

Bedrijfsplan BewonersBedrijf de Hambaken

Naar een betere toekomst voor de Hambaken, sociaal, economisch, fysiek en met zeggenschap voor de wijkbewoners.



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding.....	4
Wijkschets	4
Zeggenschap	5
Wat is een BewonersBedrijf?.....	6
Visie van het BewonersBedrijf De Hambaken	8
Missie van het BewonersBedrijf De Hambaken.....	8
Mogelijke activiteiten van een BewonersBedrijf	9
Het bestuur van een BewonersBedrijf.....	9
De plannen van het BewonersBedrijf	10
Wat kan met de Noorderpoort gedaan worden?.....	11
Bestemming 1. Vestiging van een lunchroom	11
Bestemming 2. Ruimteverhuur	12
Wat biedt de Noorderpoort aan ondernemers?	12
Wat biedt de Noorderpoort aan particulieren?.....	13
Beheer	13
Marketing.....	15
Plan van Aanpak.....	16
Fase 1. Het initiatief	16
Fase 2. Het draagvlak	17
Fase 3. Het bestemmingsplan.....	18
Fase 4. Onderhandelingen overdracht gebouw	19
Fase 5. Het bestuur	20
Fase 6. De rechtsvorm	21
Fase 7. De uitvoering van het plan.....	21
Binnengekomen bewonersinitiatieven.....	25
Zaterdagwinkel (buurtwinkel).....	25
Inburgering.....	25
Sportschool	25
Financiën	27
Meer Informatie.....	29

Voorwoord

Voor u ligt het bedrijfsplan van het BewonersBedrijf De Hambaken i.o. De term 'BewonersBedrijf' is zorgvuldig gekozen door het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken (LSA). Het duidt aan dat het gaat om een bedrijf. Een bedrijf is een zakelijke onderneming gericht op marktvaart, omzet, winst en groei. De lettergreep Bewoners geeft aan dat het BewonersBedrijf van, voor en door de bewoners van een bepaald gebied, meestal een wijk, is.

Dit schrijft het LSA op hun website [www. BewonersBedrijven.nl](http://www.BewonersBedrijven.nl)

De principes van een BewonersBedrijf zijn ontleend aan de manier waarop in Engeland Development Trusts en Community Enterprises opereren. Een BewonersBedrijf:

- Werkt aan economische, fysieke en sociale ontwikkeling van een gebied waarin bewoners zichzelf herkennen;
- Is onafhankelijk, zelfvoorzienend en winst vloeit terug naar de wijk en komt niet bij private personen terecht;
- Is geïnitieerd door (komt voort uit) bewoners, is in bezit van bewoners en wordt bestuurd door bewoners;
- Is gericht op samenwerking met bewonersverenigingen, lokale overheid, instellingen en bedrijven

Het is volledig van toepassing op het BewonersBedrijf De Hambaken. Maar de belangrijkste vraag die, met name in deze tijd van ongekende leegstand en sluitingen van talloze winkels, buurhuizen en bedrijven, gesteld moet worden, is: 'Hoe staat het met de duurzaamheid?'. Jarenlang is de burger gepamperd in een verzorgingsstaat. Troep op straat? De gemeente moet het opruimen. Welzijns-ondernemingen beleefden hoogtijjaren. Kapitalen gingen in die laag op, maar die tijden zijn voorbij.

Hebben de wijkbewoners wel behoefte een BewonersBedrijf waarin zijzelf actief deelnemen? Het zal wel moeten, want de overheid wilt taken en verantwoordelijkheden overdragen aan de burger. Er wordt overal flink op bezuinigd en subsidies worden flink gekort.

Blijft nog steeds de vraag 'Hoe staat het met de duurzaamheid?' Goed, want de bijbehorende begroting toont dat aan. Maar een begroting stoelt op aannames. Leggen wij die even terzijde, wat zijn dan de argumenten? Het zijn de voorbeelden van andere succesvolle gelijksoortige bedrijven.

Het BewonersBedrijf wilt het voormalige buurthuis, gelegen in het winkelcentrum de Hambaken, graag terug krijgen om daar o.a. een lunchroom te openen. De meeste winkelcentra hebben een lunchroom. Er waren in het winkelcentrum De Hambaken vele jaren een goedlopende cafetaria en pizzeria. Na de renovatie kwamen zij niet terug. Wel kwamen er Lidl en Action die veel regionaal publiek aantrekken. Kortom, een lunchroom kan daarom rekenen op veel publiek en omzet. En er zijn andere mooie inkomstenbronnen, zoals verhuur van een (feest)zaal, winkel- en kantoorruimte op basis van gebruik. Dit bedrijfsplan belicht de vele kansen en voordelen voor de wijk.

De onderstaande oprichters van het BewonersBedrijf de Hambaken menen dat het BewonersBedrijf zal voorzien in een grote behoefte en binnen twee jaar zichzelf volledig kan bedruipen.

- Ruud Sikking, ondernemer en informaticus, lid LSA
- Nisrine Khanchouf, welzijnswerker en aspirant ondernemer
- Wim van Oss, horecaondernemer
- Stanley Tjin-a-Kwie, voorzitter Arubaans/Antilliaans comité, Lid LSA

Inleiding

Dit document is het bedrijfsplan van het op te richten BewonersBedrijf De Hambaken.

Het beschrijft de aard en de activiteiten van het bedrijf met als belangrijkste doel:

- de overdracht van het voormalig buurthuis de Noorderpoort aan het Wielsem door de gemeente 's-Hertogenbosch.
- de verwerving van een startkapitaal bij het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken (LSA)

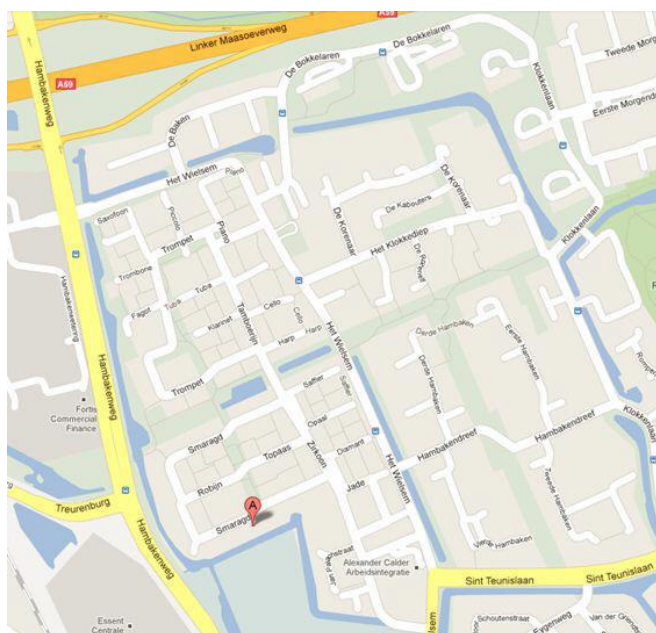
Het BewonersBedrijf moet duurzaam zijn, wat betekent dat het voortbestaan niet afhankelijk mag zijn van subsidies. Zeker in economisch moeilijke tijden is het belangrijk dat het BewonersBedrijf zich vooral richt op die middelen die succesvol en stabiel opereren over langere periode mogelijk maken. Het BewonersBedrijf ziet daarom voor de Noorderpoort twee hoofdbestemmingen, een **horecaonderneming** (lunchroom) en **ruimteverhuur**.

Dit plan vermeldt ook mogelijke aanvullende activiteiten. Zoals de bedrijfsnaam al zegt is het BewonersBedrijf een bedrijf VAN de wijkbewoners en zij bepalen uiteindelijk de koers, uiteraard binnen de bovengenoemde randvoorwaarde.

Dit document staat op www.DeHambaken.nl De onlineversie heeft het voordeel van hyperlinks.

Wijkschets

De wijk De Hambaken ligt in 's-Hertogenbosch Noord. Het een 70-jaren wijk.



De wijk wordt doorsneden door een doorgaande weg, het Wielsem, en haaks daarop door een hoogspanning tracé tot vier kwadranten. Elk kwadrant is een buurt, geheten Sprookjesbuurt, Edelstenenbuurt, Muziekinstrumentenbuurt en Hambaken buurt. In het hoekje linksboven, tegen de snelweg A59 aan, ligt nog een kleine buurt met slechts een straat, de Baken genaamd. Anders dan in de rest van de Hambaken staan hier vrijstaande koopwoningen. De Hambaken is vooral een woonwijk. Er staan veel eengezinswoningen met een relatief lage huurprijs (sociale woningbouw). Er wonen verhoudingsgewijs veel mensen die te kampen hebben met

meerdere problemen, zoals werkloosheid, verslaving, psychische problemen, armoede en opvoedingsonmacht. Het percentage jongeren dat van school komt zonder startkwalificatie is veel hoger dan het stedelijke gemiddelde. Sommige jongeren veroorzaken overlast en het gevoel van veiligheid is bij bewoners niet hoog.

Hieronder staan enkele getallen (bron CBS) waaruit blijkt dat het in de Hambaken minder goed gaat dan in de rest van de stad.

	Edel- stenen- buurt	Muziek- instrumen- ten buurt	Sprookjes- buurt	Hambaken- buurt	Wijk de Hambaken	's-Hertogen- bosch
Inwoners	1.160	1.315	1.640	1.375	5.490	109.090
Woningen	420	475	745	550	2190	63.254
Inwoners/woning	2,76	2,77	2,20	2,50	2,51	1,72
Inwoners/km2	4.697	6.119	6.780	6.773	6.100	5.447
Inkomen	14.300	15.000	13.900 *	14.200	14.323	18.464

* Het lage inkomen kan verklaard worden doordat In de Sprookjesbuurt veel goedkope flats zijn.

De Hambaken is geen Vogelaarbuurt, maar wel een z.g. GSB-gebied (Groot Steden Beleid) en krijgt daardoor extra aandacht van de gemeente en andere instanties. Uit het 'Budget 40+ Wijken' heeft de gemeente 's-Hertogenbosch [1,33 miljoen euro](#) ontvangen voor versterking van de wijk.

