

'Huis vóór de Wijk'

www.huisvoordewijk.nl

Plan van Aanpak

Versie 1.01: 19-02-2019 (publicatieversie)

**Marcel de Haas (Leonardo Motiveert) &
Lars Nieuwenhoff (Inn4Care)**



Huis voor de Wijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Visie

- Vraagstuk
- Waarom doen we het?
- Hoe doen we het?
- Wat is het effect?
- Impact
- Thema's

3. Positionering

- Sterkten
- Zwakten
- Kansen
- Bedreigingen

4. Toekomst

- Maatschappelijke groei & Prestatieplan
- Plan van aanpak

5. Organisatie & beheer

- Beheer & Toezicht op gebruik
- Veiligheid
- Ruimtes
- Faciliteiten
- Onderhoud
- Verbouwing
- Communicatie
- Eigenaarschap

6. Financiën

- Inleiding
- De begroting - wordt in versie 2 toegevoegd

Bijlagen

1. Partners, gebruikers en huurders
2. Huishoudelijk reglement
3. Prestatieplan – wordt in versie 2 toegevoegd
4. Activiteitenplan 2019
5. Plattegronden en inrichting na de verbouwing – wordt in versie 2 toegevoegd

1. Inleiding

Voor u ligt het Plan van Aanpak om het Sociaal Buurthuis Prisma een stevige(re) plek te geven in de wijken Immerloo en 't Duifje. Afgelopen jaren zijn er enkele pogingen gewaagd om dit voor elkaar te krijgen, maar die pogingen zijn helaas niet gelukt. In de afgelopen jaren is er een eigen cultuur ontstaan die afwijkt van de oorspronkelijke bedoeling; "een wijkgebouw waarin activiteiten plaatsvinden die direct invloed hebben op een leefbare wijk, waarin mensen naast ontspanning, ook terecht kunnen voor maatschappelijke en persoonlijke kansen." Interventies hebben plaatsgevonden door de wijkmanagers zelf en door externen, maar hebben niet geresulteerd in het ombuigen van de cultuur naar een gewenste situatie.

Team Leefomgeving Malburgen (hierna TLO Malburgen) heeft daarop ondergetekenden gevraagd om een plan op te stellen en uit te voeren ten behoeve van het Sociaal Buurthuis Prisma in de wijken Immerloo en 't Duifje. Samen met de Wijkmanagers is dit Plan van Aanpak ontwikkeld dat toewerkt naar een nieuwe situatie waarin het Sociaal Buurthuis Prisma¹ verder gaat als 'Huis vóór de Wijk' en effect heeft op het realiseren van een 'gezonde wijk'. Het 'effect' is nadrukkelijk gestoeld op 'wederkerigheid' en is daarmee gebaseerd op halen en brengen.

Totdat de nieuwe koers en het nieuwe beheer van het Buurthuis zijn vormgegeven is er een status quo; er wordt niets nieuws gedaan. Omdat er een forse bezuinigingsopgave is gesteld binnen de gemeente en het gebouw voorsnog in eigendom is van Vastgoedbedrijf Arnhem (VGA) en al enkele jaren een negatieve exploitatie heeft, dreigt sluiting als het niet lukt om een positieve waarde aan te tonen in 2020 door verankering van het Buurthuis in de wijk, aan de hand van de gedefinieerde prestaties.

De opdracht waar wij samen met TLO Malburgen aan werken, luidt:
Realiseer het nieuwe Huis vóór de Wijk², in het bestaande gebouw, dat aantoonbaar waarde oplevert voor bewoners en wijk, gebaseerd op samenwerking van buurtbewoners en maatschappelijke, informele en formele organisaties. De toepassing van moderne technologie kan daarbij ondersteunend zijn in het beheersbaar maken en houden van het nieuwe Huis vóór de Wijk.

Onze werkwijze is er op gericht om, in samenwerking met de belanghebbers, onder onze begeleiding, uitvoering te geven aan de realisatie van het Plan van Aanpak en aan de nieuwe situatie, om in 2020 het HvdW weer geleidelijk over te dragen aan de wijk.

Het Plan van Aanpak beslaat 4 fasen;

1. Oriëntatiefase op het nieuwe Huis vóór de Wijk.
2. Overgangsfase – Opzetten en overgang naar Huis vóór de Wijk.
3. Gebruiksfase van het Huis vóór de Wijk.
4. Overdragen van het Huis vóór de Wijk aan de nieuwe beheerder.

De hoekstenen van ons Plan van Aanpak zijn a) het Coalitieakkoord 2018 – 2022 dat begin 2018 door het College is vastgesteld en de doorvertaling van de speerpunten uit dat akkoord naar b) het Wijkprogramma Malburgen en c) de Prestatieplannen van Volkshuisvesting en Vivare, beiden met huurwoningen in de wijk. De activiteiten die hierbij aansluiten, zullen voorrang krijgen in de programmering van het HvdW.

¹ De term 'Prisma' irt. 'Buurthuis Prisma' en tot 'Stichting Prisma' roept verwarring op. Vanaf 2019 spreken we niet meer over het 'Buurthuis Prisma' maar over 'Huis vóór de Wijk'.

² Hierna zal het Huis vóór de Wijk worden aangeduid met de afkorting 'HvdW'.

Dit Plan van Aanpak bestaat uit de volgende thema's; de Visie (H2) van waaruit het HvdW opnieuw wordt opgebouwd, de SWOT-analyse (H3) die leidend is geweest voor de vertaling van de visie in de toekomstige koers (H4), de organisatie die daarvoor nodig (H5) en de benodigde financiën (H6 – de begroting volgt later).

De uiteindelijke besluitvorming over dit Plan van Aanpak wordt in februari verwacht.

Marcel de Haas (Leonardo Motiveert) &
Lars Nieuwenhoff (Inn4care)

2. Visie

Vraagstuk

Samen met wethouder Martien Louwers van de gemeente Arnhem en de wijkmanagers van TLO Malburgen - Arno van Geel, Marjolein Mulder, Paulien Toonen en Mirjam van Hezewijk - hebben wij de visie omschreven van waaruit wij werken. Deze visie is leidend voor alles wat wij doen in het Huis vóór de Wijk, voorheen Buurthuis Prisma

Waarom doe we het?

Wij geloven dat het Huis vóór de Wijk een fijne en toegankelijke plek is voor de bewoners van Immerloo en 't Duifje, waar zij elkaar ontmoeten, zich kunnen ontplooiën en ontwikkelen en waar zij antwoorden vinden op vragen die individueel of als groep bestaan. Een huis waar iedere wijkbewoner welkom is, wordt geaccepteerd en bijdraagt aan verbondenheid tussen bewoners en wijk. Gelijkheid en wederkerigheid zijn daarin onze uitgangspunten.

Hoe doen we het?

Activiteiten zijn leidend, waarbij de wederkerigheid tussen dat wat zich in het Huis vóór de Wijk afspeelt en dat wat in de wijk leeft, het uitgangspunt is. Gastvrijheid, respect en vertrouwen zijn terug te vinden bij elke deelnemer of gebruiker, waardoor het Huis vóór de Wijk aantrekkingskracht op alle wijkbewoners heeft. Binnen voor iedereen geldende kaders werken we aan het realiseren van meetbare effecten voor het Huis vóór de Wijk, voor de wijk zelf, en voor haar bewoners.

Aan de hand van de thema's uit het Wijkprogramma worden activiteiten ontwikkeld die meetbare effecten opleveren in het Huis vóór de Wijk en in de wijk zelf. Daarnaast zijn wij continu op zoek naar kansen en mogelijkheden en staan altijd open voor aanpassing van bestaande activiteiten en werken we continu aan vernieuwing; als iets niet werkt, stoppen we ermee en als iets nodig is en het is haalbaar, dan realiseren wij dat. Gezonde financiën maken dat het Huis vóór de Wijk op den duur minder afhankelijk wordt van subsidies. Het genereren van inkomsten door het inzetten van sociale en professionele ondernemingen behoort tot de kansen.

Wat is het effect?

Bewoners van Immerloo en 't Duifje komen graag naar het Huis vóór de Wijk en we zien een toename in het aantal bezoekers. Het Huis vóór de Wijk is hun huis. Hierdoor gebruiken zij het huis niet alleen, maar gaan er ook netjes mee om, alsof het hun eigen huis is. Het Huis vóór de Wijk is een afspiegeling van de wijk. Alle culturen zijn welkom en het verwelkomen van andere culturen wordt gestimuleerd.

In het Huis vóór de Wijk vinden bewoners van Immerloo en 't Duifje en in tweede instantie andere bewoners uit Arnhem antwoorden op (levens)vragen die zij hebben, vinden zij kansen om zichzelf te ontplooiën en de uitdaging om te ontmoeten.

