



Businessplan

MFA Thorbeckepark Ondiep Utrecht



MFA Lab

Juni 2010

Emmely Hutten (Gemeente Utrecht)

Gerald Wiebing (Wiebing Advies)

Martijn Leusink (Mitros)

1. Thorbeckepark

1.1 Algemeen

Mitros is bezig met de realisatie van het accommodatiegebouw Thorbeckepark. Dit is een multifunctionele accommodatie waar functies op het gebied van bewegen, sport, spel en welzijn in worden gehuisvest. Daarnaast beschikt de accommodatie over een multifunctioneel gedeelte, bestaande uit een activiteitenruimte inclusief bar en een (kleine) keuken. Het gebouw is eigendom van Mitros. De huurders zijn DMO Sport (sportzaal) en een exploitant fitness, Ludens (kinderopvang en BSO) en Portes (welzijn). Daarnaast maken buurtbewoners en –organisaties in het kader van maatschappelijke participatie en ontmoeting van wijkbewoners gebruik van de accommodatie.

De start van de bouw staat gepland voor februari 2011. De ingebruikname voor augustus 2012. Er is momenteel nog geen uitgekristalliseerd beheerconcept.

1.2 Locatie

Het project Thorbeckepark Ondiep is onderdeel van het project "Levenslustig Ondiep" en valt onder de stedelijke herstructureringsopgave "Utrecht Vernieuwt". In het kader van Levenslustig Ondiep worden drie voorzieningencusters in de wijk gerealiseerd. Het voorzieningenaanbod rond de Plantage, waar nu detailhandel en zorgvoorzieningen zijn geclusterd, wordt aangevuld met een wijkloket en hier zullen in de toekomst allerlei activiteiten georganiseerd worden. Aan het Boerhaveplein, waar tot voor kort welzijnsorganisatie Portes was gevestigd, is nu het nieuwe gezondheidscentrum gerealiseerd. Het Sportpark Thorbeckelaan, nu de thuishaven van voetbalclub DHC '04, zal straks het sport- en welzijnshart van de wijk worden.