Zeggenschap

Een [incident eind 2008](#), waarbij een stadsbus met stenen werd bekogeld, heeft geleid tot het "19-punten Actieprogramma Hambaken 2009-2010". Jammer genoeg werden de wijkbewoners niet betrokken bij het opstellen van dit plan. Ook bij de renovatie van het winkelcentrum werden de bewoners niets gevraagd.



Pas naar aanleiding van een artikeltje 'De gemeente behandelt ons als onmondige kindertjes' in het Brabant Dagblad (d.d. 10-3-2009) werd snel door de instanties een klankbordgroep samengesteld. Zoals het woord 'klankbord' aanduidt, gaat het om het doorgeven van geluiden. Die mediale kerntaak, het informeren en raadplegen van de wijkbewoners, stond in het [samenwerkingscontract](#), maar werd in de periode 2009-2010 niet opgepakt.



Wat bewonersorganisaties betreft zijn er nog de Zelfstandige Activiteiten Groep (ZAG), bestaande uit

bestuursleden van de verschillende clubs in de wijk, de straatcontactpersonen die zich vooral richten op de openbare ruimte en het wijkplein (voorheen de wijkwinkel genaamd). Alle voorgenoemde bewonersorganisaties zijn verbonden aan de welzijnsonderneming Divers. Verder is er nog het Antilliaanse/Arubaanse comité Hambaken, waarvan de voorzitter ook lid is van het LSA-platform.

De instanties gingen onderling meerdere samenwerkingsvormen aan, waaronder een wijkbeheergroep, een koppelproject, een veiligheidshuis, een wijktafel, een wijkonderneming en een (nieuw) wijkteam. Zij namen de initiatieven en startten projecten, maar tot op heden was er daarbij weinig tot geen zeggenschap voor de Hambaken bewoners. Dat kan ingrijpend veranderen door de voorgenomen oprichting van een BewonersBedrijf.

Wat is een BewonersBedrijf?

Een BewonersBedrijf is een zakelijke onderneming in eigendom van wijkbewoners waarin zoveel mogelijk wijkbewoners samenwerken aan betere leefomstandigheden in hun wijk. De wijkbewoners en niet de instanties voeren het beheer en starten projecten. De taak van professionals is ondersteunend daar waar zij gevraagd worden.

Een BewonersBedrijf kenmerkt zich doordat er een belangrijke economische gerichtheid is. Het is een echt bedrijf en gaat als zodanig opereren. Dat vereist een totaal andere benadering dan die van louter wijkgerichte organisaties. Zij zitten met het dilemma dat de prijzen voor de wijkbewoners zo laag mogelijk gehouden moeten worden en anderzijds dat er voldoende inkomsten moeten zijn om de vaste lasten en alle overige kosten op te brengen. De cashflow is problematisch.



Er is een succesvoller model, dat wel wat zakelijk inzicht vereist. Een bedrijf kan groeien door te exporteren. Zorg voor doelgroepen/inkomstenbronnen die breder zijn dan die in de eigen wijk.



Dat levert geldstromen naar de wijk op. Anderzijds is het belangrijk om de geldstromen die de wijk uitgaan te beperken. Een goede strategie is Asset Based Community Development (ABCD).



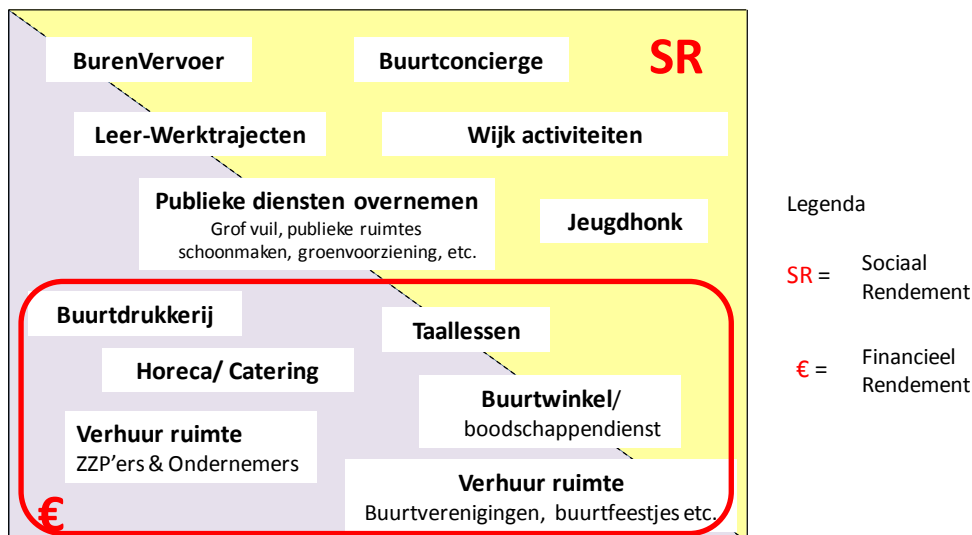
Hierbij wordt vraag en aanbod van diensten en goederen in de wijk in kaart gebracht, gepubliceerd en gekoppeld.

De website www.DeHambaken.nl biedt deze dienst.

Zie voor meer informatie over de ABCD strategie het boek 'Wijkontwikkeling op eigen kracht'.

Dit boek is in PDF-formaat te bestellen op de website <http://www.Isabewoners.nl/wijkontwikkeling-op-eigen-kracht/>

Subsidies zijn uiteraard welkom, maar om te blijven bestaan zijn eigen stabiele structurele inkomstenbronnen noodzakelijk. Er moet goed gekeken worden welke activiteiten hier aan bijdragen.

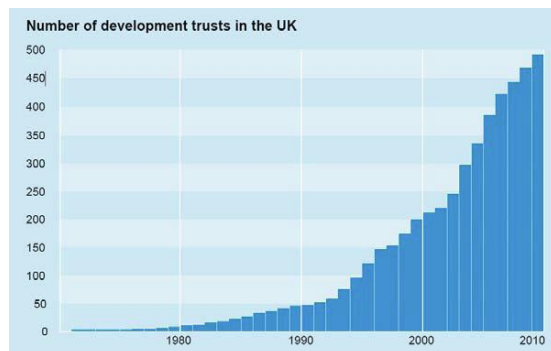


In het bovenstaande schema (bron LSA) staan activiteiten met een sociaal en/of economisch rendement. Het BewonersBedrijf De Hambaken heeft een maatschappelijke taak. Zie onze visie en missie. Sociaal rendement is heel belangrijk, maar daartoe zal een stabiele financiële basis noodzakelijk zijn. Daarom zal het BewonersBedrijf bij de start zich vooral richten met de activiteiten die binnen het rode kader vallen.

Belangrijk is dat het schema laat zien dat financiële uitgaven ook terug verdiend kunnen worden door sociaal rendement. Sociaal rendement is lastig meetbaar en te vertalen in financiële opbrengsten. Zo kan soms gekeken worden naar wat de uitgespaarde kosten van uitbesteding zijn of wat het kost aan schadelijke gevolgen als iets niet gedaan wordt.

Visie van het BewonersBedrijf De Hambaken

De Hambaken moet een wijk zijn waar het prettig wonen is. Dat betekent o.a. dat er voorzieningen moeten zijn waar de wijkbewoners behoefte aan hebben. Denk hierbij aan scholing, werk, winkels, gezondheid, ontspanning, ontmoeting, sport, kunst en cultuur, etc. Het zijn de wijkbewoners die samen zelf het beste kunnen bepalen aan welke voorzieningen zij de meeste behoefte hebben, beter dan de gemeente, woningcorporaties en andere instanties. Mede door de bezuinigingen gaat de overheid taken en verantwoordelijkheden aan burgers overdragen. In Engeland is daar al veel ervaring mee opgedaan onder de naam Big Society. De principes van een BewonersBedrijf zijn ontleend aan de manier waarop in Engeland Development Trusts en Community Enterprises opereren. Wijkbewoners hebben daar een grote mate van zeggenschap over hun eigen wijk. Zij exploiteren o.a. gebouwen waar allerlei soorten diensten aan de wijk geleverd worden. De rol van gemeente en instanties is meer ondersteunend en minder sturend geworden. Ook de bewoners van de Hambaken kunnen daar een voorbeeld aan nemen en een dergelijk BewonersBedrijf oprichten. Voor Nederland is dat innovatief.



Missie van het BewonersBedrijf De Hambaken

Het BewonersBedrijf wordt een sociaal duurzame organisatie die inspeelt op de lokale behoeften o.a. door het ontwikkelen en beheren van projecten op het gebied van economie, werkgelegenheid, sport, kunst, cultuur, communicatie (informer en raadplegen), welzijn en leefbaarheid. De rechtspersoonlijkheid zal vereniging of stichting zijn. Er is dan geen winstoogmerk en het profijt zal volledig ingezet worden voor de doelstellingen van de organisatie.

Het BewonersBedrijf heeft de navolgende missie als grondslag voor haar werkwijze:
Het BewonersBedrijf

- is een organisatie van bewoners van de Hambaken die zich inzetten voor zeggenschap over hun eigen wijk en betere leefomstandigheden,
- richt zich op de sociaal economische versterking van de wijkbewoners,
- neemt initiatieven en start projecten. Instanties zijn ondersteunend,
- is representatief voor en legt verantwoording af aan de wijkbewoners,
- heeft waardering voor de medewerkers, stagiaires en vrijwilligers,
- de winst komt ten goede aan de wijk,
- zal commercieel en ondernemend handelen, creatief en innoverend zijn, werken op milieuvriendelijke en duurzame wijze.

Een belangrijk aspect van een BewonersBedrijf is dat het duurzaam is. Professionals van de instanties komen en gaan, maar de bewoners blijven bestaan.

Een BewonersBedrijf is VAN de wijkbewoners en dus hun eigendom. Iedere wijkbewoner en wijkorganisatie mag initiatieven aandragen, graag zelfs. Iedereen mag overal van kennis nemen en een mening vormen. De instanties mogen uiteraard adviezen geven. Maar het zijn de wijkbewoners die uiteindelijk beslissen.

