031	-54.531	-54.031	-43.791	-40.956	-48.031	-74.516	-49.076	-71.834	-638.164
Ontvangsten minus uitgaven		5.472	-153	-16.910	-8.440	-6.940	-6.440	-6.200	-3.365	2.060	-22.425	5.515	-14.743	-72.568
Saldo liquide middelen	69.491	74.963	74.810	57.900	49.460	42.520	36.080	29.880	26.515	28.575	6.150	11.665	-3.077	-3.077

(*) Inclusief Onderhoudspost € 70.000 deels bekostigd uit subsidie 2018 € 20.000, deels uit restant subsidie 2017 € 50.000.

(**) Hoofdsom lening verlaagd van € 97.000 naar € 80.000 + rente 2016 en 2017 betaald.

Voor de komende jaren is deze situatie zorgwekkend. Afbetaling van de resterende € 80.000 van de gemeentelijke lening brengt het saldo onder nul en brengt het voortbestaan van de organisatie in gevaar. Hiervoor moet komende jaren echt een oplossing worden gevonden.

9. Bestuurlijke conclusies doorstart De Rekere

- Gegeven de subsidie van de gemeente en de verwachting, dat de gemeente die de komende jaren zal willen blijven verstrekken aan De Rekere zal het bestuur de exploitatie van het Wijkcentrum in de Drechterwaard 16 gedurende het jaar 2018 verder doorontwikkelen. In die periode zullen de voor een goed lopende exploitatie benodigde investeringen in aanstelling van personeel, onderhoud en inrichting van het gebouw gedaan worden, overeenkomstig de daarvoor in de begroting opgenomen budgetten.
- Het advies van Cees Rootjes, zie onder punt 4 hiervoor en zijn bevindingen in de bijlage, is hiervoor een belangrijke overweging, naast het hiervoor onder 1 uitgesproken vertrouwen in continuïteit van de gemeentelijke inbreng.
- Belangrijk voor de verdere doorontwikkeling van De Rekere zijn:
 - de uitkomsten van gesprekken met het Clusius College en de gemeente Alkmaar in de loop van 2018 over de huurovereenkomst en huurafdracht;
 - de besluitvorming in de gemeenteraad van Alkmaar in november 2018, waarin de subsidie over 2019 finaal wordt vastgesteld en waaruit de noodzakelijke continuïteit van subsidiëring over de meerjarenperiode duidelijk zal worden;
 - de ontwikkeling van de organisatie: bestuur en beheer op orde;
 - de resultaten: inzet vrijwilligers en de exploitatieresultaten verhuur ca;
 - de doorontwikkeling van de sociale dienstverlening.
- Op basis daarvan zullen wij rond december 2018 de verdere doorontwikkeling van De Rekere over de meerjarenperiode nader evalueren en de nodige besluiten voor deze doorontwikkeling nemen, in overleg met onze partners, de gemeente Alkmaar en het Clusius College.

Bestuur van de Stichting De Rekere 2.0
Willem van Douwen, voorzitter

Alkmaar, 13 maart 2018

Bijlagen:

Bijlage 1: Demografische gegevens Huiswaard

Buurt	Huiswaard-1-Zuid	Huiswaard-2-West	Huiswaard-2-Oost
Inwoners			
Aantal inwoners	2 750	2 390	1 760
Aantal mannen	1 315	1 210	905
Aantal vrouwen	1 435	1 180	855
Leeftijdsverdeling			
Personen tot 15 jaar	16 %	17 %	18 %
Personen 15 tot 25 jaar	10 %	9 %	11 %
Personen 25 tot 45 jaar	24 %	27 %	37 %
Personen 45 tot 65 jaar	24 %	29 %	22 %
Personen 65 jaar en ouder	26 %	18 %	11 %
Huwelijkse staat			
Ongehuwde personen	43 %	47 %	55 %
Gehuwde personen	40 %	42 %	34 %
Gescheiden personen	10 %	8 %	8 %
Verweduwde personen	7 %	3 %	2 %
Herkomst			
Westerse allochtonen	13 %	9 %	12 %
Niet-westerse allochtonen	17 %	6 %	15 %
wv. uit Marokko	3 %	0 %	2 %

