



ZOHO beraad #10

Aanwezig	Alien Smid Ricardo Jupin Paul Vernooy Tjerk ten Doeschate Patrizia Ottochian Jack de Jong Raymond van den Broek Jette Schneider Karlijn Bouvy Daphne van Dorth Lars Klappe Bas Sala Esther Barfoot Elze Mergler	Blauw Witte Gebouw / Wijkcoop Blauw Witte Gebouw / Wijkcoop Stebru Leyten Gemeente Rotterdam Gemeente Rotterdam ZOHO Citizens Time Window / nr. 110 Havensteder Havensteder NAS Gele Gebouw Voorzitter Notulist
-----------------	--	--

Datum	donderdag 20 juni 2024
Tijd	16.00 – 18.00 uur
Locatie	ZOHO hub (Teilingerstraat 130)

Check-in

Esther Barfoot (EB) opent het beraad en vraagt iedereen, bij wijze van check-in, een ZOHO-highlight te delen van de afgelopen periode, sinds het beraad in maart. Er worden mooie highlights genoemd, zoals: het mooie ontwerp dat er ligt voor Kavel 4, de bijeenkomsten van de werkgroep Curatie Sociale Werkrumtes, de stichting Wijkcoop die Ricardo Jupijn (JP) en Alien Smid (AS) nieuw leven hebben ingeblazen, de BBQ en het feest van de Wijkcoop in mei, het bestemmingplan dat is vastgesteld door de gemeenteraad, het opkomende atelierweekend in het Blauw Witte Gebouw, de ontvangst door Tjerk ten Doeschate (TtD) van een groep studenten Urban & Regional Planning uit Birmingham en een serie bijeenkomsten die Time Window heeft georganiseerd met als thema: the rule of 3. Voor iedere bijeenkomst deden drie heel verschillende kunstenaars samen onderzoek, creëerden ze een werk en presenteerden ze dit aan de community van Time Window.

Presentatie Werkgroep Curatie Sociale Werkrumtes

De Werkgroep Curatie Sociale Werkrumtes presenteert haar einddocument. De leden van de werkgroep zijn Bas Sala (BS), Jette Schneider (JS), Ariënné Boelens, Gert Jan te Velde en Paul Vernooy (PV) namens Leyten/Stebru. De werkgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van een plan van aanpak voor de 'curatie' van huurders voor de creatieve werkrumtes met een huurplafond. Het was

de opdracht om de cultuur en het selectieproces te beschrijven. Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de werkgroep het einddocument 'Werkrumtes in toekomstig ZOHO' opgesteld.

De eerste drie hoofdstukken van het einddocument 'Werkrumtes in toekomstig ZOHO' zijn de dag vóór het ZOHO-Beraad aan de leden toegestuurd en liggen ter vaststelling voor. De volgende drie hoofdstukken bestaan uit een voorstel voor het vervolgproces en zijn ter informatie meegezonden.

In ZOHO is een oppervlakte van ca 8.000 m² aan bedrijfsruimtes voor ondernemers. De helft van de beschikbare werkrumte krijgt een commerciële invulling, voor de andere helft geldt een gereduceerde huur. Dit betreft 4.000 m² aan bedrijfsruimtes. Deze rumte is bestemd voor creatieve denkers en makers. Hiervan is 80 procent voor de denkers en 20 procent voor de makers. Dit komt neer op 3.200 m² voor de denkers tegen een prijs van 100 euro per vierkante meter per jaar, en 800 m² voor de makers tegen een prijs van 70 euro per meter per jaar (prijsspeil 2019).

In de nieuwe situatie komt ook rumte vrij voor nieuwe huurders. Bij de start zal er bij de bezetting van de nieuwe ruimtes 75 procent van de ruimtes naar huurders gaan die al bij ZOHO gehuurd hebben tot aan de verbouwing. En 25 procent van de ruimtes gaat naar nieuwe huurders. Dit zal in de loop van de tijd nog toenemen, wanneer 'oude' huurders vertrekken en er doorstroom ontstaat.

Hoe worden de nieuwe huurders gekozen? Zij worden uitgenodigd om zichzelf te presenteren tijdens een publieke pitch waarbij alle huurders van de community aanwezig kunnen zijn, zoals de burens van de betreffende rumte die vrij gaat komen. Karlijn Bouvy vraagt of de lat hiermee niet te hoog wordt gelegd? Voor een introvert persoon zou het een hoge drempel kunnen zijn om voor een publiek te presenteren. Maar de leden van de werkgroep geven aan: het gaat om toetreding tot de ZOHO community. Dit houdt in dat je hier onderdeel van uit *wilt* maken. Het is van belang dat je als community-lid graag wilt samenwerken en dat je hiervoor open staat. Jezelf presenteren speelt hierbij een belangrijke rol. Maar de werkgroep zal goed opletten dat het niet een té hoge drempel is, want het is voor de werkgroep ook belangrijk om inclusief te zijn.