Samenwerking of samengaan?

Een BewonersBedrijf is VOOR ALLE bewoners en bewonersorganisaties en gaat daar waar dat gewenst, zinvol en mogelijk is hen helpen. Dat betekent echter niet zomaar fuseren met een bepaalde partij die dat graag wilt, want dan gaat de neutraliteit, onafhankelijkheid, identiteit en vrijheid van het BewonersBedrijf verloren. Als een BewonersBedrijf haar neutraliteit en autonomie opgeeft, ontstaat het gevaar dat het BewonersBedrijf wordt geassocieerd met een bepaalde groep. Dat kan de samenwerking met andere groepen bemoeilijken of blokkeren en het draagvlak schaden. **Dus samenwerking ja, samengaan nee.**

Mogelijke activiteiten van een BewonersBedrijf

Een gebouw als **laagdrempelig inlooppunt**, waar ruimtes verhuurd en diensten verleend worden, zoals door een horecagelegenheid, is van enorm belang voor de inkomsten. Een BewonersBedrijf kan ook zonder gebouw bestaan door het uitvoeren van organisatorische en welzijnstaken. Denk hierbij aan zaken als een website voor o.a. het koppelen van vraag en aanbod, een webwinkel, een vacaturebank/werkgelegenheidsbureau, thuiszorg, verzorgen openbare ruimte, postdiensten (wijk- en weekbladen), gezamenlijke inkoop (b.v. collectieve verzekeringen), inburgering (in 2008 waren er in de Hambaken zo'n 1000 inburgeringsgerechtigden). Het kan allemaal, maar met een wijkgebouw straalt een BewonersBedrijf herkenbaarheid en vertrouwen bij de wijkbewoners uit.

Het BewonersBedrijf De Hambaken start met horeca en ruimteverhuur. Hoever en in welke richting het BewonersBedrijf zich daarna verder zal ontwikkelen ligt open. De wijkbewoners bepalen de koers. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de activiteiten een goed economisch en sociaal rendement hebben of dat dat verwacht kan worden.

Het bestuur van een BewonersBedrijf

Het BewonersBedrijf is van de wijkbewoners en daarom hoort het bestuur te bestaan uit wijkbewoners. Het mooiste is het als het bestuur een evenwichtige afspiegeling van de diverse groeperingen binnen de wijk. Het bestuur kan aangevuld worden met personen die een bepaalde deskundigheid bezitten en/of bijdragen aan het netwerk. Zo zijn een of twee gemeenteraadsleden welkom, omdat raadsleden gekozen zijn om de belangen van de burgers binnen de gemeente te behartigen. Zij zijn geen ambtenaren die er zijn voor de belangen van de gemeente, maar volksvertegenwoordigers en daarom geen onderhandelingspartners, maar pleitbezorgers. In de statuten zal het een en ander, waaronder het stemrecht, nader geregeld worden.

De plannen van het BewonersBedrijf



De wijk de Hambaken is een 70-er-jaren wijk. Er waren toen een winkelcentrum met diverse buurtwinkels en een buurthuis, de Inham genaamd. In het midden van de wijk stond de Hambakenschool. Deze school brandde in 1999 geheel af. Op de plek waar de school stond kwam de Brede Bossche School (BBS). Aan de achterzijde kwam een uitbouw met een maatschappelijk bureau (de wijkwinkel genaamd). Een ruimte met een biljard en een barretje moest de functie van het buurthuis de Inham overnemen, omdat de Inham verloederde. Dat vervangen is echter nooit goed gelukt. Zo werden feesten niet meer mogelijk. In het wijkkrantje 'de Nieuwsbaken' van mei 2011 schrijft de klankbordgroep: *"De BBS is volgens ons niet de geschikte plek om voor iedereen iets te doen. Dit komt onder andere doordat de openingstijden niet ruim genoeg zijn, het gebouw heeft geen uitnodigende sfeer en is niet klantvriendelijk"*.

In 2003 trok de welzijnsonderneming Divers in het buurthuis en noemde het de Noorderpoort. Door de bezuinigingen van de gemeente krijgt Divers 30% minder budget en moet daardoor ook bezuinigingsmaatregelen nemen. In de periode van april t/m oktober 2012 verhuist de welzijnsonderneming Divers van de Noorderpoort naar de Vliert. De gemeente wilt in de Noorderpoort het nieuwe wijkteam vestigen. Het is de vraag of de instanties, die al elders kantoren hebben, het gebouwtje echt nodig hebben. Zij kunnen veel huisvestingskosten uitsparen door ruimtes van het BewonersBedrijf te huren op de momenten dat zij die echt nodig hebben (b.v. als inlooppunt).



Het zou goed zijn als de Noorderpoort, dat ooit ons buurthuis was, wordt teruggegeven aan de wijkbewoners.

Wat kan met de Noorderpoort gedaan worden?

Een teruggave van het voormalige buurthuis betekent niet dat het opnieuw als voorheen eenzelfde buurthuis of jeugdhonk wordt. Omwonenden herinneren zich nog goed de problemen en onrust die dat toentertijd gaf. Het voorstel is te komen tot een goed en duurzaam geleid BewonersBedrijf naar voorbeeld van de Engelse Community Enterprises en Development Trusts.

Dit voorstel betreft de navolgende twee bestemmingen die zichzelf kunnen bedruipen.

Bestemming 1. Vestiging van een lunchroom

Enkele jaren geleden is het winkelcentrum de Hambaken gerenoveerd. Helaas werden de wijkbewoners niet gevraagd wat zij daar graag wilden zien. Er kwamen Lidl en Action en slechts twee kleinere winkels die voorheen in het winkelwinkels zaten. Een cafetaria en een pizzeria verdwenen en dat is een groot gemis. De Noorderpoort ligt door de centrale ligging op een ideale plaats. Door de aanwezigheid van de publiekstrekkingen Lidl en Action is er altijd veel gezellige drukte. Er is nog geen gelegenheid tot het drinken van een kopje koffie, e.d. en dat schiept de



verwachting dat een lunchroom (voor koffie, thee, chocolmelk, melk, yoghurt, frisdrank, soep, gebak, verpakt ijs, belegde broodjes, e.d.) op die plek op veel publiek kan rekenen. Het pand ligt aan de noordzijde van het parkeerterrein van het winkelcentrum met de ingang naar het zuiden. Een zonnig terras is daarom mogelijk.

Er is al een keuken met bijbehorende bergruimte aanwezig. Bij de bouw was er een bar en het gebouw voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een horecagelegenheid (o.a. de afmetingen). Er is een centrale ruimte vlak achter de ingang. Hier kunnen tafeltjes komen. Rechts van de ingang is er een garderobe en zijn er toiletten.

Afhankelijk van de ontwikkelingen, is het niet uitgesloten dat in een latere fase er een keuken kan komen voor warme maaltijden. Ook kookclubs kunnen op bepaalde dagen in de keuken terecht. In ieder geval moet de keuken voldoen aan alle gestelde eisen (hygiëne, beperking stankoverlast, ergonomie).

Een horecagelegenheid levert een hoog sociaal rendement, maar op de betreffende plek ook een belangrijk economisch rendement. Zie verder de paragraaf 'Plattegrond Noorderpoort'



Bestemming 2. Ruimteverhuur

De Noorderpoort is momenteel een kantoorgebouw. Het leent zich daarom goed voor een ondernemerscentrum, zonder al teveel inrichtingskosten. Het ondernemerscentrum biedt zakelijke diensten, voorzieningen en kantoor- en vergaderruimte op basis van gebruik. Met name de kleine en startende ondernemers kunnen daardoor een complete werkplek



reserveren, vergaderen, cursussen en workshops houden, klanten in een representatieve omgeving ontvangen, etc. Zij hoeven geen eigen kantoorruimte te kopen of te huren met langlopende contracten, voorschotten en vaste lasten. Belangrijk is ook dat zij andere ondernemers kunnen ontmoeten, adviseren en bijstaan. De geplande lunchroom past mooi bij ruimteverhuur. Denk aan lunches, recepties, feestjes, e.d. Het gebouwtje heeft al kantoor- en vergaderruimte.

Wat biedt de Noorderpoort aan ondernemers?

Er komt een z.g. smart work center waar (wijk)ondernemers werkruimte huren op basis van gebruik. Zie ook het succesvolle Seats2Meet concept (op <http://www.Seats2Meet.com>).

Dit is wat de Noorderpoort kan gaan bieden:

- Open- en gesloten werkplekken.
- Vergader- en instructieruimte met beamer of smartboard.
- Snel draadloos internet.
- Video conferencing.
- Ruimte in de webwinkel.
- PC's met div. software, waaronder voor grafische toepassingen.
- Snelle en speciale printers, o.a. voor A3-formaat, tot A0-formaat posters, labels en lettertapes.
- Catering, Terras.
- Ontmoetingsplek voor professionals. Een prettige plaats voor ontmoetingen, samenwerking, inspiratie en zelfontplooiing.
- Organisatorische en secretariële diensten.
- Goed bereikbare locatie, per OV en/of auto dichtbij gelegen aan de A59 en A2.
- Reserveren via Internet.

Bezettingsgraad

- Er zijn 320 inschrijvingen in de Kamer van Koophandel in de wijk de Hambaken, niet meegerekend de ondernemingen in het AAG-gebouw. De wijk is een woonwijk en de meeste ondernemingen werken vanuit huis. Voor deze groep is het prettig om af en toe dichtbij gebruik te kunnen maken van de faciliteiten in de Noorderpoort. Er is weinig tot geen concurrentie in de wijk.

- Landelijke organisaties die ruimtes aanbieden, als Seats2Meet, zijn erg succesvol.

- Op LinkedIn is er regelmatig vraag naar vergaderruimtes. Verhuur aan organisaties van buiten de wijk ziet er veelbelovend uit.

- Door de centrale ligging en de aanwezigheid van de lunchroom is het gebouwtje interessant als laagdrempelig inlooppunt en intakeplek voor de gemeente, instanties en andere organisaties.

Wat biedt de Noorderpoort aan particulieren?

