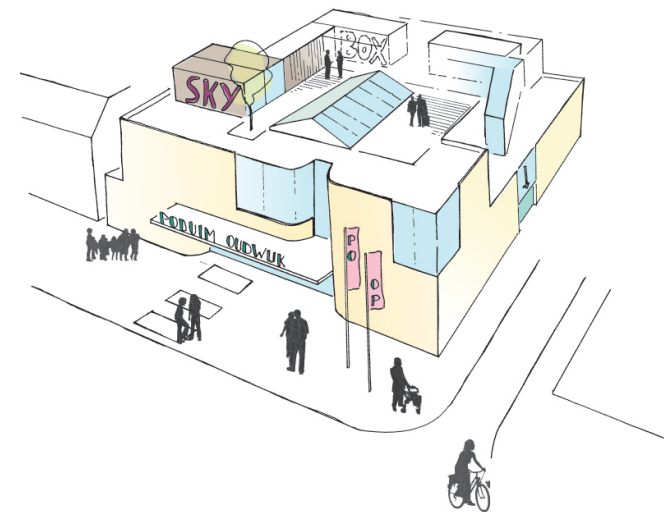


PODIUM OUDWIJK

van buurthuis naar breedplaats

d.d.05-11-2012



Podium Oudwijk is tot stand gekomen met inzet van Mirjam Nagel, Melvin van Rookhuizen, Hanneke Immikhuizen, Bart Hogervorst, Rinus, Peter de Wit, Annemieke Lübbert, Rob Nillezen, Willem van der Craats, Hans Korbee, Mark Verhijde, Roel lichtenberg, Carin ter Beek en Marc van Leent.

Buurthuis Oudwijk wordt gesloten

Buurthuis Oudwijk staat midden in de Utrechtse wijk Oudwijk. Vroeger een volkswijk, nu een gewilde wijk met oude Utrechtse, nieuwe Nederlanders, studenten en een toenemend aantal hoog opgeleide tweeverdieners. De woningen in Oudwijk zijn doorgaans klein maar de prijzen zijn hoog, ruim boven het stedelijke gemiddelde. Oudwijk grenst aan de binnenstad en is verder ingeklemd tussen de Maliebaan en het even deftige Wilhelminapark.

Gemeente Utrecht heeft besloten om Buurthuis Oudwijk in de huidige opzet te sluiten. De huidige exploitant, welzijnsorganisatie Cumulus, krijgt geen subsidie meer om het buurthuis open te houden (jaarlijks € 325.000,-). Gemeente vindt dat er in dit gedeelte van de stad genoeg ruimte voor maatschappelijke activiteiten is.

De mening van de gemeente wordt niet gedeeld door alle bewoners. Daarom hebben bestaande gebruikers samen met potentieel nieuwe gebruikers een initiatiefgroep gevormd om te onderzoeken of het buurthuis voortgezet kan worden. Buurthuis De Nieuwe Jutter is daar elders in Utrecht een voorbeeld van. Kan dat ook niet in Oudwijk?

Bewoners nemen initiatief

Op 23 oktober heeft onder auspiciën van Bouwstenen een sessie plaatsgevonden initiatiefgroep en experts twee opties naast elkaar hebben gezet:

optie 1: buurthuis blijft buurthuis, dit is een aanpak die gebaseerd is het besparen van personeel via inzet van vrijwilligers en besparen van huisvestingskosten;

optie 2: buurthuis wordt broedplaats, deze optie staat voor een aanpak waarin profiel en uitstraling drastisch wordt gewijzigd maar met inpassing van bestaande activiteiten.