Impact

Impact is dat wat er ECHT verandert voor de belanghebbers agv. het nieuwe Huis vóór de Wijk. Om de Impact te kunnen definiëren, zijn de belanghebbers van het Huis vóór de Wijk in vier categorieën verdeeld:

1. Wijkbewoners en partners: Bewoners van de wijken Immerloo en 't Duifje en de instanties, organisaties en bedrijven die deze wijkbewoners op één of andere manier direct ondersteunen bij beantwoording van hun (levens)vragen, het vinden van kansen voor zelfontplooiing en/of voor 'ontmoeten'.
2. Gebruikers³: Bewoners van andere Arnhemse wijken en instanties, organisaties, of bedrijven, die hen helpen bij het vinden van antwoorden op hun (levens)vragen, en het vinden van kansen voor zelfontplooiing.

³ De term 'gebruiker' refereert ook aan de gebruiker van het gebouw die een ruimte huurt. Daar waar dat het geval is, zal de term 'HvdW-gebruiker' worden gehanteerd.

3. Huurders: Alle overige mensen en instanties, organisaties en bedrijven die gebruik willen maken van het Huis vóór de Wijk.
4. En tot slot de gemeente Arnhem (en haar partners); zij wil van Immerloo en 't Duifje 'gezonde' wijk maken, waarin het Huis vóór de Wijk een cruciale functie heeft. Daartoe moet de (huidige) negatieve exploitatie van het Huis vóór de Wijk worden omgebogen in een positieve (Sociale) Return On Investment (SROI). Lukt dat niet voor eind 2020 dan zal het gebouw waarschijnlijk worden afgestoten.

Thema's

Om de impact te kunnen realiseren, werken we vanuit een prestatieplan (zie bijlage 3). Hierin beschrijven we hoe de impact zal worden gerealiseerd via een aantal thema's dat centraal staat in het eerste jaar van het Huis vóór de Wijk.

De thema's sluiten aan bij demografie (<https://allecijfers.nl/buurt/>) van de wijken 't Duifje, Immerloo II en Eimersweide.

	't Duifje	Immerloo II	Eimersweide
Aantal inwoners:	1.570	1.955	830
Gemiddeld inkomen:	€ 17.700	€ 11.400	onbekend
Leeftijdsopbouw:			
0 – 15 jr	245	515	120
15 – 25 jr	160	245	100
25 – 45 jr	375	525	190
45 - 65 jr	420	440	245
>65 jr	360	220	165
Migratie:			
Westers	24,6%	10,3%	29,5%
Marokko	15,9%	13,0%	20,5%
Antillen	7,9%	5,5%	2,6%
Suriname	6,3%	6,5%	6,4%
Turkije	10,3%	15,1%	20,5%
Overig	34,9%	49,7%	20,5%

In dit Plan van Aanpak is de demografie vertaald naar de thema's, het activiteitenprogramma in het HvdW en vervolgens ook naar de verdeling van het gebouw. Deze thema's zijn:

- Kansrijk opgroeien (gericht op jeugd) met als sub thema Laaggeletterdheid.
- Eenzaamheid bestrijden (gericht op ouderen).
- Beantwoording van (levens)vragen (gericht op migratie) met als sub thema Vervreemding.
- Zelfontplooiing (gericht op lage inkomens) met als sub thema Armoedebestrijding.

N.B.: Er is besloten om het thema 'Preventieve gezondheid' NIET nu binnen HvdW op te pakken. Maar in de toekomst is dit thema wel kansrijk.

De impact wordt als volgt gerealiseerd:

	Kansrijk opgroeien	Eenzaamheid bestrijden	Beantwoording van (levens)vragen	Zelfontplooiing
Hogere effect	Meer kinderen uit de wijk groeien kansrijk op, met uitzicht op passende scholing, een opleiding, of een baan en hebben zo goede kansen in de Nederlandse maatschappij.	De sociale cohesie tussen wijkbewoners vergroot, eenzaamheid vermindert en vervreemding wordt tegen gegaan.	Wijkbewoners met een (levens)vraag worden meer zelfredzaam en sociaal actiever en voelen zich sociaal veilig(er).	De werkgelegenheid (betaald en onbetaald) onder wijkbewoners neemt toe omdat zij in staat zijn om (beter) te participeren in de NL maatschappij.
Direct effect	Kinderen zijn volledig geïntegreerd in de Nederlandse maatschappij en in de wijk, omdat zij de taal beheersen, scholing krijgen, sociale contacten opbouwen en dingen kunnen doen die passen bij hun ontwikkeling naar volwassenheid in de Nederlandse maatschappij.	Het aantal (digitale) ontmoetingsmomenten stijgt doordat de sociale cohesie tussen wijkbewoners in en door HvdW vergroot.	Wijkbewoners met (levens)vragen, ontwikkelen zich op persoonlijk vlak doordat zij in het HvdW hun vraag kunnen en mogen stellen en naar beantwoording kunnen zoeken.	Wijkbewoners vinden werk of een vrijwilligersfunctie via partner-bedrijven en opleidingsinstanties.
Output	<ul style="list-style-type: none"> • Kinderen voelen zich thuis in de wijk en krijgen kansen doordat zij veilig kunnen opgroeien. • Kinderen leren dingen die hen verder helpen in het leven; Nederlandse taal, een vak, en passend gedrag. 	Het HvdW is dé plek in de wijk waar wijkbewoners die worden bestempeld als 'eenzaam', of zich eenzaam voelen, andere wijkbewoners, instanties, organisaties en bedrijven elkaar treffen en kunnen leren; sociaal en cultureel.	Wijkbewoners 'nemen (weer) deel' aan de maatschappij, doordat zij op (levens)vragen in of via (het netwerk van) HvdW het antwoord vinden.	Wijkbewoners krijgen ondersteuning bij het volgen van een opleiding en/of vinden van werk, of een vrijwilligersfunctie via instanties, organisaties en bedrijven die worden ondersteund in HvdW.
Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • HvdW is de plek waar een buurtgerichte aanpak in de basisschoolomgeving wordt gericht op gelijke kansen voor jeugd. • In HvdW worden taallessen gefaciliteerd door St. Prisma. Dit wordt ondersteund vanuit het stedelijke taalplan 	HvdW is de plek waar sociale en/of culturele activiteiten plaatsvinden, gefaciliteerd door HvdW. Activiteiten kunnen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Multicultureel koken & eten • Gesprekken voeren en debatteren 	Activiteiten die aansluiten bij of ondersteunend zijn aan beantwoording van (levens)vragen van wijkbewoners zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Ondersteuning bij gezondheids- of zorgvraagstukken • Ondersteuning bij financiële of administratieve vragen 	Werven en opleiden van wijkbewoners om betaald werk, of vrijwilligerswerk tbv. de wijk uit te voeren. Voorbeelden van activiteiten die bij 'zelfontplooiing' aansluiten zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Scholing • Stage

	<p>"Arnhem Geletterd; aanpak laaggeletterdheid in Arnhem 2018-2019".</p> <ul style="list-style-type: none"> • In HvdW worden kinderen ondersteund bij huiswerk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sociale bijeenkomsten zoals een feest 	<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteuning bij opvoeden en opvoedingsproblematiek Ondersteunen (van ouders) bij 'vervreemdingsvragen'. Ondersteunen bij gezond leven met oa. bewegings-/ sportactiviteiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Werk
Inputs	<ul style="list-style-type: none"> • Verbinden van scholen en Rijnstad, Sportbedrijf en andere initiatiefnemers aan HvdW als startpunt van de activiteiten in het programma Kansrijk opgroeien. • Verbinden Toolkids-methode voor groep 7/8 – voor verbetering van sociale vaardigheden. • Taallessen van St. Prisma primair voor mensen uit de wijk, secundair voor mensen van buiten de wijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met partners zoals Achter de voordeur • Passende begeleiding en accommodatie voor elke activiteit en doelgroep. • Passende vergoedingsstructuur voor gebruik van HvdW. 	<p>Ondersteuning van de deelnemers aan activiteiten door bijv.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opvang van kleine kinderen. • Inloospreekuren van allerlei instanties. • Taalles. • Computerles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vroegsignalering door Achter de voordeur en andere partners en hen vervolgens betrekken bij activiteiten in HvdW. • Ondersteunen arbeids-participatieplan ism. sociaal wijkteam en gebiedsteam Werk & Inkomen Arnhem in HvdW. • Verbinden van KlasseWerk en andere initiatieven en bedrijven (leer/werk-, sociaal, kleinschalig) die werk uitvoeren met en voor bewoners uit Arnhem en toeleiden tot werk.

3. Positionering

SWOT

Om een correct beeld van de huidige situatie te krijgen en de strategische koers te bepalen, hebben we een SWOT-analyse opgesteld (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).