Ook wordt door een beraadslid opgemerkt dat er in het einddocument staat dat een van de selectiecriteria luidt: 'bewezen trackrecord in samenwerken'. Misschien kunnen beginnende ondernemers nog niet zoveel laten zien op dat vlak. De leden van de werkgroep stellen gerust: dit kan ook tijdens je studie of voor een vereniging zijn geweest. Het hoeft niet per se als ondernemer te zijn.

'Hoe kunnen de huidige huurders terugkeren?', vraagt een beraadslid. Zij vullen het intake formulier in, geeft de werkgroep aan. 'Maar wat zijn de 'huidige huurders'?' vraagt het beraadslid. 'De huurders van dit moment kunnen gedurende de tussenfase misschien een tijd lang niet meer huren. Worden zij dan straks - als de nieuwe werkrumtes gereed zijn - wel gezien als 'huidige huurders'? De commissie neemt deze kanttekening ook mee en zal dit ook goed omschrijven in het einddocument. De 'huidige huurders' kunnen ook huurders zijn met een recente huurgeschiedenis in ZOHO.

Tijdens de selectieprocedure (punt 2, pagina 7) zal er ook een toets vanuit de verhuurder zijn, deze zal onder andere financieel zijn.

De leden van de werkgroep erkennen: er zijn veel criteria waaraan een potentiële nieuwe huurder moet voldoen, maar dit moet zo zijn. Het moet duidelijk zijn waar je je voor inschrijft. Potentiële huurders moeten van tevoren weten waar zij aan toe zijn.

In het einddocument staat op pagina 8: 'De onderneming is bereid om menskracht te leveren en financieel bij te dragen aan gemeenschappelijke activiteiten en de levendigheid van ZOHO.' Een van de raadsleden vraagt: 'Wat houdt dat in? Over hoeveel menskracht en hoeveel geld gaat dit?' De werkgroepleden antwoorden: 'Dit kan van alles zijn. Dankzij het huurplafond krijg je korting. In ruil daarvoor geef je wat terug aan de community. Bijvoorbeeld door te helpen bij het organiseren van activiteiten of evenementen, door hand- en spandiensten te leveren, klussen te doen, etc.'

Andere vragen naar aanleiding van het eerste deel:

- **Jullie vragen heel veel, maar beginnende ondernemers hebben misschien geen tijd hiervoor?**

De werkgroep antwoordt: 'In het document staat: "Je streeft naar winst. Je onderneming is eerste prioriteit en dat is begrijpelijk." Dus daar houden we wel degelijk rekening mee.' Er wordt opgemerkt dat een lang lopende onderneming ook in een situatie terecht kan komen waarbij er wat meer tijd en energie in de eigen onderneming gestopt moet worden en er wat minder tijd overblijft voor de community. Maar als je kiest voor de ZOHO-community, kies je ook bewust hiervoor. En startende ondernemers kunnen ook veel voordeel hebben van de community qua kennis, netwerk, etc.

- **Waarom is er maar 800M2 ruimte voor de makers?**

Werkgroep: 'Dat is inderdaad erg weinig. Maar zo staat het nou eenmaal in het bestemmingsplan. De financiën spelen ook mee, want er is een begroting op gemaakt. Maar misschien kunnen we hier nog een keer over verder praten?'

- **Wie wordt de eigenaar van de gebouwen / de verhuurder?**

Er zijn verschillende vormen van eigenaarschap mogelijk, met een verschillende mate aan complexiteit. Zie hiervoor het einddocument. Het is goed om de verschillende vormen van eigenaarschap vroegtijdig te onderzoeken, maar er hoeft pas later een keuze in gemaakt te worden. Plus: die keuze kan per gebouw verschillen.

- **Hoe kan het dat de verdeling van denkers- en makersruimtes al vastligt, terwijl de eigenaren nog niet vaststaan?**

Dit was voorgeschreven in de tendervoorwaarden. Deze verhouding is vervolgens meegenomen in de begroting van Leyten/Stebru ZOHO.

- **Komt er nog een correctie op de huurprijzen?**

Ja, deze worden ten tijde van de opleverdatum geïndexeerd aan de hand van de dan geldende huurprijzen. Er wordt ook even besproken of de verdeling 100 euro per jaar voor een denkersruimte en 70 euro per jaar voor een makersruimte een passende verdeling is. Zou het niet 105 euro versus 50 euro per jaar kunnen worden, aangezien je als maker veel meer ruimte nodig hebt dan als denker? Deze discussie wordt even geparkeerd. BS plaats de kanttekening dat als de huurprijs te hoog blijkt, het moeilijker kan worden de ruimtes op te vullen.