wv. uit Nederlandse Antillen en Aruba	1 %	1 %	2 %
wv. uit Suriname	2 %	2 %	3 %
wv. uit Turkije	3 %	0 %	2 %
wv. overige niet-westerse allochtonen	7 %	3 %	7 %
Huishoudens			
Aantal huishoudens	1 280	1 080	845
Eenpersoonshuishoudens	37 %	31 %	42 %
Huishoudens zonder kinderen	31 %	34 %	26 %
Huishoudens met kinderen	32 %	35 %	32 %
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1	2,2	2,1
Woningen			
Aantal woningen	1 239	1 089	816
Bouwperiode tot 2000	89 %	100 %	84 %
Bouwperiode 2000 en later	11 %	0 %	16 %
Woningen naar eigendom			
Koopwoning	39 %	82 %	66 %
Huurwoning	61 %	18 %	34 %
wv. huurwoning in bezit woningcorporatie	58 %	1 %	29 %
wv. huurwoning van overige verhuurders	3 %	17 %	5 %

Bijlage 2: Demarcatielijst met overzicht onderhoudsverplichtingen Clusius College en De Rekere

Bijlage C: demarcatielijst

	Huurder	Verhuurder
Draagconstructie		
fundering		X
wanden		X
kolommen		X
liggers		X
vloer	X	
trappen	X	
schachten		X
Schil		
gevel		X
dak		X
hemelwaterafvoer/goten		X
kozijnen		X
ruiten		X
zonwering/rolluiken	X	
Installaties		
elektrische installatie	X	
noodverlichting	X	
Cv-installatie		X
afzuiging/ventilatie	X	
brandmeldcentrale	X	
inbraakcentrale	X	
(trap)lift	X	
armaturen	X	
lampen	X	
drinkwaterinstallatie	X	
riolering	X	
brandblusapparatuur	X	
intercom	X	
Scheidingswanden		
verkaveling verdieping	X	
ruimtescheiding	X	
deuren/deurkozijnen	X	
hang-/sluitwerk	X	
Inrichting		
schilder-/sawswerk-/wandafwerking	X	
schilderwerk binnen	X	
schilderwerk buiten		X (2016)
keuken	X	
sanitair	X	
plafondafwerking	X	
vloerafwerking	X	
Terrein/erfafscheiding		
bestrating		X
hekwerken		X
terreininventaris		X
groenvoorziening		X

Bijlage 3: Bevindingen en opmerkingen Rootjes Management en Advies

Aan het bestuur van de Stichting De Rekere 2.0

Heiloo, 5 februari 2018

Geacht bestuur,

Via het platform van Stichting De Waaier heeft u mij gevraagd om het ondernemingsplan voor buurtonderneming De Rekere 2018-2022 door te lichten. Daartoe heeft ondergetekende op 23 januari jl. met een tweetal bestuursleden gesproken.

Onderstaand treft u mijn bevindingen ten aanzien van het ondernemingsplan aan.

Organisatiestructuur

De stichting heeft als visie en missie het bevorderen van de sociale cohesie in de wijk Huiswaard, die gestalte krijgt in de vorm van een buurtonderneming. Deze buurtonderneming huurt van het Clusiuscollege het pand Drechterwaard 16. Daarmee tracht de stichting haar doel te verwezenlijken door het zijn van ondernemer. Objectief gezien een wat vreemde constructie omdat het verwezenlijken van het doel niet per definitie samenhangt met de exploitatie van een gebouw. Het bevorderen van de sociale cohesie gaat verder dan alleen maar de exploitatie. Het buurtcentrum kan een ondersteunende functie bieden in het realiseren van die doelstelling maar eigenlijk is alles gericht op het krijgen van een sluitende exploitatie, wat noodzakelijk is om te kunnen overleven.

Het zou zuiverder zijn om naast de huidige stichting een exploitatiemaatschappij op te richten die zich richt op het exploiteren van het buurtcentrum. Ook kan gedacht worden aan het onder voorwaarden verpachten van het gebouw aan een exploitant. De stichting kan zich dan alleen richten op haar doelstelling, die onder meer gerealiseerd kan worden door activiteiten in het gebouw te organiseren. Daarmee voorkom je ook de situatie dat als de onderneming om een of andere reden het financieel niet gaat redden de bevordering van de sociale cohesie ook verloren gaat.