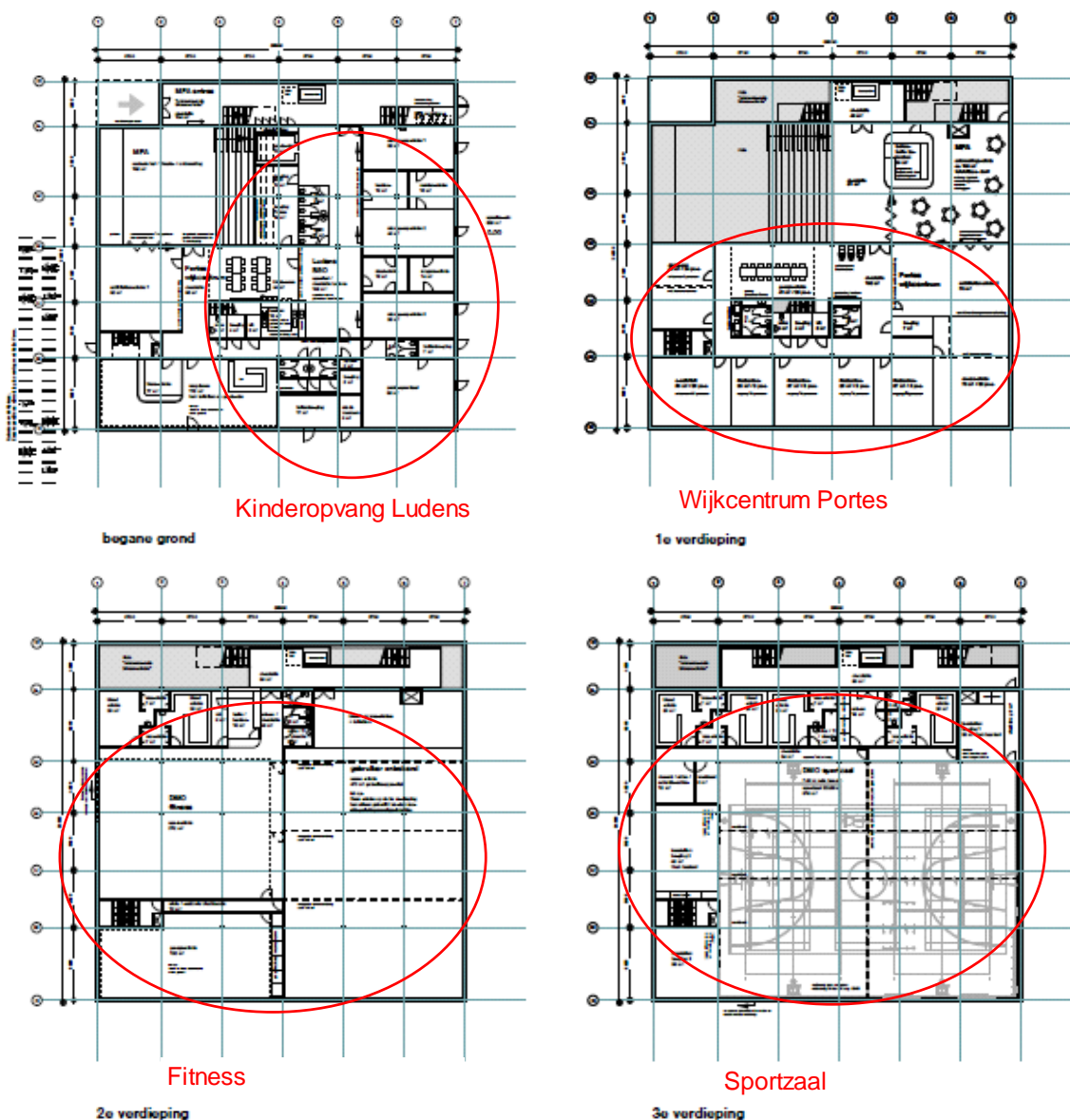


Het Thorbeckepark met daarin de MFA

1.3 Gebouw

De begane grond huisvest de activiteiten voor de jeugd; de kinderopvang, buitenschoolse opvang en de jeugdsoos. Dit programma is gekoppeld aan een door iedereen te gebruiken grote centrale zaal met riante trap die tegelijk als de tribune fungeert. Op de 1e verdieping is de ontmoetingsruimte, samen met de grote zaal het hart van het MFA. Hier is ook de plek van de beheerder die van hieruit goed zicht heeft op de algemene ruimten, de entree en de omgeving

buiten het MFA zoals het 'Wesley Sneijder kunstgrasveld'. Op de 1e verdieping ligt ook de rest van het programma van het wijkcentrum van Portes, wat zich richt op volwassenen en eigen personeel (kantoren, vergaderplekken en cursusruimten). Op de 2e verdieping is de fitnessruimte. Op de bovenste verdieping ligt een dubbele sportzaal.



De logistiek van het gebouw is uitermate helder. Er zijn geen gangen in de algemene ruimtes. Bij binnenkomst is het meteen duidelijk waar je moet zijn. Alle trappen en bordessen zijn in één oogopslag zichtbaar. De logistieke zone ligt parallel aan de centrale as in het park. De verkeersroute wordt zo ontworpen dat overal plekken zijn om elkaar tegen te komen. De logistieke zone is de 'skybox' voor de naastliggende voetbalvelden.

De uitstraling van het MFA wordt bepaald door de functies in het gebouw en door de parkachtige omgeving. In de open delen van de gevel, zijn mensen en de dingen waar zij mee bezig zijn te zien; de etalages. Het diverse gebruik van het MFA gedurende de dag, zorgt ervoor dat de buitenzijde steeds wisselend van sfeer en licht is. De dichte delen in de gevel reageren op de omgeving van het Thorbeckepark. De bomen, de wolken, de zon, maan en sterren worden licht weerspiegelt in de gevel.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Doelgroep

Het verzorgingsgebied van MFA Thorbeckepark bestaat uit de Utrechtse wijken Ondiep en Zuilen. De verwachting is dat met name inwoners van Ondiep gebruik zullen maken van MFA Thorbeckepark. Momenteel zijn een aantal partijen, waaronder Gemeente Utrecht en Mitros, bezig om de wijk Ondiep te herstructureren. Gevolg is dat de wijk al een aantal jaren "op zijn kop staat" door de vele sloop- nieuwbouwprojecten. Daarnaast verandert de sociale structuur doordat Ondiepers verhuizen naar elders en soms niet soms wel terug keren en er komen relatief meer nieuwe buurtgenoten. In de toekomstvisie van 2003 staat omschreven dat hun ambitie is om Ondiep een '**stadsdorp met kansen voor de bewoners**' te laten zijn. Om dit te realiseren dienen een aantal acties worden uitgevoerd.

De projectgroep van MFA Lab heeft daarom besloten om de doelgroep op twee wijzen te omschrijven, namelijk "Het oude Ondiep" en "Het nieuwe Ondiep".

2.1.1 Het oude Ondiep

De mensen

In Ondiep wonen zo'n 6000 mensen, veel geboren en getogen Utrechtse. Veel familie woont bij elkaar in dezelfde straat. Hierdoor zijn de sociale banden hecht en is men behulpzaam naar elkaar toe. Gezinnen met kinderen maken een groot deel uit van de wijk. De bewoners hebben overwegend een Nederlandse nationaliteit. In de zomer zitten veel mensen 'gezellig met een kratje bier op de stoep'.

Ondiep is een traditionele volksbuurt. Binnen de subbuurten van Ondiep bestaan hechte sociale verbanden met alle 'dorpse' voordelen van onderlinge behulpzaamheid en zorg vanden. De schaduwzijde is dat tussen verschillende bewonersgroepen soms onderling spanningen bestaan, die hoog op kunnen lopen. Men is weinig tolerant naar elkaar. Daar komt bij dat er sprake is van normvervaging. Sommige bewoners nemen het niet zo nauw met de regels. Veel bewoners zijn bang om daar iets van te zeggen. Dat wordt verstrekt door de ervaring dat instanties, zoals politie, gemeente, opbouwwerk en scholen onvoldoende normstellend optreden. De bewoners hebben dan ook niet veel vertrouwen in de instanties. Dat geldt ook voor de politiek.

De buurt heeft naar verhouding veel huishoudens met problemen 'achter de voordeur'. Het gaat bijvoorbeeld om geldzorgen, opvoedingsmoeilijkheden, gezondheidsproblemen, werkloosheid, verslaving, verwaarlozing en mishandeling. Waarschijnlijk is dat een van de oorzaken dat relatief veel kinderen in Ondiep ontwikkelingsachterstanden hebben op leer-, motorisch en sociaal-emotioneel gebied. Ook schoolverzuim, schooluitval en (jongeren)werkloosheid komen relatief vaak voor in deze wijk. Andere zorgpunten zijn autokraak, de openbare ruimte en de uitkeringsontvangers. Autokraak in Ondiep is, na een jarenlang dalende trend, in 2009 gestegen en is het hoogste van de krachtwijken.

