

uitvoeringsnotitie

Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst



Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2025)

Voorwoord

In het collegeakkoord “Utrecht maken we samen” en in de nota “Vernieuwend Welzijn” is het streven benoemd naar goede, toegankelijke en aantrekkelijke accommodaties voor maatschappelijke initiatieven. Na de implementatie van de taakstelling op buurtcentra, het in beheer nemen door de gemeente van de welzijnsaccommodaties (augustus 2013), de visie op welzijnsaccommodaties in zelfbeheer (2014), de nieuwe verhuurtarievenstructuur buurtcentra (augustus 2015) en het nieuwe digitale verhuursysteem, zijn de eerste stappen gezet naar efficiënter en effectiever gebruik van welzijnsaccommodaties. Daarnaast is geïnvesteerd in de samenwerking tussen gebruikers, sociaal makelorganisaties en gemeente, met als doel de gebruiker meer zeggenschap te geven over het gebruik van de buurtcentra.

Deze notitie ‘Maatschappelijk Initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst’ is een volgende stap en geeft een meerjarig perspectief op vraag, aanbod én kwaliteit van de buurtcentra. Het introduceert een andere, innovatieve manier van kijken. Het beoogt daarmee (potentiële) gebruikers en beheerders van de accommodaties te inspireren en de mogelijkheden te geven van het buurtcentrum hun buurtcentrum te maken. Daarmee houden wij vast aan de ingeslagen weg door de betrokkenheid en samenwerking tussen gebruikers, sociaal makelorganisatie en Stadsbedrijven te versterken. Daarbij is het streven; een buurtcentrum waar openheid, sfeer, en functionaliteit aansluiten bij de behoeften en initiatieven van bewoners.

Deze uitvoeringsnotitie heeft niet de intentie nieuw beleid te formuleren, wel om uitvoering te geven aan het coalitie akkoord “Utrecht maken we samen” door ruimte, ontmoeting en samenwerking te faciliteren aan bewonersinitiatieven en maatschappelijke organisaties. De nota Vernieuwend Welzijn streeft naar goede toegankelijke en aantrekkelijke accommodaties met deze notitie geven wij invulling aan dit beleid door operationele voorstellen te doen om accommodaties beter te laten aansluiten op de behoeften van bewoners.

De gebruikte methodiek in de analyse; met leefstijlen en typering van accommodaties, is geen exacte wetenschap. Bovendien laten mensen en gebouwen zich geen label opplakken. Maar deze methodiek maakt het mogelijk veel genuanceerder te kijken en input te geven aan het gesprek over het functioneren van de buurtcentra. Genuanceerder dan alleen een norm vierkante meter per bewoner per wijk doorrekenen en zonder naar uitstraling en gebruik te kijken.

Maar veel belangrijker is wat bewoners er zelf van vinden. De genoemde voorstellen dienen om gebruikers, sociaal makelaars/beheerders en de gemeente samen te laten bedenken en beslissen wat hun buurtcentrum beter kan maken en daar uitvoering aan te geven. Ook de buurtcentra maken we samen.

De voorstellen per accommodatie zijn besproken met gebruikers en overige betrokkenen tijdens drie stedelijke bijeenkomsten. Daarnaast zijn er gesprekken op locatie gevoerd met gebruikers en beheerders, en is de Wijkraden om advies gevraagd.

Wijkraadadviezen

Op ambtelijk verzoek hebben de Wijkraden advies uitgebracht over de notitie Maatschappelijk initiatief onder dak. Leidsche Rijn, Vleuten–de Meern en Noordwest hebben hun advies aan het college gericht. West, Zuidwest en Overvecht hebben op ambtelijk niveau een advies gegeven.

Opmerkingen over onjuiste data en/of onduidelijke conclusies zijn aangepast in de notitie.

De adviezen/opmerkingen op hoofdlijnen:

- De potentie van het gebruik van de flexibele schil wordt betwijfeld omdat de mogelijkheden en met name de tarieven voor het gebruik niet zijn uitgewerkt;
- Met de gebruikers/betrokkenen rondom de tafel te gaan om per accommodatie een goed detailplan neer te leggen;
- De gebruikte onderzoeksmethode (met leefstijlen) nogmaals kritisch tegen het licht te houden;
- Meer rekening te houden met de meest kwetsbare groep in de wijk die ook het meest afhankelijk is van (basis)welzijnsruimten dichtbij en in de buurt
- Kijk apart naar de activiteiten– cycli in de morgen, middag en avond, die vaak een verschillende bezettingsgraad kennen;
- de notitie niet als beleidsstuk te hanteren, omdat de gehanteerde verbanden te globaal zijn en ten onrechte een harde oorzakelijkheid suggereren.

In de wijkdelen staan de adviezen en opmerkingen van de Wijkraden uitgebreider beschreven.

Ambitie en Samenvatting

De gemeente Utrecht wil passend onderdak bieden aan maatschappelijke activiteiten en initiatieven van bewoners en sociaal ondernemers. In dit plan *Maatschappelijk Initiatief Onderdak* kunt u lezen, hoe wij dit de komende tien jaar willen doen.

Om onze ambitie te realiseren, werken we aan de volgende resultaten:

- Een passende *match* tussen het aanbod van – en de vraag naar – accommodaties, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- een efficiënter gebruik van buurtcentra door verhoging van de bezettingsgraad;
- waar mogelijk gebruik maken van accommodaties van andere organisaties, zoals scholen, zorgcentra en sportkantines.

In hoofdstuk 1 geven we een globaal beeld van de maatschappelijke accommodaties in onze stad, benoemen we de aanleiding voor dit plan op dit moment, en lichten we toe hoe we tot conclusies (hoofdstuk 2) en aanbevolen maatregelen (hoofdstuk 3) zijn gekomen.

De belangrijkste conclusie in hoofdstuk 2 is, dat de vraag naar en het aanbod van accommodaties per wijk of 'subwijk' niet altijd in evenwicht zijn. Ook zijn sommige accommodaties door hun fysieke karakter (sfeer, uitstraling, inrichting) niet aantrekkelijk voor bepaalde groepen bewoners. Sommige accommodaties hebben een (te) lage bezettingsgraad.

In hoofdstuk 3 stellen we de volgende maatregelen voor:

1. een financiële stimuleringsregeling om een tekort aan accommodaties in een (sub)wijk te verminderen door gebouwen van 'derden' (denk aan sportkantines, woon/zorgcentra) geschikt te maken voor bewonersinitiatieven;
2. het toestaan van inkomsten uit verhuur voor bijvoorbeeld een scoutingvereniging die zijn gebouw beschikbaar stelt voor bewonersinitiatief;
3. het verhogen van de bezettingsgraad in accommodaties met een overschot aan ruimte door kortlopende verhuur van ruimten;
4. in het uiterste geval het sluiten van accommodaties met een permanent te lage bezettingsgraad;
5. het samen met gebruikers fysiek aanpassen van accommodaties om ze aantrekkelijker te maken voor meer bewoners;
6. betere informatie over accommodaties op utrecht.nl, zodat wie ruimte zoekt gemakkelijker de weg vindt naar een geschikte accommodatie.

Hoofdstuk 4 gaat over de uitvoering en de (budgettaire neutrale) financiering van de maatregelen.

Bij dit plan behoren tien *wijkaccommodatieplannen*. Deze wijkplannen bevatten concrete adviezen voor verbetering van alle in dit verband relevante accommodaties.

1. Maatschappelijke accommodaties tegen het licht gehouden

1.1 Maatschappelijke accommodatie in Utrecht

In alle 32 Utrechtse subwijken vinden we gebouwen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten om met elkaar activiteiten te ondernemen. Het gaat om buurt- en jongerencentra, speeltuingebouwen, accommodaties in zelfbeheer en accommodaties van derden. In dit plan gebruiken we zoveel mogelijk één term: 'maatschappelijke accommodaties' en beperken de voorstellen per accommodatie zich tot buurtcentra en speeltuingebouwen.

Veel maatschappelijke accommodaties zijn eigendom van de gemeente. Het gaat in deze notitie om 34 buurt- en jongerencentra, en 20 speeltuingebouwen. Het technisch beheer en onderhoud van alle buurt- en jongerencentra, speeltuinen en diverse andere type welzijnsaccommodaties in eigendom van de gemeente is in handen van Stadsbedrijven (voorheen UVO). Met dit beheer en onderhoud is jaarlijks een gemeentelijke bedrage van circa € 5.6 miljoen gemoeid (begroting 2016). Aanvullend op de maatschappelijke voorzieningen in beheer van UVO zijn er 16 accommodaties in zelfbeheer.

Maatschappelijke accommodaties zijn niet gelijk verdeeld over de wijken. De richtlijn voor het aantal vierkante meters wordt bepaald door de 'kracht' van de wijk, zoals de inzet van sociaal makelaars vanuit Vernieuwend Welzijn. Voor sterke wijken geldt als richtlijn 0 tot 0,05 m² per inwoner; voor gemiddelde wijken is dit 0,05 tot 0,1 m² per inwoner; en voor zwakke wijken 0,1 m² of meer per inwoner.¹

Een groeiend aantal buurtcentra wordt geheel zelfstandig gerund door bewoners(groepen); buurtcentra-in-zelfbeheer zoals Podium Oost en het 3 Generatiecentrum. Wij blijven zelfbeheer faciliteren en ondersteunen wanneer hiervoor kansen ontstaan, maar dit is niet een onderwerp voor dit plan. Hiervoor verwijzen we naar de visie "Welzijnsaccommodaties in Zelfbeheer 2014".

¹ Uit: de Uitvoeringsnota Vernieuwend Welzijn, september 2011.

