



## Achtergrondinformatie Buurtcentrum De Speler (Utrecht)

Bijgaand enige achtergrondinformatie over buurtcentrum de Speler in Utrecht ten behoeve van de Bouwstenen [bijeenkomst](#) op 18 juni 2020 met als centrale vraag: Hoe wordt ik een impact investor?

### Bronnen:

- Landelijk: open data van allecijfers.nl, leefbaarheidsmonitor, weetmeer.nl en omgevingsvisie Utrecht
- Gemeentelijke nota's: Vernieuwend Welzijn (2016), beleidsnota, accommodatieplan en uitvoeringsnotitie Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016), Programmabegroting (2019)
- Specifiek: Visiedocument De Speler (2015).

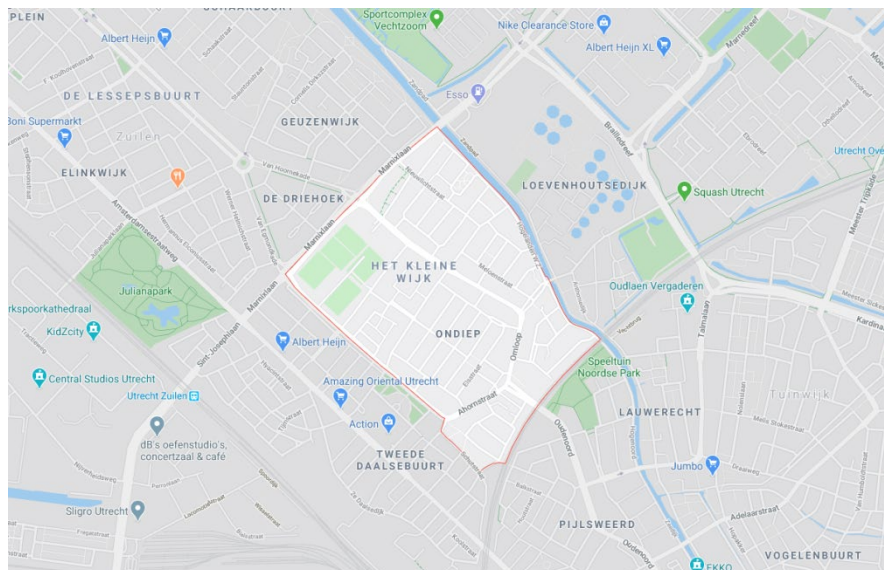
### Kerngegevens

- MFA met sport, kinderopvang, jeugdwerk en buurthuis
- In de wijk ondiep
- Eigendom woningcorporatie ([Mitros](#))
- Buurthuis met ontmoetingsruimte, en 5 flexibele ruimtes waaronder vergaderruimtes en dansstudio
- 889 m2 BVO door gemeente gehuurd
- Sociaal beheerder / Exploitant; Dock Utrecht
- Recent gerenoveerd - gericht op betere toegankelijkheid voor bewoners

### De wijk Ondiep

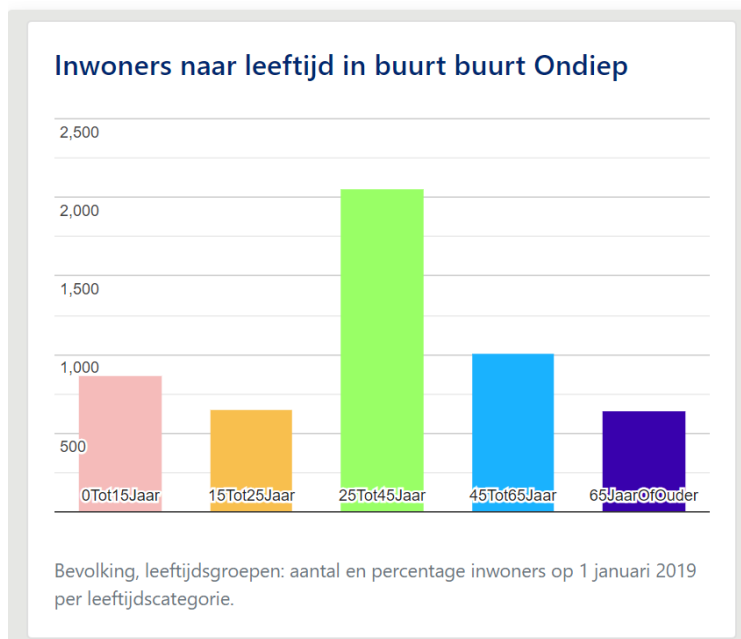
Ondiep is van oorsprong een volksbuurt uit 1920-30 met sportvelden in het noordwesten. De wijk ligt 2 km ten noordwesten van het centraal station en het stadscentrum.

