



Het multifunctionele dienstencentrum in de woonservice proeftuin

In opdracht van de SEV

September 2010

Lucas Delfgaauw

Het multifunctionele dienstencentrum in de woonservice proeftuin

In opdracht van de SEV, Rotterdam, 2010

Inhoud

I. Inleiding	4
II. MFC in de 4 proeftuinen	6
III. Multifunctioneel Centrum Ludingawaard, Leeuwarden.....	7
IV. Multifunctioneel Centrum De Magneet in Hogeveen.....	12
VI. Perspectief woonservice-zone Prinsenbeek in Breda	24
VII. Antwoorden op de vragen van de vier proeftuinen.....	31
VIII. Conclusies en aanbevelingen	33
Bijlage 1 Kengetallen bouwen en beheren MFC	40
Bijlage 2 WWZ-diensten en financieel perspectief.....	422
Bijlage 3 Voorzieningen en activiteiten in de wijk:.....	444

Amsterdam, september 2010

Lucas Delfgaauw, DIA Advisering & Management B.V.

www.diaadvies.nl

Het multifunctionele dienstencentrum in de woonservice proeftuin

I. Inleiding

De SEV biedt aan de proeftuinen woonservicegebieden gedurende de komende twee jaar een ontwikkelmodule aan over het onderwerp multifunctionele dienstencentra in woonservicegebieden. Voor 10 voorlopende woonservicegebieden wordt nagegaan of:

- mensen langer en met een betere kwaliteit van leven in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen en
- of het integreren van wonen, zorg en welzijn op het niveau van een wijk of dorp inderdaad leidt tot een betere keten en doelmatiger zorg.

Essentiële schakels in de keten worden onder de loep genomen en zo nodig met hulp van experts verder versterkt. Een van die schakels die aandacht vraagt is het zogenaamde multifunctionele dienstencentrum (MFC).

Een multifunctioneel dienstencentrum is een gebouw met meerdere gebruikers en aanbieders van wonen, welzijn en zorg. Door gemeenschappelijke huisvesting wordt er naar gestreefd om met zo laag mogelijke huisvestingskosten een kwalitatief beter aanbod tot stand te brengen. Dat kan verschillende doeleinden betreffen: de voorziening zelf door 'dubbel'-gebruik van ruimten, de samenwerking tussen de deelnemende gebruikers, de herkenbaarheid van de aanbieders in de wijk en als belangrijkste: een breder aanbod van diensten voor de gebruikers. Multifunctionele gebouwen en dienstencentra zijn natuurlijk niet uniek voor de combinaties van wonen, welzijn en zorg. Ook in ander sectoren komen ze voor. Maar hier gaat de aandacht uit naar de dienstencentra die in de woonwijken een belangrijke rol spelen om mensen langer en met kwaliteit zelfstandig te laten wonen. Als referenties staan daarbij centraal het multifunctionele aanbod in 4 SEV-proeftuinen van woonservicegebieden.

De voornaamste functies die vanuit die invalshoek in een MFC kunnen worden ondergebracht zijn: ontmoeten, informatie, 24-uurs zorg, wonen, gezondheidszorg, sociaal steunpunt, cultuur, educatie, ontspanning, beweging, horeca en dienstencoördinatie. De belangrijkste vraagstukken zijn:

- Voor welke doelgroepen is het MFC bestemd resp. aantrekkelijk? Voor iedereen in de wijk, voor ouderen en mensen met een beperking, of voor mensen met een indicatie?
- Wat betreft het ontwerp: welke functies en welke doelgroepen delen welke algemene ruimten en entreepartijen? In hoeverre moet alles onder één dak? Welke clustering van welke functies maakt een MFC aantrekkelijker, flexibeler of minder riskant? Hoeveel vierkante meters, welke sfeer en uitstraling?
- Voor het bouwen: wie is risicodragende partij en wie stelt tegen welke voorwaarden de grond beschikbaar? Hoe is de relatie tussen honoreren van gebruikerswensen enerzijds en looptijd van het huurcontract anderzijds?

- Op welke financieringsbronnen is een duurzame exploitatieopzet en beheer gebaseerd?

Omdat deze vragen niet altijd snel en helder beantwoord kunnen worden komen multifunctionele accommodaties vaak moeizaam tot stand. En als ze tot stand gekomen zijn, worden ze vaak geplaagd door exploitatieproblemen of gedeeltelijke leegstand. Hoe geven we het woonservicegebied een hart dat klopt maar niet aan ritmestoornissen lijdt?

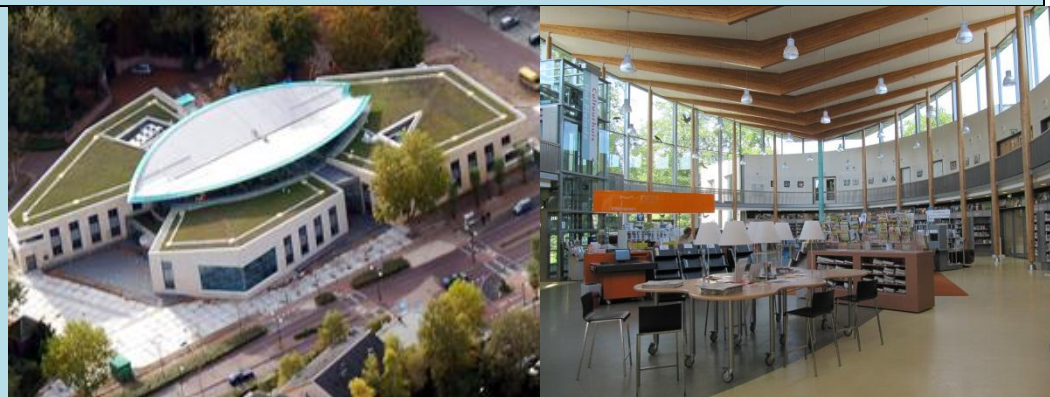
Het rapport is als volgt opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- II. De proeftuinen woonservicegebieden en de 4 referentieprojecten
- III. FC Ludingawaard in wijk Bilgaard (Leeuwarden)
- IV. MFC De Magneet in de wijk Krakeel (Hoogeveen0)
- V. MFC Hof van Buren in Nieuw Middelburg
- VI. Het Aanbod WWZ-diensten in de wijk Prinsenbeek (Breda)
- VII. Antwoorden op de vragen van de vier proeftuinen (zie hoofdstuk II)
- VIII. Conclusies en aanbevelingen
- IX. Bijlage met kengetallen en voorbeeld vraagonderzoek

Cultuurhuis Doorn (2006)

Een goed voorbeeld van een multifunctioneel gebouw buiten het onderzoeksgebied is het Cultuurhuis Doorn. Naast de gemeente hebben ook verschillende andere organisaties hun intrek in het Cultuurhuis genomen. De bibliotheek en VVV liggen centraal op de begane grond (zie foto). Verder worden ook gehuisvest: de Heuvelrug Muziekschool, Welnuh (Welzijn Utrechtse Heuvelrug) en de Doornse Oudheidkamer. Ook de gemeentelijke raadszaal, annex theater- en muziekrimte, en een petit café hebben een plek in het Cultuurhuis. Ondergronds is een garage die plaats biedt aan tachtig auto's. Gemeentewinkel, VVV en bibliotheek zijn de publiekstrekkingen. De oppervlakte van het gebouw is 4600 m² BVO.

Zie: www.vantilburgenpartners.nl



II. MFC in de 4 proeftuinen

Van de 10 proeftuinen hadden er 4 aangegeven geïnteresseerd te zijn in het doorlichten van hun MFC, mede om te beoordelen of en hoe de MFC ook voor de toekomst de sleutelrol moeten blijven vervullen in het realiseren van woonservicegebieden.

Leeuwarden heeft 6 centra in exploitatie in 13 woonservicegebieden. Binnen de gemeente zijn drie knelpunten in de ontwikkeling en beheer van de centra:

- het al bestaande aanbod aan algemene wijkvoorzieningen versus de nieuwe centra waar ouderen en geïndiceerden het primaat hebben;
- de teruglopende bijdragen uit de AWBZ en de rol van de gemeente;
- beperking van ontwikkeling van nieuwe centra tot de aandachtswijken.

Belangrijk is op welke wijze de levensvatbaarheid van de voorzieningen versterkt kan worden. Is de verbreding of versmalling van toegankelijkheid voor doelgroepen daarbij van belang? Ludingawaard in Bilgaard dient als referentieproject.

Hoogeveen heeft recent een groot MFC in gebruik genomen. Er zijn nog 2 centra in ontwikkeling. Toch zijn er de nodige vragen over het bouwen en exploiteren van de centra:

- welke functies in het centrum en welke elders?
- minimale omvang doelgroepen en gebruikers voor een functie?
- welke synergie van functies levert een MFC op?

De vraagstelling van Hoogeveen is verder uitgewerkt met MFC De Magneet als referentieproject.

Middelburg heeft 9 woonservicegebieden in ontwikkeling, waarvan thans in 3 een MFC in gebruik is. Binnen de gemeente liggen twee vragen voor:

- hoe om te gaan met de exploitatieproblematiek van de wijkrestaurants, vooral door de lage omzet?
- zijn MFC ook in de andere woonservicegebieden wenselijk resp. noodzakelijk?

De vraagstelling van Middelburg is verder uitgewerkt met Hof van Buren als referentieproject.

Breda ontwikkelt 11 woonservicegebieden, waarvan Prinsenbeek als proeftuin dient. In deze wijk is geen MFC, wel zijn er sport- en welzijnsvoorzieningen. De volgende vragen liggen voor:

- is een MFC in Prinsenbeek wenselijk en mogelijk?
- kan beter worden gestreefd het welzijnsbegrip te verruimen naar actieve vrije tijdsbesteding?
- bieden de ervaringen met het project “TijdVoorElkaar Hoge Vucht” aanknopingspunten voor hoe het voorzieningenaanbod in de woonservicezone Prinsenbeek zou moeten worden versterkt?

De vraagstelling van Breda is verder uitgewerkt door een beeld te geven van het gebruik van drie al bestaande voorzieningen in Prinsenbeek.

III. Multifunctioneel Centrum Ludingawaard, Leeuwarden

Kerngegevens	
Wijkbewoners (waarvan 65-plus) ¹	6.749 (24%)
Opening	Najaar 2008
BVO voorzieningen	1.600 m ²
Investering	Circa € 3.200.000
Huur 2009 ²	€ 147.500 per jaar
Overige huisvestingslasten ³	€ 45.000 per jaar
Jaaromzet 2009 (excl. verblijfsfuncties)	€ 126.000
Klanten per dag of week	
• Dagbesteding Talant per dag	24 per dag, 24 per week
• Dagcentrum Palet	9 per dag, 16 per week
• GGZ	8 per dag
• Fitness	15 per week
• Restaurant/café/activiteiten	100 per week

Het Multifunctioneel Centrum (MFC) Ludingawaard in de wijk Bilgaard van Leeuwarden is een initiatief van de zorgorganisaties GGZ Friesland (psychiatrie), Palet (ouderenzorg), Talant (zorg en ondersteuning voor mensen met een beperking) en de woningcorporatie Elkien (voorheen Nieuw Wonen Friesland).



¹ Bron Statistisch Jaarboek Gemeente Leeuwarden, 2009. Wijk Bilgaard incl. Havankpark en Vierhuisterweg e.o.

² Huur voor groepswoningen en voorzieningen in totaal (4.492 m² BVO) in 2009 € 414.600 (cf. prognose). Bedrag naar rato BVO omgerekend.