Ook andere accommodaties kunnen ruimte bieden aan maatschappelijke activiteiten van bewoners en sociaal ondernemers. Denk aan schoolgebouwen, sportkantines, cultuurhuizen en zorgcentra. Deze accommodaties betrekken wij in dit plan, voor zover ze zich – qua ontvankelijkheid van de betreffende organisatie en inrichting – lenen voor maatschappelijke activiteiten. Dit dubbelgebruik, of multifunctioneel gebruik, willen wij stimuleren.

Huiskamer in de wijk

In de buurtcentra zijn of worden huiskamerfuncties gerealiseerd. De Huiskamer is er voor alle buurtbewoners en gratis gebruikt worden als ontmoetingsplek om van daaruit nieuwe initiatieven op te zetten of als vertrekpunt te dienen voor bijvoorbeeld de wandelclub. In enkele huiskamers is een biljart, televisie en ander materiaal aanwezig om individueel of met elkaar activiteiten te ondernemen.

Gebruik

Het percentage bewoners dat tevreden is met beschikbare ruimte voor bewonersactiviteiten is gestegen van 32% (2014) naar 36 % (2015).

Daarnaast zien we de bezetting van de buurtcentra per jaar stijgen. In 2015 is het streefcijfer van 35 uur gemiddelde bezetting per week gehaald. Voor 2018 werken we toe naar een bezettingsgraad van 45 uur per week door meer aanwezigheid van sociaal beheer en een beter inzicht in gebruik op piek- en daluren.

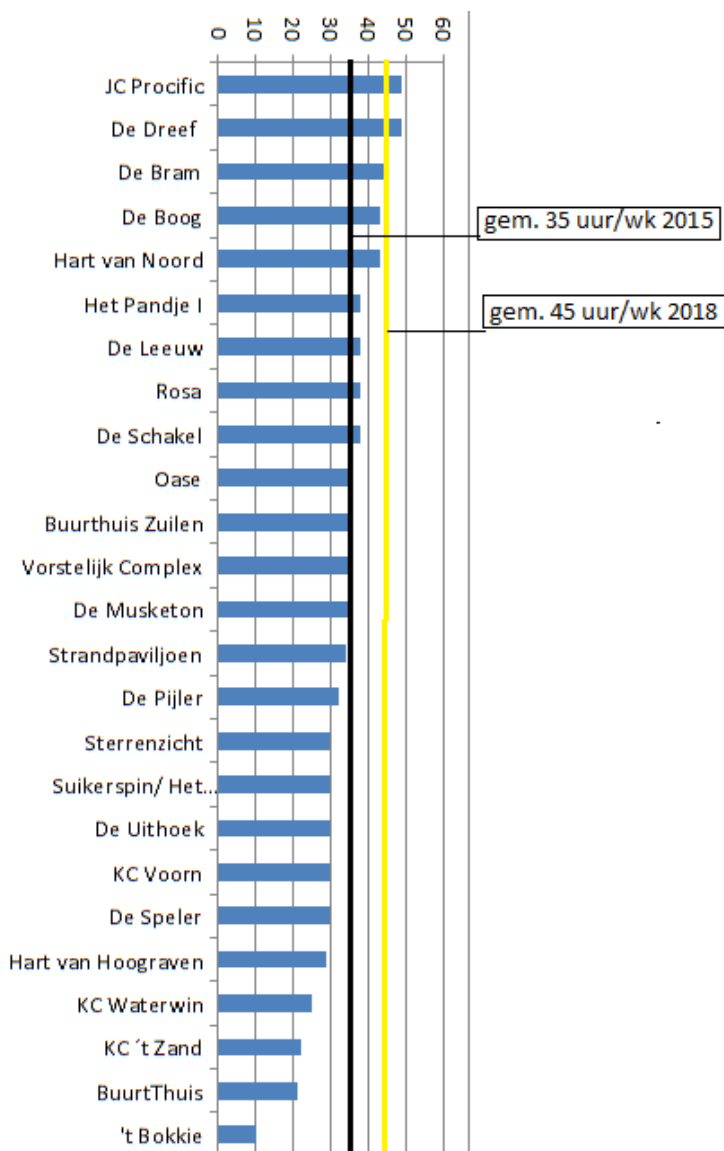


Fig. 1 gemiddeld aantal uren bezetting per week per buurtcentrum (2015)

Beheer

Het sociaal beheer van maatschappelijke accommodaties is in toenemende mate in handen van het driehoeksoverleg; Sociaal Makel Organisaties (SMO), gebruikers, Stadsbedrijven. Deze drie partijen dragen gezamenlijk zorg voor het dagelijks beheer, programmering en de communicatie. De gebruikers in de vorm van een beheergroep zijn steeds meer de partner voor de gemeente als het gaat om de programmering van activiteiten binnen de locatie en het uitvoeren van beheertaken.

We streven naar 'ondernemend beheer' van de buurthuizen met een belangrijke rol voor gebruikers die actief naar nieuwe activiteiten of functies en partners in buurt, wijk en stad zoeken. Het sociaalbeheer van het buurthuis is zowel naar binnen als buiten gericht met ogen en oren in de wijk. We zien de rol van het sociaal beheer, zoals dit nu uitgevoerd wordt door de SMO 's, in de toekomst meer in de dienstverlenende en ondersteunende sfeer liggen van de beheergroep, waarbij de beheergroep een belangrijk stem krijgt in de werkzaamheden van de sociaal beheerder, passend binnen de financiële kaders van het sociaal beheer.

Multifunctionele accommodaties

Vanaf 2006 zijn er in onze gemeente multifunctionele accommodaties (mfa's) gerealiseerd, aanvankelijk vanuit de gedachte dat mfa's kostenvoordelen zouden opleveren en 'kruisbestuiving' tussen sectoren mogelijk zouden maken. Momenteel wordt het functioneren van 4 MFA's geëvalueerd, namelijk de locaties Voorn, Waterwin, t 'Zand en Weidewereld. De uitkomsten van dit onderzoek zijn, wat betreft het welzijnsdeel, opgenomen in het wijkaccommodatieplan Leidsche Rijn en Vleuten de Meern, onder voorbehoud van politieke besluitvorming over het separaat advies "onderzoek MFA's Leidsche rijn" .

Speeltuinen

Op dit moment loopt er een traject voor speeltuinen met als doel initiatiefrijke voorstellen ruimte te geven voor verzelfstandiging. De aanbevelingen voor speeltuingebouwen in deze notitie, worden met dit traject meegenomen.

1.2 De aanleiding voor dit plan

Anno 2016 zijn er meerdere redenen om het aanbod van, en de vraag naar, maatschappelijke accommodaties tegen het licht te houden.

Een eerste reden is de gedateerdheid van de zogenoemde 'wijkvoorzieningenplannen'. Deze zijn opgesteld in de jaren 2003 en 2004.

Een tweede reden is de inflexibiliteit van het aanbod. Maatschappelijke accommodaties kennen in de regel een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Het realiseren van een (nieuwe) accommodatie vergt vanaf de eerste planvorming al gauw vijf jaar. Stenen zijn minder flexibel dan mensen. Door de lange termijnen is de kans groot dat er in de loop der jaren discrepantie ontstaat tussen het aanbod van accommodaties en de (veranderende) vraag van bewoners naar ruimte voor hun activiteiten.

Een derde reden is de vernieuwing van het welzijnsbeleid, die zijn beslag kreeg in de Uitvoeringsnota Vernieuwend Welzijn uit 2011. De essentie van Vernieuwend Welzijn is, dat het aanbodgerichte karakter van welzijnsactiviteiten plaats moest maken voor bewonersinitiatief. Hierbij was, en is, voor de welzijnsorganisaties–nieuwe–stijl (de sociaal makelorganisaties) vooral een ondersteunende en stimulerende rol weggelegd. Waarbij de Sociaal beheerder van de Sociaal Makelorganisatie de gastheer/gastvrouw is die de sfeer bewaakt in het buurtcentrum en contacten onderhoudt met gebruikers en het driehoeksoverleg vorm geeft op het buurtcentrum. En levert een belangrijke bijdrage aan een goede bezetting van het buurtcentrum. De Sociaal Makelaar heeft zijn focus meer op buiten gericht dan op het buurtcentrum en werkt samen met vele partners in de wijk.

Een vierde reden tot slot is, in lijn met Vernieuwend Welzijn en de transformatie in het sociaal domein, het belang van een sterke sociale basis met een stevige infrastructuur aan accommodaties voor het faciliteren van maatschappelijke initiatieven van bewoners en sociaal ondernemers.

Bewoners die bijvoorbeeld een buurthuis in (mede)beheer nemen, hebben een bepaalde programmering voor ogen waarvoor een bestaande accommodatie niet vanzelfsprekend een passend onderkomen biedt. Bewoners die onderlinge ondersteuning en hulp opzetten (buurt- of zorgcoöperaties) zoeken bijvoorbeeld onderdak voor dagactiviteiten van ouderen. Ook daar is een gegeven accommodatie niet per definitie geschikt voor.

1.3 De vragen waarop dit plan een antwoord geeft en de analyse

Om deze redenen hebben wij vraag en aanbod onderzocht. Hierbij hebben wij de volgende vragen gesteld:

1. Hoe verhouden vraag en aanbod zich kwantitatief, voor de stad als geheel en per subwijk?
 - Zijn er subwijken met te veel of te weinig aanbod van accommodaties?
 - Zo ja, welke oplossingen zijn hiervoor te vinden?
2. Hoe verhouden vraag en aanbod zich kwalitatief?
 - Past het type accommodatie bij de behoefte van bewoners in de subwijk?
 - Zo nee, hoe kan het aanbod meer passend worden gemaakt?
3. Weten vraag en aanbod elkaar te vinden?
 - Hoe zorgen we voor bekendheid van het aanbod bij de potentiële gebruikers?