De experts op 23 oktober waren stellig van mening dat optie 1. geen aantrekkelijke weg is. Bovendien is een

dekkende exploitatie in dat geval niet haalbaar. Alleen met een geheel nieuw concept, optie 2, ontstaat een kansrijke situatie. Hieronder worden beide opties getypeerd:

OPTIE 1. Buurthuis

Kern:	activiteitsgebouw
Strategie:	kosten besparen
Imago:	wij zijn er voor de zwakkeren
Management:	agogisch beheer
Gebouw:	blijft wat het is
Bezoekers:	750-1000 per week
Tarieven:	differentiatie naar doelgroep

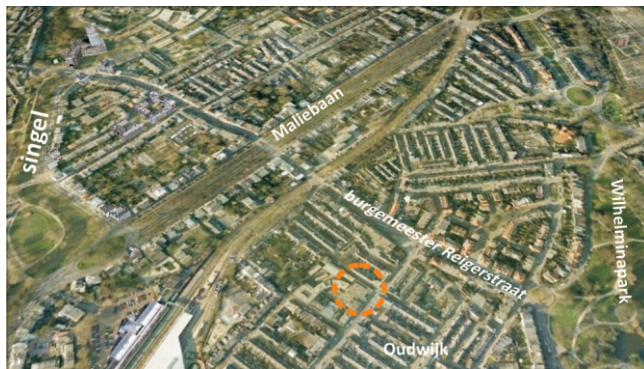
OPTIE 2. Broedplaats

Kern:	talentfabriek!
Strategie:	investeren
Imago:	wij zijn er voor iedereen
Management:	ondernemen
Gebouw:	oppimpen en onthokken
Bezoekers:	+1500 per week
Tarieven:	differentiatie naar betaalmiddel*

* iedereen betaalt hetzelfde, maar de een geheel in euro's en de ander met een combi van euro's en tijd.

Of in andere woorden: met optie 1 belandt je in een spiraal naar beneden; met optie 2. kan je een doorbraak realiseren. De spiraal gaat dan omhoog, want

- het nieuwe initiatief trekt nieuwe doelgroepen aan die een kijkje komen nemen;
- in hun enthousiasme brengen ze de volgende keer ook familie en vrienden mee;
- het toenemende aantal bezoekers is vervolgens interessant voor dienstverleners en andere wijkondernemers om plek als uitvalsbasis te gebruiken;
- de nieuwe dynamiek trekt ook sponsors aan die met geld of diensten een nieuwe impuls geven;
- tenslotte herkent ook de gemeente de nieuwe dynamiek en wil daar graag aan bijdragen.



Het begint allemaal met de energie en ondernemingszin van een groep mensen die er samen wat van willen maken!

Van buurthuis naar broedplaats

Transformatie van buurthuis naar broedplaats stelt volgende voorwaarden:

- zorg dat geheel meer is dan som der delen: $1 + 1 = 3$
- verover de harten van zowel de oude als de nieuwe Oudwijkers;
- sluit aan bij specifieke karakter en kleuren van Oudwijk
- geef gebouw nieuwe look & feel; dat kan met simpele middelen
- versterk ondernemerschap binnen of naast initiatiefgroep
- zie gemeente als partner in business in plaats van de partij die het moet oplossen

Optie 2 is vertaald in het concept Podium Oudwijk.

Hieronder wordt dit concept uitgewerkt naar de aspecten markt, formule, gebouw, organisatie en geld.

Markt

- In Oudwijk wonen 5000 bewoners van zeer verschillende kleur en leefstijl; gemiddeld inkomen ligt 20% boven Utrechtse gemiddelde.
- Er zijn relatief weinig gelegenheden in dit deel van de stad waar sociale en culturele activiteiten plaats kunnen vinden tegen aanvaardbare prijs.
- Intensiteit van gebruik van Buurthuis is voor Utrechtse maatstaven hoog; het aantal activiteiten groeit nog steeds.
- In Oudwijk wonen veel zelfstandige werkers in kleine woningen; aanbieden flexibele werkplekken met faciliteiten is zeker een kans.
- Ligging in hart van wijk maakt Podium Oudwijk herkenbaar en toegankelijk voor hele wijk.
- Door ligging midden in woonwijk is Podium Oudwijk minder geschikt voor grote (lawaaiige) evenementen.

Formule

Kern van concept is een broedplaats waar talenten

ontwikkeld en geëxploiteerd kunnen worden.