In ieder geval komt er een feestzaal, omdat daar veel behoefte aan is en omdat dat in de BBS voor particulieren niet mogelijk is.

Nog te onderzoeken mogelijkheden en afhankelijk van de behoefte zijn:

- Filmvoorstellingen in de zaal.
- Open Coffee met het bestuur van het BewonersBedrijf
 - b.v. elke vrijdagmiddag van 17:00 tot 19:00 uur.
- Copyshop.
- Vrije PC's met Internet.
- Bibliotheek servicepunt
 - afhalen en inleveren (bestellen via Internet),
 - 1 boek meenemen tegen 2 inleveren.
- Ruimtes voor b.v. de wijkzuster, zuigelingenzorg, opvoedadvies, cursussen b.v. EHBO, theorie rijexamens, muziekschool.
- Taal- en Inburgeringscursussen.
- Talenten/ABCD-databank voor het in kaart brengen en publiceren van lokaal aanwezige talenten en capaciteiten en het verbinden van vraag en aanbod.
- Werk- en stageplekken en hulp bij het vinden van werk.
- Ruimte in de webwinkel (24x7) en wijkwinkel(s) op zaterdag .
- Uitleenpunt tuingereedschappen.
- Centraal verzamelpunt post, krantjes, reclamebladen, e.d. Deze worden dan niet meer door verschillende partijen bezorgd, maar 1x per dag door de buurtpostbode.
- Postrestante afhaalpunt onbezorgbare post en pakketten.

Ook kunnen met de gemeente afspraken gemaakt worden over het onderhoud van de openbare ruimte. Maar nogmaals, het BewonersBedrijf is VAN en VOOR de wijkbewoners. Zij bepalen uiteindelijk de koers. Alles moet uiteraard wel financieerbaar zijn en zoveel mogelijk aanvullend en zo weinig mogelijk concurrerend met reeds in de wijk aanwezige diensten.



Beheer

Omdat een BewonersBedrijf van de wijkbewoners is, zal het bestuur goed moeten communiceren met de wijkbewoners. Op de interactieve website <http://www.DeHambaken.nl> is er al een open bewonersplatform met o.a. enquêtes, forums en chatroom. Ook zullen regelmatig algemene

bijeenkomsten zijn. Zo komt er een 'open coffee' bijvoorbeeld elke week aan het einde van de vrijdag middag en de vroege avond. Wijkbewoners kunnen dan op laagdrempelige wijze de bestuursleden ontmoeten. Hopelijk zijn er dan ook vertegenwoordigers van de instantie. Zij zien graag een inlooppunt voor de Noorderpoort.

Overdags is er tenminste een kok voor de bediening aanwezig en een beheerder voor de flexplekken.

De boekhouding kan gedaan worden met behulp van een boekhoudpakket. Het LSA zorgt voor een accountant omdat de donaties verantwoord moet worden bij de verstrekkers ervan.

Openingstijden

De lunchroom is open gedurende winkeltijden (8:30-20:00 uur). Ruimere tijden kunnen problemen geven met omwonenden en de veiligheid. De werkplekken en vergaderzaal zijn ook 's-avonds beschikbaar. De op Internet te reserveren dagdelen zijn 9-13, 13-17 en 18-22 uur).

Buiten de winkeltijden moet men aanbellen. Een video-intercom met afstandsbediening van de deur via een smartphone is een optie (zie b.v. www.staov.nl).

Er is bij de wijkbewoners een grote behoefte aan feestruimte. Dit kan b.v. op vrijdag- en zaterdagavond tot uiterlijk 24 uur. Er is interesse van een gebedsgroep voor de zondagmorgen.

Inlooppunt/ontmoetingsplek

Resumerend. Een horecagelegenheid is momenteel een groot gemis in de wijk. Het is noodzakelijk voor een sluitende exploitatiebegroting van het pand. Een uitnodigende ingang trekt het altijd aanwezige winkelpubliek. De kosten van de verbouwing leveren een belangrijk economisch rendement door een hogere omzet en een groot sociaal rendement. De Noorderpoort moet een laagdrempelig inlooppunt en gastvrije ontmoetingsplek voor de wijkbewoners (ook met instanties) worden. Het belang daarvan is van niet te onderschatten voor een wijk waar weinig sociale cohesie is.

Parkeren



De Noorderpoort ligt aan de noordzijde van het parkeerterrein van het winkelcentrum. Er zijn in 's-Hertogenbosch Noord geen pakeerautomaten en er is geen blauwe zone. Dat is een voordeel voor de bezoekers van de Noorderpoort. Een horecagelegenheid zal invloed hebben op de parkeerdruk. Als het winkel publiek een kopje koffie gaat drinken, dan blijven hun auto's langer geparkeerd.

Bezoekers kunnen erop geattendeerd worden dat aan de achterkant van het gebouwtje parkeerplekken zijn en op 2 minuten loopafstand liggen 2 parkeerterreintjes (De Tondeldoos en de Rozenelf) die altijd leeg of vrijwel leeg zijn, omdat aanwonenden hun autos' op het pleintje voor hun deur parkeren. Te verwachten is dat het reconstructieplan 'Hart voor de Hambaken' rekening houdt met met meer parkeerruimte.

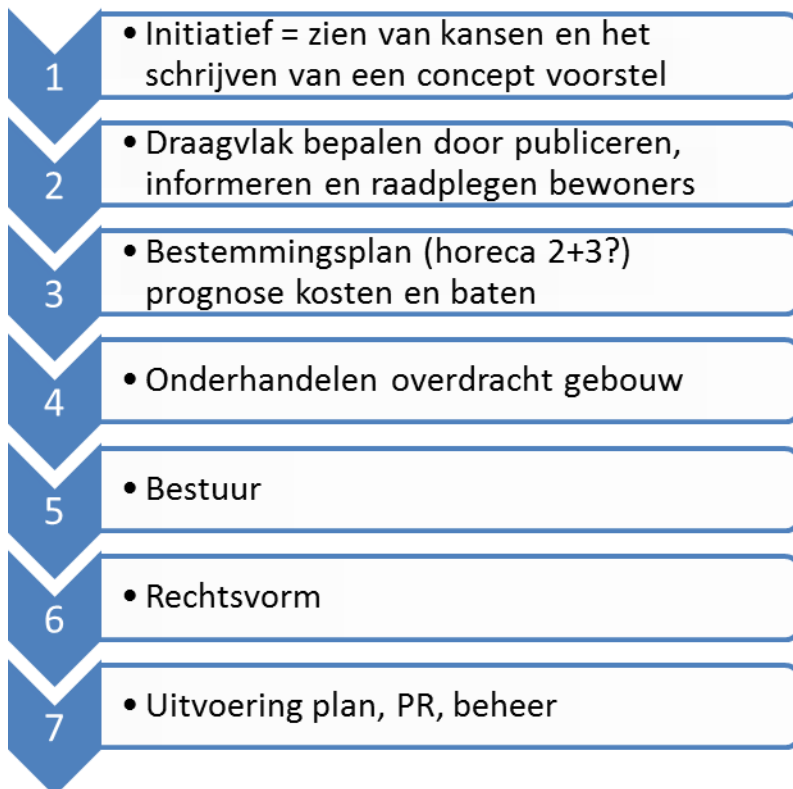
Marketing

De vijf P's van marketing zijn: Product, Prijs, Plaats, Promotie en Personeel
Samenvattend voor het BewonersBedrijf de Hambaken zijn die bij de start als volgt.

- 1) Het product is horeca en ruimteverhuur.
- 2) Er is geen concurrentie in de wijk. Lidl en Action zijn publiekstrekkingen voor de hele regio. Omdat de meeste bezoekers van buiten de wijk komen, kunnen de prijzen marktconform zijn, wat goed is voor de geboden kwaliteit. Voor de wijkbewoners komen speciale (kortings)regelingen en acties, b.v. een stamppot of bruine bonen avond.
- 3) De plaats is het gebouwtje de Noorderpoort gelegen aan de noordzijde van het winkelcentrum de Hambaken. Dit gebouwtje is, omdat het voorheen een buurthuis was, geschikt voor het voorgenoemde product. Lidl en Action trekken veel winkelpubliek wat goed is voor de horecagelegenheid.
- 4) De promotie richt zich vooral op de wijkbewoners. Belangrijke communicatiekanalen zijn de wijkwebsites <http://www.DeHambaken.nl> (interactief) en <http://www.Hambaken-Actief.nl> (informatief), de wijkkrant de Nieuwsbaken en de weekkranten.
- 5) Het personeel bestaat uit vrijwilligers en beroepskrachten. Beroepskrachten zijn belangrijk voor een gedegen beheer..

Plan van Aanpak

De onderstaande fasen zullen doorlopen worden.



Fase 1. Het initiatief



In deze eerste fase werden een aantal gegevens (gele vlakken) met elkaar in relatie gebracht met als resultaat een voorstel tot verwerving van de Noorderpoort.

Het LSA stelde op de werkconferentie 'Ruimte voor burgers' d.d. 27-6-2011 voor om 14 experimenten uit te voeren op het gebied van maatschappelijke ondernemingen. Het voorstel gaat uit van 2 ton per experiment. Minister Donner verklaarde die dag dat hij 'de handschoenen opnam' en zijn medewerking gaf aan de 14 experimenten. Dat betekende echter niet dat hij voor de benodigde financiën zorgde. Gelukkig kwam er 1 miljoen van de Postcode Loterij en 7 ton van het fond 'Werken aan Wonen' van Aedes. Niet alle 14 BewonersBedrijven kunnen dus 2 ton krijgen, maar niet alle hebben zoveel nodig.

Het project Noorderpoort is aangemeld bij het LSA en staat nu op de lijst van 14 projecten die in behandeling zijn genomen. Op 22 okt. was er een startbijeenkomst. De eerste experimenten zullen begin 2012 starten. Een onafhankelijke jury gaat de aanmeldingen beoordelen, idem de hoogte van het ter beschikking gestelde budget (max. 2 ton). De verwerving van een pand is geen doel op zich, maar wel een belangrijk middel om de in dit voorstel beschreven doelen te realiseren.