³ Energie, belastingen & verzekeringen, huurdersonderhoud

Het totaal van wonen, zorg en welzijn op locatie omvat 41 zelfstandige huurwoningen, acht groepswoningen voor in totaal 48 bewoners en een multifunctioneel centrum. Dit centrum heeft naast een sport- en bewegingsruimte en een aantal werk- en activiteitenruimtes ook een wijkrestaurant, een dagcentrum voor ouderen, een woon- en cadeauwinkel en een atelier waar 24 mensen met een verstandelijke beperking een werkplek hebben. Het MFC biedt voor de bewoners van de wijk Bilgaard, in samenwerking met de al aanwezige zorg- en welzijnsinstellingen, verenigingen, organisaties en vrijwilligers in de wijk een samenhangend aanbod op het terrein van zorg, welzijn en dienstverlening. Dit is conform het gemeentelijk beleid om woonservicezones te creëren.

Bilgaard is een rustige wijk aan de noordrand van Leeuwarden. De wijk is een schoolvoorbeeld van de naoorlogse woningbouw volgens een stempelstructuur, ontworpen door Van den Broek en Bakema en gebouwd tussen 1965 en 1975. Het hart van de wijk bestaat uit een centrale strip met voorzieningen en winkelcentrum. Vooral hier is momenteel veel nieuwbouwactiviteit. Het is een nette, strakke, keurige wijk, met betrekkelijk veel goedkope woningen. De wijk is een mix van zowel laag als hoogbouw. Het merendeel van de 3.200 woningen is huurwoning van een corporatie (70%). In de wijk wonen ruim 6.000 bewoners, waarvan 24% ouder dan 64 jaar is. In geheel Leeuwarden wonen ruim 93.000 mensen, waarvan 15% ouder dan 65-plus. Bilgaard is dus relatief 'grijs'.



Het MFC Ludingawaard is in het najaar van 2008 in gebruik genomen. De zorgaanbieders huren groepswooningen en het MFC van de woningcorporatie. De acht groepswooningen liggen in de drie verdiepingen boven het MFC en hebben gemeenschappelijk een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 2.900 m². In de woningen ligt het accent op het wonen en de ondersteunende begeleiding van de bewoners. De extramurale zorg (dagbesteding en dagcentrum), de ondersteunende diensten zoals de keuken en het MFC zijn gemeenschappelijk in de plint (lees begane grond) tegenover het winkelcentrum gevestigd. Deze plint heeft een oppervlakte van 1.600 m². In twee jaar gebruik hebben diverse ruimten al een functiewijziging gekregen.

Aanbod voorzieningen in MFC Ludingawaard juli 2010

Huurder/voorziening	Nuttig Vloer Oppervlakte (NVO)
<i>MFC</i>	
Café	44
Restaurant	125
Activiteitenruimte	68
Keuken	82
Fitness (incl. sanitair)	115
Locatiemanagement	26
Flex-kantoor	26
<i>Palet</i>	
Dagcentrum	80
Thuiszorg	26
Berging	15
<i>Talant</i>	
Winkel	62
Magazijn/berging	20
Dagbesteding	182
<i>GGZ Friesland</i>	
Sociale deeltijdbehandeling	80
Berging	15
<i>GEEF (gezondheidsexpertise/educatie)</i>	
Voorlichting domotica etc.	45
<i>Algemeen/overig</i>	
Entree	15
Fietsenberging	24
Toilettengroep 1 en 2	60
Technische ruimte	25
CV-ruimte	25
Totaal NVO	1.160
Ontsluiting, tarra, etc.	440
Totaal BVO	1.600

Organisatie

De gehele zorglocatie Ludingawaard is een VOF van Palet, Talant en GGZ-Friesland. De bedrijfsvoering van de intramurale zorg, extramurale zorg en het multifunctionele centrum is daardoor in één organisatie-eenheid ondergebracht. De bedrijfsvoering is najaar 2008 gestart en verkeert nog in de ontwikkelingsfase.

Financiering

De voorziening is eigendom van woningcorporatie Elkien en is voor 25 jaar verhuurd aan de zorgaanbieders. Voor de bouwplannen is het ontwerpen in 2002 gestart. Tot het moment van de oplevering in 2008 hebben ingrijpende veranderingen in wet- en regelgeving plaats gevonden, zoals:

- vervanging van de WZV en TVWMD door de WTZi,
- van bouwmaatstaven naar “vrij” bouwen,
- van budgetfinanciering naar productfinanciering,
- afnemende mogelijkheden om extramurale zorginfrastructuur in de AWBZ vergoed te krijgen.

Het leeuwendeel van de kosten wordt gedekt met inkomsten uit de AWBZ.



Gebruikers

Het aantal gebruikers van het multifunctionele centrum is te bescheiden. Vooral van het grote aantal 65-plussers wordt een te klein deel bereikt.

Voorzieningenaanbod in Bilgaard

Gezien de bescheiden omvang van de wijk is het aanbod van welzijns- en zorgvoorzieningen ruim. Naast Ludingawaard heeft Bilgaard onder meer de volgende voorzieningen:

- een groot winkelcentrum,
- het gezondheidscentrum De Brug,
- een wijkcentrum,
- een bibliotheek,
- een kerkelijk centrum en kledingwinkel van het Leger des Heils.

Perspectieven

De exploitatie van het MFC Ludingawaard zal de komende jaren niet eenvoudiger worden. De komende veranderingen in de financiering van de AWBZ-zorg zal de exploitatielast zeker zwaarder maken. Daarom moet het marktaandeel in het aanbod van diensten van welzijn en zorg wezenlijk toenemen.

Voor een betere bezetting van het dienstenaanbod in Ludingawaard in de toekomst zijn drie zaken van groot belang:

1. Onderzoek bij de 65-plussers naar bekendheid van Ludingawaard, het dienstenaanbod en het gewenste dienstenaanbod (zie ook bij Prinsenbeek);
2. Meer (zakelijke) functies en (gezondheidszorg)diensten aan te bieden;
3. Betere afstemming en programmering van dienstenaanbod met wijkcentrum, gezondheidscentrum en actieve verenigingen in Bilgaard.

Kortom er moet een nieuw evenwicht komen in de vraag naar en aanbod van diensten in het MFC.

SWOT

Sterk

- Omvangrijke potentiële doelgroep in de wijk.
- Gevarieerd en kleinschalig intramuraal zorgaanbod (financiële drager).
- Mooie, ruime en moderne voorziening
- Eén organisatie gehele locatie (VOF).

Zwak

- Weinig aanleiding om er te zijn (geen huisartsen, fysio, kapper, etc.).
- Onvoldoende samenwerking met welzijn, wijkvereniging en De Brug.
- Ontbreken regie in woonservicezone en afstemming vraag en aanbod in WWZ.
- Slechte aansluiting met nieuwbouw winkelcentrum.
- Deels aanbodbenadering in de programmering van de voorzieningen.

Bedreigingen

- Te weinig gebruikers/klanten MFC.
- Afname financieringsmogelijkheden zorginfrastructuur+tariefveranderingen in AWBZ.
- Ontbreken van samenhang met het winkelcentrum.

Kansen

- Vraagbenadering, marktonderzoek en publiciteit.
- Verbreding van het aanbod.
- Betere afstemming en programmering in de wijk.
(NB Het wijkondernemingsplan is in voorbereiding).
- Aangrenzende wijken als "markt" betrekken.

IV. Multifunctioneel Centrum De Magneet in Hoogeveen

Kerngegevens	
Wijkbewoners (waarvan 65-plus) ⁴	4.990 (14%)
Opening	November 2009
BVO voorzieningen totaal, waarvan	6.746 m ²
➤ BVO Brede School	3.469 m ²
Stichtingskosten ⁵	€ 4.300.000
➤ BVO MFC (zie pagina 12)	3.277 m ²
Stichtingskosten	€ 5.400.000
Jaarhuur MFC 2010 voor beheerstichting ⁶	€ 150.000
Overige huisvestingslasten MFC (SBC 2010)	€ 200.000
Gebruik	
• Verenigingen	15
Klanten per dag of week	
• Dagbesteding Vanboeijen	15 plaatsen
• Sportzaal: sporters	Per dag 70
• Grand café: klanten	Per dag 50
• Infocentrum: bezoekers	Per dag 20
• Algemene ruimten: gebruikers	Per dag 50

Het Multifunctioneel Centrum (MFC) De Magneet wordt onderdeel van een vernieuwd centrumgebied in de wijk Krakeel, waar wonen, winkelen, onderwijs, vorming, welzijn, dienstverlening en zorg elkaar aanvullen. Het is de ontmoetingsplek voor de wijkbewoners.



Het centrumgebied Krakeel met (rechts) de brede school en het MFC De Magneet.

De Magneet is de beoogde spil in het woonservicegebied Krakeel. De komende jaren wordt het woonzorgcomplex gebouwd en wordt ook het winkelcentrum vernieuwd.

⁴ Bron Statistisch Jaarboek Gemeente Hoogeveen, 2009 en CBS 2010.

⁵ De investeringskosten zijn excl. grondkosten/bouwrijp maken en de onrendabele top van de corporatie. De werkelijke stichtingskosten voor het totaal (school en MFC) worden op € 11 a € 12 miljoen geraamd.

⁶ De jaarhuur is zo laag omdat onderdelen van het MFC à fonds perdu zijn gefinancierd. De kostprijs-jaarhuur 2010 zou € 105 per m² BVO bedragen.

In de Brede School in Krakeel zijn de twee basisscholen Apollo en Morgenster, peuterspeelzaal 't Sterretje en de kinderopvang gehuisvest. Boven de twee verdiepingen van de scholen, zijn in drie verdiepingen 12 appartementen in de duurdere huur gerealiseerd. In MFC De Magneet zijn o.a. een bibliotheek, een sportzaal, het CBR, zaalaccommodaties voor wijk- en buurtactiviteiten (jongerenruimte, hobbyruimte, ICT, digitaal trapveld) en kantoren voor Stichting Welzijnswerk gehuisvest. Boven De Magneet liggen 16 appartementen voor Vanboeijen, een instelling voor mensen met een verstandelijke handicap. Ontwikkelaar en eigenaar van de Brede School, MFC en woonvoorzieningen is de woningcorporatie Woonconcept. Het MFC De Magneet is in november van 2009 in gebruik genomen en officieel in februari 2010 geopend.

De wijk Krakeel is gebouwd in de jaren zestig, een wijk met veel huurwoningen. Door andere woonwensen is de vraag naar koopwoningen en andere woningtypes gestegen. Sinds 10 jaar kent de wijk daarom een grootschalige 'opknabbeurt'. De heldere, ruime en groene opzet blijft overeind. Een aantrekkelijke en moderne wijk zal het resultaat worden. De wijk is een mix van zowel laag als hoogbouw. Krakeel heeft ongeveer 2100 woningen. Op den duur zal nog maar de helft van de huurwoningen in de wijk van een corporatie zijn.

In de wijk wonen ruim 5.000 bewoners. Van is 14% ouder dan 64 jaar is. In geheel Hoogeveen wonen ruim 54.000 mensen, waarvan 17% ouder dan 65-plus. Krakeel is dus minder dan gemiddeld vergrijsd.