De gebouwen

De wijk Ondiep wordt gekenmerkt door een buiten-centrummilieu van voor de oorlog met bebouwing in hoge dichtheden. De aanwezigheid van erg stenige buurten met weinig openbare ruimte en groen geeft de wijk een enigszins armoedige uitstraling.

Het karakter van de wijk Ondiep kan omschreven worden als "dorp in de stad". De herkenbaarheid van de wijk en de oriëntatie in de wijk worden versterkt door de aanwezigheid van structuurbepalende elementen die zowel de begrenzing van de wijk aangeven als ook een bepaalde zoning in de wijk tot stand brengen.

Ondiep laat zich echter ook onderscheiden als een wijk met meerdere identiteiten en sferen. Dit onderscheid wordt gevormd door de situering, de omgevingskenmerken, de bebouwingsstructuur en het gebruik. Zo heeft iedere buurt zijn eigen identiteit, sfeer en ontwikkelingskarakteristiek. Daarnaast is een onderscheid te maken in delen die de structuur en sfeer van Ondiep typeren: de Vechtzone, de Stenvork, het Dorp, de Spoorzone, de Stad en het Sportpark. Dit onderscheid zal bijdragen om, daar waar nodig, de functioneel-ruimtelijke structuur te verbeteren en te versterken.

Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat de leefstijl volgens de archetypes veelal geelachtig is en dat bestaande locaties vooral dorpspleinen zijn. Dit archetype wordt gekenmerkt door: harmonie, verbondenheid en plezier.

2.1.2 Het nieuwe Ondiep

De steekwoorden voor het nieuwe Ondiep zijn: levendig, kleinschalig en dicht bij de stad. De Gemeente en overige instanties hebben gezamenlijk als doel om middels kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en stimuleren van goed burgerschap dit te bereiken. Daarbij wordt de bewoner middels verschillende programma's betrokken om mee te denken wat ook zijn wensen zijn. Zo worden bewonersinitiatieven gestimuleerd en worden bewonersnetwerken gerealiseerd.

Een andere methode is om zogenaamde "Vlaggendragers" in de wijk te benoemen. Dit wil zeggen dat "succesvolle" Ondiepers worden opgespoord en worden ingezet bij activiteiten, zodat zij als positief voorbeeld gezien kunnen worden.

Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat de gewenste leefstijl volgens het model van de archetypes blauwachtig is en dat de gewenste locatie een combinatie is tussen een buurthuis, dorpsplein, zalencentrum en sociëteit is.

2.1.3 Conclusie

Kijkend naar bovenstaande alinea's kan geconcludeerd worden dat MFA Thorbeckepark twee doelgroepen op haar locatie dient samen te brengen, namelijk de "Oude Ondieper" en de "Nieuwe Ondieper". In onderstaande tabel is aangegeven, op welke doelgroep en op welke wijken de huurders zich kunnen concentreren. Gezien het feit dat een aantal huurders ook locaties in de naastgelegen wijk Zuilen hebben, wordt deze wijk ook meegenomen in onderstaande tabel.

	Oud Ondiep	Nieuw Ondiep	Ondiep	Zuilen	
Kinderopvang	X	XXX	X		Jongere tweeverdieners
Welzijnswerk	XXX	X	X		Huidige bewoners Ondiep
Fitness	X	XXX	X	X	Nieuwe bewoners
Sportzalen	XX	XXX	X	X	Breedte via vereniging / scholen
Algemeen	XXX	XXX	X		Verbindende factor

Tabel 1 - Positionering

2.2 SWOT

Aan de hand van de monitor Krachtwijken 2009 is een SWOT te maken met behulp van de daarin geschetste ontwikkelingen in de wijk (meting 2008).

<i>Typeer ontwikkeling</i>	<i>Kans voor Thorbeckepark omdat,</i>	<i>Bedreiging voor Thorbeckepark omdat,</i>
Ervaren jongerenoverlast is dalend, maar nog hoog	Door het aanbod van activiteiten zowel op het gebied van sport als in de jongerensoos kan dit bijdragen tot verdere daling.	De overlast heeft de neiging zich te verplaatsen, dus zal strak toezicht in het gebouw en in de directe omgeving nodig zijn
Buurtonveiligheidsgevoel licht dalend, maar nog hoog naast landelijk gemiddelde	Door een levendige ontmoetingsplek te zijn, kan de MFA bijdragen aan verdere daling van deze gevoelens	?????
Grotere diversiteit in bevolkingssamenstelling	Meer groepen bewoners die relatief nieuwe buurtbewoners zijn krijgen een plek om bekend te raken met de buurt	Oorspronkelijke Ondiepers raken hun "ons Ondiep" gevoel kwijt en geven de schuld aan nieuwe zaken als de MFA.
Aandeel negatieve toekomstverwachting ontwikkeld zich gunstig	De komst van een MFA op een mooi sportpark zal maken dat men trotser kan zijn op de wijk	Sommigen ervaren de komst van de MFA en de woongebouwen op het sportpark als een verlies aan het spaarzame groen. Dat wekt negatieve associaties.
Onvoldoende sociale contacten licht verbeterd.	Als ontmoetingsplaats voor de wijk ligt hier een kans om met een goed aanbod dit cijfer nog verder te verlagen	Als de wijkbewoner voldoende sociale contacten heeft, kan dit ook een verminderd bezoek aan de MFA tot gevolg hebben.
Ondiep kent hoogste aandeel uitkeringstrekkers uit Utrecht, dit aandeel is licht dalend. De crisis zal naar verwachting dit aandeel weer doen stijgen.	Dit grote aandeel inactieven biedt kansen voor een succesvolle programmering van de MFA	Arbeidsinactiviteit kan snel leiden tot algemene inactiviteit en dus ook aan verminderde deelname/bezoek MFA
Onderwijsniveau* is bijzonder laag	Kansen voor ondersteunende activiteiten als voorschool, huiswerkbegeleiding etc.	????
Aandeel matig/slecht ervaren gezondheid is licht stijgend	Activiteiten rond alcohol, opvoeding, voeding en bewegen, bieden een uitgelezen kans voor de MFA om hier verbetering in te zoeken	?????