Fase 2. Het draagvlak

In deze fase werden de wijkbewoners betrokken bij het voorstel. Er was al bij de gemeente contact geweest over hun medewerking aan het project. Acties naar wijkbewoners in deze fase zijn:

- Informeren en raadplegen van wijkbewoners o.a. doormiddel van
 - de interactieve wijkwebsite www.DeHambaken.nl
 - met o.a. enquêtes, forums, chatroom, ABCD-databank
 - de informatieve wijkwebsite www.Hambaken-Actief.nl
 - de Nieuwsbaken en (week)kranten
 - aanschrijven alle (320) ondernemers in de wijk (2^e week febr. 2012)
 - uitnodiging op de voorpagina van het wijkkrantje de Nieuwsbaken
 - samenkomsten (o.a. 9-3-2012 in de BBS en 3-6-2012 op de rommelmarkt)
- Inzet van de beproefde ABCD-strategie (vraag & aanbod en matches)

Wat is de definitie van draagvlak en is er voldoende draagvlak? Is dat draagvlak ook breed gedragen en niet enkel beperkt tot het draagvlak voor de belangen van een bepaalde vereniging? Het BewonersBedrijf is er voor ALLE bewoners en bewonersorganisaties en tracht hen zo goed mogelijk te informeren. Het blijkt dat vrijwel iedereen die van het voorstel hoorde positief tot zeer enthousiast is. Van meerdere zijden is er al belangstelling voor het gebruik van ruimtes. De klankbordgroep noemt het plan een goed initiatief en verleent haar steun. Er was enkel een protest in het Weekblad van 'Een bewoner van het Spinnewiel'. Deze persoon wilde geen jeugdhonk zoals voorheen. Dat had jaren geleden geleid tot vernielingen en vechtpartijen. Deze bewoner kan



gerust zijn, want dat zal met het BewonersBedrijf niet gebeuren. Vermeldenswaard is dat opvallend veel wijkbewoners goede herinneringen hebben aan het buurthuis, de feest- en peuterspeelzaal.

Er is dus een breed draagvlak. De vraag is hoe dat valt te mobiliseren. Er zijn wijkbewoners die zich al hebben aangemeld om te klussen of iets te doen in de horeca. Wat lastiger is het vinden van bestuursleden. Het bezwaar is dat een bestuursfunctie naar verwachting veel tijd vraagt en langdurig is. Bovendien zijn er momenteel enkel nog plannen. Gelukkig is er inmiddels een gepassioneerd kernteam met veel deskundigheid en ervaring op het gebied van ondernemerschap, ICT, welzijn en horeca.

Fase 3. Het bestemmingsplan

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Noord' is de locatie bestemd als 'Maatschappelijke' functie. De navolgende zaken zijn toegestaan: bibliotheken, kinderdagverblijven, naschoolse opvang, openbare dienstverlening, paramedische voorzieningen, praktijkruimtes, religie, uitvaartcentrum en verenigingsleven, behalve als (geluids)overlast te verwachten is.

- In deze trits ontbrak een horecagelegenheid van categorie 2 en 3

Horeca van categorie 2:

het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);

Horeca van categorie 3:

een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, waaronder feestzalen;

Momenteel is er geen feestgelegeneid in de buurt en daar is grote behoefte aan.

De horeca bestemming is onmisbaar als inkomstenbron.

Er is ter plekke veel winkelpubliek, wat belangrijk is voor een grote omzet. Ook is veel bezoek van de Hambakenbewoners te verwachten. Er is momenteel niets in de eigen wijk en de Hambakenbewoners zijn aangewezen op de cafetaria in het Rompertcentrum, Orthen of de Maaspoort, alle tever om te lopen.

Er zijn hoge vaste lasten (pandhuur, energie, personeel). Een horecagelegenheid is daarom noodzakelijk om inkomsten te verwerven voor een duurzaam BewonersBedrijf. Inkomsten uit de horeca zijn stabiel dan die uit ruimteverhuur, omdat er door Action en Lidl altijd veel winkelpubliek aanwezig is.

Ook de bestemming 'winkels' ontbrak. De verkoop van producten van en door bewoners (kleding, kunst, hapjes, e.d.) is een belangrijke wens voor de zaterdagwinkel.

Gelukkig kwam de gemeente op 15-5-2012 naar buiten met het document 'Resultaten vooroverleg en inspraak bestemmingsplan "Noord" '. Hierin staat:

Het college waardeert de inspanningen van de inspreker zeer om zich in te zetten voor De Hambaken.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het gebouw Noorderpoort een maatschappelijke bestemming opgenomen conform het huidige gebruik. In het vigerende bestemmingsplan 'De Hambaken 1973' is deze bestemming ruimer. De gronden zijn bestemd voor wijk en buurtvoorzieningen, zoals winkels, horecabedrijven, praktijkruimten, kantoren, wijkgebouwen en vergaderruimten.

*Zoals de inspreker zelf ook aangeeft, is het plan nog in ontwikkeling. Zo zijn onder andere de functies die volgens de inspreker in het gebouw zouden moeten komen nog niet duidelijk. Om niet op de uitkomsten van dit onderzoek vooruit te lopen, **worden** in het ontwerpbestemmingsplan 'Noord' de **bestaande rechten** uit het vigerende bestemmingsplan 'De Hambaken 1973' **overgenomen**.*

De gronden en opstallen zijn eigendom van de gemeente. Alvorens over eventuele overdracht van gronden en/of opstallen gepraat kan worden, dient de inspreker een uitgewerkt ondernemingsplan te kunnen overleggen. Op dat moment kan bekeken worden of gronden en/of opstallen kunnen worden overgedragen of in gebruik worden gegeven aan het op te zetten BewonersBedrijf en onder welke condities dat zou kunnen.

Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn, behoudt de gemeente ook de mogelijkheid om te sturen ten aanzien van het gebruik. Met name horeca is een functie die De Hambaken al snel tot overlast kan leiden. Het college zal ervoor zorgdragen dat een eventuele horecavestiging zo veel mogelijk aansluit bij de wensen van de wijk.

De bestemmingen van het momenteel geldende bestemmingsplan 'De Hambaken 1973' blijven dus ongewijzigd van kracht. Er zijn geen belemmeringen voor de vergunning van een horecagelegenheid. Positief is ook dat over condities wordt gesproken. Dat doe je niet als je het BewonersBedrijf niet ziet zitten. Dat de gemeente de belangen van omwonenden en wijkbewoners afweegt, is niet meer dan logisch en iets waar het BewonersBedrijf graag aan meewerkt.

De benodigde vergunningen

De gemeente gaat over de exploitatievergunningen. Nu het bestemmingsplan horeca mogelijk maakt, volgt haast automatisch ook de afgifte van een horecavergunning. Het pand had een horecagelegenheid en de inrichting voldoet aan de afmetingen en ander eisen gesteld aan horecagelegenheden. Alleen het punt van een telefoonevoorziening is gedateerd. Mogelijk komt er geen vaste telefoon, omdat vrijwel iedereen mobiel kan telefoneren. Een van de bestuursleden heeft haar hygienediploma en er is ook een aspirant kok die alle benodigde papieren heeft.

Fase 4. Onderhandelingen overdracht gebouw

Wat het BewonersBedrijf voor ogen staat is mogelijk. De hamvraag is nu of de gemeente de Noorderpoort wilt overdragen aan een BewonersBedrijf en onder welke condities. Zo is de status van buurthuis gewenst, omdat dat financiële voordelen levert.

Het nieuwe wijkteam (Gemeente, Divers, Juvans, MEE, Zayaz) voelt er veel voor om te [verhuizen](#) naar de Noorderpoort. Zij zijn nu gehuisvest aan de Zirkoon 7, een drive-in woning van Zayaz. Ook het Wijkplein, die gevestigd is in de Brede Bossche School, wilt naar de Noorderpoort verhuizen.

En ook de woningcorporatie Zayaz heeft plannen gemaakt voor een flatgebouw op de plaats van de Noorderpoort, maar die zijn momenteel bevroren. De instanties hebben allemaal al hun vestigingen, werk- en vergaderfaciliteiten, maar met de Noorderpoort als inlooppunt midden in de wijk menen ze makkelijker contacten te kunnen leggen met de wijkbewoners. De vraag is of dat zo is. De huidige geslotenheid van het gebouw is weinig uitnodigend. Als het enkel om de contacten met bewoners gaat, kunnen ze ook flexplekken huren bij het BewonersBedrijf. De lunchroom en de door ons geplande verbouwing van de ingang maakt de Noorderpoort pas echt goed tot inlooppunt. Gelukkig staat de gemeente niet afwijzend over huren van het BewonersBedrijf.

De vraag is nu onder welke condities de gemeente de Noorderpoort wilt overdragen aan het BewonersBedrijf. Divers is op 23 maart naar de Vliert verhuisd. Momenteel zitten er nog enkele

medewerkers van de financiële afdeling, om geen leegstand te hebben. In oktober verhuist de rest. De gemeente ziet niet graag leegstand. Er zal daarom snel onderhandeld moeten worden om de overdracht rond te krijgen. Momenteel bestaat het kernteam uit 3 leden. Het heeft weinig zin om veel energie te steken in het formeren van een grote kerngroep zolang er onzekerheid bestaat over de overdracht van het pand en de condities.

Het bedrijfsplan

De gemeente en de jury van het LSA verlangen een bedrijfsplan. Het opstellen van een doortimmerd bedrijfsplan vereist de nodige deskundigheid en onderzoek. Het LSA zorgt voor de nodige ondersteuning en heeft de Sesam Academie gevraagd naar een deskundige op bedrijfskundig gebied. Een ter zake deskundige wijkbewoner is wenselijk voor een duurzame betrokkenheid. Mogelijk, als er voldoende tijd is, kunnen ook stagiaires en afstudeerders van de lokale opleidingsinstituten ingeschakeld worden.

De gemeente

Het bedrijfsplan is nodig voor de afdeling 'Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw' van de gemeente. Deze gaat een advies uitbrengen aan het College van Burgemeester en Wethouders voor de toewijzing van de Noorderpoort aan het BewonersBedrijf.