Op het niveau van de 32 Utrechtse subwijken hebben wij geanalyseerd wat de behoefte is aan maatschappelijke accommodaties, kwantitatief en kwalitatief. Het onderzochte aanbod valt te onderscheiden in de volgende drie categorieën:

- basisaanbod: gemeentelijke accommodaties zoals buurtcentra, jongerencentra en speeltuingebouwen;
- accommodaties in zelfbeheer;
- de flexibele schil van geschikte en beschikbare accommodaties van derden, die niet op commerciële basis worden geëxploiteerd. (Denk aan sportkantine, scoutinggebouwen, woon-zorgcomplexen).

Hospitality Consultants, een op dit terrein gespecialiseerd adviesbureau, heeft per wijk en subwijk de vraag naar maatschappelijke accommodaties in kaart gebracht.

Om de behoefte aan vierkante meters te bepalen, zijn demografische en andere gegevens per subwijk afgezet tegen het stedelijk gemiddelde. Het gaat om de variabelen leeftijd, huishoudenssituatie, zelfredzaamheid, besteedbaar inkomen en leefstijl. Hierbij zijn ervaringsgegevens gebruikt. Zo is bekend dat jongeren en ouderen, mensen die minder zelfredzaam zijn en mensen met lage inkomens meer dan gemiddeld gebruik maken van accommodaties.

Naast de kwantitatieve behoefte heeft Hospitality Consultants de kwalitatieve *match* van vraag en aanbod onderzocht: in hoeverre sluiten accommodaties aan bij de voorkeuren van wijkbewoners? Hiervoor zijn de accommodaties ingedeeld in zes typen. Bewoners zijn onderscheiden naar vier leefstijlen. Elk type accommodatie heeft een eigen mix van sfeer, uitstraling, beheer en programmering. De zes typen zijn Dorpsplein, Buurthuis, Sociëteit, Hotspot, Zalencentrum en Dienstencentrum. (Zie voor een verdere beschrijving bijlage 1).

Elke accommodatie sluit meer of minder aan bij een bepaalde leefstijl. (Zie een beschrijving van de vier gehanteerde leefstijlen in bijlage 1). Met behulp van typen en leefstijlen is geanalyseerd welke leefstijlen in een (sub)wijk wèl, en welke niet goed worden 'bediend' door de beschikbare accommodaties.

Tot zover de bijdrage van Hospitality Consultants. In aanvulling hierop hebben wij zelf input opgehaald bij gebruikers en beheerders van maatschappelijke accommodaties over gebruik, sfeer en functionaliteit. De resultaten van de analyse en de adviezen over de accommodaties zijn tijdens drie stedelijke bijeenkomsten voorgelegd aan sleutelfiguren rond maatschappelijke accommodaties.

2. Conclusies

2.1 De belangrijkste conclusies stedelijk

1. Het aanbod van buurtcentra inclusief zelfbeheer (in vierkante meters) is in 13 van de 32 subwijken lager dan de geanalyseerde vraag.
2. 16 accommodaties zijn door hun fysieke karakter (sfeer, uitstraling, inrichting) weinig aantrekkelijk voor meerdere groepen bewoners (leefstijlen).
3. De bezettingsgraad van de accommodaties is gemiddeld 35 uur per week.
4. Er is veel geschikte en beschikbare accommodaties van derden voor bewonersinitiatieven.
5. Gebruikers en sociaal beheerders missen ruimte voor eigen initiatief in het beheer.
6. De bezetting kent piek- en daluren.

2.2 De belangrijkste conclusies per wijk

In de tien separate wijkdelen die bij de uitvoeringsnotitie 'Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst' horen staan per accommodatie de bevindingen, conclusies en voorgestelde maatregelen. Hieronder staan de conclusies per wijk op hoofdlijnen.

2.2.1 West

De wijk West is goed bedeed met accommodaties. De buurthuizen Rosa en Oase met grotere zalen en veel andere ruimten. De nieuwe Cereolfabriek richt zich deels ook op buurt-/wijkbewoners, activiteiten kennen een duidelijke cultuurcomponent. Daarnaast kent West een groot aantal initiatieven die (kwetsbare) bewoners in hun ruimtes huisvesten, bijvoorbeeld Muntmeesters en You2beheard.

- De wijk kent een groot overschot aan m2 bruto vloeroppervlak.
- De bezettingsgraad ligt tegen de minimumgrens aan.
- De meeste accommodaties sluiten fysiek en qua programmering onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.
- De 'flexibele schil' biedt ruime mogelijkheden om een eventueel tekort aan te vullen.

2.2.2 Noordwest

De wijk Noordwest heeft een ruim aanbod maatschappelijke accommodaties en met gevarieerde ruimtes. Daarnaast is er een groot aantal accommodaties in zelfbeheer. De flexibele schil heeft voldoende capaciteit om maatschappelijke en bewonersinitiatieven te huisvesten; wat vaak al het geval is (Leger des Heils, Scouting Zuilen, SEB etc.).

- De wijk kent een groot aantal aan m2 bruto vloeroppervlak in de maatschappelijke accommodaties.
- De bezettingsgraad van de accommodaties is bovengemiddeld in vergelijking met andere wijken.
- De meeste accommodaties sluiten fysiek en qua programmering onvoldoende of maar deels aan bij voorkeuren van bewoners.
- De 'flexibele schil' biedt ruime mogelijkheden om een eventueel tekort aan te vullen.

2.2.3 Overvecht

In Overvecht is er een grotere vraag naar buurtcentra dan gemiddeld in Utrecht. Deze vraag blijft groter, maar dat het verschil wordt in de toekomst kleiner. Vooral de middenleeftijdsgroep 18-34 jaar is sterk vertegenwoordigd in de buurtcentra.

- De wijk heeft een grotere vraag naar welzijnsvoorzieningen dan Utrecht gemiddeld.

- Mede in verband met de specifieke bevolkingssamenstelling is het nodig het huidige aanbod (inclusief tijdelijke voorzieningen) minstens op peil te houden.
- Aandacht voor goede spreiding van voorzieningen en bereikbaarheid in financiële zin van voorzieningen uit de flexibele schil inclusief ouderlokalen.
- De voorzieningen sluiten fysiek en qua programmering onvoldoende aan bij de voorkeuren van een deel van de bewoners (leefstijlen).

2.2.4 Noordoost

De vraag naar welzijnsaccommodaties in Votulast en Wittevrouten-Zeeheldenbuurt gaat toenemen, maar blijft onder het gemiddelde van de stad. In Tuindorp-Voordorp neemt de behoefte af en zakt onder het gemiddelde van de stad. Het bestaande aanbod van buurtcentra, speeltuingebouwen en accommodaties in zelfbeheer voorziet, kwantitatief gezien, in Votulast ruimschoots aan de behoefte.

- Het aanbod accommodaties is in Noordoost ongelijk verdeeld over de subwijken.
- De flexibele schil of een nieuw initiatief rond zelfbeheer biedt in de subwijken waar geen aanbod is, mogelijkheden om het aanbod aan te vullen.
- De accommodaties sluiten qua uitstraling onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.
- De vraag zal tot 2025, door veranderingen in de bevolkingssamenstelling, alleen nog maar toenemen.
- Het Wevehuis, accommodatie in zelfbeheer, moet de huidige locatie verlaten. Vooralsnog is geen nieuw onderdak gevonden.

2.2.5 Oost

De wijk Oost heeft een beperkt aantal gemeentelijke accommodaties (drie) en accommodaties in zelfbeheer (een). Van de drie gemeentelijke accommodaties zijn er twee speeltuingebouwen. Het bestaande aanbod van accommodaties, inclusief die in zelfbeheer, voorziet kwantitatief gezien ruimschoots aan de behoefte. Daarbij dient opgemerkt dat Wilhelminapark/Rijnsweerd geen basisaanbod heeft.

- Het aanbod accommodaties is in Oost ongelijk verdeeld over de subwijken.
- In alle drie de subwijken stijgt de toekomstige vraag naar accommodaties voor bewonersactiviteiten met zo'n 200 m².
- Met uitzondering van Wilhelminapark/Rijnsweerd kan de stijgende vraag in de subwijken ruimschoots worden opgevangen door het huidige aanbod.
- De flexibele schil of een nieuw initiatief rond zelfbeheer biedt in Wilhelminapark/Rijnsweerd mogelijkheden om het ontbrekende basisaanbod op te vullen.
- De accommodaties sluiten fysiek en qua activiteiteenaanbod onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.

2.2.6 Binnenstad

Er zijn zeer veel voorzieningen in de wijk Binnenstad, maar weinig welzijnsaccommodaties. De wijk heeft als basisaanbod één speeltuingebouw. Daarnaast zijn er twee accommodaties in zelfbeheer. Het bestaande aanbod van accommodaties, inclusief die in zelfbeheer, voorziet, kwantitatief gezien, in de behoefte. Voor 2020 en verder ontstaat in subwijk Woongebied een tekort van circa 300 m² in het aanbod door de stijgende vraag. Dit is te ondervangen door voor het onderbrengen van bewonersactiviteiten gebruik te maken van bijvoorbeeld het Bartholomeusgasthuis. Overigens gebeurt dit al maar deze m²'s zijn niet meegerekend in de aanbod/vraag berekening.

- De subwijk *Woongebied* kent een toekomstig tekort aan m² bruto vloeroppervlak in de maatschappelijke accommodaties.