*Onderwijsniveau gemeten aan niveau instroom kleuters, % voortijdige schoolverlaters en schoolverlater zonder beroepskwalificatie

Tabel 2 – Belangrijkste ontwikkelingen

2.3 Concurrentie

Voor de vier functies die in de MFA Thorbeckepark zijn gehuisvest bestaat weinig concurrentie. Geen concurrentie is er voor de sportzalen, die door de gemeente Utrecht over de stad worden verdeeld. Er is ook geen concurrentie voor het Welzijnswerk, ook hier geldt een stedelijke verdeling. Bij de kinderopvang ligt dat anders. De grote spelers in Utrecht zijn netjes over de stad verdeeld. De concurrentie komt van nieuwe kleinere spelers, die steeds meer ook in andere prijssegment zitten. Er komt kortom meer differentiatie in het aanbod. In Ondiep is die concurrentie vooralsnog beperkt. De fitness is een markt die het meest gevoelig is voor concurrentie, ook al omdat een fitness van deze omvang een groot wervingsgebied nodig heeft. In Ondiep zelf is geen andere fitness, maar in de ruime omgeving wel degelijk.

3. Missie en doelstellingen

3.1 Positionering

De MFA Thorbeckepark richt zich op de bewoners van de wijken Ondiep en Zuilen. Gezien de ligging (gescheiden van Zuilen door een belangrijke verkeersader), bestaande relaties en de historie zal Ondiep het belangrijkste verzorgingsgebied voor de MFA Thorbeckepark zijn. Dat geldt zeker voor het wijkgebonden welzijnswerk en iets minder voor de kinderopvang. De fitness en de sportzalen hebben naast Ondiep een groter verzorgingsgebied.

De MFA Thorbeckepark richt zich op een breed scala aan doelgroepen; kinderen, jeugd, jongeren, volwassenen en ouderen. Ondiep maakt een ontwikkeling door van dorp in de stad naar stadswijk. Dat betekent dat er een grotere diversiteit aan leefstijlen in Ondiep komt wonen. De MFA wil voor al deze leefstijlen een ontmoetingsplek zijn.

	Oud Ondiep	Nieuw Ondiep	
Kinderopvang	X	XXX	Jongere tweeverdieners
Welzijnswerk	XXX	X	Huidige bewoners Ondiep
Fitness	X	XXX	Nieuwe bewoners
Sportzalen	XX	XXX	Breedte via vereniging / scholen
Algemeen	XXX	XXX	Verbindende factor

De MFA Thorbeckepark kenmerkt zich als een wijkvoorziening met kenmerken van een zalencentrum. Er is een begin gemaakt met programmatische samenwerking tussen verschillende gebruikers. Maar er zijn nog geen uitgewerkte plannen. Er ontstaat meer ruimte om daaraan te werken nu de bouw- en inrichtingsplannen afgerond zijn. Die programmatische samenwerking is wel een voorwaarde om uit te kunnen groeien tot een volwaardige MFA, type sociëteit (of hot spot). Komt die samenwerking niet of onvoldoende uit de verf dan zal de MFA Thorbeckepark alle eigenschappen van een zalencentrum hebben.

3.2 Missie

De MFA Thorbeckepark is de plek in de wijk waar wijkbewoners op een ongedwongen manier terecht kunnen voor ontmoeting en beweging. De MFA is de uitvalsbasis voor diverse instellingen en organisaties om de maatschappelijke participatie van en sociale samenhang tussen wijkbewoners, vooral door sport en spel, te vergroten.

Slogan: ***Thorbeckepark, meedoen is belangrijker dan winnen.***

3.3 Doelstellingen

Maatschappelijke doelstellingen

Die huurders in de MFA (DMO-sport, Fitness, Ludens en Portes) hebben elk hun eigen doelen. De reden waarom Mitros deze organisaties wil faciliteren met hun huisvesting en algemene ruimten staan hier centraal. Die doelstellingen richten zich op de fysieke en sociale verbetering van de wijk, het verbeteren van gezondheid en vergroten van de maatschappelijke participatie. Daarnaast wil Mitros huurders stimuleren samen te werken aan de programmering om zo een groter bereik te krijgen dan bij afzonderlijk opereren. Tevens wil Mitros de ruimten in de MFA beschikbaar stellen voor wijkbewoners, al dan niet in georganiseerd verband. De MFA Thorbeckepark moet een bruisende plek zijn, waar één en al activiteit heerst.

