BELEIDSPLAN 2021-2022

MAAKgemeenschap De Hoop @ Stichting Crealisatie

Mei 2021
Door: het bestuur Stichting Crealisatie

VOORWOORD

Voor jullie ligt een nieuwe beleidsplan van Stichting Crealisatie (verder te noemen: de organisatie). Het doel van dit document is om een helder beleid te formulieren voor 2021 (en verder).

Middels dit plan willen we een duidelijke richting geven aan de organisatie om vervolgens ons team, partners en huurders te inspireren tot verdere versterking en gemeenschappelijke ontwikkeling van MAAKgemeenschap De Hoop.

Dit plan kwam tot stand mede door input vanuit verschillende teamsessies (o.l.v.. 5.1, 2, e en meest recentelijk o.l.v. 5.1, 2, e en door input uit de huurders- en gildevergaderingen. Interne (Re)visiedocument uit juni 2020 is als startdocument voor het beleidsplan gebruikt.

INLEIDING

De organisatie staat voor zelfredzaamheid van creatieve ondernemers door focus te leggen op sociaal ondernemerschap. De organisatie wil deze zelfredzaamheid bereiken door het bouwen aan een professionele omgeving waar verschillende facetten van zelfredzaamheid vorm krijgen. We focussen ons op 3 terreinen: exploitatie, werkgelegenheid & community design.

exploitatie
Het (financieel) waarborgen van de atelier- en werkruimtes op het Barndegat te Zaandam, met circa 160 ateliers, 5 werkplaatsen en circa 200 huurders.

werkgelegenheid
Het aangaan van (externe) MAAKprojecten om huurders met een zwakke financiële positie aan werk te helpen.

community design
Het verder aansturen op de zelfwerkzaamheid van de gehele organisatie waarbij het bestuur toezicht gaat houden op afstand.

STRATEGIE PER ONDERDEEL

exploitatie
Focus in 2021-2022 ligt ten eerste op het aansterken en stabiliseren van terrein 'exploitatie'. Onze prachtige locatie in de Achtersluispolder in haar geheel, en specifiek in de kern van ons businessmodel (= verhuur ateliers en werkplaatsen), heeft in dit kwetsbare tweede jaar van de exploitatie (2021) veel aandacht nodig.

Aantal interne organisatieprocessen moeten nog beter ingericht worden en de locatie zelf heeft ook afwerking nodig. De Covid-crisis heeft negatief en vertragend aan deze zaken bijgedragen. We trekken vanaf hier, zo mogelijk, nog meer samen op met ons team en vooral ook de actieve huurders om deze

precaire crisisperiode te overbruggen en ons MAAKgemeenschap in een rustiger vaarwater brengen (2022).

Dit doen we door:
- verbeterde aanpak debiteurenbeleid,
- afronden en succesvol exploiteren van (sociale) werkplaatsen,
- verder uitbaten van de locatie d.m.v. fondsenwerving en sponsoring,
- verdere professionalisering van ons team op het gebied van beheer en zelfwerkzaamheid.

werkgelegenheid
Ten tweede leggen we focus op terrein 'werkgelegenheid'. De positie van veel van onze huurders is toch een stuk zwakker geworden m.n. voor hen die afhankelijk zijn van culturele programmering in het algemeen.

We zijn evengoed het project aangegaan vanaf 'bottom-up', waarbij de bouw en nu al het succes van de Jobshop heeft laten zien waartoe mensen allemaal in staat zijn mits er goede begeleiding is.

Daarom nemen we, vooral vanuit CreaCo, MAAKprojecten aan:
- kleine klussen die direct aangenomen worden door huurders,
- grotere projecten aangenomen door CreaCo,
- (vanuit de gildes) aangaan van aanvullende (sociale) projecten en diensten,
- oprichten van eigen (brood)fonds.

community design
Als laatste leggen we de focus op 'community design'. Het stimuleren van de zelfwerkzaamheid van de locatie en haar community steeds meer zelf te gaan laten besturen.

Dit bereiken we door:
- verzelfstandigen van Kernteam + oprichten van de huurdersvereniging,
- verenigen van al onze datasystemen,
- verder implementeren van het gilde structuur,
- professionaliseren van participatie instrumenten/Jobshop.

PROJECTMATIG WERKEN

De ervaring leert dat door het 'doen' de processen zich verbeteren. We zijn en blijven een project waar de praktijk de theorie overheerst: Het project MAAKT de gemeenschap en niet andersom.

Bovengenoemde strategieën worden dan ook vooral gedragen door de projecten heen. Als voorbeeld: om de datasystemen de optimaliseren zal er een fonds geworven moeten worden die de investering zal dragen. De uitvoering daarvan geschied straks via de Jobshop. Het resultaat is een opensource product die we (aan derden) breed in kunnen zetten. Of nog een: om onze maandelijkse lasten te verlichten is het

logisch om op het gebied van energie winning en warmte opwekking de off-the-grid gedachte bewaarheid wordt. Dit impliceert weer fondsen aanvragen, sponsoring verzoeken via leveranciers en (betaald) werk aan de winkel voor huurders via de Jobshop.