De grenzen van Ondiep zijn: de Vecht, Omloop/Ahornstraat, Marnixlaan en de Amsterdamsestraatweg. ([Bron](#): via utrecht.nl en google maps)



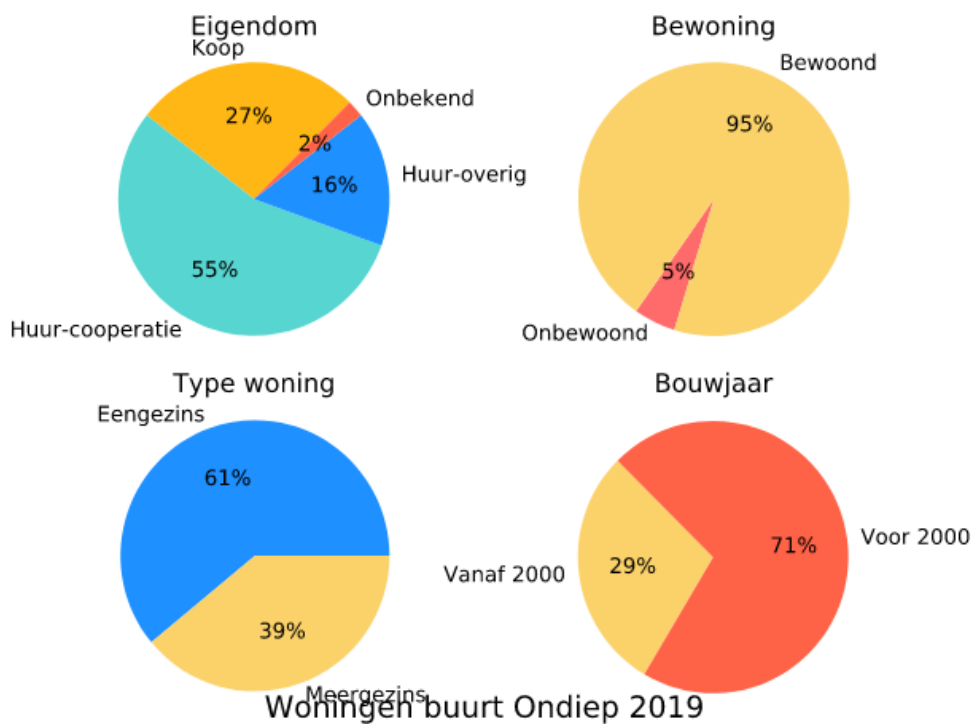
### Mensen

In Ondiep woonde in 2019 zo'n 5.200 bewoners. Het gemiddeld inkomen per inwoner is €23.000. (gemiddeld in Utrecht € 28.000 en in Nederland is € 24.000). De groep inwoners van 25-45 jaar is oververtegenwoordigd, net als in de rest van Utrecht (studentenstad).



## Huizen

De woningen zijn deels nog uit 1920-1930 en een randje uit de jaren 50. Sinds 1990 is er op grote schaal vernieuwd en is een deel van de sociale woningbouw vervangen door relatief kleine koopwoningen en (hogere) appartementenblokken. Er zijn relatief veel huurwoningen (koop is (27% tov 45% hele gemeente) en relatief veel eensgezinswoningen (61% t.o.v. 44% hele gemeente). De gemiddelde WOZ waarde is €265.000 in 2019 en was in 2014 €172.000.