<i>Doelstelling</i>	<i>Toetsbare indicator</i>	<i>Norm voor succes</i>
Bruisende plek in Ondiep	Bezettingsgraad Aantal bezoekers Bekendheid bij bewoners Waardering door bewoners	Nog in ontwikkeling
Samenwerking organisaties	Aantal combi-activiteiten Waardering samenwerking	Nog in ontwikkeling
Plek voor wijkbewoners	Verhuur ruimten aan organisaties en bewoners uit Ondiep (Noord-West)	Nog in ontwikkeling
Vergroten maatschappelijke participatie	Aantal deelnemers uit de wijk aan activiteiten Aantal kinderen uit de wijk in kinderopvang	Nog in ontwikkeling
Vergroten woon- en leefkwaliteit van Ondiep	Waardering wijkbewoners Monitor krachtwijken	Nog in ontwikkeling
Bevorderen fysieke en psychische gezondheid	Oordeel bezoekers Monitor krachtwijken	Nog in ontwikkeling

Tabel 3 – Maatschappelijke doelstellingen

De normen voor succes moeten nog ontwikkeld worden. Aansluiting zou gezocht kunnen worden bij de monitoring die de Universiteit van Utrecht doet voor de playgrounds van de Richard Krajicek Foundation (zie bijlage). Met de huurders van de MFA samen zou gewerkt kunnen worden aan ontwikkeling van de individuele en collectieve doelstellingen en het toetsen en evalueren hiervan.

De doelstellingen die aan de MFA gekoppeld zijn, moeten op het niveau van de MFA gemonitord worden. Ze zijn niet uit de Monitor krachtwijken te herleiden, met uitzondering misschien van de ontwikkeling van de woon- en leefkwaliteit in de wijk. Maar ook dan is de bijdrage van de MFA niet aan te tonen.

Bedrijfseconomische doelstellingen

1. Mitros wil als verhuurder/exploitant van het vastgoed een dekkend financieel rendement halen. Met de afgesproken huren is dat haalbaar mits het gebouw in de praktijk niet extreem hoge instandhoudingskosten kent en de beoogde huurders hun afgesproken termijn blijven huren of na vertrek snel nieuwe huurders worden gevonden.
2. De exploitatie van het MFA-deel dient na 5 jaar kostendekkend te zijn, tegen een maatschappelijk rendement.

4. Marketingplan

4.1 Product

Kwaliteitskenmerken programmering: Activiteiten voor iedereen, laagdrempelig. Hoofdzakelijke vaste structuur in combinatie met losse activiteiten georganiseerd door de vaste gebruikers of organisaties / bewoners uit de wijk.

Food & Beverage: Worden overall verzorgd door de uitbater van de bar. Dat gebeurt centraal in de gemeenschappelijke bar en decentraal door plaatsen van koffie- en drank- en etensautomaten. Elke vaste gebruiker heeft in zijn eigen ruimte een kleine pantry, voornamelijk t.b.v. het eigen personeel. Elke eigen ruimte zal voorzien zijn van een kleine pantry tbv het eigen personeel. In de bar kunnen bezoekers terecht voor een ruim aanbod aan niet alcoholische dranken en sportdrinkjes met een basis assortiment aan 'gezonde' versnaperingen (geen vette hap en wel fruit!).

Ruimten: Het karakter van de MFA wordt grotendeels bepaald in de gemeenschappelijk gedeelde ruimten; verkeersruimte, hal en bar. Hier kunnen alle bezoekers komen en kunnen door iedereen activiteiten georganiseerd worden. Door vaste gebruikers en de wijk.

De vaste gebruikers huren hun eigen ruimten, die zij op tijdstippen dat ze niet door henzelf gebruikt worden beschikbaar voor medehuurders of activiteiten van organisaties / bewoners uit de wijk.

Faciliteiten: Zeer beperkt, huurders zorgen daar in hoofdzaak zelf voor. Faciliteiten zijn beperkt tot catering, receptie, reservering en navigatie. De faciliteiten worden verzorgd door de uitbater van de bar.

Activiteiten: Huurders zijn verantwoordelijk voor het organiseren van hun eigen activiteiten, gezamenlijke activiteiten en de onderlinge afstemming. Daartoe zal een periodiek overleg tussen huurders plaatsvinden. De MFA biedt ook gelegenheid van organisaties en bewoners uit de wijk om activiteiten te organiseren.

Openingstijden: overdag en 's avonds (7.00 – 22.00 uur), zeven dagen in de week. Huurders bepalen in beginsel hun eigen openingstijden. Bar is open op specifieke tijdstippen. Afspraken hierover moeten nog gemaakt worden.

Gemakdiensten: Catering vanuit de bar / door uitbater.

Navigatie: Bezoekers vinden hun eigen weg, eigen ruimten van de huurders zijn duidelijk bewegwijzerd en per verdieping georganiseerd. Binnen de eigen ruimten worden bezoekers opgevangen door het eigen personeel. Uitbater / barpersoneel heeft een beperkte doorverwijzende functie.

4.2 Plaats

Locatie: Goed zichtbaar en bereikbaar vanuit de wijk (voor voetgangers en fietsers) en stadsdeel (automobilisten). Voldoende ruimte voor parkeren, gelegen op een sportpark in het groen bij de sportvelden met woonwijken in de directe omgeving. (zie kaartjes)

Omvang:

oppervlakte gebouw	4.605 m ² BVO
	3.971 m ² VVO
bgg -- kinderdagopvang	663 m ² VVO
MFA zaal	168 m ² VVO
jongerensoos	177 m ² VVO
verd 1 buurthuis	586 m ² VVO
MFA horeca	285 m ² VVO
verd 2 Fitness	1.042 m ² VVO
verd 3 sportzaal	1.050 m ² VVO

4.3 Promotie

Marketing kanalen:

Lopen veelal via de huurders zelf, maar ook MFA zal een eigen gezicht op moeten bouwen.