Sterkten

- Maatschappelijke meerwaarde
 - HvdW heeft in Arnhem(-Zuid) een stevige positie oa. door de naamsbekendheid. Het is een plek waar verschillende groepen makkelijk hun weg naartoe weten te vinden.
 - Er is een groeiende groep mensen die naast de reguliere taallessen binnen het inburgeringstraject, gebruik maakt van de taallessen die aangeboden worden in het HvdW.
 - Er is een groep actieve vrijwilligers.
 - Het is een plek voor de wijk & door de wijk.
- Multifunctioneel karakter
 - HvdW wordt voor veel activiteiten gebruikt, zoals; huiswerkbegeleiding, taallessen, koken, bewegen, muziek, culturele bijeenkomsten.
 - Er zijn veel HvdW-gebruikers met verschillende achtergronden (zie Bijlage 1 voor een opsomming van alle groepen).
- Gebouw & faciliteiten
 - HvdW ligt in de wijk Immerloo en bij 't Duifje. Het ligt dichtbij de school en de bushalte en een klein winkelcentrum. HvdW ligt ook beschermt voor 'vreemde ogen' aan het einde van een straat. Het gebouw heeft een lift en een miva-toilet op de 1^e etage.
- Financiën
 - Er lijkt een behoorlijk subsidiebedrag door HvdW te stromen tbv. de activiteiten.

Zwakten

- Maatschappelijke meerwaarde
 - Er is sprake van structurele afwezigheid van de leeftijdscategorieën tussen 12 en 28 jaar en ouder dan 75 jaar.
 - Er is in meer of mindere mate sprake van 'etnische scheiding'; iedere groep in HvdW heeft zijn eigen activiteiten in zijn eigen ruimte. Er is wel sprake van dat groepen verbonden zijn aan het HvdW maar dat er nog te weinig bruggen tussen elkaars activiteiten zijn geslagen.
 - Er is animositeit tussen de verschillende groepen HvdW-gebruikers; oa. ontstaan door ongewenst gebruik maken van elkaars kookspullen (halal koken, maar ook niet goed schoonmaken), door de dialoog te vermijden bij 'ongewenst gedrag', gebruiksspullen die zijn verdwenen of vernield.
 - Veel aanbieders van welzijnsdiensten ontbreken in het HvdW en zijn structureel niet verbonden aan HvdW.
- Multifunctioneel karakter
 - Eigenaarschap / beheer: Door de historie is dit nu onvoldoende duidelijk belegd.
 - Onduidelijke organisatie van HvdW-gebruikers en partners: wat mag wel, wat mag niet.
 - Claim op 'eigen ruimtes' en daardoor ineffectief ruimtegebruik.
 - De planning van de ruimtes is niet actueel en onvoldoende inzichtelijk voor de gebruikers.
 - Er zijn groepen HvdW-gebruikers die weinig tot niets aan de wijk toevoegen.

- De ondersteunende functies zijn niet structureel aanwezig in het HvdW, zoals wijkagent, budgetcoaches, jeugdwerkers, jongerenwerkers, enz.
- Gebouw & faciliteiten
 - Er is geen structureel beheer van het pand. Daardoor zijn de openingstijden en de gebruikers van het gebouw niet altijd bekend.
 - Sleutelbeheer: een onbekend aantal mensen heeft een sleutel wat leidt tot veel onduidelijkheid over toegang en veiligheid. Daarnaast heeft een onbekend aantal mensen een druppel die wel of juist geen toegang biedt tot de ruimte die de gebruiker nodig heeft voor zijn/ haar activiteit.
 - Het schoonmaakprogramma dat wordt uitgevoerd is te beperkt (40 weken, 1 uur per dag) en niet compleet (de 2 leslokalen naast de trap zitten niet in het programma).
 - De faciliteiten van de keuken zijn achterhaald vanuit hygiëne oogpunt en de afzuiging is erg slecht.
 - HvdW ligt afgelegen aan het einde van een straat waar verder weinig bebouwing aanwezig is waar in de avond en nacht activiteiten plaatsvinden; er is weinig straatverlichting en situatie wordt als 'onveilig' ervaren. De omgeving is uitermate geschikt voor 'hangjongeren'.
 - Uitstraling / gebruiksvriendelijkheid / duurzaamheid / energieverbruik gebouw: allen zijn beneden peil.
 - Er is geen integraal ICT-beleid voor het gebouw.
 - Communicatie / PR: er is geen communicatieplan/-middelen.
- Financiën
 - Er is maar één HvdW-gebruiker – St. Jeremia - die huur betaalt.
 - De taallessen worden betaald door kleine persoonlijke bijdragen, of in natura middels klusjes.
 - Er wordt structureel niet betaald voor koffie.
 - HvdW heeft een negatieve exploitatie, terwijl er fors wat subsidiebedragen van partners / HvdW-gebruikers door HvdW stromen.
 - De budgetverantwoordelijkheid voor exploitatie HvdW

Kansen

- Maatschappelijke meerwaarde
 - Door ondersteuning van de volledige levensloop van bewoners uit de wijk van kind (0-7), via tiener (7-14), jeugdige (14-21), jong volwassene (21-28), volwassenen (28-65) en gepensioneerden (65+), tot bejaarden (75+), wordt naar verwachting de toekomstige betrokkenheid van wijkbewoners vergroot en geborgd.
 - Het thema 'kansrijk opgroeien' uit het wijkprogramma wordt stevig verbonden met HvdW. Initiatieven van diverse partners kunnen een plek krijgen in het HvdW. Daartoe wordt de samenwerking met de bestaande initiatiefnemers in de wijk en de scholen verstevigen en uitbouwen, maar ook faciliteren van maatwerk voor (kwetsbare) groepen jongeren door nieuwe partijen zoals AM support (jeugdwerk voor 12-14 jarigen), SWAT026 (rolmodellen voor 13-14 jarigen), en Rozet (muzieklessen), of bestaande partijen zoals Jeugdpreventieteam (12+).
 - Het thema 'eenzaamheid bestrijden' uit het wijkprogramma wordt stevig verbonden met HvdW. Er worden activiteiten georganiseerd in samenhang met Achter de voordeur en alle andere partners waarmee 'eenzame mensen' zoals alleenstaande moeders, senioren, mensen met een afstand tot de maatschappij zich aangetrokken voelen om deel te nemen.
 - Er kunnen bijv. 1 x per week buurttafels worden georganiseerd – een soort eetcafé voor een kwetsbare doelgroep - aanvullend op Paas-, Suikerfeest- en Kerstviering, waarbij één 'groep' kookt voor andere groepen.
 - Het thema 'laaggeletterdheid' uit het wijkprogramma wordt stevig verbonden aan HvdW. Er is een groeiende behoefte aan taalonderwijs

- Het thema 'preventieve gezondheid' staat in 2019 NIET centraal in het activiteitenplan van HvdW, maar biedt wel kansen door initiatieven op dit vlak te ondersteunen. Twee kansrijke initiatieven zijn:
 - Het nieuwe beweegcentrum Formupgrade dat programma voor verschillende doelgroepen biedt gericht op een langdurige integrale aanpak van leefstijl, voeding & diëtik, sporten, fysiotherapie en coaching
 - Een beweegtuin naar het voorbeeld van Stichting Malburgen GEZond dat het project Mijn Wijk uitvoert; een beweegtuin obv. sporttoestellen in de openbare ruimte langs een gemarkeerde wandel(loop)routes.
- Enkele partners/ HvdW-gebruikers geven aan dat er behoefte is aan voorlichting over financiën, preventie, welzijn, gezondheid (ook van baby's) en seksualiteit voor specifieke doelgroepen. instructie op het gebied van taal, budgettering, werk, enz. Om die reden worden er ruimtes gerealiseerd in het HvdW om deze informatiegesprekken 1-op-1 te kunnen voeren.
- In de omgeving wonen veel mensen met weinig financiële middelen. Activiteiten die hierop inspelen zoals een kledingbank, speelgoedbank of voedselbank zouden een enorme aanzuigende werking kunnen hebben om mensen naar HvdW te trekken.
- Multifunctioneel karakter
 - Buurtvereniging 't Duifje kan (weer) worden betrokken en een plek worden gegeven in HvdW.
 - Vanuit Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), circulariteit en Social Return On Investment (SROI) kunnen naast schilderen mogelijk ook schoonmaak en catering via een leerwerktraject van de Vakbroeders worden ondergebracht.
 - Ook kunnen er werkplaatsen worden ondergebracht in HvdW, bijv. een naaiatelier of een reparatieshop voor elektrische apparaten.
 - Nieuwe HvdW-gebruikers (die al hebben aangegeven zich in HvdW te willen vestigen dan wel te willen uitbreiden):
 - Empowering Nisa: uitbreiden voor andere meidengroepen
 - Dansgroepen
 - Rozet: muziekles
 - St. Jeremia: capuera
 - Nieuwe HvdW-gebruikers – met name zij die aansluiten bij de thema's uit het Wijkprogramma - die we zouden willen laten gebruik maken van ruimtes in HvdW ter versterking van de functie van HvdW:
 - TLO Malburgen
 - Sociaal wijkteam
 - Financieel adviseurs van diverse organisaties ihkv. schuldenproblematiek
 - Wijkagent
 - Gezondheid en zorg; nulde lijns centrum / consultatiebureau
 - Sociale ondernemingen, bijvoorbeeld:
 - Vakbroeders/Leerwerkbedrijf gebouwonderhoud
 - Naaiatelier
 - Fietsenmaker
 - Schoonmaak & servicebedrijf
- Gebouw & faciliteiten
 - Door de nabijheid van de gymzaal kunnen er mogelijk sportactiviteiten worden verbonden aan HvdW.
- Financiën
 - Er is programmageld beschikbaar vanuit de gemeente voor 'kansrijk opgroeien'.
 - Er is programmageld beschikbaar vanuit de gemeente voor eenzaamheidsbestrijding.
 - Er is programmageld beschikbaar vanuit de gemeente programma: "Arnhem Geletterd; aanpak laaggeletterdheid in Arnhem 2018-2019".