### Voorzieningen in Ondiep

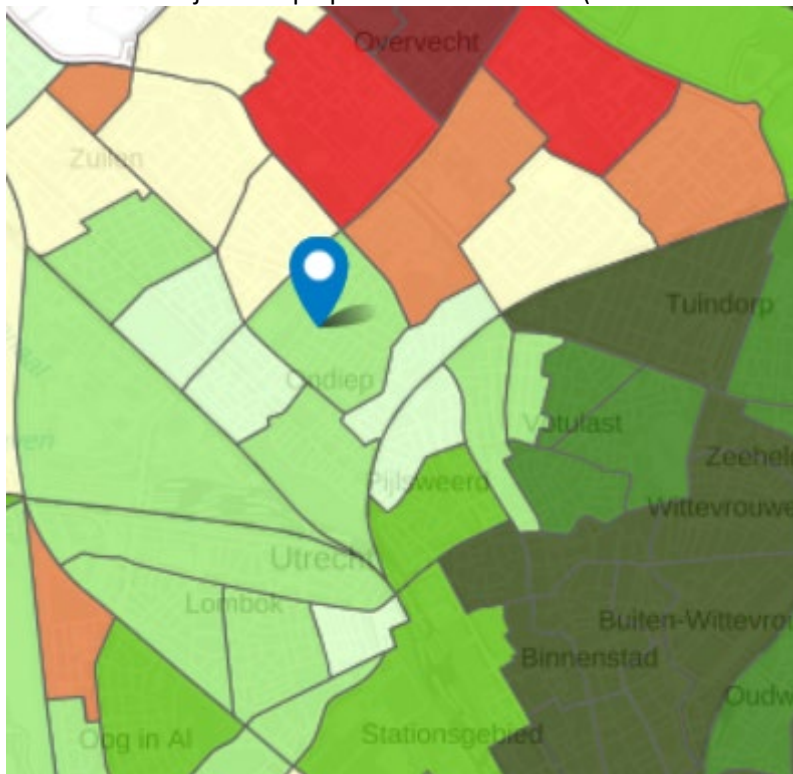
Voorzieningen aanbod is hoog in de wijk t.o.v. van landelijk gemiddelde. Met name kinderopvang, scholen, supermarkten en restaurants zijn meer vertegenwoordigd. Daarnaast andere voorzieningen:

- Veel sport/beweeg voorzieningen:
  - Sportpark Thorbeckepark (voetbalvereniging DHSC)
  - cruyff court,
  - 4 speeltuinen
  - fitnesscentra
- 'De Tussenvoorziening' voor opvang, begeleid wonen, dagbesteding, activering, schuldhulpverlening
- Veel winkels aan de Amsterdamsestraatweg

### Beoordeling wijk (obv [leefbaarometer](#))

Ten opzichte van omliggende buurten scoort de buurt Ondiep hoger qua leefbaarheid. Vanaf 2002 is de buurt opgeklommen van zwak naar ruim voldoende. De waardering van voorzieningen heeft de hoogste score. Qua veiligheid scoort de buurt negatief.

Score van de wijk Ondiep op de leefbaarometer (uitsnede Utrecht)



### Doelen accommodatiebeleid Utrecht

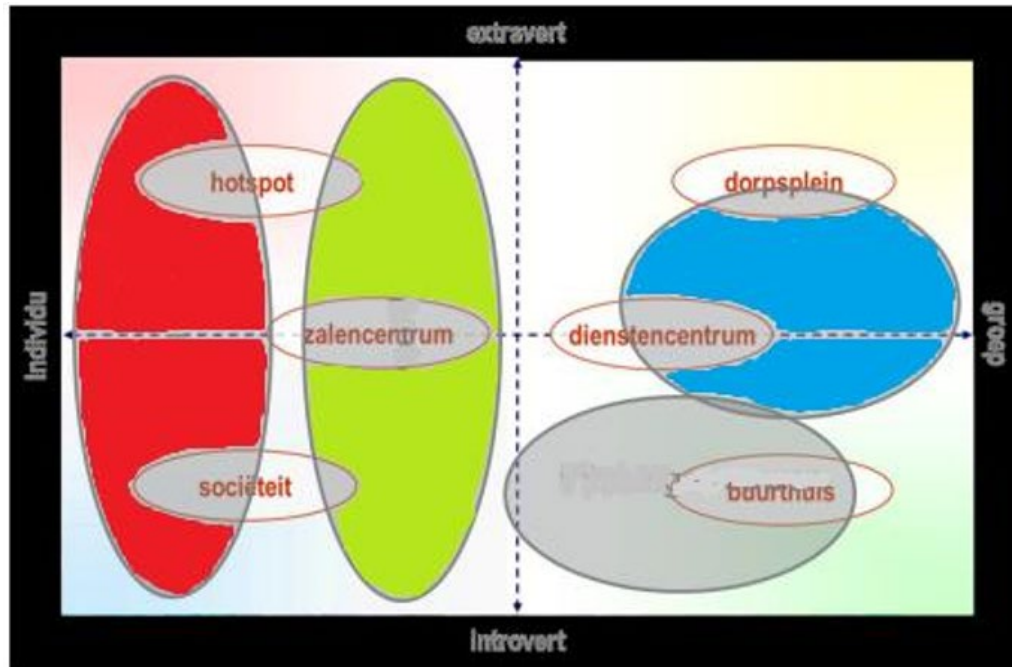
Doel van de gemeente Utrecht is passend onderdak voor maatschappelijke activiteiten en initiatieven van bewoners en sociaal ondernemers, door:

- goede match tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- efficiënt gebruik (hoge bezettingsgraad);
- flexibilisering accommodatiegebruik
- waar mogelijk gebruik te maken van accommodaties van andere organisaties, zoals scholen, zorgcentra en sportkantine



- de huiskamer functie te realiseren. De huiskamer is er voor alle buurtbewoners en gratis gebruikt worden als ontmoetingsplek om van daaruit nieuwe initiatieven op te zetten of als vertrekpunt te dienen voor bijvoorbeeld de wandelclub.

Om te zorgen voor passend aanbod onderscheid Utrecht diverse leefstijlen en type accommodaties.



### Doelen wijkaccommodatie de Speler

De Speler in 2020: een huis voor ontmoeting, beweging en ontplooiing

- doelgroep: Ondiepers komen er graag (meer specifiek kinderen, jongeren en mensen die willen sporten en bewegen)
- activiteiten: ontmoeten, bewegen, ontplooiën
- sfeer: plek waar mensen graag en gemakkelijk komen (bereikbaar)
- communicatie: mensen weten wat er te doen is en waar ze dat kunnen vinden

De Speler zou gezien de mensen die er wonen vooral de functie van diensten- en zalencentrum (kunnen) hebben.

|                         | Dorpsplein                       | Buurthuis             | Sociëteit                       | Hotspot                       | Zalencentrum           | Dienstencentrum               |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>Centrale waarden</b> | Harmonie, verbondenheid, plezier | Respect, geborgenheid | Prestige, kwaliteit, schoonheid | Ontdekken, expressie, groeien | Flexibel, hulpvaardig, | Praktisch, dichtbij, verzorgd |
| <b>Motto</b>            | Hoe meer zielen, hoe meer vreugd | Jezelf mogen zijn     | Ons kent ons                    | De wereld aan je voeten       | U vraagt, wij draaien  | Alles bij de hand             |
| <b>Herkomst</b>         | Wijk                             | Buurt en wijk         | Wijk                            | Wijk en stad                  | Wijk en stad           | Buurt en wijk                 |
| <b>Programmering</b>    | Deel vast, deels open            | Voornamelijk vast     | Deels vast, deels               | Voornamelijk open             | Grotendeels open       | Grotendeels vast              |

### Zes typen accommodaties en hun kenmerken

Programma: Vernieuwend welzijn stimuleert en faciliteert bewoners die iets willen organiseren en biedt kansen aan vrijwilligers om zich in te zetten voor hun omgeving. De huurders en gebruikers van de Speler laten zien wat er allemaal te doen is en waar dat plaats vindt. Zij beseffen dat ze allemaal dezelfde klanten bedienen.

Beheer: De Speler heeft een beheerder die aanspreekpunt is voor bezoekers en huurders en gebruikers van de accommodatie.



Gebouw: Bezoekers vinden makkelijk de weg in het gebouw.

Gebruik: Doel is dat alle zalen van het buurthuis gemiddeld 42 uur per week (is 50% van de tijd) bezet zijn.