Mogelijke middelen zijn:

- website MFA Thorbeckepark;
- vast pagina in wijkkranten;
- activiteitenbord in MFA;
- 'flyers' in de bar.

Customer loyalty programma's: dit loopt via de huurders zelf.

4.4 Personeel

Het uitgangspunt voor de MFA Thorbeckepark is dat zij straks het visitekaartje is voor de wijk en probeert doormiddel van sport en spel mensen met elkaar te verbinden. Mitros dient nog een beheerconcept in te richten, maar uitgangspunt is dat er een zogenaamde front-office en back-office wordt ingericht.

De front-office is hierbij het eerste aanspreekpunt op locatie en voert het dagelijkse beheer uit. Het is nog niet geheel duidelijk hoe de front-office ingericht gaat worden, maar gedacht kan worden dat er een combinatiefunctie mogelijk is tussen de exploitant van de fitness en Portes. Het is belangrijk dat de locatie wordt gerund door een team, welke een afspiegeling is van de samenstelling van de wijk. De locatie kan gerund worden door een locatiebeheerder, die ondersteunt wordt door een aantal vrijwilligers/beheerders vanuit Portes. De aanwezigheid personeel is niet altijd nodig, indien er bijvoorbeeld geen activiteiten staan ingepland. Wel dienen er duidelijke afspraken worden gemaakt over de huisregels met een vast aanspreekpunt bij activiteiten. De back-office zal verzorgd worden door Mitros. Dit betekent dat zij de gebouwgebonden zaken op zich zal nemen. Zij hebben immers de onderhoudscontracten met de leveranciers afgesloten.

Een locatiebeheerder van MFA Thorbeckepark is het aanspreekpunt voor de huurders en is verantwoordelijk voor alle operationele zaken op locaties. Hierbij houdt hij rekening met de verhuurcapaciteit, waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde tijd voor onderhouds-, en reparatiewerkzaamheden. Daarnaast is hij verantwoordelijk om de gezamenlijke ruimtes zo in te richten dat wordt voldaan aan de gebruikerswensen van de klant en rekening wordt gehouden met de mogelijkheden vanuit de gemeente en vanuit de locaties. Een opsomming van mogelijke taken is onderstaand beschreven.

- Het ontvangen van bezoekers.
- Het doorverwijzen van bezoekers.
- Contactpersoon voor gebruikers van het gebouw.
- Assisteren van bezoekers en gebruikers van het gebouw.
- Meubilair klaar zetten.
- Koffie en thee klaar zetten.
- Houden van toezicht tijdens openstelling van het gebouw.
- Juist gebruik van de accommodatie.

- Het handhaven van orde en veiligheid.
- Het handhaven van de gedragsregels die door de huurders gezamenlijk worden opgesteld.
- Actie ondernemen bij calamiteiten. Contacten onderhouden met hulpinstanties als politie en brandweer en informeren van de huurders.

Daarnaast is het belangrijk dat vrijwilligers en de beheerder makkelijk benaderbaar zijn en vrije tijdsruimte dragen. Herkenbaarheid is wel van belang wanneer grotere groepen de locatie bezoeken, bijvoorbeeld door button polo o.i.d.

4.5 Presentatie

Sfeer gebouw

Architectenbureau De Zwarte Hond heeft de locatie met een bepaalde visie ontworpen. Zo heeft zij samen met de participanten gezocht naar de beste plek voor iedere gebruiker in het gebouw. Dit is gedaan op basis van het beeldkwaliteitplan, waarin een open plint en een vrij gesloten bovenzijde voorgeschreven waren. Ook de plek die het gebouw in zijn omgeving inneemt speelde mee; profilering naar de buurt toe; uitzicht en relaties met reeds bestaande voorzieningen waren van belang. Het doel van het de Zwarte Hond is dat het gebouw naar buiten toe eenheid uitstraalt.

Bij binnenkomst van het gebouw is het meteen duidelijk waar je moet zijn. Alle trappen en bordessen zijn in één oogopslag zichtbaar. De logistieke zone ligt parallel aan de centrale as in het park. De verkeersroute wordt zo ontworpen dat overal plekken zijn om elkaar tegen te komen.

Sfeer inrichting

Het doel is om de visie van het architectenbureau ook terug te laten komen in de inrichting van de gezamenlijke ruimtes. Een aantal eisen kunnen zijn:

- Zo dienen de meubels van de horecaruimte kleurrijk te zijn en tevens gemakkelijk verplaatsbaar
- Een gezamenlijk format voor bewegwijzering, zodat het eenheid uitstraalt
- Mooi is minder belangrijk, functionaliteit is belangrijker. Veel kleur en kunst aan de wand, waarin sport en bewegen terugkomt en door partijen zelf zijn gemaakt.
- Zo kunnen foto's en beelden van markante personen uit de wijk (Anton Geesink, Wesley Sneijder) een centrale plaats krijgen in het gebouw.

Sfeer faciliteiten

Faciliteiten zijn praktisch en direct voor handen (beschikbaarheid is belangrijk), luxe is niet direct belangrijk. Gemak gaat voor uitstraling (plastic kan dus bv. soms in plaats van aardewerk).