De jury

Het LSA heeft een budget voor investeringen en om de uitvoering van de projecten te begeleiden. Het streven van het LSA is om in september 6 BewonersBedrijven operationeel te hebben. Er is momenteel een lijst van 12 kandidaat BewonersBedrijven. Het LSA heeft een onafhankelijke jury samengesteld die het bedrijfsplan beoordeelt en de hoogte van het startkapitaal zal bepalen. De juryleden zijn:

- Ton Selten, zelfstandig ondernemer en voormalig bestuursvoorzitter Woningcorporatie Lefier en penningmeester Fonds Werken aan Wonen,
- Eric Traa, Directeur Markt Centrum - Rabobank Amsterdam,
- Ella Buijze, Directeur Prins Heerlijk - Stichting Buitengewoon leren en werken.

Het BewonersBedrijf zal het startkapitaal voor het grootste deel aanwenden voor investeringen die moeten leiden tot een zichzelf bedruipend en duurzaam BewonersBedrijf. In de begroting zijn de investeringen apart vermeld en uitgesplitst. Een kleiner deel is nodig om het exploitatietekort in de startfase te dekken.

Dit voorstel wordt de jury integraal aangeboden, de onderdelen horeca en ruimteverhuur zijn onlosmakelijk van elkaar verbonden. Bovendien heeft een start van het BewonersBedrijf alleen maar zin als zij vanaf het begin voldoende kwaliteit kan bieden. Zonder dat zijn de hoge vaste lasten niet op te brengen. Daarom is het belangrijk dat er een goed uitgeruste en gastvrije lunchroom komt en niet alleen maar een koffiezetapparaat. Ook een uitnodigende entree is belangrijk.

Fase 5. Het bestuur

Een deskundig en gedreven bestuur is enorm belangrijk voor het succes van het BewonersBedrijf. Er zijn wijkbewoners nodig die de handen uit de mouwen willen steken en de kar willen trekken. Het verwerven van dat soort bestuursleden is niet eenvoudig. Men is bang, en niet ten onrechte, dat een bestuursfunctie erg veel tijd zal vergen en verplichtingen met zich meebrengt.

Ook is het onmogelijk om iedereen tevreden te stellen (b.v. een feestzaal tegenover de rust van omwonenden) en niet altijd is er daarom waardering voor het bestuur.

Daar komt nog bij dat momenteel enkel nog een voorstel bestaat. Als het BewonersBedrijf eenmaal een buurthuis heeft en bekend is wat daar gebeurt, zal er naar verwachting meer interesse zijn.

In deze fase heeft de samenstelling van een bestuur een hoge prioriteit. Het bestuur dient zoveel mogelijk een afspiegeling te zijn van alle groeperingen binnen de wijk. Er zal veel tijd gestoken worden in het persoonlijk aanzoeken van geschikte wijkbewoners. Deze zullen aan bepaalde vereisten moeten voldoen. Bijvoorbeeld, een bestuurslid dient:

- een wijkbewoners te zijn,
- de visie, missie en intentie in dit ondernemersplan te onderschrijven,
- een positieve bijdrage te leveren aan het BewonersBedrijf,
- geschikt te zijn (de juiste instelling, kennis en ervaring te bezitten) voor de te bekleden bestuursfunctie.

Bij uitzondering kunnen ook niet-wijkbewoners deelnemen aan het bestuur als er sprake is van bijzondere kennis en ervaring of een netwerk die in het belang zijn van het BewonersBedrijf. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een of twee gemeenteraadsleden. Een nadere uitwerking volgt in de statuten.

Gelukkig zijn er al enkele oprichters met veel kennis en ervaring op het gebied van ondernemen, ICT, welzijn en horeca. Dat is precies de combinatie die nodig is.

Fase 6. De rechtsvorm

De rechtsvorm kan zijn stichting, vereniging of coöperatieve vereniging. De vereniging is het meest democratische vorm en past daarom bij een BewonersBedrijf, maar het brengt ook het gevaar van een moeizame besluitvorming en een kaping door minderheidsgroepen met zich mee.

Er is in 2009 een wetvoorstel ingediend voor een **maatschappelijke onderneming** voor organisaties met een maatschappelijke doelstelling die op bedrijfsmatige wijze diensten aanbieden. Het idee achter deze nieuwe rechtsvorm is onder meer om de mogelijke inspraak en invloed van de belanghebbenden steviger te verankeren. Deze rechtsvorm zou goed passen bij BewonersBedrijven. Mogelijk dat er een aparte rechtsvorm gaat komen voor BewonersBedrijven, een soort stichting met een paar extra rechten en voorzieningen, bijvoorbeeld t.a.v. de belastingen, zoals geen heffing van btw. Voorlopig zijn er weinig keuzemogelijkheden. Het LSA zal adviseren bij de meest gunstige rechtsvorm en opstelling van de statuten. Zaken die in de statuten geregeld moeten worden zijn o.a. de samenstelling van het bestuur en de wijze van communicatie met de wijkbewoners. Het LSA heeft een notaris uitgekozen, namelijk Hekkelman Notarissen in Nijmegen, en een accountant, namelijk BGH Accountants.

Fase 7. De uitvoering van het plan

De uitvoering zal gefaseerd uitgevoerd worden. Hieronder staat een verdeling in 4 periodes van naar verwachting elk 3 tot 4 maanden. De werkelijke duur hangt af van de ontwikkelingen, zo ook de genoemde activiteiten.

Zonder startkapitaal kunnen de doelstellingen niet uitgevoerd worden. Met name in de eerste

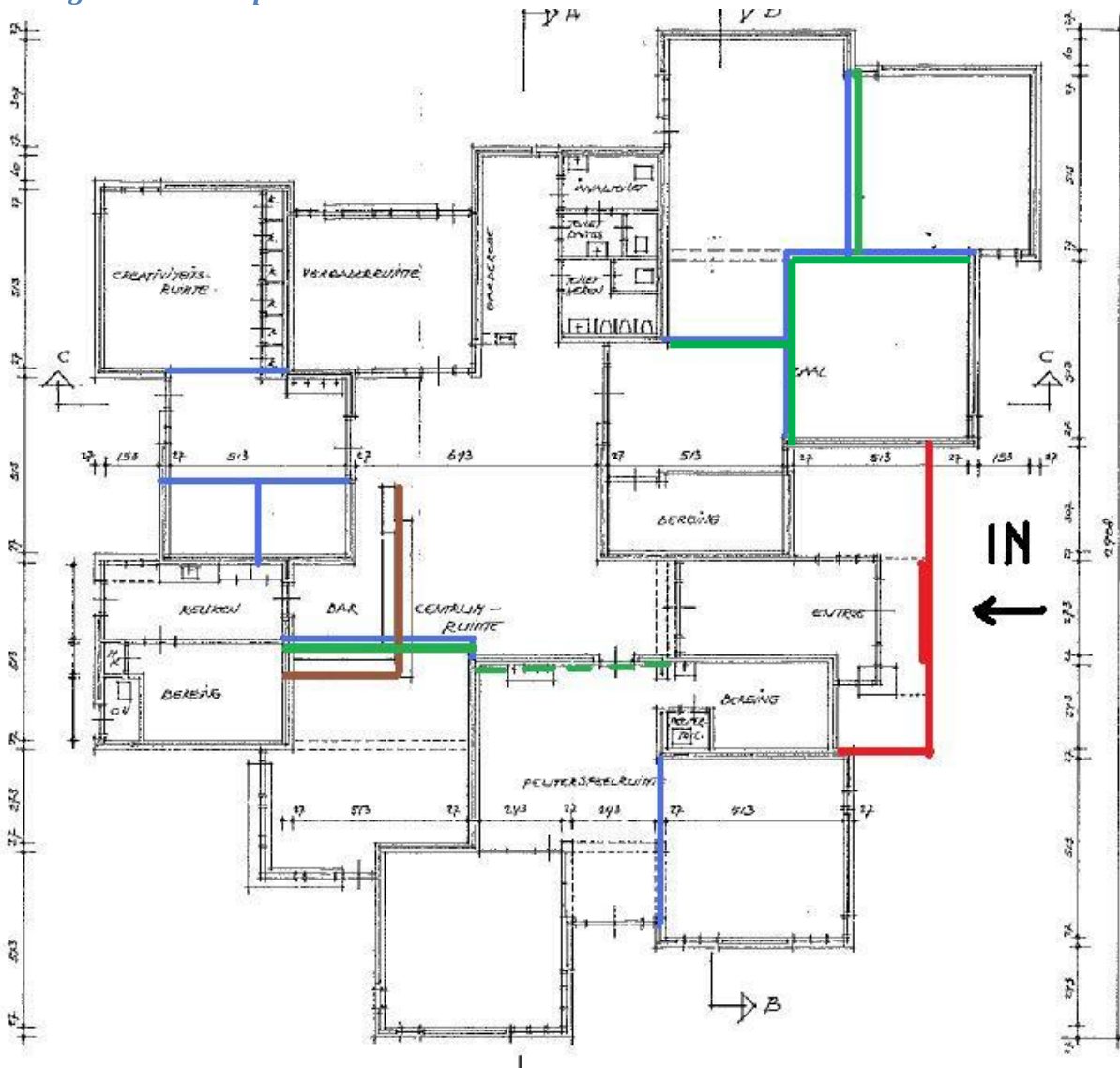
periode zijn er veel onkosten voor o.a. de verbouwing, herinrichting en de vaste lasten voor huur en energie zonder dat daar eigen inkomsten tegenover staan. Uiteraard zal er een degelijke boekhouding zijn en de LSA jury daarbij op open wijze betrokken worden.

Periode 1, voorbereidingen

Zodra het pand beschikbaar komt (in oktober?) zal het worden aangepast aan de bestemmingen horeca en ruimteverhuur. Naar verwachting zijn 2 maanden nodig voor de verbouwing en de inrichting van de keuken en de zaal. Er is maar een eerste indruk mogelijk en die moet goed zijn, zodat men graag terug komt. Ook zal de ingang wat uitnodigender gemaakt moeten worden, b.v. met bloembakken.