Aanbod overige voorzieningen in Krakeel

Overige welzijns- en zorgvoorzieningen in de wijk:

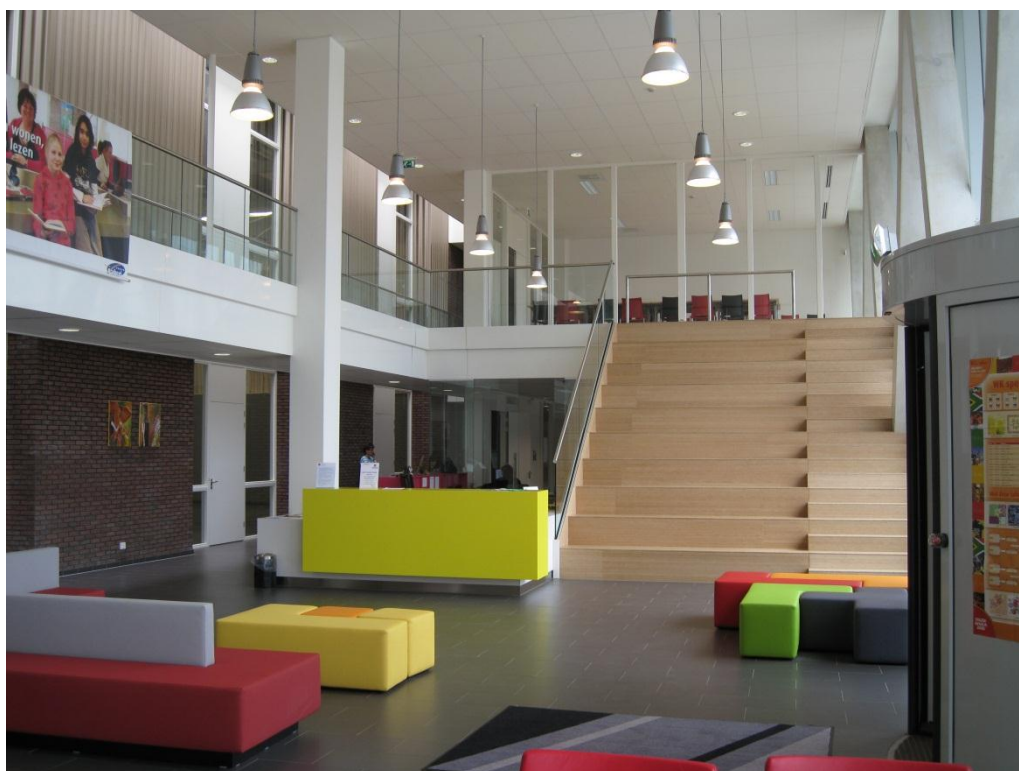
- klein (te vernieuwen) winkelcentrum en
- in ontwikkeling: een woonzorgcomplex.



Aanbod voorzieningen in MFC De Magneet juli 2010

Huurder / Voorziening	Nuttig vloeroppervlak NVO (m2)
<i>Begane grond</i>	
<i>Grand café</i>	
• Restorimte	83
• Keuken	44
<i>Infocentrum / Bibliotheek</i>	
• Informatiebalie	23
• Bibliotheek /Infocentrum	77
<i>Sport</i>	
• Sportzaal en voorzieningen	862
<i>Algemene ruimten</i>	
• Entree/hal /presentatieruimte	280
• Multifunctionele ruimte	48
• Diverse verbindingsruimte	43
• Toiletten	26
<i>CBR</i>	
• Kantoren en examenruimte	265
Totaal begane grond	1.751
<i>Verdieping</i>	
<i>Welzijn</i>	
• Kantoren	32
• spreekkamers /kantoren	44
<i>Van Boeijen Zorginstelling</i>	
• Dagbestedingsruimte	171
<i>Algemene ruimten</i>	
• Overloop (multifunctioneel)	85
• Digitaal trapveld - ICT	51
• Jongerenruimte	66
• Multifunctionele ruimte	100
• Handenarbeid	49
• Toiletten	36
• Beheerder / opslagruimte	61
Totaal verdieping	695
Totaal NVO	2.446
Ontsluiting, verkeersruimte, tarra, etc.	831
Totaal BVO	3.277

In de wijk is behalve een klein winkelcentrum (nog) geen enkele andere voorziening. Daarom is in het beheer van de voorziening de multifunctionaliteit voor de wijk ook van groot belang. De sportzaal wordt als gymzaal voor de scholen gebruikt, als sportaccommodatie voor de wijk met circa 15 verenigingen als gebruiker, als toneelzaal en voor ad-hoc verhuur in het weekend. De jongerenruimte wordt onder ander gebruikt als disco voor de jongere tieners, maar ook voor de naschoolse opvang van de scholen. De handenarbeid-ruimte voor de scholen, wordt ook gebruikt voor knutselcursussen en activiteiten voor buurtbewoners. Het digitale trapveld is zowel in gebruik door de scholieren als de wijkbewoners. De jeugdbibliotheek combineert de uitleen met een info- en documentatiecentrum voor scholieren. Het café biedt niet alleen gastvrijheid aan wijkbewoners en de sporters, maar ook aan de examenkandidaten van het CBR, tussen de middag aan de overblijvers op de overloop en aan alle overige gebruikers.



Organisatie

De huurder en beheerder van de multifunctionele voorzieningen is de Stichting Beheer Centrumgebied. Deze stichting heeft drie doelen:

1. het kostendekkend exploiteren en beheren van het multifunctioneel centrum;
2. het bevorderen van integrale samenwerking door de deelnemers en gebruikers van het MFC en
3. het meervoudig gebruik van het centrum met als doel de wijkbewoners te activeren en te laten participeren in de wijk en de samenleving.

De stichting bestaat uit drie gremia:

- a. een bestuur dat zorg draagt voor de dagelijkse aansturing van de stichting. Het bestuur bestaat uit 3 personen: één op voordracht van Woonconcept, één op voordracht van de gemeente en één op gezamenlijke voordracht.
- b. een Raad van Toezicht (RvT) die als taak heeft het toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting waarbij de RvT de oorspronkelijke uitgangspunten van het centrumgebied in de wijk Krakeel als basis hanteert. De RvT bestaat ook uit 3 leden: één benoemd door de gemeente Hoogeveen, één door de stichting Brede Scholen Hoogeveen en één door de samenwerkende Woonzorgpartijen in het centrumgebied van Krakeel.
- c. Een gebruikersraad waarin afgevaardigden van alle huurders en gebruikers van het MFC zitting hebben, de Brede School en het Woonservicecentrum. De gebruikersraad heeft als taak het bestuur van de stichting van advies te dienen.



Dagelijks Beheer

Hierbij moet naast de normale beheertaken en het locatiemanagement, gedacht worden aan taken als: contacten met wijk en potentiële gebruikers, programmering en verhuur van ruimten, energiebeheer, postverdeling, sleutelbeheer, verhuur ruimten, etc. De schoonmaak is ook uitbesteed aan Alescon, net als de exploitatie van het Grand Café. Alescon is zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van het café. Winst of verlies op de horecavoorziening wordt niet verwerkt in de door te berekenen beheerkosten.

De inbedding van de voorziening in de wijk is nog in ontwikkelingsfase. Belangrijk is dat 15 verenigingen uit de wijk gebruik maken van de sportzaal en multifunctionele ruimten. Aan verdere mogelijkheden om gebruik door de wijk te intensiveren wordt

hard aan gewerkt. Ook wordt getracht een betere bezettingsraad te realiseren met organisaties van buiten de wijk.

De omzet van het Grand Café is nog veel te laag. De groei is een belangrijke, maar lastige opgave. Intensivering van het gebruik van het gebouw en koppelen van consumpties aan zaalhuur zijn daarvoor de instrumenten. Of het Grand Café een restaurantfunctie kan krijgen is afhankelijk van de mogelijkheden die na voltooiing van het naastliggende woonzorggebouw ontstaan.

Financiering en exploitatie

Het hele gebouw is eigendom van Woonconcept. De Brede School wordt verhuurd aan de gemeente Hogeveen. En ook het CBR en van Boeijen huren rechtstreeks van de corporatie.

De (overige) multifunctionele ruimten worden door de corporatie verhuurd aan de Stichting Beheer Centrumgebied Krakeel. Deze Stichting verhuurt aan vaste gebruikers van het MFC, zoals de gemeente Hogeveen (sportzaal), bibliotheek, SWW en de buurtvereniging. Daarnaast worden op tariefbasis de sportzaal en multifunctionele ruimten aan andere verenigingen en ad-hoc gebruikers verhuurd. De stichting heeft het dagelijks beheer en de exploitatie van het centrumgebied uit aan Alescon. De kosten voor het beheer worden gedragen door de huurders en gebruikers van het MFC.

Er zijn nog geen gegevens ontvangen over de definitieve stichtingskosten (exclusief onrendabel en bijdragen a fond perdu) van het gebouw. De overige financiële informatie is gebaseerd op exploitatiebegroting van de Stichting Beheer Centrumgebied (SBC). De exploitatiekosten van het gebouw lijken boven de verwachtingen te liggen. Volgens mondelinge informatie raamt Alescon het tekort voor 2010 op € 75.000.



Sterk

- Mooie, ruime en moderne voorziening in het centrum als impuls voor vernieuwing en versterking wijk.
- Enige voorziening in de wijk.
- Breed aanbod van voorzieningen en mix van functies wonen/welzijn/zorg/sport, onderwijs en commercieel.
- Niet erg afhankelijk van de komende veranderingen in de financiering van de zorg.
- Beheerstichting: voor optimaliseren gebruik en samenwerking van partijen.
- Toename woonbeleving verstandelijk gehandicapten.

Zwak

- (Nog) geringe aansluiting met winkelcentrum.
- Sterk afhankelijk van financiering gemeente.
- Huidige bereikbaarheid.
- Te weinig gebruik Grand Café
- Pioniersfase beheer, contract Alescon en Stichting nog niet rond.
- Geraamd tekort exploitatie 2010

Kansen

- Intensivering gebruik door o.a. goede eigen website met webwinkel, goede flyer en publiciteit
- Versterking netwerk beheerstichting/locatiemanagement en wijk(bewoners).
- Gereedkomen woonzorgcomplex en vernieuwd winkelcentrum.
- Verbeteren bereikbaarheid.

Bedreigingen

- Relatief kleine wijk en nog geringe vergrijzing (beperkt draagvlak).
- (Deels) wegvallen gemeentelijke bijdrage door bezuinigingen.
- Kosten en bezuinigingen op beheer.

V. Multifunctioneel Centrum Hof van Buren, Middelburg

Kerngegevens	
Wijkbewoners (waarvan 65-plus) ⁷	7.200 (17%)
Opening	Najaar 2008
BVO voorzieningen	2.040 m ²
Investing ⁸	Ca € 4.000.000
Jaarhuur 2010	€ 263.490
Bijkomende kosten via verhuurder 2010	€ 36.000
Overige huisvestingslasten	Niet bekend
Jaaromzet (excl. verblijfsfuncties)	Per aanbieder, nvt voor MFC
Klanten per dag of week	
• Dagbesteding Philadelphia	8 plaatsen
• Zorgsteunpunt Zorgstroom, geen balie	200 cliënten
• 24-uurs zorg Zorgstroom	Voor bewoners van Philadelphia, TOP en eigen zorgcliënten
• Grand café:	
Restaurant maaltijden	Per dag 40
Overige consumpties	Per dag 80
• Welzijn	
Activiteitenprogramma's	Circa 25 per week
Deelnemers	Circa 60 per werkdag
Verenigingen, clubs, etc.	Circa 10
Bezoekers	Circa 40 per werkdag

Het MFC Hof van Buren ligt in de wijk Nieuw Middelburg dicht tegen de wijk Veersepoort aan. De nieuwbouw omvat daarnaast 75 meergezinswoningen, 12 appartementen voor cliënten van Philadelphia en 3 tijdelijke opvangplaatsen (TOP).