- Broedplaats biedt daarvoor: ruimte, support en een 'podium' (marketingfunctie) om dit talent te tonen aan buitenwereld;
- voor die meerwaarde wordt betaald in de vorm van geld, tijd, expertise, contacten enzovoort (there is no thing as a free lunch).
- talenten kunnen betrekking hebben op meest uiteenlopende activiteiten; denk aan sport, spel, muziek, fotografie, coaching, ICT, klussen, knutselen, koken,
- broodbakken, yoga, enz.
- talentenmakelaar koppelt mensen met complementaire capaciteiten om er (samen) meer uit te halen
- daarom heen is (onbezoldigd) netwerk geformeerd van trainers, coaches, financiers, e.d.
- broedplaats bouwt digitaal netwerk op dat gebruik maakt van Facebook en andere platforms (zie 'Buurtleeft')
- broedplaats ontwikkelt krachtige communicatiefunctie met tweeledige functie;
 - maakt van broedplaats een gewilde plek waar mensen graag heen komen
 - biedt talenten (lees: clubs, dienstverleners e.d.) kanaal om zich te 'verkopen'

basisgedachte: als mensen in staat zijn hun talenten te ontplooiën en te exploiteren, profiteert broedplaats mee via verhuur van ruimtes en ander zaken (horeca e.d.)

Gebouw

Buurthuis Oudwijk is gerealiseerd in 1985 en sindsdien nauwelijks aanpast aan de eisen van de tijd. Er is sprake van achterstallig onderhoud en geheel maakt sleetse indruk. Gebouw is opgedeeld in veel kleine ruimten (hokkerig). De bouwkundige basis is echter prima.

Podium Oudwijk vergt een flinke opknappbeurt waarbij het gebouw een nieuwe look & feel krijgt. Daarvoor worden de volgende ingrepen voorgesteld:

- pui naar straatzijde brengen t.b.v. lichte en attractieve ontvangstruimte
- centrale loungeplek met espressobar



doelgroepen & buurtbewoners



activiteiten

- vergroten multifunctionaliteit van sportzaal, o.a. voor optredens (o.a. door andere vloer)
- vide voor ruimtelijke ervaring en verbinding tussen verdiepingen
- onderhoudsbeurt koppelen aan duurzaamheidsmaatregelen
- gebouw onthokken door muren te slechten en samenhang te vergroten
- herkenbare gebouwszones maken;
 - begane grond: ontmoeting en dynamiek; hier gebeurt het!
 - 1e verdieping: rust en regelmaat; ruimte om te concentreren en te coachen
 - 2e verdieping: the sky is the limit; voor zonnepanelen en skyboxen

Wat is de nieuwe identiteit waar naar gezocht wordt?

Uitgangspunt is dat iedereen hier welkom is en dat het gebouw ruimtelijk en programmatisch op verschillende manieren gebruikt kan worden. Door het gebouw 'open' te maken wordt het veelzijdige gebruik zichtbaar en ontstaat interactie tussen de bezoekers.

Om deze bonte verzameling aan mensen, die zowel consument als producent zijn van de activiteiten, te

benadrukken lijkt het ons mooi om te kiezen voor een rustig kleurpalet van warme grijs tinten en accentkleuren. Het meubilair zorgt voor kleur in de ruimtes de ruimtes zelf zijn rustig. De inrichting van de grote zaal (nu sportzaal) is flexibel, zodat die op verschillende manieren gebruikt kan worden.