- Er is een provinciale subsidie voor de (door)ontwikkeling van buurthuizen. Vanuit de subsidie kunnen bouwkosten (gedeeltelijk) worden gefinancierd.
- Er wordt niet structureel huur gevraagd aan HvdW-gebruikers. Via een gedifferentieerd tarief kunnen extra inkomsten worden gegenereerd van incidentele HvdW-gebruikers of HvdW-gebruikers die niet bijdragen aan de impact.
- Door elke HvdW-gebruiker een gebruikers- of huurbijdrage te vragen kan de exploitatie van het HvdW sluitend worden gemaakt. Hierbij is het wenselijk om de subsidie-inkomsten van de partners mee te nemen in de bepaling van het huurbedrag.
- Via cateringinkomsten kunnen mogelijk extra gelden worden gegenereerd tbv. de exploitatie van HvdW.

Bedreigingen

- Maatschappelijke meerwaarde
 - Het zelfstandig/gescheiden optreden van de verschillende etnische groepen maakt samenwerking en integratie in HvdW moeilijk.
- Multifunctioneel karakter
 - Gebruik van gezamenlijk materiaal in gezamenlijke ruimtes kan zorgen voor hogere kosten agv. schade of verlies.
 - Gelijkijdig gebruik van ruimtes binnen een gecombineerd gebruik van HvdW kan zorgen voor zekere mate van overlast.
 - Het ontbreken van een vaste beheerder is een bedreiging voor het beheer in de toekomst.
 - Cultuurverschillen; er zijn veel verschillende culturen aanwezig in het HvdW waardoor (on)begrip voor elkaars rituelen / gebruiken kunnen botsen.
- Gebouw & faciliteiten
 - Het gebouw is van 1972. Bij een evt. verbouwing moet er rekening worden gehouden met asbest o.a. in de pakkingen van de koppelingen van de leidingen in de CV-ruimte is asbest aanwezig en dus dient er vooraf een asbestrapportage te worden opgesteld.
 - De cv-ketel dateert van 2006. In de komende jaren zal naar verwachting de Remeha ketel moeten worden vervangen.
 - Als de 'reddingsoperatie' van HvdW niet lukt, wordt het pand over 18 maanden mogelijk verkocht. Tot die tijd moet het uit de verkoop worden gehaald door Vastgoedbedrijf Gemeente Arnhem.
- Financiën
 - Indien er geen sluitende begroting 2019 en structurele exploitatie kan worden gemaakt, welke bijdrage is TLO Malburgen bereid op te nemen in wijkbegroting bij HvdW om te overleven?
 - Het huidige huur- en afschrijvingsbeleid obv. de boekwaarde maakt dat het gebouw altijd een negatieve exploitatie zal houden. Als de methodiek kan worden losgelaten is er wel een kans op een positieve (S)ROI.

4. Toekomst

Maatschappelijke groei & prestatieplan

De daadwerkelijke nieuwe start van het Huis vóór de Wijk behelst dat toekomstige HvdW-gebruikers, aanbieders en activiteiten zijn verbonden aan HvdW en met elkaar gericht op het realiseren van maatschappelijke groei. De maatschappelijke groei in HvdW ontstaat door:

1. Verbeteren van toegang tot bestaande voorzieningen
2. Verbreden met nieuwe / ontbrekende voorzieningen
3. De voorzieningen vullen elkaar aan; voorzieningen in de wijk zijn nabij, overzichtelijk, en 'geborgen'
 - a. Welke collectieve voorzieningen / faciliteiten moeten er in de wijk zijn?
 - b. Organisatie nulde-lijn, informele netwerken, buurthulp
4. Voorzieningen zijn gericht op preventie en preventief werken door vroegsignalering
5. Voorzieningen in de buurt/buurthuis zorgen voor verbinding in de buurt; ze zijn gericht op versterken van sociale contacten.

De maatschappelijke groei is gebaseerd op de vier themagebieden voor jaar 1:

- Kansrijk opgroeien (gericht op jeugd) met als sub thema Laaggeletterdheid.
- Eenzaamheid bestrijden (gericht op ouderen).
- Beantwoording van (levens)vragen (gericht op migratie) met als sub thema Vervreemding.
- Zelfontplooiing (gericht op lage inkomens) met als sub thema Armoedebestrijding.

De maatschappelijke groei zal worden beoordeeld op de ontwikkeling van het aantal en het type HvdW-gebruikers en de toegevoegde waarde van de activiteiten voor de wijk. In het Prestatieplan (zie bijlage 3) wordt de maatschappelijke groei vertaald in meetbare parameters.

Plan van aanpak

Het plan van aanpak dat we verbinden aan het realiseren van de maatschappelijke groei is hierna op hoofdlijnen weergegeven.

1^e kwartaal 2019

- De uitgestippelde koers is door alle HvdW-gebruikers onderschreven.
Kern van de nieuwe koers is:
 - HvdW biedt ruimte aan de volledige levensloop van bewoners uit de wijk van kind (0-7), via tiener (7-14), jeugdige (14-21), jong volwassene (21-28), volwassenen (28-65) en gepensioneerd (65+), tot bejaarden (75+)
 - Elke ruimte in het HvdW is gekoppeld aan een levensfase of activiteit. De beleving die wordt ervaren past daardoor bij de persoon die er gebruik van maakt.
 - De ruimtes worden volgens een rooster herverdeeld op basis van activiteit en niet op basis van 'eigenaarschap'
 - Elke ruimte krijgt een naam die begint met "ruimte vóór en wordt gevolgd door de bestemming. Hierdoor ontstaan de volgende ruimten in het HvdW;
 - Ruimte voor ontmoeten. De centrale hal waar mensen elkaar ontmoeten en waar koffie / thee gehaald wordt.
 - Ruimte voor informeren. De centrale hal wordt gebruikt om groepen informatie te geven over verschillende thema's.
 - Ruimte voor vragen. Een ruimte waar bewoners vragen kunnen stellen aan het sociaal wijkteam, budgetcoach, maatschappelijk werk / raadslieden, wijkagent, team leefomgeving, etc.
 - Ruimte voor gesprek, een aparte ruimte waar 1 op 1 gesprekken kunnen plaatsvinden.
 - Ruimte voor ontwikkelen. Een ruimte waar lessen worden gegeven (taalles, huiswerkbegeleiding, gebouwonderhoud, catering).
 - Ruimte voor muzikaal beleven. Een ruimte voor dans en muzieklessen.