4.6 Prijs

Niveau

Mitros levert met dit gebouw een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. Zij hanteert daarbij huurprijzen met een maatschappelijk tarief en met een commercieel tarief. Afhankelijk van de aard van de huurder, gesubsidieerde instelling of commerciële partij. Incidentele huur van ruimten moet laag gehouden worden, maar wel dekkend voor de variabele kosten. Hetzelfde geldt voor de prijzen van de horeca.

Differentiatie

De bandbreedte van de huur per m² vvo is van € 136 tot € 165 exclusief btw. en prijspeil 1-1-2009. Bij de externe verhuur kan differentiatie aangebracht worden. Ondiepers hebben een gereduceerd (maatschappelijk)tarief. Voor een vergaderzaaltje is de bandbreedte dan tussen €20 en €50 per uur. Voor commerciële partijen geldt een marktconform tarief. Deze lijn kan doorgetrokken worden naar de horecaprijzen. In een exploitatiestudie wordt uitgegaan van commerciële tarieven van €2 per drankje en een maatschappelijk tarief (voor welzijn activiteiten) van € 0,75.

Verhouding prijs-kwaliteit

Deze verhouding lijkt goed: Relatief lage huur voor een modern gebouw met degelijke afwerking en moderne installaties op een goede locatie. Voor de incidentele verhuur en de cateringprijzen ligt het accent meer op de prijs dan op de kwaliteit.

5. Managementplan

5.1 Personeel

Formatie

- 1 FTE hoofd vrijwilliger/beheerder
- 2 a 3 FTE vrijwilligers die oproepbaar zijn.

Mogelijk functieprofiel locatiebeheerder/hoofd vrijwilliger

Taakomschrijving

Verlenen van diensten op het gebied van beheer, onderhoud en verzekering van gebouwen, (technische) installaties en terreinen, huisvesting, beveiliging en bewaking, Arbo en bedrijfshulpverlening, telecom, receptie en conciërgerie, repro, intern transport, afvalstroombehandeling, postbehandeling. De beheerder draagt zorg voor het onderhoud van de gebouwen, terreinen en technische installaties, draagt zorg voor uitvoering van het bedrijfsveiligheids-, arbo- en milieubeleid van en geeft leiding aan de vrijwilligers.

Specifieke competenties

- Klantgericht
- Zelfstandig
- Communicatieve vaardigheden
- Voortgangsbewaking
- Probleemoplossend vermogen
- Leidinggeven

Functie-eisen

- Je bent pro-actief, klantvriendelijk en servicegericht.
- Je bent in staat prioriteiten te stellen aan werkzaamheden.
- Je kan planmatig werken.
- Je functioneert goed in teamverband maar kan ook zelfstandig werken.
- Je beschikt over de juiste communicatieve vaardigheden, blijft te allen tijde beleefd.
- Je kunt omgaan met computers.
- Je beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift.
- Je hebt technisch inzicht.

5.2 Structuur en rechtsvorm

Omdat het gebouw nog aanbesteed moet worden, is er nog geen uitgewerkt beheerconcept en beheerorganisatie. Overwogen wordt een niet te zware organisatie, maar een die gericht is op vrijwillige deelname, waarbij de organisatie de kansen moet bieden, die de deelnemers moeten oppakken omdat zij daarvan het belang inzien.

Mitros is eigenaar beheerder van het gebouw, die met elk van de deelnemers samenwerkingsovereenkomsten heeft afgesloten en binnenkort huurcontracten zal afsluiten.

5.3 Ketenpartners

	<i>Taken</i>	<i>Belang</i>	<i>Competenties</i>
Dienst Sport	Exploitatie sportzaal	Optimaal benutten van gymzalen, zowel voor scholen als buurtbewoners/verenigingen	Naast huurder van volledige etage, heeft DMO-Sport ervaring met exploitatie van sportvoorzieningen en MFA's in Utrecht
Fitnessexploitant DMO of andere partij	Exploitatie van fitness	Optimaal benutten capaciteit en aansluiting zoeken bij andere gebruikers van park en accommodatie ter intensivering van gebruik fitness. Ruime openstelling horeca in MFA	Ervaren exploitant van fitness. Overweegt een rol te spelen in exploitatie MFA-deel
Ludens	Exploitatie Kinderdagopvang en BSO	Optimale bezetting, prettige en veilige speelomgeving.	Grote exploitant in het utrechtse van KDV en BSO
Portes	Exploitant van wijkcentrum voor jongerensoos en activiteitencentrum voor de buurt	Optimalisering exploitatie, mede door samenwerking met andere partners in de MFA	Grote welzijnsorganisatie met veel ervaring in exploitatie buurtcentra. Overweegt aarzelend een rol te spelen in de exploitatie van de MFA
Mitros	Eigenaar/verhuurder van voorzieningengebouw	Optimaliseren van exploitatie om naast een aanvaardbaar financieel rendement een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te halen.	Grote exploitant van huurwoningen en sinds kort professionele exploitant van maatschappelijk vastgoed
Beheerder/exploitant MFA-deel	Beheer en exploitatie van gebouw als contactpersoon voor huurders en exploitant van centrale ruimte	Optimaliseren van exploitatie centrale deel omdat inkomen deels daarvan afhankelijk is.	Maatschappelijk uitbater, moet nog aangetrokken worden. Kan eventueel een van de ketenpartners zijn.