⁷ Bron gemeente Middelburg en CBS, 2008.

⁸ Raming DIA op basis van kengetal, prijspeil ultimo dec 2007, stichtingskosten per m² BVO € 1.975.

Het centrum is gehuisvest in de servicelaag op de begane grond. De woningen op de etages daarboven zijn vooral bestemd voor 55-plussers en zijn voor de helft huurwoningen in de vrije sector.

Het MFC biedt voor de bewoners van de wijken Nieuw Middelburg, Veersepoort en Klarenbeek een aanbod van diensten op het terrein van zorg en welzijn. Dit is conform het gemeentelijk beleid om woonservicezones te creëren. Kernonderdelen van het dienstenaanbod zijn: Grand Café, kinderopvang, welzijnsactiviteiten en zorg.

Nieuw Middelburg is een karakteristieke wijk uit de jaren twintig aan de rand van de stad, net buiten de veste. De Veersepoort is de op één na laatste aanwinst in Middelburg, een met moderne architectuur gebouwde wijk met water en groenvoorzieningen. Het is een wijk met vooral koopwoningen. Net als de populaire wijk Klarenbeek overigens. De drie wijken hebben een bevolkingsopbouw die vergelijkbaar is met Middelburg als geheel. In de drie wijken wonen ruim 7.200 bewoners, waarvan 1.200 ouder dan 64 jaar is (peildatum januari 2008). In geheel Middelburg wonen ruim 47.000 mensen, waarvan 16% ouder dan 65-plus. Dat is vrijwel gelijk percentage aan het percentage in de 3 wijken. Het merendeel van de 3.600 woningen is koopwoning. Het aandeel sociale huurwoningen voor geheel Middelburg is 30%.



Het MFC Hof van Buren is in het najaar van 2008 in gebruik genomen en is eigendom van de woningcorporatie Woongoed. De zorgaanbieders huren verblijfsvoorzieningen en het MFC van de woningcorporatie. In het totaal zijn er 6 huurders die rechtstreeks van Woongoed ruimten in het MFC huren.

De extramurale zorg (dagbesteding), de ondersteunende diensten zoals de keuken en het MFC zijn gemeenschappelijk in de plint (lees begane grond) gevestigd. Deze plint heeft een oppervlakte van ruim 2.000 m² BVO.

Aanbod voorzieningen in MFC juli 2010

Huurder/voorziening	NVO	BVO
<i>Philadelphia</i>		
Dagvoorziening		192
Grand Cafe Willem (incl. keuken)		515
<i>Zorgstroom</i>		
Zorgsteunpunt o.a.		250
24 uren zorg en aanwezigheid		
<i>Stichting Welzijn Middelburg (SWM)</i>		
Kinderruimte	89	
Volwassenruimte	68	
Ouderruimte	69	
Kantoor	33	
<i>Gemeente</i>		
Wijkondersteuningspunt	20	
Gemeentelijk loket		
BVO Gemeente en SWM		413
<i>VO De Bonte Koets</i>		
3 kdv-groepen / 1 PSZ (42+18)		434
<i>Zakelijk</i>		
Kapper	68	68
<i>Algemeen/overig</i>		
Patio		PM
Technische ruimten/trappenhuizen		168
Totaal BVO		2.040

Organisatie

Het Hof van Buren is eigenlijk een klein bedrijfsverzamelgebouw. Er is geen gemeenschappelijke beheersorganisatie. Woongoed heeft geen rol in het beheer anders dan het verzorgen van het onderhoud aan de schil van het gebouw en de installaties. Philadelphia heeft in het geheel de meest ruime beheertaak. Philadelphia verzorgt beheer van toiletten, entree en bewaking (beveiligingsdienst voor goede afsluiting van het MFC).

Op verschillende vlakken is de samenwerking tussen vooral Philadelphia, Zorgstroom en SWM. Philadelphia en Zorgstroom werken vooral samen in de nachtdienst, de maaltijdvoorziening en het Grand Café. Philadelphia en SWM werken vooral samen met Grand Café en activiteitenprogramma. Kapper en KOW worden alleen gesproken in het gebruikersoverleg welk periodiek door Woongoed wordt georganiseerd.

Algemeen is men van mening dat de samenwerking geïntensiveerd zou moeten worden.

Financiering

Het multifunctionele centrum is eigendom van de woningcorporatie. Deze verhuurt aan de 6 organisaties afzonderlijk. De overeengekomen huurperiode is tenminste 10 jaar. De voorzieningen van Zorgstroom en Philadelphia worden deels uit AWBZ-tarieven en zorginfrastructuur betaald. Door veranderingen in de financiering wordt de oorspronkelijke beoogd dagverzorging door Zorgstroom niet aangeboden.

Gebruikers

Het aantal gebruikers van het multifunctionele centrum is matig. Het doelgroepenbereik is breed. Er is geen zicht op welke doelgroepen het meest effectief bereik worden. Ad hoc wordt het MFC ook regelmatig door diverse organisatie gebruikt voor vergaderingen en voor feesten en partijen.

Voorzieningenaanbod in Nieuw Middelburg, Klarenbeek en Veersepoort

- Sint Jans Hospice de Casembroot
- Woonzorgcomplex Hof ter Veste,
- Appartementencomplex Hof Klarenbeek
- De Veerse Singel (AZZ)
- Winkelcentrum de Veerse Poort
- Sporthal en-park Nassaulaan

Het centrum van Middelbrug is zeer nabij.

Perspectieven

De exploitatie van het MFC Hof van Buren is zeer kwetsbaar. Natuurlijk, naarmate de bewoners in het complex ouder worden, zullen ze meer gebruik maken van de voorzieningen in de plint. Dat zal echter niet voldoende zoden aan de dijk zetten. Vooral de positie van het MFC in de wijk zal versterkt moeten worden. Voor een gezonde toekomst is een intensiever gebruik absolute voorwaarde. De komende veranderingen in de financiering van de AWBZ-zorg zal de exploitatielast zeker zwaarder maken. Daarom moet (net als bij de andere twee MFC) het marktaandeel in het aanbod van diensten van welzijn en zorg wezenlijk toenemen.

Handvaten daarvoor kunnen zijn:

1. Een betere en duidelijker regie op de locatie en bundeling van zorg- en welzijnsaanbod;
2. De uitstraling van het gebouw aan de Sportlaan verbeteren;
3. Onderzoek bij de wijkbewoners en doelgroepen naar bekendheid van het Hof, het dienstenaanbod en het gewenste dienstenaanbod (zie ook bij Prinsenbeek);
4. Wijk (bewoners, verenigingen en andere voorzieningen) actiever in gebruik en beheer betrekken. Mogelijk kan bijvoorbeeld meer samenwerking met het sportpark worden gezocht;
5. Intensiveren en optimaliseren van programmering en gebruik alle ruimten;
6. Onderzoek naar aanbieden van meer gezondheidszorgdiensten (eerstelijns);
7. Internet als verkoop-medium.



SWOT MFC Hof van Buren

Sterk

- Mooie en moderne voorziening.
- Mix van functies wonen, welzijn en zorg.
- Kapper en Grand Café.

Zwak

- Locatie: bereikbaarheid, introverte ingang en weinig uitstraling.
- Beheer- en organisatieopzet.
- Betrokkenheid wijk, wijkorganisatie en wijkbewoners.
- Bezetting restaurant/ café.
- Publiciteit.

Kansen

- Vraagbenadering, marktonderzoek en publiciteit als opstap voor intensivering gebruik en verruiming dienstenaanbod.
- Integraal locatiemanagement.
- Jaarplan en missie doelgroepen.
- Netwerkontwikkeling wijk(bewoners).
- Uitstraling plint Sportlaan verbeteren
- Meer bewoners met zorgvraag in bijbehorende woningen.
- Internet.

Bedreigingen

- Te weinig gebruikers en klanten MFC.
- Afname financieringsmogelijkheden zorginfrastructuur & tariefveranderingen in AWBZ.
- (Deels) wegvallen gemeentelijke bijdrage door bezuinigingen.
- Leegstand.

VI. Perspectief woonservice-zone Prinsenbeek in Breda

Kerngegevens	
Wijkbewoners (waarvan 65-plus) ⁹	11.484 (19%)
Opening	Langer dan 10 jaar geleden
BVO voorzieningen totaal, waarvan	m ²
> De Drie Linden, sport en welzijn	4.380 m ²
Verzekerde waarde	€ 5.200.000
Huuropbrengsten 2009	€ 282.000
waarvan overige huisvestingslasten ¹⁰	€ 160.000
> Zilverberk, ouderencentrum	430 m ²
Verzekerde waarde	€ 820.000
Huuropbrengsten 2009	€ 22.000
overige huisvestingslasten ¹¹	€ 60.000
> Hagedonk, verzorgingshuis ¹²	PM
Gebruik	
De Drie Linden	Vast door 20 organisaties
sporters/bezoekers	Per dag 700
Zilverberk	Vast door 3 organisaties
deelnemers/bezoekers	Per werkdag 200
Hagedonk	Per dag
Cliënten dienstenaanbod in Hagedonk	30
Cliënten extramurale zorg aan huis	35 zorg en 18 maaltijden

In de wijk wonen bijna 11.500 bewoners. Van hen is 19% 65 jaar of ouder. In geheel Breda wonen ruim 173.000 mensen. Op 1 januari 2010 waren 15,5% van 65-plusser.



⁹ Bron: Breda 2010, peildatum 1 januari 2010

¹⁰ Exclusief inventaris en schoonmaak

¹¹ Exclusief inventaris en schoonmaak

¹² Gegevens oppervlakten en financieel zijn voor de extramurale zorgdiensten niet afzonderlijk beschikbaar.

Prinsenbeek is duidelijker meer vergrijsd dan Breda als geheel. Het aantal kwetsbare ouderen in Prinsenbeek is circa 500. Prinsenbeek telt bijna 4.500 huishoudens. Het voormalige dorp is in 1997 met Breda samengevoegd. Prinsenbeek is nog steeds dorps met veel laagbouw. Hoogbouw komt alleen in het centrum van de wijk voor. In Prinsenbeek staan 4.540 woningen, waarvan 20% huurwoning is.

Sport- en welzijnsaccommodatie De Drie Linden

Sport- en welzijnsaccommodatie De Drie Linden is primair bestemd voor verenigingen, organisaties, instellingen en inwoners van Prinsenbeek. De Drie Linden biedt onderdak aan drie groepen van voorzieningen: sportzalen, jongerensoos en voorzieningen voor zorg en welzijn (café, toneelzaal en multifunctionele ruimten). De Drie Linden (met uitzondering van de soos) wordt intensief gebruikt (7 dagen en avonden per week open) en heeft 20 vaste gebruikers, te weten 8 zaalsportverenigingen, 7 recreatie-verenigingen en 5 welzijn- en zorgorganisaties. Daarnaast is het voor andere personen en organisaties mogelijk om zalen, ruimten en het café te huren. De Soos wordt uitsluitend voor jongerenwerk gebruikt en is 3 dagen per week open. Door de specifieke inrichting is deze ruimte moeilijk aan anderen te verhuren.