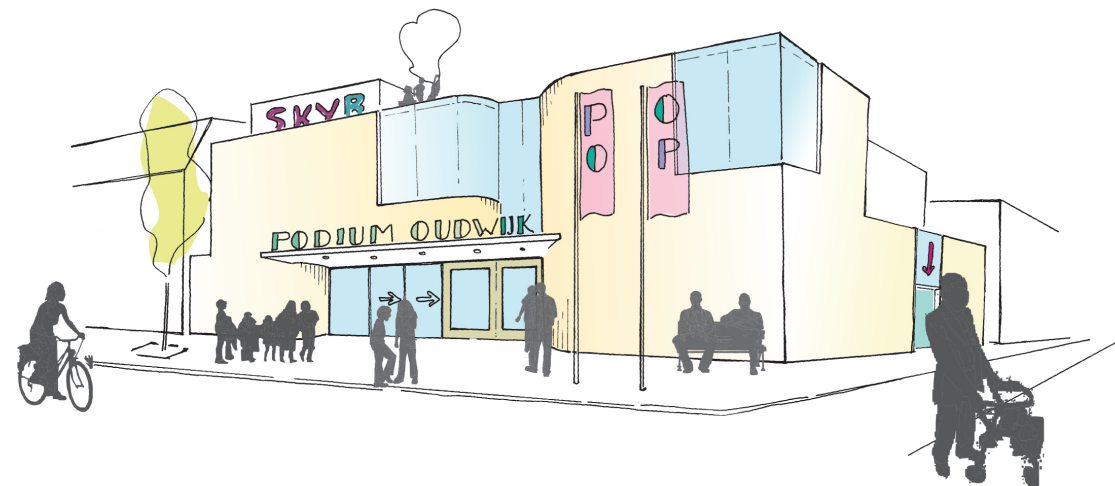
Ook zien we mogelijkheden de relatie tussen binnen en buiten te versterken en zo het pand beter in de buurt te verankeren. Een nieuwe entree, maar ook een betere relatie met de binnentuin en de bloemstraat kunnen bijdragen.

Organisatie

Wie gaat er straks voor zorgen dat Oudwijk dagelijks open is en een gewilde en gastvrije plek wordt. Hieronder wat gedachten over de organisatie:

- Essentieel is dat er een vorm van eigenaarschap ontstaat. Dat kan in de vorm van een coöperatieve vereniging waar bewoners en betrokken bedrijven lid van kunnen worden.
- De coöperatie treedt op als exploitant van Podium Oudwijk; zij is de baas.
- De coöperatie beschikt over een werkorganisatie in de vorm van een leerwerkbedrijf die wordt ondersteund door lokale ROC.

- Een full time 'werkmeester', in dienst of langdurig ingehuurd, geeft leiding aan drie tot vijf stagiairs die een opleiding krijgen aan een ROC of die afkomstig zijn uit de wijk (jong en oud).
- Daarnaast is een grote pool van (onbezoldigde) medewerkers die rol vervullen als gastheren/vrouwen (denk ook aan bardiensten).
- Aantal bedrijven sponsoren niet met geld maar in natura; zij verrichten bepaalde taken gratis of voor een bescheiden vergoeding; denk aan website, administratie en dergelijke.

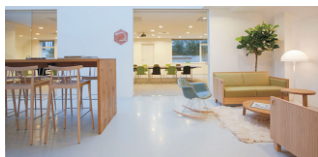




meetz!
MEETING POINT FOR WORKING PEOPLE



Live
vrijdag middag



Geld

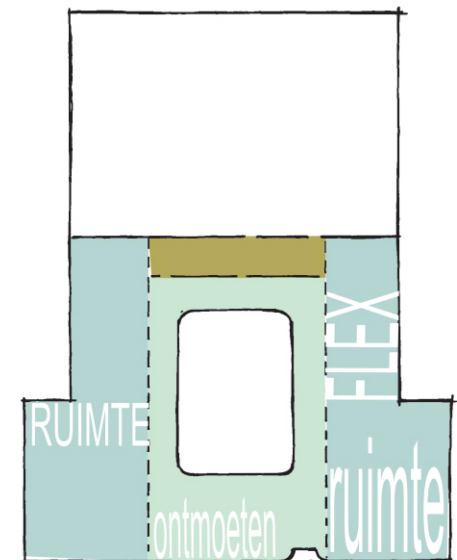
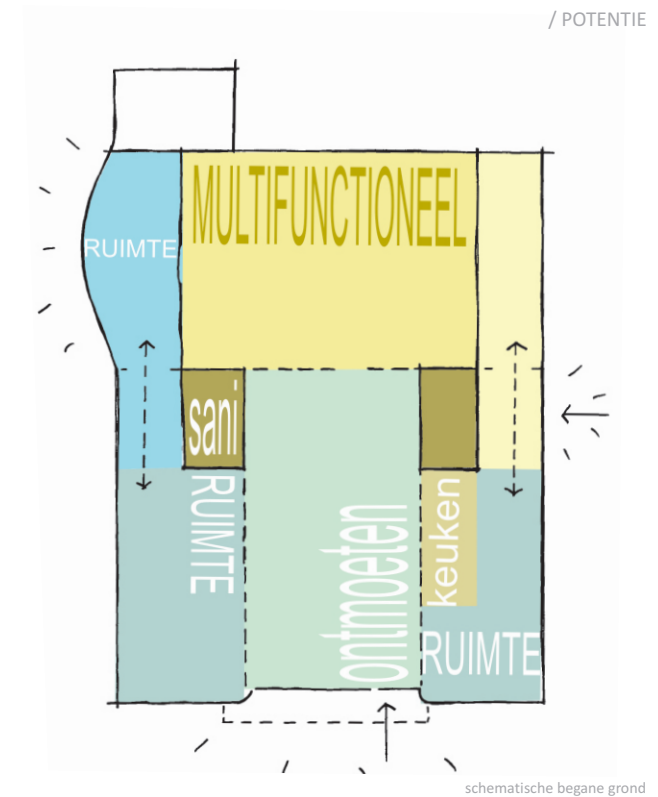
Podium Oudwijk heeft als doel om talenten te ontwikkelen. Als dat lukt, ontstaat er dynamiek: er komen mensen die dat talent willen zien (voorstellingen, exposities, consulten), en dat talent laat bedrijven, verenigingen of clubs groeien. Daarvan profiteert Podium Oudwijk in de vorm van:

- Verhuur van zalen (Begane grond); uitgangspunt is een gemiddelde bezetting van 7 dagdelen per week en een gemiddeld tarief van € 1,00 per m2 per dagdeel . Prijs van zaal van 50 m2 varieert van € 25,- tot € 75,- per dagdeel; gebruiker betaalt in principe volle prijs, bij lagere prijs wordt een (andere) tegenprestatie gevraagd.
- Verhuur van vaste en flexibele werkplekken op 1^e en 2^e verdieping (Skyboxen); uitgangspunt is een bezetting van 80%, elke werkplek is 10 m2 en heeft prijs van € 2.500,- per jaar (voor vaste werkplek).
- Verkoop van dranken en (gezonde) snacks; uitgangspunten 1.500 bezoekers per week; 33% daarvan besteedt € 3,00; inkoopkosten bedragen 50%.
- Sponsoring door kapitaalkrachtige vrienden als bedrijven, particulieren (in of rond de wijk), fondsen en overheden. Gemeente Utrecht wil daar niet bij achterblijven. Zij laat Podium Oudwijk wel los, maar niet in de steek.

Kosten bestaan uit huisvesting, personele kosten en organisatiekosten. Vooral de huisvestingskosten is een grote post. Voor de huur is een bedrag van € 125,- per m2 BVO aangenomen. Dat bedrag komt overeen met investeringskosten van € 2.000 per m2 en een bruto aanvansrendement van 6,25%. Met een dergelijke huurniveau moet de beoogde opknopbeurt aan het bestaande pand financierbaar zijn.

In bijlage is een indicatieve begroting opgenomen die betrekking heeft op situatie na verbouw en na doorstartperiode. Deze begroting geeft zicht op een kostendekkende exploitatie. Hieronder de kern daarvan:

Netto omzet	zalenverhuur	€ 70.000	€ 215.000
	werkplekkenverhuur	€ 40.000	
	horeca	€ 30.000	
	sponsoring (o.a. gemeente)	€ 75.000	
Kosten	personeel	€ 50.000	€ 215.000
	huisvesting (800 m2 BVO)	€ 144.000	
	organisatie	€ 10.000	
	onvoorzien (5%)	€ 11.000	