- Bij het tekort aan ruimte (in subwijk *Woongebied*) biedt de ‘flexibele schil’ mogelijkheden om dit tekort aan te vullen, of een nieuw initiatief rond zelfbeheer.
- De accommodaties sluiten fysiek onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.

2.2.7 Zuid

De wijk Zuid is goed bedeed met accommodaties. De Musketon in Lunetten met een theaterzaal en veel andere ruimten. Het nieuwe, ruim opgezette Hart van Hoograven in Nieuw Hoograven. De Saffier (het voormalige woon/zorgcentrum Tolsteeg) dat nieuw perspectief biedt in Oud Hoograven. Het bestaande aanbod van accommodaties voorziet, kwantitatief gezien, royaal in de behoefte. Sterker: in Lunetten en Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt is er een aanzienlijk overschot aan ruimte. Daarbij dient opgemerkt dat zowel de Musketon als Hart van Hoograven meerdere subwijken bedienen. Oud Hoograven/Tolsteeg heeft een licht tekort aan aanbod ten opzichte van de geanalyseerde behoefte.

- De wijk kent een overschot aan m2 bruto vloeroppervlak.
- De bezettingsgraad is laag; dit geldt in extreme mate voor 't Bokkie.
- De accommodaties sluiten fysiek en qua programmering onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.
- Bij een eventueel tekort aan ruimte (in Zuid vooralsnog theoretisch) biedt de ‘flexibele schil’ ruime mogelijkheden om dit tekort aan te vullen.

2.2.8 Zuidwest

Het bestaande aanbod van accommodaties voorziet, kwantitatief gezien, royaal in de behoefte. Behalve in Transwijk waar alleen een speeltuingebouw is. In Kanaleneiland is er twee keer zoveel aanbod dan op basis van de analyse nodig zou zijn. Dit komt vooral door het aanbod accommodaties in zelfbeheer. In Rivierenwijk en Dichterswijk is een ‘overschot’ van circa 300 m2. Het aanbod is echter geheel gelegen in Rivierenwijk.

- De subwijk Kanaleneiland kent een groot overschot aan m2 bruto vloeroppervlak in de maatschappelijke accommodaties.
- De bezettingsgraad van twee accommodaties is laag, en van twee goed.
- De accommodaties sluiten fysiek en qua programmering redelijk tot goed aan bij voorkeuren van bewoners.
- Bij een eventueel tekort aan ruimte (in Zuidwest vooralsnog theoretisch) biedt de ‘flexibele schil’ ruime mogelijkheden om dit tekort aan te vullen.
- De toename van bewoners, met name in de Merwedekanaalzone vanwege herontwikkeling, trekt leefstijlen aan die gemiddeld genomen minder gebruik maken van accommodaties in de wijk.
- De leefstijl ‘pragmatici’ gaat de komende jaren toenemen in Zuidwest. Kunst en cultuur en accommodaties met ‘hotspot uitstraling’ sluiten goed aan op deze leefstijl.

2.2.9 Leidsche Rijn

In Terwijde is het huidige aanbod kleiner dan de geanalyseerde vraag. Dat blijft zo in 2025. In Het Zand zijn het huidige aanbod en geanalyseerde vraag redelijk in balans. In 2025 neemt de vraag toe vanwege groei van de bevolking. Parkwijk/Langerak laat een tekort aan vierkante meters zien, dat in 2025 wel kleiner wordt. De geplande vierkante meters accommodatie in Leidsche Rijn Centrum lijken vooralsnog overeen te komen met de toekomstige vraag. Over Leidsche Rijn Zuid zijn nu nog geen uitspraken te doen.

- In de subwijk Terwijde is sprake van een tekort aan m2's t.o.v. de geanalyseerde behoefte.
- In Parkwijk/Langerak is ook een tekort.
- Op termijn is er in Parkwijk/Langerak een afnemende behoefte.

- In Leidsche Rijn Centrum en Het Zand stijgt de behoefte aan ruimte op termijn.
- Het aanbod type accommodatie en programmering is vooral gericht op één leefstijl.
- De multifunctionele accommodaties (mfa's) functioneren niet zoals gewenst. Dit ligt enerzijds aan de samenwerking tussen partijen maar ook aan het concept van het gebouw dat niet altijd aansluit bij de bewoners. De bevindingen uit deze analyse worden afgestemd met het lopende onderzoek naar de mfa's dat op dit moment wordt uitgevoerd.
- In Leidsche Rijn wonen naast de leefstijl 'verantwoordelijken' relatief veel 'pragmatici'. Deze groep maakt relatief weinig gebruik van gemeentelijke accommodaties. Veelal kiest deze leefstijl voor particuliere initiatieven of zetten zelf een particulier initiatief op. Het is van belang om als gemeente dit soort initiatieven te faciliteren.

2.2.10 Vleuten–de Meern

De behoefte aan welzijnsaccommodaties in de wijk Vleuten–De Meern ligt hoger (circa 60%) dan gemiddeld in de gemeente. Dit kan verklaard worden door het relatief hoge percentage huishoudens met kinderen. In de toekomst neemt de behoefte af vanwege het verschuiven van de leeftijd en daarmee de behoefte aan accommodatie. In alle subwijken gaat naar verwachting de behoefte aan accommodatie afnemen, maar blijft, met uitzondering van De Meern, hoger dan gemiddeld. Opvallend is de grote afname van 2015 naar 2020 in de subwijk Vleuten/Haarzuilens. Deze beweging wordt vooral veroorzaakt door de in 2020 grote toename van het aantal 18–24 jarigen, zeker ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Utrecht. Deze groep maakt gemiddeld genomen veel minder gebruik van welzijnsaccommodaties.

- De verhouding aanbod/vraag verschilt sterk per subwijk
- Vleuten/Haarzuilens zit nu qua m2's boven de gemeentelijke norm, maar heeft volgens de analyse te weinig aanbod. Omdat de toekomstige vraag daalt is dit naar verwachting in 2025 in evenwicht.
- Veldhuizen/Vleuterweide heeft nu circa 1.200 m2 te weinig aanbod op basis van de analyse. Omdat de toekomstige vraag daalt, wordt het verschil kleiner.
- In De Meern zijn huidig aanbod en behoefte redelijk in evenwicht. Vanwege de dalende behoefte ontstaat er in de toekomst een overschot aan vierkante meters.
- Kwalitatief bieden accommodaties en programmering nauwelijks aansluiting bij de meest voorkomende leefstijl. De programmering richt zich hoofdzakelijk op zo'n 14% van de bewoners (leefstijl 'plichtsgetrouwen').

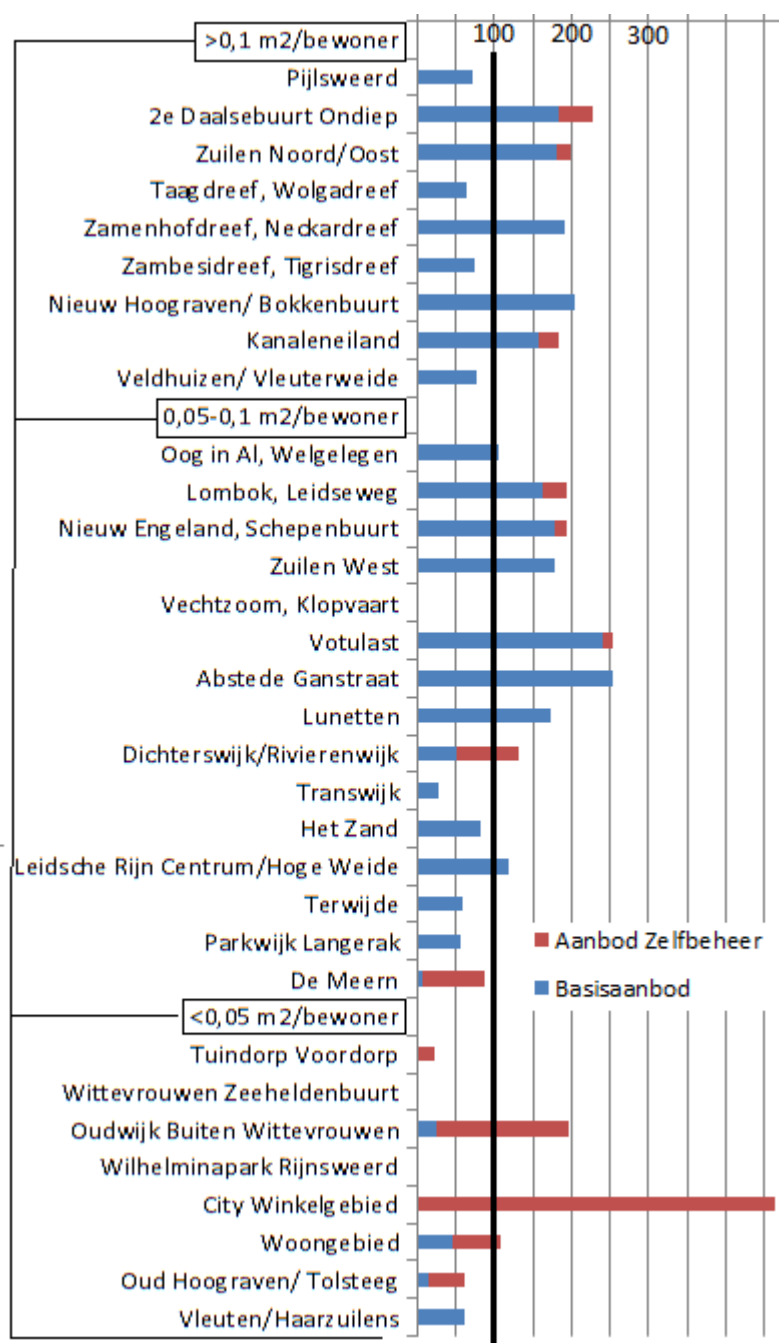
2.3 Vraag en aanbod kwantitatief

In de stad als geheel zijn voldoende vierkante meters accommodatie (gemeentelijke accommodaties en buurthuizen in zelfbeheer) beschikbaar om activiteiten en initiatieven van bewoners en organisaties onderdak te bieden. Maar het beschikbare aanbod is, afgemeten aan de geanalyseerde vraag, niet evenredig verdeeld over de stad.