De Drie Linden in Prinsenbeek/Breda

Aanbod De Drie Linden in juli 2010

Huurder/voorziening	Nuttig Vloer Oppervlakte (NVO)
De Drie Linden	
Sporthal	1345
Berging	110
Turnhal	490
Berging	67
Gymzaal	252
Activiteitenruimte	60
2 Lesruimten	60
Docenten/werkkamers	20
Kleedruimte/toiletten	225
Toneelzaal	450
2 Kleedruimten en 2 Bergingen	86
Café/restaurant (incl. foyer)	268
Keuken en magazijn	43
Toiletten en werkkast	24
Soos, hoofdruimte	76
Ruimte 2	38
Spreekkamer/pantry	6
Toiletten	10
Entree	6
Algemeen	
Kantoor/beheerder	16
Entree	12
Totaal NVO	3670
Tarra/ontsluiting/techniek	698
BVO	4380

De Zilverberk

De Zilverberk is primair bestemd voor activiteiten voor de ouderen in de wijk. In De Zilverberk worden vooral door de Katholieke Bond voor Ouderen (KBO) veel activiteiten aangeboden. Circa 10 organisaties huren ten behoeve van seniorenactiviteiten minder of meer incidenteel ruimten.



Biljarten in De Zilverberk

Zilverberk	Nuttig Vloer Oppervlakte (NVO)
Multifunctionele ruimte	190
Café	30
Keuken/bar/bijkeuken	21
Vergaderkamer	25
Koersbal/sjoelen	35
Algemeen	
Entree	7
Nooduitgang en technische ruimte	12
Garderobe	8
Toiletten	27
Scootmobiel/stalling	30
	385
Tarra	45
BVO	430

De functionele indeling van de Zilverberk is goed. De verhouding NVO/BVO is heel gunstig.

Hagedonk

Hagedonk is een verzorgingshuis met een verpleeghuisunit. De doelgroepen zijn kwetsbare ouderen (75-plus) en ouderen met een zorgvraag: in het verzorgingshuis zelf en in de wijk. Hagedonk is verouderd en waarschijnlijk start de nieuwbouw door Woonzorg Nederland in november van dit jaar.



Hagedonk nu

Organisatie en beheer

De gemeente (afdeling Sport- & Welzijnsaccommodaties) is eindverantwoordelijk voor het beheer van Zilverberk en De Drie Linden. Zo regelt de gemeente de beheerder tijdens de openingsuren, de verhuur, het technisch onderhoud en de inrichting van de ruimten. Voor het beheer wordt samengewerkt met de Stichting De Drie Linden. Deze stichting heeft als belangrijkste doelstelling: het ondersteunen en op overeenstemming gericht overleg voeren met de gemeente over het huisvesten van sociaal culturele activiteiten en/of sportactiviteiten in Sport- en Welzijnsaccommodatie De Drie Linden aan de Heisprong en de accommodatie voor ouderen De Zilverberk aan de Schoolstraat. Daarnaast heeft de stichting als taak, het geven van adviezen aan de gemeente over investeringen of onderhoudsplannen in deze beide accommodaties.

Financiering

Twee van de drie gebouwen (De Drie Linden en Zilverberk) zijn eigendom van en in beheer bij de gemeente. De stichtingskosten zijn destijds in een keer afgeschreven. Organisaties kunnen zalen en ruimten in de gebouwen huren. De tekorten in de exploitatie van de gebouwen komen voor rekening van de gemeente.

Hagedonk wordt door de zorginstelling gehuurd van Woonzorg Nederland. De extramurale zorg die Hagedonk levert, maakt gebruik van ruimten die worden

geëxploiteerd met de opbrengsten uit de intramurale zorg. De bewoners betalen daarnaast eigen bijdragen. Sommige investeringen zijn door bijdragen van de gemeente mogelijk gemaakt.

Spreiding 3 locaties

De ligging van de drie locaties is goed: Zilverberk nabij het dorpscentrum, Hagedonk 500 meter ten zuiden van de Markt en De Drie Linden 800 meter ten westen van de Markt. De afstand van de voorzieningen is voor alle bewoners van de wijk minder dan 1 km.

Voorzieningenaanbod in Prinsenbeek

Overige welzijns- en zorgvoorzieningen in de wijk:

- Centrum met ruim winkelaanbod;
- Hoed (alle huisartsen in de wijk onder 1 dak) en apotheek Middenweg;
- Overige eerstelijnsvoorzieningen conform normen die daarvoor gelden.

Gebruikers

Het gebruik van de welzijns- en sport voorzieningen is intensief maar biedt nog wel enige uitbreidingsmogelijkheden voor meer activiteiten.

Het gebruik van de voorzieningen van Hagedonk is goed. De gebruiksmogelijkheden voor de wijkbewoners kunnen mogelijk in de nieuwbouw over vergroot worden.

Optimaliseren van het dienstenaanbod

Voor het optimaliseren van het dienstenaanbod, lijkt het nuttig meer onderzoek te doen onder de 65-plussers zelf. Zij kunnen het beste antwoord geven op vragen als:

1. In hoeverre is men bekend met de voorzieningen;
2. Hoe vaak maakt men er gebruik van;
3. Hoe belangrijk vindt men dat die voorzieningen in de nabije omgeving zijn (en daarbij: wat vind men nog een acceptabele afstand om te overbruggen fiets/loopafstand);
4. Behoeft over begeleiding/hulp/vervoer om bij voorzieningen te komen;
5. Mist men bepaalde voorzieningen/diensten;
6. Welke kosten zij voor de gewenste diensten aanvaardbaar vinden.



Sterk

- Groot draagvlak door omvang van de wijk en dorps milieu.
- Goede basisvoorzieningen.
- Intensief gebruik van De Drie Linden en Zilverberk.
- Goede en heldere opzet organisatie en beheer De Drie Linden en Zilverberk.
- Goed gebruik Hagedonk.
- Doelgroepenbenadering.

Zwak

- Deels aanbodbenadering in programmering van de voorzieningen.
- De zwakke kanten van de ontwikkeling van woonservicezone liggen niet in aanbod van voorzieningen in Prinsenbeek, respectievelijk in het ontbreken van een MFC, maar in een onvoldoende geschikt woningaanbod en een onvoldoende woonzorgaanbod.
- In de exploitatie van gemeentelijke voorzieningen is de kostprijs niet (meer) in beeld. Vervangende nieuwbouw of renovatie in de toekomst kan daardoor lastig zijn.

Kansen

- Versterken woonmilieu voor ouderen en gehandicapten.
- Binnen paar jaar (ver)nieuw(d) verpleeghuis.
- Vraagbenadering en marktonderzoek.
- Uitbreiding Hoed.

Bedreigingen

- (Deels) wegvallen gemeentelijke bijdrage door bezuinigingen.
- Vanwege aanbod Hagedonk: veranderingen in de financiering van de zorg.

VII. Antwoorden op de vragen van de vier proeftuinen

Leeuwarden

In Lidingawoord lijkt het logisch dat daar het accent op voorzieningen voor kwetsbare groepen komt te liggen. Om een gezonde marktpositie op te bouwen zal veel meer op een vraagbenadering ingezet moeten worden.

De teruglopende bijdragen uit de AWBZ lijken onvermijdelijk tot gevolg te hebben dat er minder geld komt voor de zorginfrastructuur in de wijk. Nieuwe initiatieven worden daardoor lastiger. Bestaande initiatieven kunnen mogelijk AWBZ-inkomsten compenseren met: meer inkomsten vanuit de doelgroep zelf (meer zorgklanten, hogere eigen bijdragen voor welzijnsdiensten, gemeentelijke bijdragen uit de WMO of bijdragen uit gelden voor aandachtswijken). Maar sterker dan voorheen gaat de vraag spelen of de AWBZ-aanbieder zijn zorgbedrijf met servicepunt in de wijk wil profileren (en op die manier meer zorgomzet realiseren) of kiest voor aanbieden van diensten via internet en telefoon.

De ontwikkeling van nieuwe centra moet niet beperkt worden tot aandachtswijken. Ook dat is een aanbodbenadering die tot missers kan leiden. Inventarisatie van het voorzieningenaanbod, onderzoek naar de lacunes in wwz-diensten en marktonderzoek in de wijk liggen veel meer voor de hand. Vragers met lage inkomens zouden compensatie voor eventueel hogere eigen bijdragen moeten kunnen krijgen.

Hoogeveen

De vraag welke functies in het centrum en welke elders is niet eenduidig te beantwoorden. Net als in Leeuwarden moet meer aandacht komen voor inventarisatie van het voorzieningenaanbod, onderzoek naar de lacunes in wwz-diensten en marktonderzoek in de wijk.

Voor basiszorg (artsen, fysio, apotheek, etc.) zijn kengetallen voor handen, voor welzijn en AWBZ-zorg in de wijk niet. Ook is er geen beschrijving (te maken) van de minimale omvang doelgroepen en gebruikers voor een functie. Wel kan als vuistregel gehanteerd worden dat de omzet (eigen bijdragen, subsidies, tariefsvergoedingen etc.) tenminste vijf keer de huisvestingslasten zal moeten bedragen.

Dan de kernvraag: welke synergie van functies levert een MFC op? Allereerst is dat het dubbel- of driedubbel gebruik van ruimten. Een tweede voordeel is dat het een centrale ontmoetingsplek is voor de wijkbewoners en op die manier een bijdrage levert aan de upgrading van een wijk. Ook de bewoners van Vanboeyen hebben baat bij de combinatie van hun appartementen en De Magneet. Nu is nog niet te beoordelen of ook synergie zal ontstaan tussen de organisaties die in het gebouw huren.

Een belangrijk nadeel is dat hoe groter de voorziening is, hoe professioneler het beheer zal moeten zijn. Er daar hangt een prijskaartje aan. Bovendien vereist het een vorm van integraal ondernemen op de locatie. Op die manier kunnen de kosten van het beheer, via een hogere omzet terugverdiend worden.

Middelburg

Of er kansen zijn de exploitatieproblematiek van het wijkrestaurant op te lossen, hangt allereerst af of er voldoende potentiële vraag is. Dat kan goed worden onderzocht met een marktonderzoek vergelijkbaar als voor Prinsenbeek in Breda wordt geadviseerd (zie pag. 25).

Het lijkt nuttig dat samenwerkende organisaties allereerst gemeenschappelijk de schouders eronder zetten om het Hof van Buren beter in de markt te zetten. Die geenschappelijkheid is een noodzakelijke voorwaarde.

De speerpunten zouden moeten zijn:

- het dienstenaanbod en de programmering van de gehele MFC in samenhang te verbeteren.
- het beheer van de MFC onder één paraplu te brengen.

Of MFC ook in de andere woonservicegebieden wenselijk resp. noodzakelijk zijn, dient bepaald te worden door een analyse van het bestaande aanbod in een wijk versus de vraag. Indien die vraag aanwezig is, komen ook andere aspecten om de hoek zoals de combinaties met sterke functies, de locatie en de werkwijze.



Breda

Een MFC in Prinsenbeek lijkt (nog) niet noodzakelijk. Van de bestaande voorzieningen wordt goed gebruik gemaakt.

Voordat tot verruiming van het welzijnsbegrip wordt overgaan lijkt het zinnig eerst de senioren in Prinsenbeek daarover zelf aan het woord te laten. Hun vraag zou bepalend moeten zijn of het dienstenaanbod verder geoptimaliseerd kan worden.

Dat sluit goed aan bij de ervaringen met het project “TijdVoorElkaar Hoge Vucht”. Alleen zou het huisbezoek kunnen worden vervangen door telefonisch of schriftelijk enquêteren. Dat levert een enorme tijds winst op.