- Ruimte voor chillen. Een ruimte waar jongeren kunnen gamen, tafeltennissen, poolen, of onder begeleiding gewoon kunnen rondhangen.
- Ruimte voor bereiden. De keuken waar maaltijden worden bereid voor groepen of voor de open eettafel.
- Ruimte voor werken. Een ruimte voor flexwerkers en voor kantoorwerk door gebruikers van HvdW.
- Ruimte voor klussen. Een ruimte waar elektrische apparaten kunnen worden gerepareerd.
- Ruimte voor opslag. Een ruimte waar kastruimte aanwezig is.
- Ruimte voor beleven. Een ruimte die past bij de belevingswereld van ouderen.
- De activiteiten in de verschillende ruimten zijn verbonden met de thema's die zijn gedefinieerd;
 - Kansrijk opgroeien (gericht op jeugd) met als sub thema Laaggeletterdheid.
 - Eenzaamheid bestrijden (gericht op ouderen).
 - Beantwoording van (levens)vragen (gericht op migratie) met als sub thema Vervreemding.
 - Zelfontplooiing (gericht op lage inkomens) met als sub thema Armoedebestrijding.
- Vanuit deze thema's worden verbanden gelegd naar bijvoorbeeld, gezondheid, participatie door (allochtone) vrouwen, werkloosheid, ouderdom, schuldenproblematiek enzovoort. Er wordt zowel preventief als curatief aandacht gegeven aan de thema's en de causaliteit van de verschillende thema's.
- Het HvdW is flexibel en past zich aan naar de behoefte die ontstaat in de wijk. Met andere woorden; niets staat vast en activiteiten kunnen aangetrokken of afgestoten worden als die behoefte ontstaat. Het HvdW wordt hierdoor een afspiegeling van dat wat zich in de wijk afspeelt.
- Er wordt flexibel gebruik van ALLE faciliteiten in het hele gebouw obv. een rooster.
- Verruimen van de toegang tot HvdW door ruimere openingstijden die passen bij de doelgroepen.
- Er vindt een eenduidige aansturing plaats door een vast aangestelde beheerder. Deze beheerder is de linking pin tussen de gebruikers van het HvdW en TLO Malburgen Malburgen.
- Er is sprake van een heldere overlegstructuur tussen de gebruikers en Team Leef Omgeving Malburgen.
- Elke HvdW-gebruiker krijgt een nieuwe gebruikers- of huurdersovereenkomst waarin is vastgelegd hoe het sleutelbeheer (obv. nieuw geprogrammeerde tags en gekoppeld aan het nieuwe rooster), het gebruik van ruimtes en materialen en het gedrag van de deelnemers dient te zijn ingevuld.
- Elke partner stelt een lijst met vrijwilligers op en draagt zorg voor een VOG voor elke vrijwilliger die werkzaam is in het HvdW. .
- De sloten op de buitendeuren worden veranderd in sloten die aangestuurd worden door een tag (druppel) alle deuren van de verschillende ruimtes in het HvdW worden eveneens voorzien van TAG aangestuurde sloten.
- Op een vooraf aangekondigd moment vervallen alle huidige toegangsrechten en worden deze vervangen door nieuwe toegangsrechten die passen in het rooster en het gebruik van de verschillende ruimtes.
- Communicatie over de activiteiten en het rooster vindt plaats via het digischerm en de website.

2^e kwartaal 2019

- Er wordt een start gemaakt met de verbouwing van het HvdW.

3^e kwartaal 2019

- Er wordt volledig gewerkt met de nieuwe structuur.
- De bezetting van de diverse groepen en partners wordt geëvalueerd en waar nodig worden aanpassingen aangebracht. Dit wordt een jaarlijks terugkerende activiteit zodat het HvdW zich blijft aanpassen aan de behoeften die ontstaan vanuit de wijk.

4^e kwartaal 2019

- Er wordt een beheerder aangesteld en deze wordt ingewerkt door Leonardo Motiveert en Inn4Care.
- Er is een sluitende en goedgekeurde begroting voor 2020.
- Er wordt een jaarverslag geschreven over 2019 en er worden subsidies aangevraagd voor 2020.
- In dit kwartaal wordt vastgesteld of het HvdW een toekomst bestendige functie heeft opgebouwd en verder gaan of dat er definitief een einde komt aan het HvdW.

5. Organisatie & beheer

Beheer & Toezicht op gebruik

Om een volgende stap met het HvdW te kunnen zetten is effectief beheer van het pand een voorwaarde. TLO Malburgen is eindverantwoordelijk voor het HvdW; als trekker, aanjager, regisseur en makelaar. Het operationele verlengstuk van TLO Malburgen is de beheerder. De beheerder is verantwoordelijk voor de volgende zaken:

- a) Bij alle activiteiten in en om het HvdW wordt de visie als uitgangspunt gehanteerd, zodat elke deelnemer, bezoeker of partner zich 'thuis kan voelen';
- b) Het dagelijks gebruik wordt in goede banen geleid adhv. het huishoudelijke reglement;
- c) Elke HvdW-gebruiker en partner heeft een overeenkomst met HvdW;
- d) De veiligheid van elke deelnemer en bezoeker wordt geborgd;
- e) Beschikbare ruimtes en faciliteiten worden zo effectief mogelijk gebruikt om daarmee bij te dragen aan een sluitende exploitatie;
- f) De communicatie-uitingen van en in het HvdW worden op effectieve wijze gedaan, zodanig dat elke (potentiële) HvdW-gebruiker en belanghebbende zich op de hoogte kan stellen van actuele en toekomstige activiteiten, en al uitgevoerde activiteiten.

De Visie op het HvdW (zie Hoofdstuk 1) en huishoudelijk reglement (zie Bijlage 2) zijn de uitgangspunten voor het gebruik van het HvdW. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen TLO Malburgen en elke HvdW-gebruiker of partner. De beheerder houdt toezicht op het respecteren van deze uitgangspunten door elke HvdW-gebruiker, partner of bezoeker en beheert de overeenkomsten.

De beheersfunctie is in 2019 belegd bij Marcel de Haas en Lars Nieuwenhoff. In 2019 zal worden besloten hoe het beheer vanaf 2020 zal worden belegd waarbij een professionele invulling denkbaar is, maar ook een vrijwillige beheerder tot de mogelijkheden behoort.

Veiligheid

Elke bezoeker aan HvdW mag ervan uitgaan dat de veiligheid in het gebouw op orde is. De beheerder coördineert alle aspecten van 'veiligheid', oa.:

- Sleutelbeheer; elke HvdW-gebruiker is geregistreerd in het toegangssysteem en beschikt over een tag.
Elke tag is geregistreerd in het toegangsbeheerprogramma en is geprogrammeerd voor gebruik op specifieke tijden voor een specifieke ruimte. De beheerder heeft inzage in wie er op welk moment toegang heeft gehad tot een specifieke ruimte.
- De beveiliging van het gebouw buiten gebruikstijden dmv. alarmering en alarmopvolging door een beveiligingsdienst ihgv. inbreuk op het systeem.
- Beschikbaarheid van EHBO-middelen waaronder blusdekens in de keuken, een EHBO-set, een geregistreerde en beheerde AED.
- BHV-Scholing van HvdW-gebruikers op het gebied van ontruiming, en levensreddende handelingen/EHBO.
- De aanvraag en het beheer van de gebruiksvergunning (incl. keuring van de BMC (Brandmeldcentrale), ontruimingsplan & -middelen).
- De sociale hygiëne dmv. controle van de keuken en van de automaten.
- De technische en bouwkundige veiligheid dmv. inspecties van elektriciteit, gas en water.

Ruimtes

Het Huis vóór de Wijk bestaat uit ruimtes op de begane grond en op de 1^e verdieping. Tevens is er een nu nog een deel dat niet voor algemeen gebruik beschikbaar is omdat er permanente verhuur plaatsvindt aan Stichting Jeremia. Inmiddels is met Vastgoedbedrijf Gemeente Arnhem afgesproken dat de huurovereenkomst met Stichting Jeremia niet zal worden verlengd. Hen zal een huurovereenkomst worden aangeboden net zoals aan de andere HvdW-gebruikers.

De ruimtes die kunnen worden verhuurd zijn hierna opgesomd.

Begane grond:

- Aula
- Keuken
- Toneel
- Leslokaal beneden achter
- Leslokaal beneden voor
- Taallokaal
- Buiten ruimte

1^e verdieping:

- Leslokaal boven achter
- Spiegelzaal
- Huiskamer
- Kantoor

Kelder:

- Er is een kelder met 2 opslagruimtes die beiden via een trap bereikbaar zijn.

Faciliteiten

De beheerder is verantwoordelijk voor het inkopen en beheren (inclusief verstrekken en verrekenen) van alle faciliteiten die benodigd zijn voor het ondersteunen van de activiteiten van de HvdW-gebruikers. Dit betreft oa.:

- Koffieautomaat: In de aula wordt centraal een professioneel koffieapparaat geplaatst met een betaalsysteem via een code, muntsysteem, muntgeld, of een pas.
- Catering: Voorzieningen voor lunch of diner kunnen 2 werkdagen voorafgaand aan de activiteit worden gereserveerd bij de beheerder. De tarieven zijn vermeld op het reserveringsformulier en worden jaarlijks geïndexeerd.
- Schoonmaakmiddelen: Er wordt een centrale voorraad van schoonmaakmiddelen aangehouden. Elke gebruiker dient na gebruik de ruimte schoon achter te laten. Hiertoe kunnen schoonmaakmiddelen van HvdW worden gebruikt.
- Keukengerei, servies en bestek; is in voldoende mate aanwezig in de keuken. Aanvulling van kapotte of vermiste spullen vindt plaats uit het centrale budget.
- Koelkasten: In de keuken is een aantal koelkasten beschikbaar. Hierin mag geen voorraad worden aangehouden anders dan door de beheerder bepaalt (en rekening houdend met religieuze procedures).
- ICT & TV: Het HvdW is voorzien van een TV- en datasignaal-aansluiting en zorgt voor adequate internettoegangsmogelijkheden in elke ruimte. HvdW-gebruikers krijgen bij hun huurovereenkomst het wachtwoord van het openbare wifi-kanaal. In de aula en enkele ntb. ruimtes kan TV worden gekeken.
Ook worden enkele flexplekken voorbereid, die voorzien zijn van internettoegang.