Figuur 2 laat de geïndexeerde behoefte zien t.o.v. de geïndexeerde vraag (= 100). Een 'teveel' of 'te weinig' aanbod ten opzichte van de behoefte moet worden geïnterpreteerd in relatie met de gehanteerde richtlijn m2's. De richtlijn voor het aantal vierkante meters wordt bepaald door de 'kracht' van de wijk, zoals de inzet van sociaal makelaars vanuit Vernieuwend Welzijn. Voor sterke wijken geldt als richtlijn 0 tot 0,05 m2 per inwoner; voor gemiddelde wijken is dit 0,05 tot 0,1 m2 per inwoner; en voor zwakke wijken 0,1 m2 of meer per inwoner. Een sterke wijk kan binnen de richtlijnen 0 m2 aanbod hebben, een zwakke wijk (veel) meer dan 0,1 m2/inwoner.

Een 'overschot' in een subwijk is in een aantal gevallen ook te verklaren doordat de accommodatie(s) voor meer subwijken zijn bedoeld. Zo is buurtcentrum de Leeuw ook bedoeld voor Tuindorp en

Wittevrouwen; hetgeen ook het 'tekort' aldaar verklaart. Verdere nuancering is per wijk in de desbetreffende notitie te vinden.



Figuur 2: Geïndexeerd aanbod (basis + zelfbeheer) per subwijk van aandachtswijk: richtlijn > 0,1 m2/bewoner tot <0,05 m2/bewoner. De behoefte, zoals berekend door Hospitality Consultants, is op 100 gesteld. nb Een 'overschot' in een subwijk is in een aantal gevallen ook te verklaren doordat de accommodatie(s) voor meer subwijken zijn bedoeld.

De flexibele schil (accommodaties van derden) omvat in veel subwijken ruimtes die zich in potentie lenen voor activiteiten en initiatieven van bewoners. Maar hiervan wordt nog weinig gebruik gemaakt.

2.3.1 Mogelijke oplossingen voor een tekort aan accommodaties

De simpelste oplossing voor een tekort aan accommodaties is structurele uitbreiding van het aantal vierkante meters. Maar dit is financieel niet haalbaar.

Een kansrijker oplossing is het benutten van de flexibele schil om hetzij pieken in de vraag op te vangen, hetzij een structureel tekort op te lossen. Zoals hiervoor gemeld zijn dergelijke accommodaties in alle wijken aanwezig. Ze zijn per wijk in kaart gebracht en worden genoemd in de wijkplannen. Maar ze worden nog weinig benut. In Transwijk bijvoorbeeld is geen gemeentelijk- of zelfbeheeraanbod. Het zorgappartementencomplex 'Parc Transwijk' heeft echter ruimten beschikbaar en wil die ook beschikbaar stellen voor de wijk

Aan het gebruik van derden-accommodaties kunnen enkele problemen in de weg staan. Voor 'derden' is het doel van het beschikbaar stellen van hun accommodatie meestal het verwerven van inkomsten. Zij hanteren bij verhuur niet per definitie dezelfde tarievenstructuur als in de buurtcentra. Gemeentelijke subsidieregels kunnen dit onaantrekkelijk maken voor organisaties die van de gemeente subsidie krijgen, namelijk als de gemeente besluit de subsidie te verlagen vanwege neveninkomsten. Een andere belemmering kan zijn, dat de huurovereenkomst tussen de organisatie en de gemeente onderverhuur verbiedt.

2.3.2 Mogelijke oplossingen voor een overschot aan accommodaties

De meest rigoureuze oplossing voor leegstand is het sluiten van accommodaties en het 'verhuizen' van de activiteiten naar een andere accommodatie in de buurt. Zo is het voorstel 't Bokkie te sluiten en de activiteiten over te brengen naar de Saffier (voormalig huize Tolsteeg).

De minder vergaande oplossing is het verhogen van de bezettingsgraad door accommodaties (of delen daarvan) te verhuren aan derden, op momenten dat ze nu leeg staan. Het is goed voorstelbaar dat bijvoorbeeld zzp'ers, zorginstellingen (dagbesteding) of organisaties voor buitenschoolse opvang hierin geïnteresseerd zijn. In Hart van Hoograven worden ruimten verhuurd aan het Buurtteam. In speeltuingebouw Anansi houdt het consultatiebureau spreekuur.

Een andere oplossing voor leegstand is het programmeren van activiteiten die meer bewoners naar de accommodatie trekt. Het is aan de Sociaal Makelorganisaties en het driehoeksoverleg om aanpassingen in de programmering te realiseren.

2.4 Past het type accommodatie bij de behoefte van bewoners?

Los van de vraag of accommodaties qua type passen bij de bewoners in de buurt, is duidelijk dat de kwaliteit van accommodaties sterk verschillend is. Wie een rondgang maakt langs de maatschappelijke accommodaties, stapt soms binnen in een modern, fris, goed onderhouden gebouw met riante voorzieningen en een warme uitstraling. Hier tegenover staan verouderde locaties, waar vooral de staat van onderhoud, de verminderde functionaliteit en het verouderde meubilair in het oog vallen. In zijn algemeenheid kunnen veel gemeentelijke accommodaties aantrekkelijker worden gemaakt door staat van onderhoud, functionaliteit, sfeer en inrichting beter af te stemmen op de voorkeuren van bewoners.

2.4.1 Welke mogelijkheden zijn er om accommodaties beter passend te maken?

Het inzicht in de typen accommodaties en de leefstijlen van bewoners, dat de analyse van Hospitality Consultants heeft opgeleverd, biedt aanknopingspunten voor het aantrekkelijker maken van

accommodaties. Iedere leefstijl voelt zich in meerdere of mindere mate thuis in een bepaald type accommodatie. Fysieke aanpassingen, zoals een opener entree of een sfeervoller interieur, kunnen ervoor zorgen dat meer bewoners zich aangetrokken voelen tot een accommodatie. De uitdaging is om per accommodatie creatieve en financieel haalbare aanpassingen te vinden. In de afzonderlijke wijkaccommodatieplannen worden hierover per accommodatie uitspraken gedaan. Dit beperkt zich tot de buurtcentra en speeltuingebouwen. Buurtcentra in zelfbeheer volgen meer hun eigen regime.

2.5 Komen vraag en aanbod voldoende bij elkaar? En is het aanbod voldoende bekend bij de (potentiële) gebruiker?

Het antwoord op deze vraag is 'nee', het aanbod is onvoldoende bekend waardoor vraag en aanbod lang niet altijd soepel bij elkaar komen. Veel bewoners en ook medewerkers van (professionele) maatschappelijke organisaties gaven aan, dat zij het lastig vinden om informatie te vinden over de gebruiksmogelijkheden en de beschikbaarheid van accommodaties.

3. Maatregelen

3.1 Vraag en aanbod kwantitatief

3.1.1 Stimuleren van gebruik accommodaties van 'derden'

We stimuleren het gebruik van accommodaties van 'derden' voor maatschappelijke activiteiten en initiatieven in die wijken waar het aanbod van gemeentelijke- en zelfbeheeraccommodaties veel minder is dan de geanalyseerde behoefte. Voor de jaren 2017, 2018 en 2019 stellen wij € 50.000 per jaar beschikbaar uit de reguliere middelen voor welzijnsaccommodaties voor de stimuleringsregeling 'Impuls dubbelgebruik voor ruimte bewonersinitiatief' in de genoemde subwijken. De regeling is bedoeld voor kleine bouwkundige aanpassingen aan accommodaties met een andere hoofdfunctie dan welzijn, zoals een sportkantine die geschikt wordt gemaakt om wijk- of buurtactiviteiten onder dak te brengen. Zo bevorderen we multifunctioneel accommodatiegebruik en 'kruisbestuiving' tussen verschillende sectoren. De stimuleringsregeling is niet bedoeld om structurele verplichtingen te kunnen aangaan, zoals inhuur of in dienst nemen van personeel.

3.1.2 Toestaan neveninkomsten van 'derden' en dubbelgebruik van accommodaties

Het gebruik van accommodaties van 'derden' wordt ontmoedigd, wanneer de gemeente de subsidie voor een betreffende organisatie verlaagt vanwege de neveninkomsten (uit verhuur) van de organisatie. Om deze reden stellen wij voor om de subsidie alleen te verlagen als:

- de organisatie die zijn accommodatie verhuurt voor maatschappelijke activiteiten, de prestatie waarvoor zij subsidie krijgt, niet levert door de verhuur;
- het eigen vermogen van de organisatie groter is dan 15 procent van de omzet van de organisatie.

Als de huurvoorwaarden van gemeentelijke accommodaties of de bestemmingsplannen dubbelgebruik van een accommodatie verbieden, stellen wij voor de voorwaarden en/of het bestemmingsplan aan te passen en daarmee dubbelgebruik mogelijk te maken.