Tabel 4 – Overzicht ketenpartners

6. Literatuurlijst

- Monitor Krachtwijken, Gemeente Utrecht, 2003 en 2009.
- Ondiep. Dorp in de Stad, Wijkactieprogramma 2010-2011, programma krachtwijken, Mitros, Gemeente Utrecht.
- Format Businessplan MFA Lab, 2010
- Archetypes voor de MFA, MFA Lab, 2009
- www.utrecht.nl (bezoekt op 20 april, 8 mei, en 11 juni)
- Exploitatiebegroting MFC Thorbeckepark, September 2009, Hospitality Consultants

Bijlage

Richard Krajicek overhandigt onderzoeksrapport aan minister Van Middelkoop

Sportpleintje cruciaal voor sociale cohesie in stadswijk

Sport & spelpleinen bevorderen de sociale samenhang en blijken een goede maatschappelijke springplank voor kinderen in aandachtswijken. Dit blijkt uit onderzoek van de Universiteit Utrecht dat sinds 2007 de maatschappelijke betekenis van sport op een aantal playgrounds in aandachtswijken in kaart brengt. Vandaag overhandigde professor Bestuurs- en Organisatiewetenschap Paul Verweel samen met Richard Krajicek de eerste onderzoeksresultaten aan demissionair minister Eimert van Middelkoop en voormalig staatssecretaris van Sport, Erica Terpstra.

Playgrounds verkleinen etnische verschillen en vergroten sociale binding

Uit wetenschappelijk onderzoek van Universiteit Utrecht blijkt dat playgrounds in aandachtswijken een positieve bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van onderling contact tussen jongeren met een verschillende culturele achtergrond. Door samen te sporten worden etnische verschillen overbrugd en fungeren de pleintjes, waar onder begeleiding wordt gesport, als veilige plek waar leeftijdsgenoten dichtbij huis een eigen identiteit kunnen ontwikkelen. Sportbegeleiding door jongeren afkomstig uit de eigen omgeving is daarin onmisbaar en ook welzijn- en buurtorganisaties moeten hun werkzaamheden goed op elkaar afstemmen. Playgrounds waar alle partijen goed samenwerken blijken sociale kruispunten in de buurt te zijn geworden en vervullen daarmee een soortgelijke functie als de sportverenigingen die zich vroeger vaak in de wijken zelf bevonden. Omdat de afgelopen decennia sportvoorzieningen en verenigingen vaak naar grote sportcomplexen buiten de stadskernen zijn verhuisd is een deel van het sociale contact uit de buurt permanent verdwenen. Door het ombouwen van de verlaten sportpleintjes tot playgrounds, waar onder sportbegeleiding wordt gespeeld, ontstaan er opnieuw ontmoetingsplekken. Het onderzoek werd mede gefinancierd door het VSB Fonds, Oranjefonds en ABN AMRO.

Belangrijkste uitkomsten onderzoek SC RKF:

1. RKF playgrounds geven kinderen en jongeren een eigen plek in de buurt.
2. Op de RKF playgrounds kunnen jongeren respect en eigenwaarde verdienen.
3. Door het sporten kunnen verschillen zoals op basis van etniciteit overstegen worden.
4. RKF playgrounds bieden jongeren plezier in het sporten op een laagdrempelige manier.
5. RKF playgrounds waar verschillende faciliteiten voor sport en spel naast elkaar bestaan zijn de beste plaatsen voor sociale en sportieve ontmoeting.
6. Sportleiders op RKF playgrounds vervullen een essentiële rol als 'tussenpersonen' tussen jongeren onderling en tussen jongeren en maatschappelijke organisaties.
7. RKF playgrounds zijn plaatsen in de buurt waar maatschappelijke organisaties jongeren kunnen bereiken.
8. RKF playgrounds zijn sportpleinen waar organisaties in de buurt sport in georganiseerd verband kunnen aanbieden.
9. Sportaanbiedende organisaties op de RKF playgrounds zijn niet altijd goed in staat te werken vanuit het belang van de sportende jongeren.
10. De 'scholarshippers' van de RKF vormen een persoonlijke verbinding tussen de playgrounds en de buurt.
11. De kracht van de RKF als organisatie is dat het gericht is op het directe en blijvende contact met betrokkenen in de buurt en op de playgrounds.
12. Op de playgrounds van de RKF worden jongeren benaderd en aangesproken vanuit vertrouwen en aandacht.

Meer informatie

Indien u een toelichting wenst door een van de onderzoekers van de Universiteit Utrecht dan kunt u zich wenden tot Ludo Koks, woordvoerder Universiteit Utrecht (06-23907296) of per email naar L.Koks@uu.nl.

Voor meer informatie over de Richard Krajicek Foundation of een interview met Richard Krajicek kunt u contact opnemen met Eric van Veen van de RKF (06-55377080) of per email naar eric@krajicek.nl.

Onderzoek naar maatschappelijke functie van sport

De Krajicek leerstoel Bestuurs- en Organisatiewetenschap is de eerste leerstoel van de Universiteit Utrecht waaraan een grote maatschappelijke organisatie zich verbindt, een zogenaamde 'endowed chair'. Het onderzoeksprogramma onder leiding van professor Paul Verweel richt zich op de relaties tussen de maatschappelijke functies, de organisatie en beleving van de sport. Met name de condities waaronder de sport kan bijdragen aan de sociale cohesie in achterstandswijken staat bij deze leerstoel centraal. Van belang is het antwoord op de vraag hoe jeugd en hun ouders betrokken kunnen worden bij de sport.