Hieronder volgt een opsomming van projecten die wij hopen in 2021 te starten:

Project 1: Verduurzaming De Hoop
Subsidieaanvraag tbv. algemene verduurzaming cq vergroening van De Hoop
- verduurzaming tbv. water gebruik, elektra, verwarming
- vertical gardening / permaculture
- werkgroepen + gildes betrekken bij uitwerken van (deel) aanvragen

Project 2: Sponsoring werkplaatsen
Crowdfunding + sponsorwerving tbv alle losse werkplaatsen
- sponsordocument reviseren en sponsoren scouten
- crowdfunding website staat klaar om ingericht te worden

Project 3: MAAKgemeenschap digitaal
Open Source platform t.b.v. community software en vastgoed beheer
- basis structuur is reeds uitgewerkt
- projectplan uitwerken tbv. fondsenwerving
- realisatie i.s.m. Enrise en ENVISION Europe

Project 4: Sociale werkplaats
Diverse sociale trajecten combineren vanuit een werkplein olv 5.1, 2, e 2, e
- samenwerking met WERKOM, kringloopbedrijven De Locatie & Rattaplan om jongeren met een achterstand op de arbeidsmarkt een kans geven
- samenwerking met ouderenorganisaties voor een kunstproject met ouderen uit de buurt

Project 5: Warenhuis
Ontwikkelen van periodiek eigen MAAKfestival @ De Hoop
- door corona eerst intern starten met 160 huurders en hun (zakelijk) netwerk
- als corona en de vergunning het toe laat ook openbaar + feesten

Project 6: HOOPstroom
Radiozender vanuit De Hoop met diverse soorten programmering
- al enkele door huurders gedragen uitzendingen achter de rug
- kan uitgroeien tot meerdere / dagelijkse / wekelijkse (opinie) programma uitzendingen
- zal vooropgaan in de algehele programmering van De Hoop

Project 7: Tiny Houses project
Bieden van tijdelijke woonoplossingen (i.e. tiny houses) gemengde doelgroepen in een directe omgeving van Achtersluispolder. Het is een plan dat minimaal 1 tot 2 jaar nodig heeft om tot concrete resultaten te komen, niet te min, het biedt een onmiddellijke versterking van Stichting Crealisatie door het plaatsen van nieuwe tiny houses fabriek op de locatie van MAAKgemeenschap de Hoop. We nemen deel aan het stichten van een nieuwe bouwconsortium, onder leiding van gemeente Zaanstad. We zouden graag een onderaannemersrol in dat consortium spelen.

- inrichten en bemannen van eigen bouwbedrijf (doorontwikkeling van CreaCo BV)
- ontwikkelen van plannen en financiering, gezamenlijk met gemeente Zaandam, 2 woningbouwverenigingen en eigen partners

HUIDIGE SITUATIE

De Hoop is niet zomaar een plek waar alleen ateliers verhuurd worden. Het is dé plek om 'de beweging' die door de initiatiefnemers jaren geleden werd ingezet echt op te laten groeien tot een meerkoppig en economisch duurzaam platform die in alle opzichten (onze) MAKERS ondersteund in wat ze nodig hebben om te kunnen zijn wie ze zijn. Een plek waar een gemeenschap echt samenkomt.

We hebben het 1ste jaar van de volledige exploitatie achter de rug. Twee kenmerken van dat jaar zijn: overgang van de organisatie van de bouwsituatie naar volledige exploitatie, met alle hobbels en kinderziektes ervan. Tegelijkertijd groeit de community van huurders van 50 (medio 2019) naar 200 (begin 2020), en de bezettingsgraad van verhuurde ateliers loopt einde 2020 tegen de grens van 95%. Het is een enorme groei binnen een korte periode (en dat ook nog in de Covid crisissituatie).

Locatie van de MAAKgemeenschap staat er, maar de volledige aandacht gaat nu naar de afronding van de afbouwproces en het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen (o.a. van gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten). Hiermee zijn we in de afrondende fase.

Beheerteam is ten opzichte van eerdere plannen en begrotingen noodgedwongen uitgebreid met nieuwe leden en taken. Professionalisering van het beheerteam is momenteel een focuspunt. Beheer team bestaat tegenwoordig vooral uit huurders!

De community gezond en levend houden is een belangrijke taak in de tijden van crisis. Veel aandacht (en werkuren) gaan naar beheersing van huuradministratie, het opschonen van de achterstallige debiteuren (huurpenningen) en algemene versterking van de liquiditeit van de organisatie.

FINANCIEN

Begroting voor 2021 is opgesteld en in oktober 2020 door de RvT goedgekeurd.

Kosten:
Nadruk ligt op kostenbeheersing van beheer en afbouw, als de grootste kostenpost. Er wordt gezocht naar samenwerking met huurders om de stijging van servicekosten op termijn te drukken (servicekosten gingen per 01.01.2021 met 100% omhoog). Voor deze reden gaan we in 2021 Taskforce Servicekosten oprichten, een groep van adviserende, actieve huurders dat zich bezig houdt met mogelijke besparingen en bezuinigingen. We zien dat Taskforce als onderdeel van de nog op te richten huurdersvereniging.