3.1.3 Verhogen bezettingsgraad maatschappelijke accommodaties door flexibele verhuur

Als een maatschappelijke accommodatie (of delen daarvan) op bepaalde dagen en tijden structureel leegstaan, stellen wij voor de bezettingsgraad te verhogen door verhuur van de leegstaande ruimte(n), bijvoorbeeld aan zzp'ers, zorgverleners of (startende) sociaal ondernemers. We hanteren een maximaal huurperiode van twee jaar met de optie tot verlenging wanneer bezettingsgraad laag is. Zo kan de accommodatie binnen afzienbare tijd weer beschikbaar komen voor bewonersactiviteiten, als die meer ruimte vragen.

3.1.4 Sluiten van accommodaties

Sluiting van accommodaties kan aan de orde zijn, bij het vooruitzicht van een permanent lage bezettingsgraad. Als bovendien op redelijke afstand een andere accommodatie beschikbaar is, die voldoende ruimte beschikbaar heeft, is sluiting een serieuze optie. Zo stellen wij voor buurtcentrum 't Bokkie in Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt te sluiten en de activiteiten onder te brengen in de Saffier (is accommodatie van derden). De welzijnsactiviteiten in MFA Waterwin willen wij verplaatsen naar het nabijgelegen Hof 't Spoor.

3.2 Vraag en aanbod kwalitatief: fysieke aanpassingen

Fysieke aanpassingen in sfeer en functionaliteit kunnen een accommodatie aantrekkelijker maken voor andere groepen bewoners, die de accommodatie mijden omdat die qua karakter en sfeer niet bij hen past. Op basis van gesprekken die we hebben gevoerd met gebruikers en beheerders van accommodaties en de analyse van Hospitality Consultants is per accommodatie een advies op maat geformuleerd. Deze adviezen staan in de factsheets die per wijk zijn opgesteld. De adviezen hebben we afgestemd met de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO), die de adviezen zoveel mogelijk zal verwerken in haar Onderhoudsplan 2017–2027. De concrete uitwerking van de adviezen laten wij over aan de driehoeksoverleggen in de accommodaties.

3.3 Vraag en aanbod bij elkaar brengen

Bewoners moeten op een toegankelijke, eenvoudige manier onderdak kunnen zoeken en vinden voor activiteiten en initiatieven. We kunnen de volgende 'vindplaatsen' onderscheiden:

- het Vastgoedloket op utrecht.nl;
- het Makelpunt op utrecht.nl;
- de voorzieningenkaart Welkome Wijken
- de websites van buurtcentra;
- intermediairs als de sociaal makelaars, de stadsmakelaar, de wijkbureaus, het Klant Contact Centrum (KCC), U-Centraal;
- de media, wanneer deze aandacht besteden aan de wijkvoorzieningenplannen;
- de folder en poster 'Ruimte huren in buurtcentrum'.

Ondanks deze vindplaatsen vinden bewoners het lastig de informatie te vinden die ze zoeken. Om dit te verbeteren gaan we op Utrecht.nl een prominente plek inrichten als wegwijzer naar accommodaties en ondersteuning daarbij. Op de site zullen we alle nodige en nuttige informatie voor 'ruimtezoekers' compleet ontsluiten – met adequate zoektermen en linken zoals utrecht.nl/initiatief.

3.4 Beheer door bewoners

Naast de primaire vraag in dit plan over vraag en aanbod kwamen in de gesprekken met gebruikers van accommodaties ook het beheer en de exploitatie van accommodaties ter sprake. Gebruikers gaven aan meer verantwoordelijkheid te willen in het beheer. Regelmatige gebruikers weten heel goed welk (klein) onderhoud nodig is en wanneer dat moet gebeuren. Zij willen daar zelf met hulp van

vrijwilligers een rol in spelen. In de ‘driehoeksoverleggen’ (van gebruikersraad, sociaal makelorganisatie en Stadsbeheer) die in steeds meer accommodaties actief zijn, gaan we hierover in gesprek om per accommodatie maatwerkafspraken te maken.

Sommige gebruikers(groepen) gaven aan, dat zij (meer) ondersteuning willen bij de organisatie van activiteiten en het beheer van de accommodatie. Goede ondersteuning stimuleert eigen initiatief en vrijwillige inzet. Dit is primair een taak van de sociaal makelorganisaties. Ook hierover gaan we per accommodatie in gesprek over maatwerkafspraken. In overleg met de Sociaal Makelorganisaties bespreken we of de uitkomsten van deze maatwerkafspraken opgenomen worden in het deskundigheidsbevorderende programma Sociaal Makelaar en Sociaal Beheer 2016 –2017.

4. Uitvoering en financiering

In 2016 stelt de Utrechtse Vastgoedorganisatie (UVO) een Meerjaren Huisvestingsplan voor buurtcentra en eventueel speeltuinen op. Dit laatste is afhankelijk van het besluit over de toekomstige beheervorm van de speeltuinen. Het Huisvestingsplan zal UVO mede baseren op de maatregelen die in dit plan ‘Maatschappelijk Initiatief onder Dak’ worden aanbevolen.

In het huisvestingsplan worden de aanbevelingen concreet gemaakt en begroot, om hierna samen met beheer- en onderhoudstaken in een meerjarenprogramma voor alle gemeentelijke welzijnsaccommodaties te worden opgenomen.

Op dat moment is voor iedere accommodatie duidelijk wanneer en hoe aanpassingen en verbeteringen worden uitgevoerd, inclusief de kosten daarvan. Het meerjaren huisvestingsplan wordt eind 2017 voorgelegd aan het college en de raad.

Bij het opstellen en uitvoeren van de plannen betrekken wij de in hoofdstuk 3 genoemde driehoeksoverleggen van UVO, gebruikers en sociaal makelorganisatie, die gaan over onderwerpen als sfeer, sociale veiligheid, toegankelijkheid en functionaliteit van de accommodatie.

Bij voorstellen voor aanpassingen van de speeltuinen betrekken wij de gebruikers en beheerders van de speeltuinen. En sluiten we aan bij het advies “toekomstig beheer speeltuinen” wat separaat in het najaar 2016 aan het bestuur wordt aangeboden.

De uitvoering van de maatregelen in dit plan gebeurt budgettair neutraal. De uitvoering past binnen het eigenaars- en gebruikersonderhoud en de reservering in het MPUV hoofdstuk Nota Kapitaal Goederen Welzijn. De kosten begroten wij op basis van:

- a. de meerjarenraming eigenaarsonderhoud op gemeentelijke welzijnsaccommodaties;
- b. de jaarlijkse exploitatiebegroting gebruikersonderhoud gemeentelijk welzijnsaccommodaties;

5. Adviezen van de Wijkraden

De Wijkraden is om advies gevraagd over de notitie’s (stedelijk en wijkdeel) voordat deze zijn vastgesteld door het College. De adviezen en opmerkingen van de Wijkraden zijn opgenomen in het betreffende wijkdeel.

Bijlage 1 : Leefstijlen en accommodatietypen

Ieder mens is uniek. Iemand het stempel van een bepaalde leefstijl opdrukken heeft al snel iets gezocht en willekeurig. Niemand past volledig in één hokje. Ditzelfde geldt voor een indeling van maatschappelijke accommodaties in een aantal typen. Het geldt ook voor het aan elkaar koppelen van leefstijlen en accommodatietypen. Daarom moet deze bijlage met de nodige relativering worden gelezen.

Het gebruik van leefstijlen en accommodatietypen is (niet meer dan) een hulpmiddel bij het analyseren van de 'match' tussen bewoners en maatschappelijke accommodaties. Maar het is wel een nuttig hulpmiddel. Want iedereen zal aanvoelen dat een buurthuis als Sterrenzicht in de Sterrenwijk andere bezoekers aantrekt dan Vechtclub XL in Transwijk.

Tot dusver hanteerden we in Utrecht een richtlijn voor het aantal vierkante meters maatschappelijke accommodatie die gebaseerd was op de trits sterke wijk, gemiddelde wijk en zwakke wijk. Een analyse gebaseerd op leefstijlen en accommodatietypes levert meer genuanceerde informatie op over vraag en aanbod – en zo betere aanknopingspunten voor effectieve maatregelen.

Hierna lichten we de leefstijlen en typologie van accommodaties, zoals gebruikt bij de analyse door Hospitality Consultants, toe.

B.1 Vier leefstijlen

Naar het voorbeeld van de burgerschapstijlen van bureau Motivaction onderscheiden we de volgende vier leefstijlen: de plichtsgetrouwen, de buitenstaanders, de verantwoordelijken en de pragmatici.

De *pragmaticus* is een individualist, die ontplooiing en vernieuwing belangrijk vindt en houdt van de dynamiek van de stad die hem (of haar) ook anonimiteit en privacy biedt. Hij is initiatiefrijk en op zoek naar succes, meer voor zichzelf dan de samenleving. Hij woont het liefst in het stadscentrum.

De *pragmaticus* maakt het minst van alle leefstijlen gebruik van buurtcentra.

De *verantwoordelijke* zoekt ontplooiing en succes, maar is ook betrokken bij de 'publieke zaak'. Hij voelt daarvoor een grote verantwoordelijkheid. Als de gemeente een buurthuis wil sluiten, zal het initiatief tot zelfbeheer vooral uit deze groep komen. Bewoners met dit profiel kom je veel tegen in de Dichterswijk, Vleuten en het zuidoosten van Lunetten.

Buitenstaanders zoeken gezelligheid en zekerheid en zijn statusgevoelig. Ze zijn minder maatschappelijk betrokken en wonen het liefste in een rustige woonwijk, waar de kinderen buiten kunnen spelen en plaats is voor de auto. Deze groep is ruim vertegenwoordigd in o.a. (andere) delen van Lunetten, Overvecht en Kanaleneiland.