### **Praktijk**

Gebruikers; vooral praktijkopgeleide bewoners (geen hoger opgeleide), veel vaste bezoekers, met name wat oudere. Door Welzijn op Recept worden 'kwetsbaren' naar het buurthuis verwezen. Geen mening tussen sporters en bezoekers buurthuis. Tijdens de verbouwing is het buurthuis een jaar dicht geweest en sinds april 2019 weer open. Bezetting voor corona was 35 uur per week.

Activiteiten: Er is ruimte voor initiatief van bewoners en organisaties. Beheerder is actief in verbinding om initiatief en activiteiten te faciliteren.

Toegang en vindbaarheid:

Er staat een grote zuil voor de deur met informatie over de organisaties die in het pand activiteiten ontplooiën; kinderopvang, sport, enz. Dock ontbreekt. Als je de eerste deur doorkomt van de MFA (MFA) is het rommelig en onverzorgd. Daarna kan je links naar het sportgedeelte en rechts naar buurthuis. Kinderopvang en jongerenwerk heeft een eigen ingang. Binnen het gebouw hangt bewegwijzering (zonder buurthuis). Ben je eenmaal binnen door 2 deuren dan ziet het er netjes uit, ben je welkom en is het transparant. Het buurthuis is rolstoeltoegankelijk.

De Speler is te vinden op de websites van [Wijkconnect](#) (programma), [Makelpunten](#) (mogelijk om ruimte te huren) [Sportstad Utrecht](#) en van [Dock](#). De MFA De Speler heeft geen eigen website. Er is wel een eigen website voor het buurthuis maar die is (tijdelijke) onbereikbaar.

### **Maatschappelijke kosten**

De kosten van het buurthuis zijn weergegeven in de programmabegroting (zie bijlage).

Kosten zijn:

1. huur gebouw = €68.137 in 2019 (€ 77,-/m2)
2. beheerkosten voor gemeente = €78.174 in 2019 (hierin zitten zowel eigenaarslasten als exploitatielasten; zie bijlage)
3. programma en sociaal beheer = Dock
4. investering in huisvesting kosten verbouwing voor gemeente??

### **Maatschappelijke opbrengsten (methode en technieken)**

Hoe weet de gemeente Utrecht of de doelen worden bereikt?

Per accommodaties wordt bezetting gemeten (KPI), een klanttevredenheidsonderzoek gehouden (laatste is van 2017, welke methode?). De participatiegraad en toegang tot formele en informele netwerken (meedoen, mantelzorg etc) wordt vastgesteld door inwonersonderzoek).

Aan de hand van een sociaal driehoeksoverleg (jaarlijks? met beleid, UVO, Dock) wordt ook de voortgang van het programma besproken. Het overleg geeft ruimte om dieper in te gaan om in te zoomen op ontwikkelingen en/of op specifieke situaties. Op basis hiervan wordt ook bijgestuurd.

Hoe worden kosten en baten afgewogen (benadering maatschappelijk rendement) in Utrecht  
Aan de hand van bezetting en waardering (baten) en de jaarlijkse begrotingscyclus.

Welke alternatieven worden daarbij afgewogen?

?



**Bijlage Begroting: 2019** (Lasten): Kostensoort : Thorbeckelaan De Speler

| Kostensoort                              | Kostensoort Bedrag |
|------------------------------------------|--------------------|
| <b>Totaal</b>                            | €146.311,00        |
| Betaalde belastingen (stelpost)          | €640,00            |
| Onroerende Zaak Belasting - eigenaren    | €3.478,00          |
| Aankoop duurzame roerende zaak (invest.) | €3.710,00          |
| Overige goederen en diensten (stelpost)  | €10.114,00         |
| Specifiek verbruiksgoed                  | €13.243,00         |
| Onderhoud                                | €2.129,00          |
| Onderhoud gronden en terreinen           | €2.969,00          |
| Onderhoud gebouwen                       | €21.073,00         |
| Schoonhouden                             | €14.355,00         |
| Afvalverwerking                          | €1.585,00          |
| Beveiligings- en bewakingskosten         | €2.226,00          |
| Huur onroerende zaak                     | €68.137,00         |
| Verzekeringen                            | €2.652,00          |



## Begroting 2019 (Lasten): Kostensoort : Thorbeckelaan De Speler