Patrizia Ottochian(PO): Ten tijde van het vaststellen van het masterplan, is de motie 'Zomerhofkwartier vol cultureel plezier' aangenomen. Deze motie had ten doel dat bewaakt wordt dat er gedurende de ontwikkeling van ZOHO en in de fase daarna volop creatieve ondernemers in het Zomerhofkwartier zullen blijven. Het is de bedoeling dat een collega van de gemeente rapporteert of het beoogde doel is behaald. PV stelt voor dat de gemeenteraad het eerste deel van het einddocument van de werkgroep Curatie toegestuurd krijgt. Hij vult aan: de motie gaat in op de tender en het masterplan. De gemeente heeft hier een rol in gedurende de totstandkoming van ZOHO. Daarna is het aan de verhuurder en de huurders.

JS: Diederik van Dongen (VVD) is geïnteresseerd om meer te horen van de werkgroep Curatie. Ze geeft het door als dit actueler wordt.

Er wordt afgesproken dat de beraadsleden zeven dagen de tijd hebben om te reageren op het document *Toekomstige werkruimte ZOHO*. Dus ze hebben de tijd tot uiterlijk donderdag 27 juni 12.00 uur. Eventuele bezwaren kunnen gemaild worden naar Paul. Hij zet het door naar de rest van de werkgroep. Tijdens de zomerborrel op donderdag 4 juli, zal het einddocument worden ondertekend.

Beraadsagenda & -kalender

TtD: Zoals gebruikelijk, vinden er dit jaar nog twee beraden plaats: in september en december. We kiezen voor een mengvorm van bijpraten en verdieping in een relevant thema. Net als deze sessie met de uitgebreide terugkoppeling vanuit de werkgroep Curatie Sociale Werkruimtes. Eventueel zijn er ook excursies mogelijk. Deelname hieraan is natuurlijk geheel vrijblijvend voor de leden van het beraad.

PO merkt op: De nieuwe bewoners zijn nog niet vertegenwoordigd in het Beraad. Het is goed om hier werk van te maken. TtD: Leyten/Stebru gaat de nieuwe bewoners van de Almondestraat uitnodigen.

CvV vraagt: is het ook een idee om de Cruijff-Foundation uit te nodigen om deel te nemen aan het beraad?

EB verzoekt alle deelnemers aan het beraad om voor de volgende sessie te inventariseren welke onderwerpen zij relevant vinden voor de agenda van de komende edities van het ZOHO-Beraad.

Toelichting stand van Zaken

- Moodz is uitverkocht.
- (A)Wake komt naar de Karatay-garage aan de Vijverhofstraat. Zij gaan op deze locatie zorgen voor een cultureel programma, exposities, een vintagewinkel, een bieb en een koffiehoeke. Zie ook: <https://a-wake.world> Ze zijn op dit moment nog niet open, want ze zijn nog in gesprek met de gemeente.
- Het bestemmingsplan staat nu open voor beroep. Morgen (21 juni) is de laatste dag van de bezwaartermijn. Eind volgende week weten we of er beroep is aangetekend. Dit is wel de verwachting en dat betekent dat het ontwikkelproces van ZOHO weer even gepauzeerd moet worden. Normaalgesproken zou het proces bij Raad van State in een half jaar afgehandeld kunnen zijn, maar momenteel duurt het 1 à 2 jaar ivm grote drukte. Begin juli komt er een nieuwe planning. Leyten/Stebru verwacht in ieder geval uitstel tot eind volgend jaar.
- De gemeente gaat aan de slag met het inrichtingsplan. Het openbaar gebied bij Moodz zal ook heringericht worden.
- Jack de Jong (JdJ) vertelt dat hij met een collega van de afdeling Veiligheid een veiligheidsronde door de wijk heeft gedaan. Er is gekeken welke fysieke ingrepen er op korte termijn gedaan kunnen worden om de veiligheid van het gebied te verbeteren.
- Lars Klappe (LK) van NAS vertelt: We zijn de dagopvang van nr. 35/37 aan het verbouwen. Nu bezig met de achterzijde, in juli beginnen we met de voorkant. Eind augustus is het klaar. De spullen staan nu hier, opgeslagen in de Hub.

Afsluiting:

PV: Vergeet de Zomerborrel niet! Donderdag 4 juli om 16.30 bij Mooie Boules.

Voor in de agenda:

19 september | ZOHO-Beraad #11

12 december | ZOHO-Beraad #12

Fijne zomer!