Plichtsgetrouwen hebben behoefte aan zekerheid en veiligheid. Ze zijn traditioneel ingesteld en hebben moeite met verandering. Zij zijn sterk betrokken bij hun directe woon- en leefomgeving. Deze groep is sterk vertegenwoordigd in o.a. Transwijk-noord. Plichtsgetrouwen maken van alle leefstijlen het meest gebruik van buurtcentra.

B.2 Zes accommodatietypen

We onderscheiden de volgende zes accommodatietypen:

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

Hoe meer zielen, hoe meer vreugd: het dorpsplein

Een accommodatie van het type *dorpsplein* is bijvoorbeeld 'De Leeuw' in de Staatsliedenbuurt. Op het dorpsplein komt de wijk samen. De inrichting doet er toe, maar samen dingen doen is belangrijker. Iedereen is welkom: kinderen, hun ouders en oudere buurtbewoners. Brede scholen met een ontmoetingsfunctie zijn een moderne verschijningsvorm van het dorpsplein. De schaal van een dorpsplein vraagt om een professionele organisatie van beheer en exploitatie. Het beheer moet kunnen omgaan met een verscheidenheid aan doelgroepen en leefstijlen. Een dorpsplein draait op een hoge bezettingsgraad en dito horecaomzet. Een groter dorpsplein komt in de buurt van het zalencentrum, met als verschil dat het minder om vergaderzalen gaat en meer om bijvoorbeeld een theaterzaaltje, balletzaal of knutselruimte.

Doe maar gewoon: het 'Buurthuis'

Een typisch *buurthuis* is 'Sterrenzicht' in Sterrenwijk. Het buurthuis is een plek waar je weet waar je aan toe bent. Je mag meedoen maar het hoeft niet. Kaartavonden, biljarten en streetdance voor de kinderen zijn wekelijkse activiteiten. Samen zorgen 'we' ervoor dat iedereen zich thuis voelt. De inrichting is *basic*. Er wordt koffie geschonken met een koekje erbij en af en toe een zelfgebakken plak cake. Je ontmoet er je buurman of buurvrouw en kletst bij over de actualiteiten in de buurt. In het beheer spelen vrijwilligers een rol, onder leiding van een professional. Buurthuizen lenen zich ook voor zelfbeheer.

Ons kent ons: de 'Sociëteit'

In de *sociëteit* is het motto 'ons kent ons'. Het clubhuis van een grote hockeyvereniging of een wellnesscentrum kunnen het karakter hebben van een sociëteit. Hier onderhoud je je netwerk en breng je een deel van je vrije tijd door. Kwaliteit is belangrijk. Dit geldt voor zowel inrichting en entourage als de evenementen die worden georganiseerd, of het nu gaat om sport, een diner of dansavond. De kinderopvang en de huiswerkbegeleiding zitten naast de sociëteit, zodat je als ouder je handen vrij hebt en niet hoeft om te rijden om de kinderen op te halen. Bezoekers van de sociëteit komen uit de hele stad. Het beheer van de sociëteit is (semi)professioneel. In het clubhuis zijn vrijwilligers actief, maar de kantine is verpacht.

Vrijheid blijheid: de 'Hotspot'

Vechtclub XL in Transwijk is een typische *hotspot*. Een hotspot is een plek waar je spontaan kunt komen en gaan. Je kunt er eigen initiatieven ontplooiën; niets hoeft, alles mag. De omgeving inspireert in de vorm van kleuren, verhalen, theater en de verrassende kunst aan de wand. De loungehoek biedt ontspanning, zeker met de door de *barista* klaargemaakte Latte macchiato. De zitjes met WIFI maken het mogelijk dat je onder het genot van een sandwich kunt werken. De hotspot heeft een wijkfunctie, maar trekt mensen uit de hele stad. Denk aan de loungebar, het kleine theater en de (tijdelijke) strandtent.

Gemak dient de mens: het 'Dienstencentrum'

Hart van Hoograven is een voorbeeld van een Dienstencentrum. Een Dienstencentrum richt zich op informeren, zorgen en faciliteren van wijkbewoners op uiteenlopende gebieden. Allerlei partijen komen hier samen om bewoners van dienst te zijn. Een Dienstencentrum heeft geen specifieke doelgroep; iedereen kan er activiteiten en diensten van zijn gading vinden. Hedendaagse voorbeelden van Dienstencentra zijn ouderkindcentra, scholen die dagarrangementen bieden en de buurtsuper met koffiecorner en ruimte voor verschillende dienstverleners.

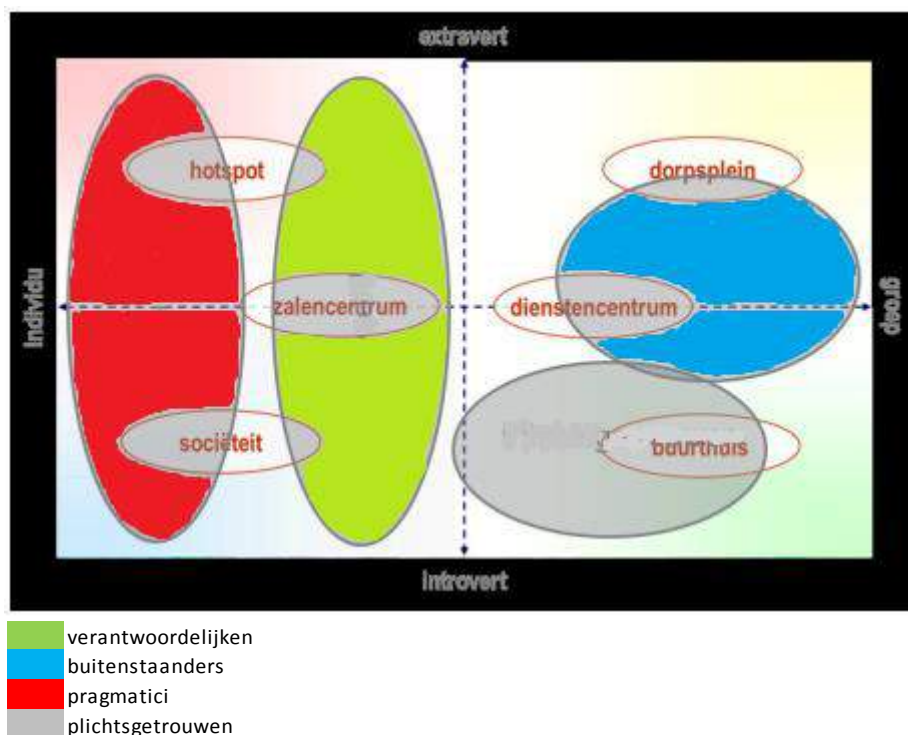
Ruimte om te vieren: het 'Zalencentrum'

Het Veilinggebouw in de Dichterswijk is een typisch *zalencentrum*. Hier kun je een evenement organiseren of je vijftigste verjaardag vieren. Je kunt er wat drinken, je kunt er werken. Ook het zalencentrum richt zich niet op een specifieke doelgroep. Bezoekers komen deels uit de wijk, maar ook uit de rest van de stad. Ook het dorpscafé kan als zalencentrum fungeren, wanneer het beschikt over zalen, werkruimten en *businessformules*.

B.5 Leefstijlen en accommodatietypen

Dat mensen met een bepaalde leefstijl het ene type accommodatie prefereren boven een ander type, ligt voor de hand. U, lezer van dit plan, zult zich misschien niet volledig in een leefstijl (willen) herkennen, maar bij de verschillende typen maatschappelijke accommodaties heeft u ongetwijfeld een beeld en eigen voor- en afkeuren.

De relatie tussen leefstijl en accommodatie wordt weergegeven in deze figuur.



Pragmatici (rood) trekken vooral naar de hotspot en de sociëteit. Sleutelwoorden zijn: hip, trendy, relaxed, geen verplichtingen, wijntje bij de lunch, aanbod van activiteiten in de sfeer van educatie en zelfontplooiing.

Verantwoordelijken (groen) treffen we vaak in het zalencentrum. Sleutelwoorden: netwerken, vergaderen, diverse diensten (zoals fitness, wellness), exclusieve ambiance.

Buitenstaanders (blauw) bezoeken vooral het dorpsplein en het wijkhuis. Sleutelwoorden: wijkgericht, gezellig, open, multicultureel, barbecue, yoga maar ook klaverjassen.

Plichtsgetrouwen zijn bezoekers van het klassieke buurthuis. Sleutelwoorden: buurtgericht, eigen mensen, gezellig, veilig, onderlinge hulp, biljarten en bingo.

In de tien wijkaccommodatieplannen wordt de relatie tussen leefstijl en accommodatietypen toegespitst op individuele accommodaties. Daar wordt duidelijk in hoeverre het aanbod van maatschappelijke accommodaties beantwoordt aan de voorkeuren en stijlen van de wijkbewoners.

Bijlage 1: Archetypen in beeld

In de rapportage '*Wijkvoorzieningen in Utrecht op basis van leefstijlen, Hospitality Consultants (2015)*' is gebruik gemaakt van zes archetypen. Deze archetypen onderscheiden zich in fysieke uitstraling, functie en programmering.

De archetypen geven inzicht in de beleving van de accommodatie in fysieke en sociale kenmerken. Samen met de kennis over de belevingswerelden (behoeften en waardepatroon van de inwoners) kan deze informatie gebruikt worden om inzicht te krijgen in de match of mismatch tussen de accommodatie en de inwoners. Deze analyse is gemaakt in voornoemd onderzoek. Om de accommodaties beter aan te laten sluiten op de behoeften en interesses van de inwoners, en daarmee het gebruik van de accommodatie te verhogen, zijn er voorstellen gedaan om de accommodatie in fysieke en/of programmatische zin aan te passen.