Onderhoud

Het onderhoud wordt in de volgende categorieën verdeeld.

- Schoonmaak:
 - De HvdW-gebruiker maakt na elke activiteit de ruimte zelf schoon mbv. centraal ter beschikking gestelde schoonmaakmiddelen.
 - Dagelijks worden centrale ruimtes en sanitair schoongemaakt door een externe schoonmaakdienst.
 - De schoonmaakdienst voorziet ook in de sanitaire producten op de toiletten.
- Incidentele schoonmaak:
 - Met de schoonmaakdienst is een afspraak gemaakt om op regiebasis ruimtes te reinigen.
 - De keuken wordt 2 x per jaar extra door de schoonmaakdienst gereinigd.
 - De vloeren in het gebouw worden 1 x per jaar gereinigd en gepreserveerd.
 - Het glas binnen en buiten (incl. kozijnen) wordt 2 x per jaar gereinigd.

- Vuil ophalen:
De containers worden maandelijks 1 x geleegd. Daar waar mogelijk wordt een afvalscheidingsprogramma ingevoerd.
- Gebruikersonderhoud:
De beheerder controleert geregeld het gebouw en voert klein gebruikersonderhoud uit.
- Incidenteel onderhoud en reparaties:
Gewenst aanvullend technisch onderhoud of reparatie van hang-, sluit-, of leidingwerk, ed. wordt door de beheerder gemeld bij het Servicepunt van Vastgoedbedrijf Gemeente Arnhem (VGA). VGA plant iom. de beheerder de uitvoering van de reparatie en meldt deze af bij de beheerder na realisatie.
- Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP):
VGA plant obv. het MJOP jaarlijks iom. de beheerder de uitvoering van het meerjarige onderhoud. De beheerder overlegt met TLO Malburgen in hoeverre het betreffende onderhoud al dan niet dient te worden uitgevoerd in het komende boekjaar.
- Inspecties & rapportages:
De beheerder stemt met VGA en met diverse keuringsinstanties af welke inspectie wanneer wordt uitgevoerd en hoe er terug dient te worden gerapporteerd door de uitvoerende instantie. De beheerder koppelt de rapportages terug aan TLO en VGA.

Verbouwing

Om het gebouw effectief te kunnen gebruiken, is een bezettingsplan uitgewerkt waarin leeftijdsgroepen leidend zijn en ruimtes NIET vast zijn toegewezen aan één groep. Effectief gebruik van het volledige gebouw is alleen dan mogelijk als er bouwkundige aanpassingen aan het gebouw worden gedaan. De grootste knelpunten in het huidige gebouw zijn:

- De entree aan de wegzijde van het gebouw is niet uitnodigend. Het voorstel is om de entree te verplaatsen naar de aula/de deur aan de pleinzijde. Hier zal een (overdekte) entree worden gerealiseerd, die tevens als luchtsluis zal gaan fungeren.
- Buitenruimte: Het huidige plantsoen zal worden betegeld en worden ingericht als terras.
- De aula zal de functie krijgen van huiskamer. De ruimte is uitnodigend, door een koffie-uitgiftepunt, een open keuken-uitgiftepunt, passende zitjes, tafels en verlichting. Iedereen is er welkom en kan er rustig vertoeven voor het bezoeken van een activiteit in één van de andere ruimtes.
- De keuken is enorm gedateerd:
 - De afzuiging functioneert niet.
 - Het uitgiftepunt is niet functioneel voor momenten dat de keuken niet wordt gebruikt vanwege de volledige sluiting met rolluiken.
 - De ventilatie is gebrekkig doordat het raam niet kan worden geopend.
 - De vloer is niet hygiënisch door de voegen en beschadigingen.
 - De koelkasten zijn zwaar gedateerd en niet hygiënisch.
- Tekort aan opslagruimte:
 - Er is nu al een structureel tekort aan opslagruimte, waardoor er in elke ruimte kasten zijn geplaatst.
 - Er zijn nieuwe aanvragen gedaan voor opslagcapaciteit van oa. instrumenten.
 - Naast kast-/opslagruimte zelf, is er ook behoefte aan een afgesloten/beveiligde ruimte waar waardevolle attributen kunnen worden opgeslagen (instrumenten, (spel)computers, ed.).
- Duurzaamheid en energieverbruik:
 - Er zijn geen energiebesparende maatregelen getroffen in het HvdW. Indien mogelijk en rendabel zullen deze worden toegepast iom. VGA.
 - In de nieuwe setting dient er rekening te worden gehouden met de klimatologische situatie per ruimte irt. de activiteiten die er worden ontplooid.
- Bewegingsactiviteiten in de spiegelzaal op de 1^e verdieping veroorzaken overlast voor gebruikers van het onderliggende leslokaal. Alle bewegingsactiviteiten worden

verplaatst naar de begane grond in het huidige taallokaal. De huidige spiegelzaal wordt ingericht als reguliere lesruimte.

- Taallokaal: De huidige ruimte wordt mbv. een schuifwand deelbaar gemaakt. Het voorste deel gaat dienen als TV-/gaming-/tafeltennis-ruimte. Het achterste gedeelte wordt ingericht als beweegruimte – waar de spiegels uit de spiegelzaal zijn opgehangen die kunnen worden gesloten / afgedekt - en waar muziek kan worden gedraaid of gemaakt. Een installatie en isolatie zijn noodzakelijk. Instrumenten, installatie, tafeltennistafel en/of matten kunnen worden opgeborgen in de aanpalende inpandige, afsluitbare ruimte. De ruimte kan als geheel worden ingezet voor uitvoeringen of als jeugdthunk, of gedeeld als bewegingsruimte en als ruimte met TV-/gaming-/tafeltennis-achtig karakter. Daarmee wordt het een deelbare, geïsoleerde ruimte met een multifunctioneel karakter.
- Het achterste leslokaal op de begane grond wordt ingericht met flexwerkplekken en de kleine ruimte daar binnen wordt ingericht als gesprekskamer.
- Het voorste leslokaal op de begane behoudt zijn huidige functie en wordt ingericht als leslokaal en als werkruimte voor o.a. naailes.
- De 2 leslokalen en de huidige huiskamer op de 1^e etage worden elk ingericht als leslokaal tbv. taallessen, computerlessen, of andere instructiemomenten.
- Het kantoor op de 1^e verdieping wordt ingericht met 2 werkplekken en een voorraadkast.
- De toneelruimte wordt ingericht als werkplek met een directe doorgang naar de aula.
- De kelder zal worden ingericht als generieke opslagruimte met afsluitbare kasten tbv. alle HvdW-gebruikers.

Communicatie

Het nieuwe Huis vóór de Wijk zal naast een stevig beheer ook gebaat zijn bij 'stevige' communicatie.

- Michel Lammerse heeft inmiddels de url www.huisvoordewijk.nl vastgelegd.
- Tevens heeft Michel een aanzet gemaakt voor een communicatieplan waarmee de visie en de daaruit volgende activiteiten beter kunnen worden geuit dan nu het geval is.
- Naast de website en de publicaties in de Malburger, wordt er op het digitale scherm in de aula een stream gepresenteerd van de activiteiten en de roostering die rechtstreeks wordt afgeleid van de activiteitenplanning van de website.
- TLO Malburgen zal in samenspraak met de beheerder en het gebruikersoverleg de communicatie coördineren.

Eigenaarschap

Er moet worden nagedacht over de toekomstige eigendomssituatie. Echter, als we dat nu al zouden vormgeven dan gaan we voorbij aan de kracht die er in HvdW schuilt en die we komend jaar willen aantonen.

6. Financiën

Inleiding

Er zijn 2 'uitersten' als scenario voor invulling van de opdracht.

- 1) Minimum scenario: Beheer opnieuw organiseren en na één jaar overdragen.
We regelen dan het sleutelbeheer, een aantal passende contracten en een nieuw rooster obv. de nieuwe ruimteverdeling.
- 2) Maximum scenario: Volledige integratie van buurthuis in beleid gemeente en wijk.
We regelen dan dat de 4 wijkthema's goed geborgd kunnen worden in het HvdW.