Hieronder staat de plattegrond van de Noorderpoort met de oorspronkelijk indeling van het buurthuis en die na de verbouwing door Divers. De blauwe lijnen zijn van de verbouwing. Er waren 4 kantoorruimtes, nu zijn het er 7 plus 2 spreekkamers. Het e.e.a. is ten koste van de centrale ruimte en de zaal gegaan. De groene lijnen geven aan welk muren weg kunnen .

Plattegrond Noorderpoort





De bruine lijn was een bar. Hier kan een toonbank/koelvitrine komen. Er is op deze plek goed zicht op de ingang en een directe verbinding met de keuken en de berging.

Rechtsboven was er een grote zaal. Hier zijn daar 2 kantoorruimtes en een doorgang. De scheidingmuren kunnen eruit, zodat er weer een grote zaal ontstaat. Ook andere aangebracht scheidingmuren kunnen eruit.

De oude staat van het gebouw lijkt, gezien de verwachte behoefte, beter te voldoen dan de huidige. Zelfs zou er vanwege de flinke bezuinigen weer behoefte kunnen ontstaan aan de oorspronkelijke peuterspeelruimte. In een ouderparticipatiecrèche zorgen de ouders onderling voor de opvang van elkaars kinderen. Dit soort crèches moeten voldoen aan alle wettelijke regels die ook voor reguliere crèches gelden, behalve de opleidingseisen en de ARBO-eisen. Voor de kosten van dit systeem kunnen ouders, als zij en de crèches voldoen aan de kwaliteitseisen van de Wet Kinderopvang, terugvallen op de kinderopvangtoeslag. Zie verder <http://www.buurtoudersnederland.nl>

Kosten: Sloop wanden, afvoer van puin, herstel wanden en vloeren, schilderwerk, keukeninrichting, tafels en stoelen, keuken- en eetgerei, (feest)verlichting, camerabeveiliging, inrichting kantoor beheerder.

Mogelijk is 2^e handse keukenapparatuur geschikt. Divers heeft het e.e.a. ter overnamen. Misschien willen leveranciers bijdragen. Ook franchise formules kunnen interessant zijn. Een probleem is echter dat er nog geen aantoonbare omzet is. Wellicht iets voor een latere fase.

Periode 2, de opening

Hopelijk kan de Noorderpoort nog voor Sinterklaas en kerst feestelijk geopend worden. Het is een gezellige tijd en het zou goed zijn daar gebruik van te maken. De wijkbewoners worden uitgenodigd een kijkje te komen nemen en er komen diverse mooie acties om de Noorderpoort te presenteren.

Vanaf begin januari dienen de kantoorruimtes geschikt zijn om te verhuren. Er dienen werkplekken komen en faciliteiten als internet en printers.

Kosten: Inkoop eten & drinken, PR-materiaal, bureautafels en -stoelen, kasten, hardware, software, etc.

Periode 3, het terras

De ingang ligt aan de noordzijde van het parkeerterrein en de ingang ligt op het zuiden, ideaal voor een terras. Links van de hoofdingang is er de mogelijkheid voor een zonnig terras. De kan doorlopen tot om de hoek van het gebouw. Aan de zijkant is er ook een ingang.

Momenteel ligt er strook gras en straatklinkers. Het terras zal betegeld moeten worden.

Het zou mooi zijn als het terras voor de zomer van 2014 klaar is.

Verder zal in deze periode, afhankelijk van het economisch en sociale rendement er aanpassing komen in het aanbod van de horeca en ruimteverhuur. Bijvoorbeeld, als er veel vraag is naar friet, zal er een grote fritouse met een afzuiginstallatie moeten komen. Is er veel vraag naar ijs, dan is

mogelijk een softijsmachine rendabel. Hetzelfde geldt voor de verhuur van werkplekken en kantoorruimte. Als de copyshop goed loopt, kan er bijvoorbeeld een A0-plotter worden aangeschaft. Lopen cursussen en workshops goed, dan is bijvoorbeeld een smartboard een goede aanschaf.

Kosten: bestrating, terrasmeubilair, extra keukenapparatuur, kantoorinventaris

Er loopt nog een kunstproject waarbij de buurtbewoners een kunstobject mochten uitkiezen. Er zou een draak op een pilaar komen, maar de kunstenaar heeft zich teruggetrokken. Het budget van 20 mille is nog aanwezig. De tweede keuze was een ontmoetingsplek/parkje met o.a. een mozaïeken vloer. Mogelijk dat deze ontmoetingsplek voor de Noorderpoort kan komen. De Griekse kunstenaar wil dat graag samen met de wijkbewoners uitvoeren.

Periode 4. De hoofdingang



De (hoofd)ingang ziet er momenteel niet gastvrij uit. Er zijn massieve deuren zonder ramen en een metalen fietsenhok. Er kan een uitnodigende glazen pui met automatische schuifdeuren komen (zie de rode lijnen in de plattegrond). Dit is een flinke bouwkundige ingreep. Het kan wel meteen voor meer binnenruimte zorgen, want de ingang springt nu in. Voor de deskundigheid is een architect of bouwkundige nodig. Misschien is kostenbesparing mogelijk door de inschakeling van de afdeling Bouwkunde van de Hogeschool Avans te 's-Hertogenbosch.

Links en recht kunnen etalages komen voor de artikelen die in de zaterdagwinkel worden verkocht. De roldeur hangt momenteel achter de ingang en kan daar blijven.

Kosten: tekeningen, sloopwerkzaamheden, grondwerkzaamheden, storten fundering, plaatsing pui, elektrische schuifdeur, reconstructie dak en hemelwaterafvoer, elektrische voorzieningen (o.a. verlichting, intercom, lichtbak) en installatie.

Binnengekomen bewonersinitiatieven

Het BewonersBedrijf staat open voor de inbreng van initiatieven van wijkbewoners en wijkorganisaties. Iedereen mag van alles kennismaken en een daarover een mening vormen. Het zijn de wijkbewoners die beslissen over het vervolg (binnen bepaalde randvoorwaarden).

Zaterdagwinkel (buurtwinkel)

Een wijkbewoner wilt Marokkaanse kleding exposeren en verkopen. Een andere wijkbewoner wilt dat doen met tweedehands kleding. Het starten van een winkel is een riskante onderneming. Meestal moet je je baan opzeggen en een huurcontract voor tenminste een jaar aangaan.

Oplossing: Op zaterdag zullen er weinig tot geen ondernemers in de Noorderpoort aanwezig zijn. Die dag kan de Noorderpoort fungeren als wijkwinkel voor wijkbewoners die graag een eigen winkel willen openen, maar waarvoor die stap nog te groot is. Zij kunnen gebruikmaken van de webwinkel en op zaterdag hun klanten persoonlijk ontvangen en hun producten tonen en verkopen. Als de hoofdingang wordt verbouwd is links en/of rechts ervan een etalage mogelijk.

Inburgering

De subsidies voor inburgering stoppen, waardoor inburgeraars zelf moeten betalen. Voor een wijk met een hoog percentage inburgeringsplichtigen en -behoefte met een laag inkomen is dat rampzalig. Het in de wijk gevestigde inburgeringsinstituut TaalContact Alpha wilt met gediplomeerde NT2-docenten betaalbare lessen geven aan groepen inburgeraars. Bij 3 lessen van 3 uur per week duurt een inburgeringstraject gemiddeld 12 maanden. Door een groepsgrootte van 10 tot 15 cursisten kunnen de kosten voor de inburgeraar laag gehouden worden.

Sportschool

De vereniging Hambaken-Gym geeft o.a. lessen kickboksen in de gymzaal van de Brede Bossche School. Zij verrichten daarmee nuttig werk, want zij leren de jeugd discipline en zich goed te gedragen. De vereniging vermindert daardoor de overlast in de wijk. Het zijn juist de onbereikbare groepen hangjongeren die voor de meeste problemen zorgen.

De vereniging is momenteel gehuisvest in de gymzaal van de BBS. Zij groeien daar uit haar jasje en zoekt een onderkomen met een vaste boksring en waar de leden ook overdags kunnen sporten. De gemeente heeft Hambaken-Gym een dojo beloofd op het sportpark. Het is ook een van de 19 punten van het actieprogramma Hambaken 2009-2010. Zie

<http://www.brabantsdagblad.nl/regios/denbosch/4445287/Hambaken-Gym-krijgt-eigen-honk.ece>

Het gaat niet door wegens de hoge exploitatiekosten van 100 mille/jaar. Zie

<http://www.denboschpolitiek.nl/nieuws.php?id=270>

De vraag is of dit bedrag klopt en of het niet met minder kan. Hambaken-Gym heeft gekeken welke andere mogelijkheden er in de wijk zijn waaronder het gebouw van Elzengaard van Cello en de Noorderpoort. Zij stellen nu alles in het werk om de sportschool in de Noorderpoort te vestigen. Als reden wordt de centrale ligging in de wijk genoemd die belangrijk is om de daar aanwezige jongeren te bereiken.

Antwoord: Het BewonersBedrijf ziet graag een goede samenwerking met alle wijkbewoners en wijkorganisaties in de Hambaken. Zij wilt ook graag, daar waar dat wenselijk, zinvol en mogelijk is, ondersteuning verlenen en vertegenwoordigers opnemen in het bestuur van het BewonersBedrijf.

Dat geldt voor Hambaken-Gym, maar ook voor alle andere wijkgerichte organisaties als het BOS (Buurt, Onderwijs en Sport), voetbalvereniging Doelbewust, het ZAG (Zelfstandige Activiteiten Groepen), de klankbordgroep en alle bewonersorganisaties op het gebied van sport, cultuur, ontspanning, educatie, welzijn, etc.

Hambaken-Gym is daarnaast ook een gegadigde voor de huur van ruimtes, net als iedere andere partij die interesse heeft in het huren van ruimtes in de Noorderpoort.