VIII. Conclusies en aanbevelingen

Het is boeiend om te zien welke verschillen en overeenkomsten de vier onderzochte centra hebben.

- Leeuwarden: een vrij categoriaal MFC, sterk gebaseerd op de AWBZ-financiering, met vooral de zorgdoelgroepen, (nog) bescheiden toeloop en onvoldoende verbinding met de andere voorzieningen, zoals welzijnscentrum en winkelcentrum;
- Hoogeveen: een heel mooi en nieuw gebouw met alle wijkfuncties in één. Maar een te bescheiden bereik naar de ouderenpopulatie en te afhankelijk van gemeentelijke bijdragen;
- Middelburg: net als in Leeuwarden een MFC dat zich sterk richt op de AWBZ en WMO doelgroepen. Door het ontbreken van integraal beheer en duidelijke positionering is de exploitatie zeer broos en kwetsbaar voor de toekomst.
- Prinsenbeek: een historisch gegroeide structuur met drie centra voor drie doelgroepen functioneert verrassend goed, mede dankzij de sterke cohesie in het dorp. Het gemeenschappelijk bereik naar de doelgroepen is groot.

De overeenkomst betreft vooral het onvoldoende betrekken van de vragers en doelgroepen zelf, bij (het programmeren) van het dienstenaanbod. Meer onderzoek naar waar de mensen eigenlijk behoefte aan hebben, en dus ook bereid zijn om voor te betalen, is een must voor de toekomst. Want zo zwaar leunen op gemeente (WMO) of zorggelden (AWBZ) of corporatie (onrendabele verhuur), dat kan niet goed blijven gaan.

Doelgroepen

Qua intensiteit van het gebruik scoren de voorzieningen in Prinsenbeek het best. Dat zal veel redenen hebben, maar hoe dan ook sluit de doelgroepenbenadering van de drie voorzieningen blijkbaar zeer goed aan bij de wensen van de vragers. De conclusie kan dan ook zijn dat de doelgroepenbenadering belangrijker is dan de organisatie van het aanbod. Geen zwembad heeft het schoolzwemmen en zwemmen voor senioren in één lespakket zitten.

Het jongerenwerk aan de ene kant en kwetsbare ouderen met zorg aan de andere kant laten zich in een gebouw minder goed combineren met de andere doelgroepen. In geen van de vier woonservicegebieden is een match aangetroffen met de psychiatrische zorg en de zorg voor dak- en thuislozen.

In de doelgroepenbenadering is vooral een aansprekend programma op relevante tijden voor de beoogde doelgroepen van belang. Een senior van 65 is prima in staat om te bepalen bij welke doelgroep hij hoort. De kans dat we een verpleeghuisbewoner op eigen kracht in de sportzaal zullen treffen is zeer klein. Maar dat wil nog niet zeggen dat senioren niet aan zaalsporten doen.

Ook voor een gezonde bedrijfsvoering van de multifunctionele centra is een doelgroepenbenadering essentieel. Immers het effectieve gebruik gedurende de dag

kan daardoor geïntensiveerd worden. Maar als gezegd: denk niet dat je alle doelgroepen onder één dak krijgt!

Een van de aandachtspunten was of de indeling van het MFC of de clustering van bepaalde voorzieningen een samenhang had met de doelgroepen. De bekeken locaties (de drie MFC en De Drie Linden) hebben naast een gemeenschappelijke entree vooral gemeenschappelijk dat het restaurant/café direct bij het entreegebied ligt. De Brede School in Hoogeveen en de jongerensoos in Prinsenbeek zijn aparte vleugels met een eigen ingang. Daarnaast was binnen de voorzieningen geen doelgroepen afhankelijke clustering aanwezig. Willen alle doelgroepen gebruik kunnen maken van een MFC, dan is natuurlijk toegankelijkheid essentieel. De woonzorgvoorzieningen bij de bekeken MFC, zijn qua entree duidelijk daarvan gescheiden.

Bedrijfseconomische aspecten

Het is niet echt mogelijk gebleken een bedrijfseconomische analyse van de vier referentieprojecten te maken. Daar spelen nogal wat zaken een rol in.

1. Het MFC is onderdeel van een grotere organisatie (Ludingawaard en Hagedonk).
2. Het MFC is een bedrijfsverzamelgebouw voor een aantal organisaties. Slechts een enkele organisatie heeft van zijn voorziening daarin, een aparte business unit gemaakt (Hof van Buren en in zekere zin ook De Magneet).
3. De investeringskosten worden niet of niet integraal doorberekend (Prinsenbeek en mogelijk ook De Magneet) of zijn niet openbaar (Hof van Buren).
4. De exploitatiekosten drukken op verschillende begrotingsonderdelen (Prinsenbeek en mogelijk ook De Magneet).
5. De exploitatie gegevens zijn (nog) niet geheel beschikbaar.
6. Investering en exploitatie wordt als vertrouwelijke bedrijfsinformatie beschouwd.

Een belangrijk kenmerk van de 3 MFC is dat ze eigendom zijn en gehuurd worden van een woningcorporatie. De afgesproken huurperioden variëren tussen de 10 en 25 jaren. Ook Hagedonk is eigendom van een corporatie. De 2 andere voorzieningen in Prinsenbeek zijn van de gemeente en worden ook door de gemeente geëxploiteerd. Het investeren in een MFC ligt dus niet in het ambitieniveau van aanbieders van welzijn en zorg. Daar ligt een taak voor corporaties en gemeenten. Het ondernemingsrisico voor de welzijns- en zorgaanbieders is beperkt tot de afgesproken huurperioden.

In de toekomst zal voor het realiseren van nieuwe centra een meer bedrijfseconomische aanpak noodzakelijk zijn. Daarbij valt naast één beheerorganisatie (zie hieronder) te denken aan een goed uitgewerkt en onderbouwd marketing- en ondernemingsplan. Voor de exploitatie van kwetsbare functies dient zicht te zijn op de 'harde' vraag en zekerheid te zijn voor de financiering op langere termijn (zie bijlage 2).

Vaak wordt onvoldoende gerealiseerd dat een jaarlijkse kostendekkende omzet van een MFC al gauw in de richting gaat van 60% van de stichtingskosten. En dat voor vele jaren! Verliezen kunnen dan een zware last worden.

Het is daarom belangrijk vooraf duidelijke afspraken te maken, welke partij/partijen op een exploitatieverlies kunnen worden aangesproken.

Beheer en faciliteiten

Het beheren van een MFC is een vak apart en alleen goed beheer kan een MFC financieel gezond “in de lucht” houden. Daarbij kan worden gedacht aan drie varianten:

- één van de betrokken aanbieders is hoofdhuurder en verzorgt het beheer;
- een aparte organisatie is beheerder en aanbieder, vergelijk Loods 6 (een bedrijfsverzamelgebouw voor winkels, kantoren en ateliers met als gemeenschappelijke thema’s kunst en design);
- een aparte organisatie (al dan niet van de eigenaar) is beheerder. Vergelijk het facilitair management in kantoorgebouwen en het parkmanagement op bedrijfsterreinen.

Drie belangrijke kernwaarden voor goed beheer van een MFC zijn:

- een verzorgd gebouw met uitstraling,
- een goede programmering en maximaal gebruik,
- een netwerk met wijk, gebruikersorganisaties en stakeholders.

Deskundig beheer kost geld. Een MFC is wezenlijk iets anders dan een wijkgebouw of dorpshuis, waar vrijwilligers het onderhoud doen, schoonmaken en de koffie zetten. Daar lukt dat dankzij de kleinschaligheid en buurt- of dorpsbinding. Een groot gebouw met veel bezoekers en werkers kan niet zonder professionele schoonmaak, onderhoud, catering, beheer en programmering. De kosten (en de dekking!) daarvoor dienen in de planvoorbereiding veel beter in beeld gebracht te worden. En een Grand Café is eerder een kostenpost dan een inkomstenbron. De exploitatie van een groter centrum vereist ondernemerschap om de bezettingsgraad en inkomsten te optimaliseren.

Voor de ontwikkeling van een MFC is het dus nodig vooraf duidelijk te kiezen tussen professioneel beheer (veel gebruikersgroepen) of vrijwilligersbeheer (enkele groepen).

De vragers als belangrijkste financier

Wat ook opvalt, is dat de aanbodbenadering een belangrijke rol speelt in het opzetten van woonservicezones en MFC. Geadviseerd wordt vragers veel eerder te betrekken om na te gaan welke diensten zij belangrijk vinden.

Om een beeld te schetsen van welke mogelijkheden er zijn, heeft USP op verzoek van DIA een proefonderzoek gedaan. Daarin wordt een beeld geschetst van:

- hoe de afstand tot een aantal voorzieningen wordt ervaren,
- welk belang zij hechten aan voorzieningen in de nabijheid,
- hoe de interesse is in voor activiteiten als sport, spel, restaurant etc.,
- hoe de interesse voor denk- en cafésporten is.

In het artikel in bijlage 3 zijn aan aantal uitkomsten van dat proefonderzoek beschreven. In een dergelijke onderzoeksopzet kan ook de vraag naar betalingsbereidheid worden verwerkt.

In de vier proeftuinen spelen nu nog vier geldstromen een rol in de exploitatie van de voorzieningen: de AWBZ, de gemeente (WMO), de gebruikers en specifieke (commerciële) organisaties. De rol van de AWBZ is vooral in Ludingawaard substantieel, voor De Magneet en Prinsenbeek is de gemeentelijke financiering het belangrijkste. Het Hof van Buren zit daartussenin. De specifieke functies op de 4 locaties gemeenschappelijk zijn: CBR, Bibliotheek, Kinderopvang, kapper en verpacht café).

Naar de toekomst toe is de verwachting dat via WMO en AWBZ minder gelden voor de exploitatie van multifunctionele centra beschikbaar komen. Overdimensioneren en leunen op AWBZ- en WMO-gelden moet dus vermeden worden. De zorgorganisatie zal wijksteunpunten, wijkloketten en zorgrestaurants terug moeten verdienen met de extramurale zorg die in de wijk wordt geleverd. Het is de vraag of zorgaanbieders dit risico willen lopen.

De opwarmaltijden van de buurtsupers, de chinees om de hoek, de pizzakoerier zullen meer geprikkeld worden de concurrentie met het gesubsidieerde Grand Café aan te gaan. Maar het is ook niet denkbeeldig dat steeds meer senioren om toerbeurt voor de eigen groep gaan koken. Vrijwilligersinzet, marktvrage en commerciële functies zullen aan betekenis gaan winnen om voorzieningen en diensten in woonservicegebieden te realiseren.

Bijlagen

- kengetallen bouwen en beheren MFC
- Bedrijfseconomische perspectieven
- Onderzoek onder vragers

Bijlage 1 Kengetallen bouwen en beheren MFC

Oppervlakten

Gemiddeld moet voor realisatie van 1 m² Nuttig Vloeroppervlakte (NVO) 1,5 m² Bruto Vloeroppervlakte (BVO) gebouwd worden. Dus als het wensenpakket leidt tot een Programma van Eisen 500 m² NVO zal 750 m² bruto gebouwd moeten worden.

Bouw- en stichtingskosten

Voor de kosten van het bouwen kan aangesloten worden bij kengetallen die het voormalige College Bouw Zorgvoorzieningen voor gezondheidscentra e.d. in 2005 heeft uitgewerkt (zie www.cbz.nl). De bouwkosten zijn gecalculeerd op basis van het afwerkings-niveau als beschreven in de Elementenmethode (zie www.bna.nl). Op basis van het prijspeil januari 2010 zien de stichtingskosten per m² BVO er als volgt uit.