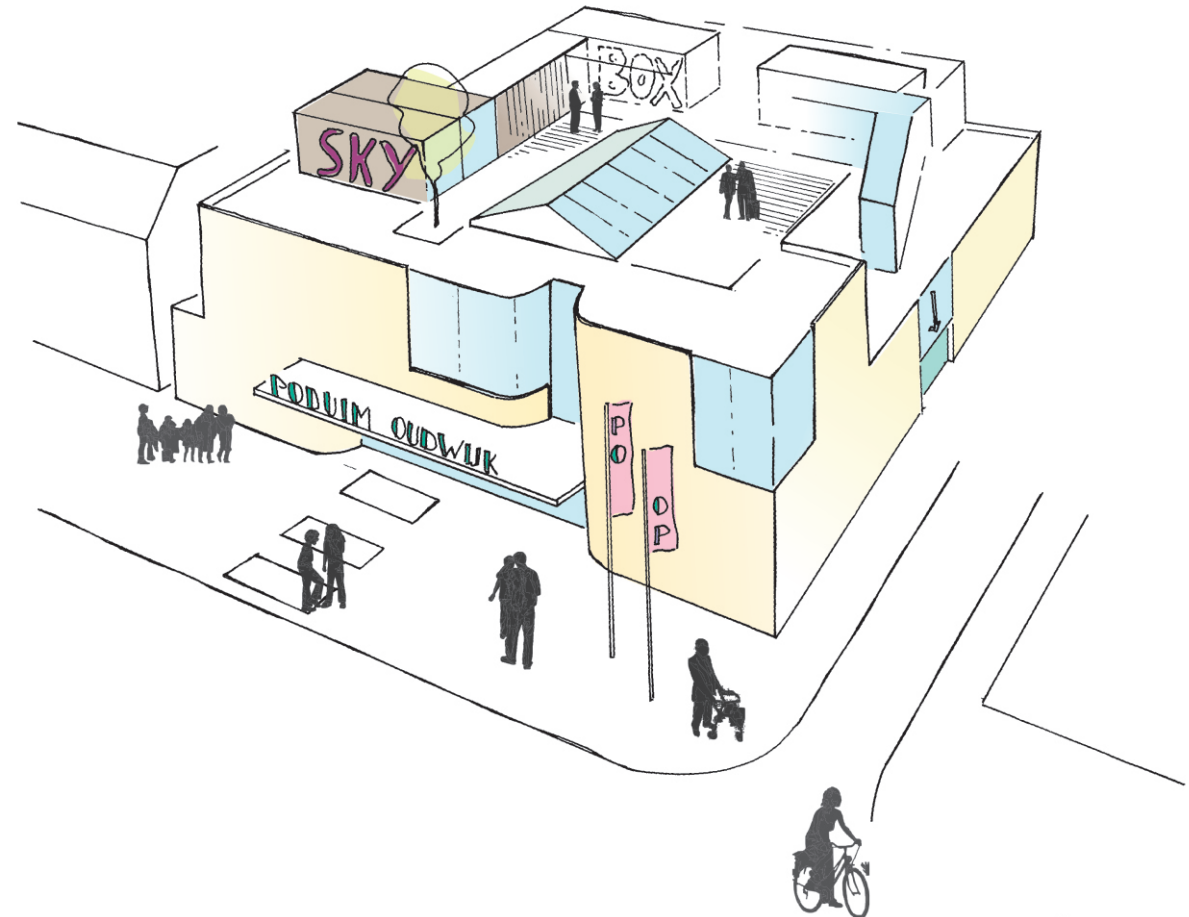


Hoe verder?

Om Buurthuis Oudwijk te transformeren in Podium Oudwijk is een flinke investering in tijd en geld nodig. Dat vraagt om mensen die durven, doen en doorzetten.

De volgende stappen zijn:

- mobiliseren en committeren van burgers en bedrijven aan initiatief
- versterken van ondernemerschap in of naast initiatiefgroep
- opstellen van overtuigend concept met sluitend bedrijfsplan
- vinden van geschikte financiers