Voorts zou het aanbeveling verdienen om binnen de Stichting, gezien de geldstromen die er rondgaan, om een Raad van Toezicht (RvT) in te stellen. Naast haar toezichttaken kan de RvT als klankbord fungeren voor het bestuur. Daarmee maak je de organisatiestructuur sterker.

Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan is een helder verhaal die alle elementen bevat die je in een ondernemingsplan mag verwachten. Echter door het ondernemingsplan heen lees je een aantal zaken betrekking hebbend op het doel van de stichting. Deze zouden er naar mijn mening uit moeten. Het ondernemingsplan dient alleen te gaan over de onderneming. De onderneming is naar mijn mening een van de middelen om het doel van de stichting te bereiken maar eigenlijk niet het doel op zich. Het ondernemingsplan dient zich uitsluitend te richten op de exploitatie van het buurtcentrum.

De bevordering van de sociale cohesie in de wijk en de wijze waarop het bestuur dit zou willen bereiken dient in een apart plan te worden opgenomen. Op basis van dit plan zou getracht moeten worden meer bezoekers te trekken naar het buurtcentrum.

Op dit moment zijn er twee professionele krachten in dienst van de Stichting. Wat ik een beetje mis is de verdere professionalisering van de organisatie. Er wordt wel heel erg op de inzet van vrijwilligers geleund. Ik zou in het ondernemingsplan een passage opnemen hoe die verdere professionalisering gestalte zou moeten krijgen en hoe je vrijwilligers vasthoudt en nieuwe werft. In onderdeel 6 van het plan wordt daarover wel het een en ander gemeld, doch probeer dat verder uit te bouwen. Misschien moet je gaan denken aan het betalen van een vrijwilligersvergoeding waarmee je vrijwilligers meer bindt ten aanzien van de door hen uit te voeren taken.

In onderdeel 6.f wordt gemeld dat Clusius verantwoordelijk is voor het groot onderhoud van het gebouw en het buurtcentrum voor onderhoud en eventuele aanpassing van het interieur. Wat met dit laatste precies wordt bedoeld is mij niet duidelijk. Dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het groot onderhoud is duidelijk en ook logisch. Wie verantwoordelijk is voor het dagelijks onderhoud komt niet uit de verf. Ik vermoed de stichting. Als dit zo is noem dit dan ook en voeg bij het ondernemingsplan een bijlage waaruit blijkt wat onder groot onderhoud en dagelijks onderhoud wordt verstaan.

Tijdens het gesprek op 23 januari jl. hebben we gesproken over een meerjarenonderhoudsplan, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de bouwkundige staat van het gebouw maar ook naar de diverse installaties en een prognose voor het dagelijks onderhoud. Neem dit voornemen op het in het ondernemingsplan

Financiën

Uit de financiële meerjarenplanning blijkt dat er in 2018 een exploitatietekort is van 298.000. Dit tekort wordt afgedekt door een subsidie van de gemeente. Er is een subsidiegarantie tot en met 2018. Gezien het feit dat de stichting zeer afhankelijk is van subsidie, naar mijn idee in het ondernemingsplan opnemen dat ingezet wordt op meerjarenafspraken met de gemeente.

Ik mis bij een aantal kostenposten een indexering van deze kosten. Bijvoorbeeld schoonmaakkosten blijven tot 2022 ongewijzigd. Ik weet niet wie belast is met de schoonmaak, maar als deze zou zijn uitbesteed dan betekent een gelijklopende kostenstructuur dat er ieder jaar voor hetzelfde geld minder schoongemaakt zou worden. Kijk hier nog eens naar.

Marktbenadering, promotie en communicatie

De argumenten genoemd onder marktbenadering zijn helder maar wel feitelijk. Ik zou dit echter geen marktbenadering noemen.

Alles wat genoemd wordt onder promotie en communicatie is op zich helder maar trekt het daardoor meer bezoekers? Bezoekers komen toch vooral af op de activiteiten die worden ondernomen.

De elementen die nu genoemd worden zijn volgens mij uitgangspunten voor de bedrijfsvoering en minder op de realisering van de doelstelling van meer sociale cohesie in de wijk.