BVO	Prijs m ² incl. BTW	Toelichting
Bouwkosten	€ 1.462	aanneemsom
Bijkomende kosten	€ 373	architect, directie, leges, rente, etc.
Grondkosten	€ 265	locatie/regio afhankelijk
Stichtingskosten	€ 2.100	

Huisvestingslasten

Globaal gaat het bij de jaarlijkse huisvestingslasten om drie componenten:

Huisvestingslasten	Eigendom	Huur
Stichtingskosten	Kapitaalslasten rentenorm Nza september 2010: 3,8%	Kostprijsuur 1 ^e jaar: maximaal 6%
Inrichtingskosten	Meubilair, apparatuur (rekenrente 3,8%, afschrijving 10 jaar, onderhoud 5%)	Meubilair, apparatuur (rekenrente 3,8%, afschrijving 10 jaar, onderhoud 5%)
Gebruikskosten	Eigenaarslasten: onderhoud, belastingen/verzekeringen en administratie; Gebruikerslasten: dagelijks onderhoud, schoonmaak, energie en water, ozb-gebruiker en verzekeringen Beheerkosten en locatie-management	Gebruikerslasten: huurders-onderhoud, schoonmaak, energie en water, ozb-gebruiker en verzekeringen Beheerkosten en locatie-management

Huisvestingslasten per m² BVO, prijspeil januari 2010

Huisvestingslasten	Eigendom € m ² BVO	€ m ² BVO
Stichtingskosten	€ 103	€ 126
Inrichtingskosten	€ 35	€ 35
Eigenaarslasten	€ 27	
Gebruikerslasten	€ 55	€ 55
Beheer/ locatiemanagement	sterke variaties PM	sterke variaties PM
Totaal	€ 220	€ 216

In de praktijk zullen de jaarlijkse huisvestingslasten (inclusief beheer!) al gauw 12% van de stichtingskosten bedragen. Voor een gezonde bedrijfsvoering zou de omzet aan baten (inclusief tariefopbrengsten en subsidies) vijfmaal de jaarlijkse huisvestingslasten moeten zijn.

Bij een MFC van 1.000 m² BVO leidt dat tot de volgende raming;

Stichtingskosten	€ 2.100.000
Jaarlijkse huisvestingslasten	€ 252.000
Gewenste jaaromzet	€ 1.260.000

In dit voorbeeld is voor beheer MFC zelf en locatiemanagement € 32.000 per jaar beschikbaar.

Amsterdam
6 september 2010

Bijlage 2 WWZ-diensten en financieel perspectief

Voor woonservicezones is de financiering van de functies cruciaal. Marktprijzen, tarieven, vergoedingen, subsidies, etc. moeten die financiering mogelijk maken. Als die in de basis gezond is, kan een breed spectrum aan productmarktcombinaties ontstaan. Potentiële vraag, verwachte omzet en financieringsmogelijkheden zijn ook van belang voor de bedrijfsvoering van een multifunctioneel centrum. Het is nuttig wie betaalt, in een aantal hoofdgroepen door te nemen. Onderstaand een beknopt overzicht.

Funcatiegroepen en voor-beelden diensten	Financiers/financiering	Financieel perspectief
1. Service (profit) Buurtwinkel, supermarkt, pin, postkantoor, café, opticien, etc.	Ondernemer organiseert aanbod. Gebruikers, consumenten nemen af.	Voor 100% marktwerking. Financiering is gezond.
2. Service (non-profit) Zorgloket, zorgwinkel, servicewinkel, wijkservicepunt, buurtbeheer, etc.	Aanbieders wonen, welzijn en zorg en moeten de kosten uit eigen budget of huuropbrengsten financieren (zie ook 6). Dat kan aantrekkelijk zijn als daardoor in een wijk of gebied meer omzet van wonen, welzijns- of zorgdiensten ontstaat	Door de bezuinigingen, de financiële problemen bij corporaties, een verkeerd begrip marktwerking in de zorg, etc. wordt realisatie van dit serviceaanbod in de wijk steeds lastiger.
3. Welzijn en ontmoeten Grand Café, diensten-centrum, wijk restaurant, dagopvang, etc.	Financiering door welzijns-subsidies (vaak de infra-structuur) en gebruikers (variabele kosten).	Sinds de invoering van de WMO lijken geldmiddelen hiervoor krappere te worden. Twee valkuilen: te lage prijzen (stoten veel klanten af) en overschatting van de omzet.
4. Maatschappelijke dienstverlening Buurt- en wijkcentrum, opbouwwerk, maatschappelijk werk etc.	Financiering grotendeels door gemeentelijke welzijnssubsidies. Bij activiteiten als regel kleine eigen bijdragen. Huisvesting als regel afhankelijk van bestaand aanbod.	Voor de toekomst: eerder krimp dan uitbreiding door verwachte gemeentelijke bezuinigingen. Investeringslasten bestaande voorzieningen zijn vaak met eenmalige bijdrage verlaagd.
5. Gezondheidszorg Hoed/Toed, gezondheidscentrum, Goed, consultatiebureau, apotheek, etc. Eventueel polikliniek (zie ook 8)	Financiering via tarief-vergoeding, DBC, etc. Een goede huisvestingskwaliteit is binnen tarieven te realiseren. Kan voor huur en eigendom.	Exploitatieperspectieven, ook voor de lange termijn goed. Wel check met kengetallen en verzekeraars.

Funciegroepen diensten	Financiers/financiering	Financieel perspectief
6. Zorg extramuraal (care) Zorgsteunpunten (personeel zorg), steunpunten (bewonersvoorziening), dagbehandeling	Is een goede regelgeving voor dekking kosten huisvestingslasten, te weten beleidsregel CA-340 van de NZa inzake zorginfra-structuur. Aanvraag moet gezamenlijk door zorg-aanbieder en zorgkantoor. Kan voor huur en eigendom.	Zorgkantoren zijn terughoudend (resp. hebben onvoldoende contracteerruimte) om beleidsregel ruimhartig toe te passen. Het is zeer de vraag of de beleidsregel 2012 haalt.
7. Zorg intramuraal (care) Verzorging-verpleeghuis, kleinschalig wonen intramuraal, tijdelijke opvang	Is een goede regelgeving voor, onder andere beleidsregel CA-450 Kleinschalig Wonen, van de NZa in combinatie met ZZP-tarieven. Overige huisvesting intramuraal tot 2012 op basis van werkelijke kosten. Door bouw kan ook enige zorginfrastructuur voor de wijk worden gerealiseerd.	Nieuwbouw door corporaties of zorgaanbieders loopt sterk terug door economische crisis en onzekerheden regelgeving vanaf 2012. Bijzonder probleem is dat bij nieuwbouw met huur (door corporaties), steeds meer zorgaanbieders een deel van de kapitaalslasten voor overhead eigen organisatie willen gebruiken in plaats van te gebruiken voor huur-budget.
8. Sportvoorzieningen Buitensporten, zaalsporten, zwembaden, denksporten	Financiering als regel door sportverenigingen en sportclubs, vaak met gemeentelijke bijdrage of gemeentelijke huisvesting.	Exploitatieperspectieven, ook voor de lange termijn goed.
9. Overige voorzieningen Ziekenhuizen, scholen, bibliotheken, etc.	Huisvesting is binnen tarieven, budgets, etc. te realiseren	Exploitatieperspectieven, ook voor de lange termijn goed.

Bovenstaand schema illustreert de knelpunten voor de toekomst heel goed. De welzijnsfuncties (3 en 4) worden door gemeentelijke bezuinigingen lastiger te realiseren. De 'care'-functie in de wijk (2 en 6) wordt lastiger te realiseren door zowel de opstelling van de zorgaanbieders en de zorgkantoren, als de onzekerheden over de veranderingen in de tarieven van de AWBZ. De financiering door corporaties staat door de effecten van de crisis zeer onder druk. Investeringsruimte en mogelijkheden "onrendabele top" nemen snel af.

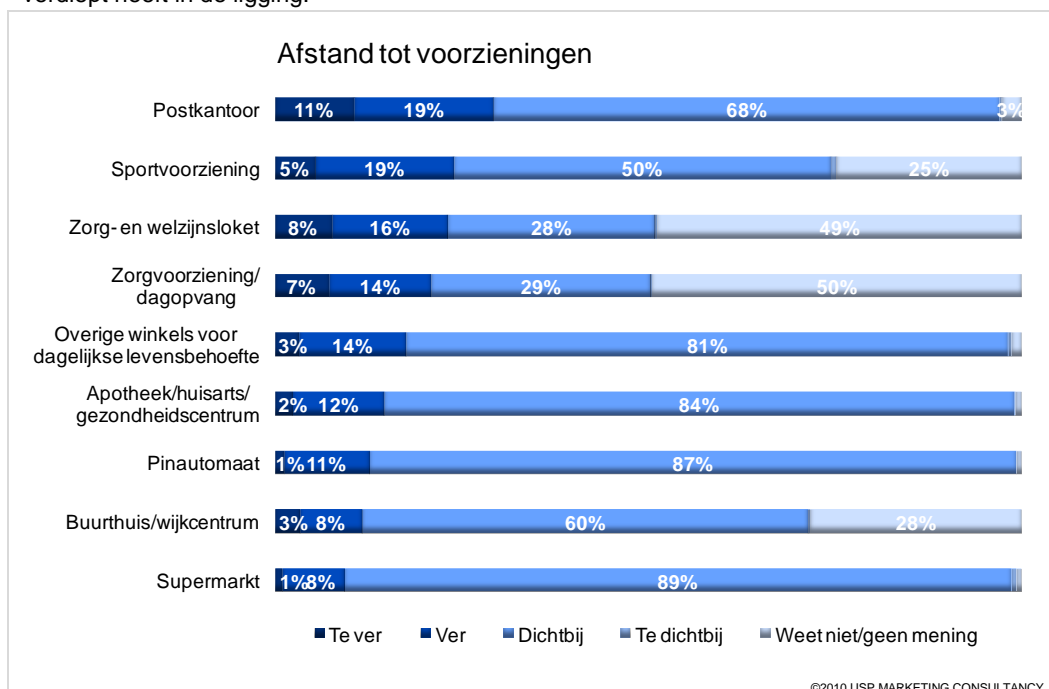
Het financieel perspectief kan worden verbeterd indien de consumenten voor de diensten (meer) gaan betalen. Dat betekent dat een vraagbenadering een steeds belangrijker rol gaat spelen in het 'verkopende' van het dienstenaanbod in woonservicezones.

Wat willen senioren zelf?