In scenario 1 zitten we over een jaar weer in dezelfde situatie als nu, is onze inschatting. In scenario 2 is er kans op structurele groei van het buurthuis als facilitator en aanjager van een 'gezonde wijk', e.e.a. aansluitend bij het coalitieakkoord. TLO, partners, gebruikers en stakeholders kunnen en zullen elkaar dan op inhoud kunnen en moeten versterken rondom de 4 thema's.

Het is dan wel zaak dat een aantal zaken effectief worden opgepakt:

- Consensus op een gezamenlijke koers (B&W, ambtenaren, directies en besturen).
- Overlevormen die hier structureel op aansluiten en aansturen op realisatie van de gezamenlijk gestelde doelen:
 - Regiegroep: Overleg van TLO met stakeholders - programmamanagers 4 thema's, corporaties, Rijnstad, Sportbedrijf en sociaal wijkteam.
 - Adviesraad: Overleg van TLO met voorzitters van partners en gebruikers.
 - Gebruikersoverleg: Overleg van beheerder + TLO met de gebruikers van het gebouw over de huisregels, roostering en faciliteiten.
- Presentie/aanwezigheid van elk van de partijen in het HvdW.
- Eenduidige financiële middelen en stromen en hier wringt de schoen:
 - Er wordt huur betaald bestaande uit afschrijving en rente over de WOZ-waarde.
 - Contracten voor service zijn niet actueel en/of worden niet gemanaged.

Ook hier zijn 2 scenario's denkbaar t.a.v. de toekomstige exploitatie:

- Volledig scheiden van beheer en activiteiten.
 - Er wordt een beheer exploitatie opgesteld waarmee HvdW kan worden gerund, bestaande uit een kostencomponent voor huur, GWL, verzekeringen, onderhoud, services en een opbrengstcomponent bestaande uit eigen bijdrage en huurpenningen.
 - Beheer door TLO.
 - Partners bedruipen hun eigen activiteiten op basis van subsidies.
- Samenhangende exploitatie uitgaande van een SROI.
 - Reële boekwaarde (boekwaarde probleem moet op gemeentelijk niveau worden opgelost).
 - Exploitatie op basis van toegevoegde waarde (geen inhuur schoonmaak via SMB, maar vrijwilligersbijdrage voor mensen uit de wijk om schoon te maken, geen sanitair contract met Initial, maar zelf regelen door beheerder bij Lidl, onderhoud gebouw en conciërge-functie via Vakbroeders, enz.).
 - Als de boekwaarde naar beneden wordt bijgesteld, worden de huurkosten voor TLO lager en kan tegelijkertijd de subsidie aan de partners omhoog ... vestzakbroekzak, en neemt de SROI toe doordat er op de 4 thema's maatschappelijke winst wordt geboekt.
 - Beheer door TLO/beheerder gericht op maximaal faciliteren van de thema's uit het wijkprogramma o.a. door sturing op prestatieplannen van stakeholders (corporaties, Rijnstad, Sportbedrijf, taalprogramma Arnhem, enz.).
 - TLO en beheerder ondersteunen de 4 thema's met centraal verstrekte middelen op wijk- of gemeenteniveau. TLO stuurt de partners en gebruikers obv. een activiteitenplan, een begroting en een realisatieverantwoording obv. prestatieplan.

Bijlage 1: Partners, gebruikers en huurders

Hierna is een overzicht opgenomen van alle huidige partners, gebruikers, huurders en belanghouders. De indeling in 4 categorieën maakt dat er kan worden gedifferentieerd in o.a. prioriteit bij roostering en ruimte toewijzing, al dan niet participeren bij overleg over gebruik van het HvdW, financiële ondersteuning, de te betalen huur, enz.

Belanghouders (categorie 4)

- College B & W
- Vastgoedbedrijf (VGA)
- TLO Malburgen/Wijkmanagers
- Taakhouder Sportbedrijf
- Taakhouder Sociaal wijkteam
- Taakhouder Rijnstad
 - Opbouwwerk
 - Jongerenwerk - Ina
 - Achter de voordeur – Hans
- Volkshuisvesting
- Portaal

Partners (categorie 1)

- Stichting Prisma
 - Taalonderwijs
 - Huiswerkbegeleiding
- VSI

Gebruikers (categorie 2)

- KlasseWerk
- Empowering Nisa
- Dance 2 live
- Het Kinderwijkteam

Huurders (categorie 3)

- Stichting Jeremia

Toekomstige partners, gebruikers of huurders

- Wijkagent
- Financieel adviseurs gemeente ihkv. schuldenproblematiek
- Gezondheid en zorg; nulde lijn
- Onderwijs
 - Mozaïek (Delta = bestuur)
 - Johannesschool (? Bestuur)
 - Stichting Peuterspeelzaal Arnhem (SPA)
- Sociale ondernemingen, bijvoorbeeld;
 - Naaiatelier
 - Fietsenmaker
 - Leerwerkbedrijf gebouwonderhoud via Scalabor
 - Schoonmaak & servicebedrijf

Bijlage 2: Huishoudelijke reglement Huis vóór de Wijk

Gebruikers Huis vóór de Wijk

Het Huis van de Wijk definieert de mensen die recht hebben om het gebouw te gebruiken als volgt:

1. Wijkbewoners en partners: Bewoners van de wijken Immerloo en 't Duifje en de instanties, organisaties en bedrijven die deze wijkbewoners op één of andere manier direct ondersteunen bij beantwoording van hun (levens)vragen, het vinden van kansen voor zelfontplooiing en/of voor 'ontmoeten'.
2. Gebruikers: Bewoners van andere Arnhemse wijken en instanties, organisaties, of bedrijven, die hen helpen bij het vinden van antwoorden op hun (levens)vragen, en het vinden van kansen voor zelfontplooiing.
3. Huurders: Alle overige mensen en instanties, organisaties en bedrijven die gebruik willen maken van het Huis vóór de Wijk.

Uitgangspunten

- Iedere HvdW-gebruiker, deelnemer, of bezoeker onderschrijft de visie van het Huis vóór de Wijk en handelt hiernaar.
- Iedere HvdW-gebruiker draagt bij aan het goed functioneren van het Huis vóór de Wijk.
- HvdW-gebruikers respecteren elkaar en werken op een positieve en tolerante wijze met elkaar samen.
- Voor mensen met een beperking zijn voorzieningen getroffen om het Huis vóór de Wijk binnen of op de verdieping te kunnen komen.
- Een HvdW-gebruiker kan een ruimte periodiek of incidenteel aanvragen bij de beheerder. Een periodieke aanvraag is een half jaar geldig. Elk halfjaar wordt obv. het prestatieplan beoordeelt in welke categorie de activiteiten van de HvdW-gebruiker vallen en wat de consequenties daarvoor zijn mbt. de overeenkomst.
- Als een HvdW-gebruiker, deelnemer, of bezoeker zich niet houdt aan dit Huishoudelijke reglement kan hem/haar, of de betreffende HvdW-gebruikersgroep de toegang tot het HvdW tijdelijk of permanent worden onzegd.

Ruimtes

Het Huis vóór de Wijk bestaat uit de volgende ruimtes:

- Beneden: Aula, Keuken, Toneel, Kelder, Leslokaal beneden achter, Leslokaal beneden voor, Taallokaal, Buiten ruimte.
- Boven: Leslokaal boven achter, Spiegelzaal, Huiskamer, Kantoor.
- Voorzieningen (dranken en versnaperingen) kunnen 2 werkdagen voorafgaand aan de activiteit worden gereserveerd bij de beheerder. De tarieven zijn vermeld op het reserveringsformulier en worden jaarlijks geïndexeerd.

Ruimtegebruik

- Als een HvdW-gebruiker één of meerdere ruimtes in het Huis vóór de Wijk wil gebruiken, kan dat worden aangevraagd bij de beheerder.
- Gereserveerde ruimtes, data en tijdstippen worden vastgelegd in een overeenkomst.
- Obv. de getekende overeenkomst wordt de toegang verleend middels een tag. Toegang tot technische ruimtes is niet toegestaan.
- De HvdW-gebruiker is te allen tijden verantwoordelijk voor goed beheer van de ruimtes en van de tag/sleutel. Bij verlies worden de kosten in rekening gebracht bij de gebruiker.
- Tags en sleutels mogen niet worden overdragen aan derden, of worden gedupliceerd.
- De HvdW-gebruiker dient de orde en rust binnen HvdW te respecteren en te bewaren.
- De HvdW-gebruiker is aansprakelijk voor het gedrag en de veiligheid van deelnemers. Andere HvdW-gebruikers en de omgeving mogen geen last of hinder van activiteiten ondervinden.
- In geval van een calamiteit coördineert de HvdW-gebruiker een eventuele evacuatie van de deelnemers aan de activiteit.