De Noorderpoort is niet geschikt voor een sportschool, want er zijn o.a. geen douches en kleedkamers. Het permanent onttrekken van ruimtes (er was sprake van de rechter helft) aan de Noorderpoort levert inkomstenderving op. Hambaken-Gym wilt ook de horeca beheren als sportkantine, maar dat heeft een heel ander karakter dan een lunchroom. De huisvesting van een sportschool met een dojo in de Noorderpoort valt niet te combineren met de bestemmingen in dit bedrijfsplan en is dan ook geen onderdeel hiervan. Het sportpark is een geschiktere locatie.

Hambaken-Gym ziet een mogelijkheid dat de woningcorporatie Zayaz de Noorderpoort van de gemeente koopt of een aanbouw gaat bekostigen. Het pand is van de gemeente en alleen deze kan hierover beslissen. Het is verstandig ook op andere locaties te mikken.

Een mooi alternatief is het in november wegens verhuizing vrijkomende schoolgebouw van de Mytyschool Gabriël. Het gebouw komt dan in eigendom van de gemeente. De school heeft in de rechter vleugel een groot gymlokaal.



En er is in dat schoolgebouw veel ruimte voor structurele inkomstenbronnen als fitness en wellness. Denk aan een kapper, pedicure, nagelstudio, (sport)massage, sauna en zonnebank. Hambaken-Gym zal het nodige ondernemerschap moeten opbrengen, maar het BewonersBedrijf wilt graag helpen. Het gebouw ligt niet centraal, maar wel in de wijk. Het is over doorgaande wegen goed bereikbaar vanuit andere wijken en het heeft aangrenzend een groot eigen parkeerterrein. De overlast voor de buurt door bezoekers is minimaal.

Hambaken-Gym ziet de centrale ligging van de Noorderpoort belangrijk om de daar aanwezige jongeren te bereiken. Ook hier geldt, zoals voor de instanties en andere gegadigden, dat Hambaken-Gym ruimtes in de Noorderpoort kan huren voor inloop- en intake-uren.

Het LSA heeft een ondernemingsplan geschreven waarin het BewonersBedrijf De Hambaken een fusie aangaat met Hambaken-Gym met als argument dat dit het draagvlak zal versterken. Het principiële standpunt van het BewonersBedrijf is "samenwerken ja, samengaan nee". Afgezien daarvan is het de vraag of Hambaken-Gym bijdraagt aan het draagvlak, omdat veel wijkbewoners vechtlessen aan (probleem)jongeren afwijzen. Een ander bedenkelijk punt is de begroting van Hambaken-Gym die stoelt op onzekere subsidieaanvragen en weinig structurele inkomsten.

Financiën

In deze fase is het onmogelijk om een definitieve en gedetailleerde begroting op te stellen. Zo zijn voor de kosten voor de verbouwing offertes nodig, maar die kunnen alleen worden aangevraagd als het zeker is dat de Noorderpoort naar het BewonersBedrijf gaat.

Er is wel een voorlopige begroting opgesteld met enkel structurele inkomsten. Het heeft tot doel de levensvatbaarheid van het BewonersBedrijf aan te tonen. De begroting gaat uit van voorzichtige verwachtingen en een groeicurve.

De begroting, opgesteld in een spreadsheet, is momenteel enkel beschikbaar voor de partijen die dat nodig hebben, zoals de jury en de gemeente. Wel staat hieronder een toelichting op de uitgangspunten.

Kosten

Er zijn nog geen afspraken gemaakt over of en hoe de Noorderpoort wordt overgedragen.

De gemeente heeft [1,33 miljoen](#) extra ontvangen voor versterking van de Hambaken. De Noorderpoort gaat de Hambaken versterken. Het mooist is als het pand voor 1 euro aan het BewonersBedrijf verkocht wordt. Een andere optie is dat het pand, tenminste in de eerste jaren, voor een schappelijke prijs verhuurd wordt. De grootste onkostenposten die Divers betaalde waren ong. 38 mille aan huur en ong. 12 mille aan energie. Uit krantenpublicatie blijkt dat buurthuizen 25 mille per jaar gemeentesubsidie kregen en dat daar door bezuinigingen 4 mille vanaf gaat. Zou dat ook voor het BewonersBedrijf gelden, dan zijn die twee vaste lasten ong. 30 mille/jaar.

Andere grote vaste lasten zijn de personeelskosten (beheerder/kok). Mogelijk dat gebruik gemaakt kan worden van stagiaires en stimuleringsprogramma's voor werkgelegenheid.

Investeringsen

Er zijn in de startfase investeringen nodig voor o.a. de inrichting van de lunchroom (keukeninventaris, eetgerei, tafels en stoelen) en de verhuur van ruimtes en flexplekken.

Het hoeft niet allemaal splinternieuw te zijn. Divers heeft kantoorinventaris ter overname. Mogelijk willen ook leveranciers steun verlenen. Een deel van de investeringen wordt afhankelijk van de ontwikkelingen uitgevoerd. Stel dat er veel verpakt ijs verkocht wordt, dan is wellicht een softijsmachine een goede investering. Nu al is regelmatig te horen dat er behoefte is aan een (feest)zaal. De reconstructie ervan heeft prioriteit. De hoofdingang is lelijk en moet beslist aangepast te worden, zodat het gebouwtje een uitnodigend karakter krijgt. Een gastvrije entree is omzet verhogend en belangrijk voor de ontmoetingsfunctie.

De verbouwingen kunnen stapsgewijs uitgevoerd worden afhankelijk van de ontwikkelingen en prioriteiten. Toch is het wenselijk alle verbouwingen tegelijk in een vroeg stadium, liefst nog voor de opening, uit te voeren om overlast van lawaai en stof zoveel mogelijk te beperken. De gasten krijgen maar eenmaal een eerste indruk en die moet goed zijn.

Baten

De baten komen uit de horeca, ruimteverhuur en dienstverlening. Ten aanzien van de baten kunnen alleen prognoses worden gemaakt. Veel hangt al van de bekendheid over wat het buurthuis allemaal biedt, b.v. de feestgelegenheid en de copyshop. De huidige bezetting van bestaande buurthuizen is volgens krantenberichten 40%. Omdat er nog bekendheid moet worden opgebouwd, kan dat voor

de Noorderpoort in het begin minder zijn, maar het kan ook flink hoger uitpakken, omdat er veel behoefte bestaat aan horeca en een feestgelegenheid. Aan de haalbaarheid bestaat geen twijfel, omdat voor de renovatie van het winkelcentrum er goed draaiende horecagelegenheden waren.

Duidelijk is wel dat door de nodige investeringen de eerste twee jaren een exploitatietekort ontstaat. Hopelijk wilt het LSA dat met het startkapitaal dekken. De LSA-jury moet nog dit voorstel en de hoogte van het startkapitaal beoordelen. De maximale bijdrage van 2 ton is zeker nodig.

Meer Informatie

Informatieve bijeenkomst

Op 9 maart 2012, 19:00-21:00 uur, was er in de BBS aan het Wielsem een informatieve bijeenkomst. Het programma was als volgt:

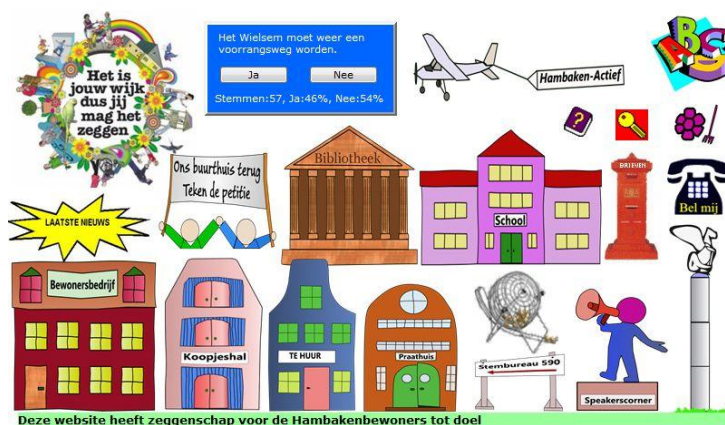
- een [PowerPoint presentatie](#) door het LSA over BewonersBedrijven en de rol van het LSA,
- een [PowerPoint presentatie](#) door mij over de mogelijke bestemmingen van de Noorderpoort en de ABCD-strategie,
- een [Powerpoint presentatie](#) door Hambaken-Gym over een sportschool
- na de pauze was er een discussie en de mogelijk zich d.m.v. formulieren zich aan te melden om mee te doen met het opzetten van het BewonersBedrijf De Hambaken.

Er waren aanmelding voor klussen en helpen in de horeca. Voor de leiding van het BewonersBedrijf worden nog wijkbewoners gezocht.

Websites

Zie voor de PowerPointpresentaties en achtergrond informatie de website <http://www.DeHambaken.nl>
Klik daar op BewonersBedrijven.

In de buurtbibliotheek staan diverse documenten. Zie <http://www.dehambaken.nl/catalogus.aspx?zelfsturing>



Informatie over het LSA staat op <http://www.LsaBewoners.nl>

Zie ook hun website <http://www.bewonersbedrijven.nl>

Zie voor een voorbeeld van een zelfstandig geworden buurthuis ('t Huukske in Arnhem) de website <http://www.Lombokkers.nl>

Website van een ander BewonersBedrijf: <http://www.overdie.com/oprichting-bewonersbedrijf>

Het LSA heeft begin nov. 2011 in Manchester een trust bezocht die ongeveer hetzelfde beoogt als het BewonersBedrijf de Hambaken. Ontmoeting, buurtactiviteiten, een lunchroom/café waar dat voor commerciële partij niet rendabel is, werkplekken voor zelfstandigen, etc. Niet al te grootschalig, vanuit een opgeknapt kerk (onder wijkaccommodatie, boven appartementen). Ze deden dit i.s.m. een woningbouwcorporatie en een maatschappelijk bedrijf genaamd Bubble enterprises.

Zie <http://www.lev-inspire.org.uk/> en www.bubbleenterprises.co.uk

Auteur: Ruud Sikking, lid LSA voor de Hambaken

e-mail: Info@DeHambaken.nl