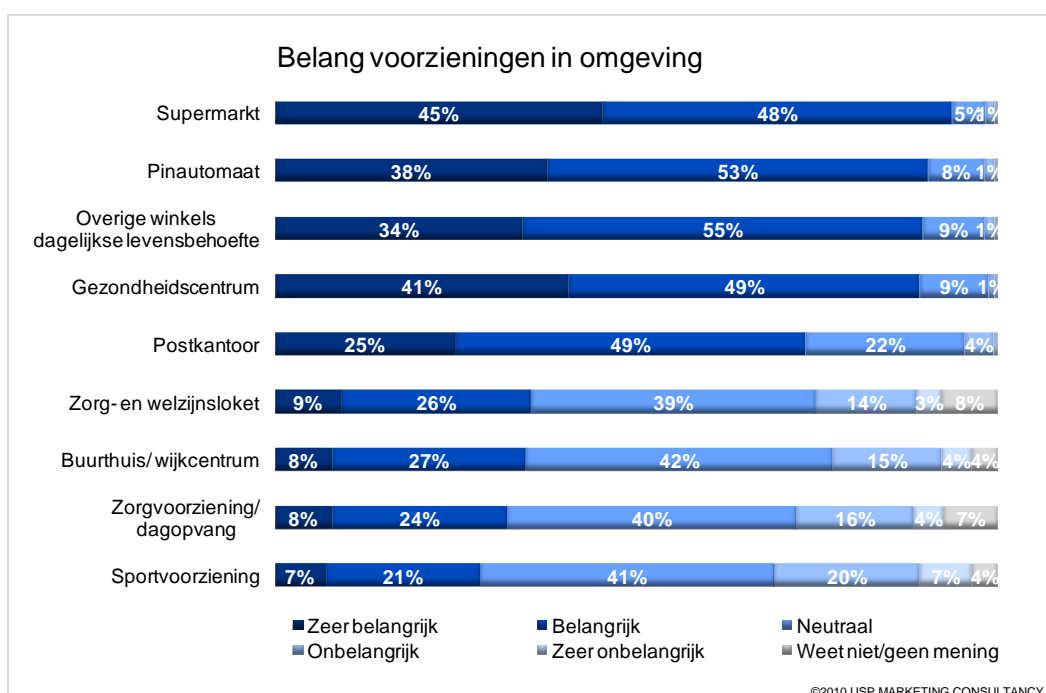
Rotterdam, 2 september – Het aantal senioren neemt de komende jaren in Nederland nog toe. Enerzijds door de grootte van de babyboomgeneratie anderzijds door de toenemende levensverwachting. Uit eerder onderzoek is al gebleken dat senioren van nu het liefst zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Dat neemt niet weg dat zij wel andere eisen gaan stellen aan hun nabije woonomgeving naarmate zij ouder worden. De hoeveelheid vrije tijd neemt toe, als de pensioengerechtigde leeftijd is bereikt, men is mobieler en gezondheidsproblemen gaan gemiddeld op steeds latere leeftijd een rol spelen. Toch worden zorg- en welzijnsvoorzieningen in wijken vaak nog op redelijk traditionele manier ingevuld, zonder echt te kijken naar de doelgroep die er gebruik van gaat maken. USP Marketing Consultancy ondervroeg in augustus 2010 bijna 600 Nederlanders van 55 jaar en ouder over hun wensen ten aanzien van voorzieningen en activiteiten in de wijk via het online panel www.deeluwmening.nl.

Sport- en zorgvoorziening voor senioren onbekend of (te) ver weg

De senioren van het online panel is gevraagd hoe men de afstand tot bepaalde voorzieningen ervaart. Een postkantoor of agentschap wordt door 30% als (te) ver ervaren. Maar ook een sportvoorziening, zorg- en welzijnsloket en zorgvoorziening/dagopvang wordt door bijna een kwart van de senioren als (te) ver van huis ervaren. Ook is er grote onbekendheid met de ligging van een zorg- of welzijnsloket waar men terecht kan voor vragen of informatie over zorg en welzijn en de afstand tot een zorgvoorziening/dagopvang. Deze onbekendheid kan ook te maken hebben met het feit dat men er nog geen gebruik van heeft hoeven maken en zich niet verdiept heeft in de ligging.

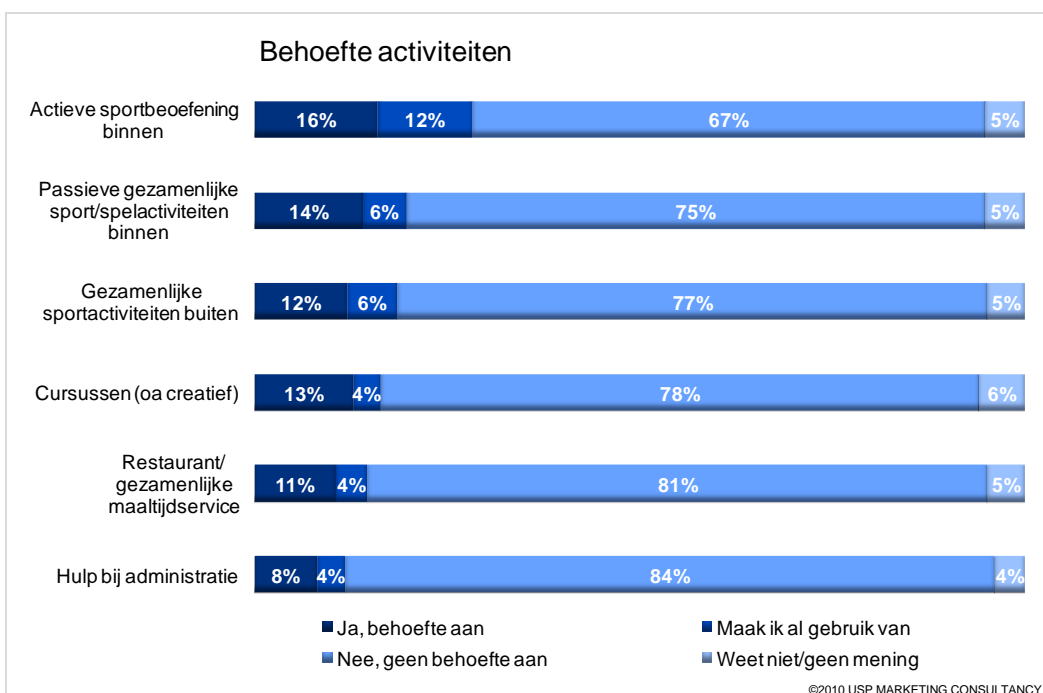


Bij de beleving van de afstand tot voorzieningen zal ook het belang van de voorzieningen in de nabije omgeving in ogenschouw genomen moeten worden. Zoals uit de volgende figuur blijkt verschillen senioren in de top 3 van belangrijke voorzieningen in de woonomgeving niet met overige leeftijdsgroepen; supermarkt, pinautomaat en overige winkels voor direct levensonderhoud worden het meest belangrijk gevonden. Op nummer 4 komt het gezondheidscentrum, oftewel huisarts, apotheek, fysiotherapie etc. Maar liefst 90% van de ondervraagde senioren vindt het belangrijk dat dit in de nabije omgeving van de woning te vinden is. Een sportvoorziening, dagopvang, buurthuis/wijkcentrum en zorg/welzijnsloket wordt ook nog altijd door ongeveer 1 op de 3 senioren (zeer) belangrijk gevonden in de nabije omgeving. Verder geldt dat hoe ouder men wordt hoe belangrijker men een zorg- en welzijnsloket en een dagopvang/zorgvoorziening in de nabije omgeving vindt. Voor alle voorzieningen geldt dat vrouwen het belangrijker vinden in de nabije omgeving dan mannen.



Interesse in sport- en spelactiviteiten binnen

Wanneer gevraagd wordt of men behoefte heeft aan specifieke activiteiten in de omgeving valt op dat een groot deel van de senioren behoefte heeft aan actieve sportbeoefening binnen zoals fitness, gymnastiek, zwemmen of (binnen)tennis. 12% van de senioren zegt hier in de nabije omgeving al gebruik van te maken en nog eens 16% heeft hier behoefte aan. Ook aan de meer passieve sport- en spelactiviteiten binnen heeft 1 op de 5 ondervraagde senioren behoefte (6% maakt er al gebruik van). Dit zijn typisch activiteiten die in een buurthuis of wijkcentrum worden georganiseerd of bij een zorgvoorziening/ dagopvang. Aan alle gevraagde activiteiten is meer behoefte onder vrouwen dan onder mannen. Leeftijd heeft nauwelijks invloed op de behoefte of het huidige gebruik. Wel is er meer behoefte aan de verschillende activiteiten in de nabije omgeving wanneer de respondent of partner ervan minder goed ter been zijn of er al lichamelijke problemen zijn. Men is dan minder mobiel en zoekt activiteiten dichterbij.



Differentiatie in wensen qua invulling

Wanneer gevraagd wordt welke specifieke activiteiten men dan interesse in heeft of al uitvoert blijken er wel grote verschillen te zijn in doelgroepen. Vooral geslacht is een onderscheidend element. Vrouwen hebben in het algemeen meer behoefte aan activiteiten in de omgeving, hun voorkeur gaat dan uit naar bingo, gezelschapsspellen en overige kaartspellen. Ook bij mannen zijn kaartspelen zeer populair, net als biljart. De voorkeur van mannen en vrouwen loopt soms zeer sterk uit elkaar, vooral bij biljart, snooker en schaken. Slechts een klein percentage van de respondenten neemt nu al deel aan deze activiteiten. Gemiddeld zegt bijna 50% van de respondenten men wanneer deze activiteit in de nabije omgeving wordt aangeboden hier minimaal één keer per week gebruik van te maken. Ook inkomen, gezinssamenstelling en overig sociaal contact hebben invloed op de behoefte aan activiteiten en de invulling daarvan.

	Man	Vrouw
Kaarten (overig)	22%	16%
Klaverjassen	24%	12%
Gezelschapsspellen	14%	18%
Bingo	10%	20%
Biljart	24%	3%
Kegelen	15%	12%
Bridge	8%	8%
Darts	10%	4%
Schaken	12%	1%
Snooker	10%	2%

Tot slot

Voorgaande resultaten geven een globaal beeld hoe senioren denken over voorzieningen en activiteiten in de buurt. Hoe specifieker naar voorzieningen en activiteiten gevraagd is hoe duidelijker de verschillen naar voren kwamen qua wensen. Dit pleit voor een goede inventarisatie van de wensen per wijk of buurt. Het aanbod van voorzieningen en activiteiten zal afgestemd moeten worden op de bewoners en hun wensen. Deze zijn specifiek en aan verandering onderhevig. Uiteraard spelen bij het realiseren van voorzieningen in de wijk altijd financiën, beschikbare ruimte en de participerende partijen ook een zeer belangrijke rol.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

USP Marketing Consultancy

Ir. Veerle Forschelen-Janssen

Telefoon: 010-2066900

E-mail: forschelen@usp-mc.nl

Website: <http://www.usp-mc.nl>

Technische verantwoording

Steekproef

Het onderzoek is uitgevoerd panelleden van 55 jaar en ouder van het online panel www.deeluwmening.nl. In de steekproef is de jongste leeftijdsgroep 55 tot 75 oververtegenwoordigd ten opzichte van de groep 75+. Dit is grotendeels te wijten aan de methode van onderzoek.

Vraagstelling

Oa. de volgende vragen zijn aan de respondenten voorgelegd.

- Hoe ervaart u de afstand tot deze voorzieningen. Is dat te ver, waardoor ik er geen gebruik van maak; Ver, zou ik liever wat dichterbij willen hebben; Dichtbij, goede afstand, loopafstand; Te dichtbij (i.v.m. overlast)
- Hoe belangrijk vindt u het dat de volgende voorzieningen in de nabijheid van uw woning aanwezig zijn?
- Aan wat voor soort activiteiten heeft u behoefte in uw nabije omgeving?
- Zou u indien er in uw omgeving gezamenlijke sport- en spelactiviteiten georganiseerd worden, daar aan deelnemen? Kunt u bij de volgende activiteiten aangeven of u er interesse in heeft?

September 2010

*Lucas Delfgaauw
DIA Advisering & Management BV
Amsterdam
Tel 020-6641668
www.diaadvies.nl*