- Personen tot 21 jaar mogen gebruik maken van het Huis vóór de Wijk, mits onder begeleiding van de HvdW-gebruiker.
- Gedurende het gebruik van het Huis vóór de Wijk is de HvdW-gebruiker aanwezig of wordt hij vertegenwoordigd door een bij de beheerder bekende verantwoordelijke. Deze verlaat het Huis vóór de Wijk niet eerder dan het vertrek van de laatste deelnemer.
- Voor alle ramen, deuren en zonneschermen in en aan het gebouw geldt dat:
 - Bij harde wind moeten ramen en deuren worden gesloten en zonneschermen worden opgehaald.
 - Bij vertrek ramen dichtdoen, deuren (af)sluiten en zonneschermen ophalen.
 - Als een raam, deur of zonnenscherm niet goed sluit of gebreken vertoont meldt u dit binnen 24 uur aan de beheerder.
- Het meenemen van dieren in het gebouw is niet toegestaan, met uitzondering van hulphonden.

Rooster

- In mei en november wordt het basisrooster met de activiteiten voor het komende halfjaar vastgesteld.
- Voor het einde van elke maand publiceert de beheerder het rooster van twee maanden later.
- Wijzigingen dienen te worden gemeld bij de beheerder en zijn pas definitief als het betreffende rooster is vrijgegeven door de beheerder.
- Periodiek zal een HvdW-gebruikersoverleg plaatsvinden.

Veiligheid

- Er is een ontruimingsplan opgesteld dat in elke ruimte aanwezig is. Periodiek vinden aangekondigde en onaangekondigde een ontruimingsoefening plaats.
- De vrije toegang tot elke ruimte mag op geen enkele wijze worden geblokkeerd.
- De in- en uitgang(en)/nooddeuren mogen tijdens activiteiten niet zijn afgesloten of zijn versperd.
- De noodverlichting mag nooit uitgeschakeld worden.
- Brandweerkasten of ander veiligheidsmateriaal mogen nooit bedekt zijn.
- Het is nooit toegestaan de maximum toegelaten capaciteit van een ruimte te overschrijden.
- De HvdW-gebruiker voorziet in de aanwezigheid van een gekwalificeerde BHV'er en/of EHBO'er bij diens eigen activiteit. De beheerder zorgt voor een jaarlijks scholingsmoment voor BHV'ers waar HvdW-gebruikers en partners aan kunnen deelnemen.
- In het belang van de veiligheid is de HvdW-gebruiker in geval van een calamiteit verplicht om de medegebruikers van het Huis vóór de Wijk, politie en/of brandweer alle mogelijke bijstand te verlenen.

Verantwoordelijkheid en schade

- De HvdW-gebruiker is volledig aansprakelijk voor zijn activiteiten (inhoud, organisatie, deelnemers en veiligheid).
- De HvdW-gebruiker is verantwoordelijk voor elke schade die door diens deelnemers/bezoekers is veroorzaakt aan ruimte, inrichting, of inventaris. De veroorzaakte schade moet binnen 24 uur en op eigen initiatief worden gemeld aan de beheerder.
- Elke nieuwe aanvraag van de betreffende HvdW-gebruiker zal worden geweigerd zolang de schadevergoeding niet volledig is betaald.
- De gemeente Arnhem kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor diefstal of beschadiging van bezittingen van deelnemers aan activiteiten in het HvdW.

Gebruik en schoonmaak

- De HvdW-gebruiker zal als een goed 'huisvader' met de gehuurde ruimte(n) en het meubilair omgaan.

- Het is toegestaan de ruimte naar eigen inzicht in te richten, voor zover geen schade wordt aangebracht aan muren, deuren of meubilair. Na gebruik wordt de ruimte weer teruggebracht zoals op de plattegrond in elke ruimte is aangegeven.
- Het is niet toegestaan de ruimte te beplakken of te beschilderen; er dient gebruik te worden gemaakt van aangebrachte ophangsystemen. Het is verboden gebruik te maken van (gemakkelijk) ontvlambare materialen.
- Tafels moeten met twee mensen worden verplaatst, er mag niet met tafels of stoelen worden gesleept.
- Bij het beëindigen van het gebruik is de HvdW-gebruiker verplicht de ruimte, inventaris, servies, bestek, spoelbak en alle oppervlakken schoon en opgeruimd achter te laten in de toestand waarin deze zich bij aanvang bevond.
- Als een HvdW-gebruiker constateert dat de ruimte niet correct is achtergelaten door diens voorganger, dient dat gemeld te worden aan de beheerder. De beheerder meldt dit bij de vorige HvdW-gebruiker. Kosten voor schoonmaak worden verrekend.

Energie- & waterverbruik

- Ramen worden niet geopend als de verwarming aanstaat.
- Verlichting dient te worden gedoofd bij het verlaten van de ruimte.
- Waterverspilling dient te worden voorkomen. Lekkages dienen te worden gemeld aan de beheerder.

Roken, drugs & alcohol

- In het Huis vóór de Wijk is roken niet toegestaan. In de onmiddellijke omgeving van het gebouw mag alleen op de aangegeven plaatsen worden gerookt.
- Het gebruik van of handelen in drugs is niet toegestaan in en om het gebouw.
- Er mag alleen alcohol worden geschonken als de HvdW-gebruiker in het bezit is van een alcoholvergunning. Er mag nooit alcohol worden geschonken aan mensen onder de 18 jaar.
- Overmatig alcoholgebruik is niet toegestaan. Bij overmatig alcoholgebruik wordt de betreffende persoon de toegang tot het Huis vóór de Wijk ontzegd.
- De HvdW-gebruiker is verantwoordelijk voor de naleving van deze regels. Bij overtreding ervan kan de politie worden ingeschakeld. Overtreding kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst.
- Eventuele boetes als gevolg van een overtreding zijn voor rekening van de gebruiker.

Reclame

- Ophangen van reclame of berichten of neerleggen van folders dient altijd te gebeuren in overleg met de beheerder en mag alleen op de daarvoor bestemde plaatsen ivm. de brandveiligheid. Indien er geen overleg is geweest worden deze items verwijderd.
- Affiches en/of folders mogen niet voor commerciële doeleinden worden gebruikt.

Parkeren en stallen van vervoermiddelen

- Parkeren tbv. bezoek aan HvdW is uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven parkeervakken.
- (Brom)fietsen dienen in de daarvoor bestemde stalling te worden geplaatst.
- De gemeente Arnhem kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor diefstal of beschadiging voortvloeiend uit het parkeren of stallen van vervoermiddelen.

Technische gebreken en klachten

- Bij constatering van technische gebreken, defecten of andere zaken die belemmerend zijn voor het gebruik van een (gehuurde) ruimte, kan contact worden opgenomen met de beheerder.
- Voor klachten, bijvoorbeeld in relatie tot het niet naleven van het huishoudelijke reglement, kan contact worden opgenomen met de beheerder.

Bijlage 4: Activiteitenplan

Fase 1 = Inventarisatie

- 10-01-'19 Regiegroep
Doel: Informeren en involveren belanghebbers
- Planning bespreken
- 16-01-'19 HvdW-gebruikersoverleg
Doel: Informeren en involveren HvdW-gebruikers en partners
- Afspraken maken over fase 2
 - Ideeën ophalen over fase 3 en 4
 - Planning bespreken
- 23 en 25-01-'19 Overleggen over de ruimtes met alle gebruikers
- 01-03-'19 Definitief Plan van Aanpak
- Vaststellen ruimteplan
 - Opstellen begroting 2019

Fase 2a = Beheer

- Gebruikersoverleg inrichten
- Aansluiten bij Regiegroep
- VOG voor elke vrijwilliger die werkt met kinderen/mensen in een afhankelijkheidspositie
- Huishoudelijk reglement vaststellen
- Rooster vaststellen en communiceren
- Voordeur met Salto-beslag aanpassen
- Toegangs-/sleutelplan klaar en tags omzetten
- Overeenkomst vaststellen met elke partner, gebruiker, huurder
- Nieuwe contracten tbv. HvdW
- Begroting gereed en ter goedkeuring ingediend bij TLO
- Bouwkundig plan gereed en ter goedkeuring ingediend bij TLO

Fase 2b = Inrichting bouwkundig en interieur (ook als er geen bouwbudget is)

Fase 3 = Programma; sturen op toegevoegde waarde via het Prestatieplan

- Effectmeting Prestatieplan
- Plan 2020 opstellen
- Begroting 2020 opstellen
- Prestatieplan 2020 opstellen
- Plan voor Eigenaarschap en beheerdersfunctie voorbereiden

Fase 4 = Overdracht naar definitieve beheerder