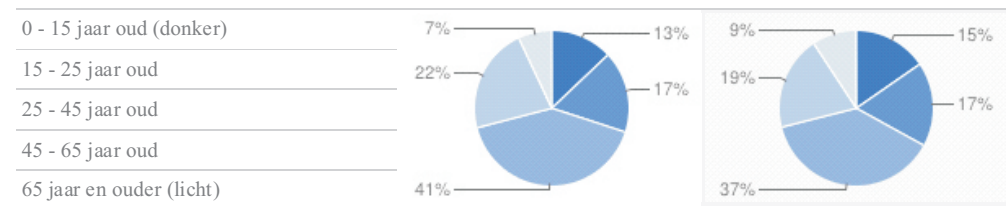
Bijlage: Oudwijk in cijfers

Bevolking	Oudwijk	Utrecht
Aantal inwoners	5.070	267.260
Man / vrouw	46,4% / 53,6%	48,2% / 51,8%
Bevolkingsdichtheid	13.423 inwoners per km ²	9.191 inwoners per km ²

Huishoudens

Aantal huishoudens	3.015	145.525
Gemiddelde gezinsgrootte	1,7	1,9
Alleenstaanden	61%	53%
Paar zonder kinderen	22%	21%
Gezin met kinderen	18%	24%

Leeftijd



Inkomen

Aantal inkomenontvangers	3.500 (69%)	143.900 (54%)
Gem. besteedbaar ink. per ontvanger	€ 20.300	€ 18.260
Gem. besteedbaar ink. algemeen	€ 16.100	€ 13.637
Lage inkomens	32%	40%
Hoge inkomens	26%	19%

Woningvoorraad

Aantal woningen	2.015	86.470
Gemiddelde woningwaarde (WOZ)	€ 241.000	€ 203.000

Bijlage: Indicatieve begroting Podium Oudwijk

Oppervlakte			m2	
Zaalruimten begane grond			250	
Werkruimten 1e + 2e verdieping			200	
Ontmoetingsruimte 1e verd + BG			150	
Overige ruimten (gangen, toiletten, installaties, opslag, e.d.)			150	
Constructie oppervlak			50	
totaal BVO			<u>800</u>	
Netto omzet				
Zalenverhuur	gem. tarief per m2 per dagdeel	€	1,00	
	aantal dagdelen per week		7	
	aantal weken		40	
				€ 70.000
Verhuur werkplekken	gem. tarief per werkplek per jaar	€	2.500	
	oppervlak werkplek		10	
	bezetting werkplekken		80%	
				€ 40.000
Horeca	gem. bezoekers per week		1500	
	percentage gebruikers horeca		33%	
	omzet per klant	€	3,00	
	aantal weken		40	
	kosten inkoop		50%	
				€ 30.000
Overig	sponsoring en fondsen			€ 75.000
Totaal				<u>€ 215.000</u>
Kosten				
Huisvestingskosten	huur per m2 BVO (incl. verbouw)	€	125,00	
	energie per m2 BVO	€	15,00	
	schoonmaken	€	25,00	
	gebr. onderhoud en inventaris	€	10,00	
	diversen	€	5,00	
				€ 144.000
Personeel	bedrijfsleider / werkmeester	€	50.000	
	stagiairs (MBO / wijk)	€	-	
	ombezoldigde medewerkers	€	-	
overige kosten	communicatie	€	5.000	
	overig (administratie, kantoorkosten e.d.)	€	5.000	
onvoorzien	5%	€	11.000	
Totaal				<u>€ 215.000</u>

Colofon

Deelnemers expertmeeting 23 oktober 2012:

Melvin van Rookhuizen, bewoner

Mirjam Nagel, bewoner

Rinus, bewoner

Hanneke Immikhuizen, bewoner

Bart Hogervorst, bewoner

Peter de Wit, Cumulus Welzijn

Annemiek Lübbert, gemeente Utrecht

Rob Nillezen, Goede Grond

Willem van der Craats, Bureau Point

Mark Verhijde, zelfstandige

Hans Korbee, Agentschap NL

Roel Lichtenberg, BLAUW Architecten

Carin ter Beek, BLAUW Architecten

Marc van Leent, Bouwstenen

Podium Oudwijk is tot stand gekomen met inzet van Mirjam Nagel, Melvin van Rookhuizen, Hanneke Immikhuizen, Bart Hogervorst, Rinus, Peter de Wit, Annemieke Lübbert, Rob Nillezen, Willem van der Craats, Hans Korbee, Mark Verhijde, Roel lichtenberg, Carin ter Beek en Marc van Leent.

5 november 2012