Tweede gebied waar veel aandacht naar toe gaat zijn debiteuren (huurpenningen). Veel huurders hebben last van Corona crisis en kampen met verstoorde liquiditeit. De organisatie had een debiteurenprotocol

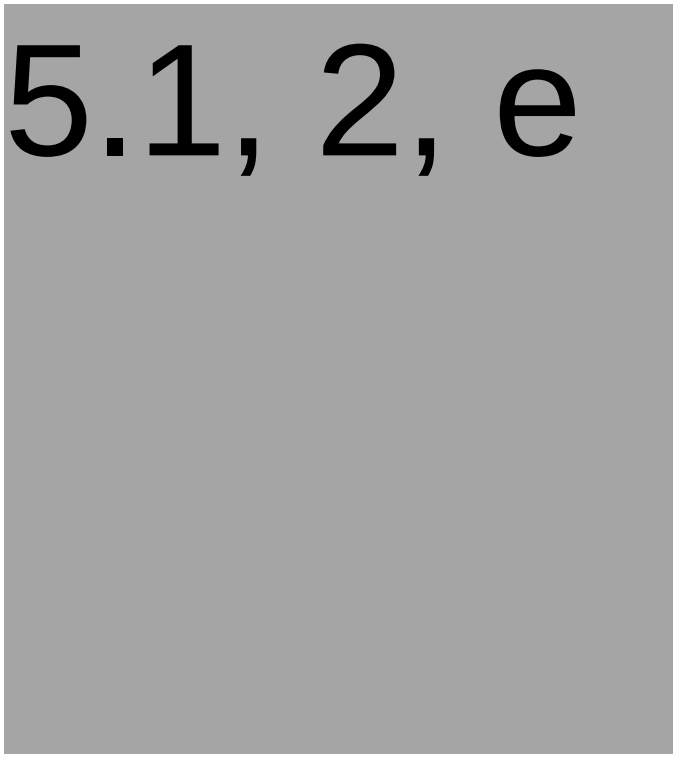
ontwikkeld om te vorkomen dat de huurders in schulden lopen. Verscherpte toezicht en (desnoods) openbreken van huurcontracten zijn de opties.

Inkomsten:
Het kern van de businessmodel van onze organisatie is verhuur van ateliers en werkplaatsen. Voor verhuur van ateliers zijn er duidelijke targets ingesteld, per maand. Zo willen we tegen medio 2021 op niveau van max 8% verhuurderving komen, vanaf eind 2021 op max 7% en daarna dat percentage vasthouden. Voor financiële management van werkplaatsen hebben we een aparte stichting ingericht (Stichting Facilitaire Zaken).

Werving:
Sociaal ondernemerschap en zelfredzaamheid, als kern van onze visie en missie, krijgen belangrijke plek in de ontwikkeling van verschillende, bovengenoemde projecten. Er wordt per project gewerkt aan projectplannen, begrotingen en werving (gezamenlijk met fondsenwerverscollectief Onbegrensde Zaken). Dekkingsplanen voor deze projecten worden ontwikkeld op basis van te verkregen subsidies bij rijkfondsen en vermogensfondsen. Sponsoring wordt gezien als en aparte taak van deze werving. Daarnaast, voor projecten dat onder de hoede van gildes vallen, ontwikkelen de huurders eigen crowdfunding acties. Zo is een keramiek werkplaats uit crowdfunding ingericht en momenteel loopt een crowdfunding actie voor catering werkplaats.

ORGANISATIE
Stichting Crealisatie kent Raad van Toezicht (3 leden), bestuur (2 leden), Kernteam

Kernteamleden:



5.1, 2, e

Ondersteunende teamleden:

5.1, 2, e – 5.1, 2, e

5.1, 2, e – 5.1, 2, e

5.1, 2 5.1, 2, e – 5.1, 2, e

5.1, 2, e – 5.1, 2, e

Bestuur:

5.1, 2, e 5.1, 2, e - algemeen directeur-bestuurder
• algemene aansturing 'De Hoop' (voorzitter)
• lead project development
• lead HR management
• lead communicatie

5.1, 2, e 5.1, 2, e - zakelijk directeur-bestuurder
• financiële aansturing 'De Hoop' (penningmeester)
• lead project development - subsidies (ism. Onbegrensde Zaken)
• lead code governance

RvT:

5.1. 2. e – voorzitter
5.1. 2. e - lid
5.1, 2, e - lid

Huurders: (circa 200)

Zetten zich in via participatiesysteem ten goede van de community (4 participatiedagen per huurder/ jaar)

CONTACTGEGEVENS

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e @crealisatiecooperatie.org

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e @crealisatiecooperatie.org

Barndegat 6-8
1505 HN Zaandam
www.maakgemeenschap-dehoop.org
www.facebook.com/maakdehoop/

Powered by: Crealisatie Cooperatie
www.crealisatiecooperatie.org