Om inzicht te krijgen in wat de fysieke aanpassingen betekenen voor de verschillende accommodaties zijn de archetypen uitgewerkt in beeld. Aanvullend zijn vijf accommodaties binnen de gemeente Utrecht uitgewerkt volgens dit principe. In deze memo worden de moodboards en de casussen kort toegelicht.

Noot vooraf: In het onderzoek zijn alle accommodaties geprofileerd aan de hand van sociale en fysieke kenmerken. Op basis van deze analyse is bepaald welk archetype hier het beste bij aansluit. Dit is altijd een combinatie van factoren en zelden een 100% match. In de uitwerking van de fysieke kenmerken komt dit duidelijk naar voren. Bijvoorbeeld; Hart van Hoograven is in het onderzoek getypeerd als dienstencentrum, vanwege een veelal vaste programmering, beperkte spontane inloop en een fysieke uitstraling die strak en modern oogt. Wel zien we een potentie tot dorpsplein. In de uitwerking van de fysieke kenmerken zien we dat terugkomen. Het interieur van Hart van Hoograven dient als voorbeeld voor een dorpsplein (kleurrijk, open, plek voor ontmoeting). De buitenzijde van het gebouw is opgenomen als voorbeeld voor een dienstencentrum (strak en modern). Tot slot. Hoe dichterbij de 100% match, hoe beter de aard, functie en programmering van een gebouw te lezen is voor bezoekers en buitenstaanders.

De moodboards

Hotspot

Een hotspot is een plek waar je spontaan kunt komen en gaan en eigen initiatieven kunt ontplooiën. Niets hoeft, alles mag. De omgeving inspireert bijvoorbeeld in de vorm van kleuren, verhalen, theater en de verrassende kunst aan de wand. De hotspot is voor iedereen uit de wijk en de stad. Denk aan oude loodsen, een kleine theater of aan een (tijdelijke) strandtent. De hotspot is bij uitstek een plek waar pragmatici zich thuis voelen.

De hotspot kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Bijzondere gebouwen, gebouwen met een verhaal. Veelal zijn de gebouwen oud, soms ontstaat een hotspot spontaan in nieuwbouw (met name op nog niet ontwikkelde nieuwbouwlocaties).
- De locatie aan de rand van de wijk.

- Niet afgewerkte, afgetimmerde gebouwen en inrichting. Er wordt gewerkt met ruwe materialen. De buizen en balken mogen gezien worden.
- Een plek waar ook niet-alledaagse dingen kunnen gebeuren (reparatie, kunst, glas-in-loodwerkplek).
- Een grote diversiteit aan materialen, die niet op elkaar zijn afgestemd.
- Interieur is tweedehands en niet in stijl op elkaar afgestemd.
- Veel ruimte voor eigen inbreng, eigen mogelijkheden, ruimte voor een grote diversiteit aan activiteiten.
- Horecafunctie, van kleinschalig (zelfgeorganiseerd) tot uitbater (pop-up).
- Initiatief voor hotspot is opgepakt door burgers en niet door de gemeente (gemeente kan wel stimulerend/faciliterend optreden).
- De hotspot is vaak tijdelijk van aard, meestal wordt of het initiatief overgenomen door een meer zakelijke partij en krijgt het daarmee ook een meer 'mainstream' karakter of het verdwijnt na een jaar of 4-5.

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- Klein Berlijn
- Strand Oog in Al
- MFA 't Zand
- Werkspoorkathedraal
- De metaalkathedraal

Dorpsplein

Op het dorpsplein komt de wijk samen, en staat het gevoel van 'welkom zijn' centraal. Samen met andere mensen; iedereen doet mee en is welkom. Gezelligheid staat voorop, veel activiteiten richten zich op (kennis)ontwikkeling. De omgeving zorgt ervoor dat mensen kunnen praten en doen.

Inrichting is belangrijk maar samenzijn en samen beleven is belangrijker. Het dorpsplein is bij uitstek een plek waar buitenstaanders zich thuis voelen.

Het dorpsplein kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Centrale plek in de wijk.
- Zowel nieuwbouw als oudbouw, met een duidelijke/uitnodigende entree.
- Slogan op het gebouw/functie benoemen.
- Sterke verbinding tussen binnen en buiten (grote ramen, veel licht).
- Mix aan ontmoetingsplekken, van ontspannen banken tot tafels.
- Sterke inloopfunctie.
- Huiselijke uitstraling, natuurlijke kleuren, zonder 'kneuterig' te worden.
- Informeel horecapunt waar koffie/thee en zo mogelijk ook lunch genuttigd kunnen worden.
- Faciliteiten voor spontane ontmoeting (leestafel, biljart) als ook voor georganiseerde activiteiten.
- Een buitenruimte die uitnodigt om elkaar te ontmoeten en een sterke verbinding heeft met binnen.

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- De Leeuw
- Vorstelijk Complex
- De Schakel
- Hart van Hoograven

Dienstencentrum

Het dienstencentrum richt zich op informeren, zorgen en faciliteren op uiteenlopende gebieden, maar vooral binnen het sociale domein. Partijen komen hier samen (zowel permanent als incidenteel) om het bezoekers gemakkelijk te maken. Een dienstencentrum richt zich niet zozeer op een specifieke doelgroep, maar biedt vooral ruimte voor doelgroepen om elkaar voor specifieke, meestal wekelijks terugkerende, activiteiten te ontmoeten. Het dienstencentrum is een plek waar vooral buitenstaanders en plichtsgetrouwen gebruik van maken.

Het dienstencentrum kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Bijzondere architectuur aan de buitenzijde, veelal nieuwbouw (MFA's).
- Vaak centraal gelegen in de wijk.
- Van binnen neutrale kleuren, functioneel ingericht met enkele eyecatchers.
- Ruime entree.
- Duidelijke bewegwijzering.
- Horecapunt, veelal overdag geopend bij veel permanente verhuur. Anders geopend wanneer er activiteiten in het gebouw aanwezig zijn.
- Zowel ruimtes voor permanente verhuur als voor tijdelijk/incidentele verhuring.
- Ruimtes met een algemeen karakter (bijvoorbeeld om te kunnen vergaderen). Ruimtes van verschillende grootte.
- Sommige ruimtes beschikken over eigen faciliteiten, zoals een keukentje, vaste beamer.
- Ruimtes voor werkplekken (Wifi aanwezig).

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- Hart van Hoograven
- Cultuurcampus Vleuterweide
- MFA 't Zand
- De Weide Wereld
- Nieuw Welgelegen

Buurthuis

Het buurthuis is een ontmoetingsplek, veelal voor een specifieke groep mensen uit de buurt. Het buurthuis is laagdrempelig, je mag meedoen maar het hoeft niet. Kaartavonden, biljarten maar ook knutselmiddagen voor de kinderen zijn er wekelijks. Als er iets geregeld moet worden, doen we dat samen. Ook het onderhoud en het beheer proberen we zoveel mogelijk zelf te doen. De inrichting is basic en degelijk. Er wordt koffie geschonken en er is een bar. Bardienst organiseren we zoveel mogelijk zelf. Je ontmoet er je buur en kletst weer even bij over de actualiteiten in de buurt. Het buurthuis is bij uitstek een plek waar plichtsgetrouwen zich thuis voelen.

Het buurthuis kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Onderdeel van de buurt, veelal oudbouw, maar ook herkenbaar in nieuwbouw. Soms is het een voormalige woning of school.
- Gesloten architectuur. Je ziet van buiten niet precies wat er binnen gebeurt.
- Ingang moet je weten. De deur is goed beveiligd.
- Naamgeving op het gebouw, boven de deur of in het raam naast de deur.
- Veelal gebruik van gordijnen, vitrage voor de ramen.
- Knusse uitstraling, veelal kleinschalige ruimtes bruikbaar voor alledaagse activiteiten (bijvoorbeeld darts, kaarten). Het komt daarmee vaak wat 'hokkerig' over.
- Praktisch, degelijke materialen, kunnen tegen een stootje.
- Veel zelforganisatie (van schoonmaak tot timmeren van een bar of onderhoud aan tafels en stoelen).

- (Klein) keukentje met basisvoorzieningen (koffie, bitterballen, kaas, tosti's).
- Faciliteiten zijn slijtvast/vragen weinig onderhoud.

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- De Boog
- De Pijler
- Sterrenzicht
- 't Bokkie

Zalencentrum

In het zalencentrum worden met name (semi-)commerciële activiteiten georganiseerd. Hierbij gaat het veelal om incidentele activiteiten (zoals feesten, partijen en bijeenkomsten). De zalen zijn multi-inzetbaar. Een exploitant baat het centrum, inclusief horecafunctie, uit. Het zalencentrum wordt door alle leefstijlen gebruikt, maar het meest door pragmatici en verantwoordelijken.

Het zalencentrum kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Zowel gelegen in het centrum van de stad of wijk als aan de rand van een stad of wijk.
- Gebouw is ruim, veelal wat introverte architectuur. Zowel oudbouw als nieuwbouw.
- Naamgeving op het gebouw, in opvallende kleuren/letters.
- Horecapunt is herkenbaar (bijvoorbeeld door middel van een 'Heineken' bord).
- Entree wordt veelal herkenbaar gemaakt door het gebruik van lopers, straatpatronen, borden en/of plantenbakken/kunst. Attributen die veelal bij sluiting naar binnen worden gehaald.
- Centraal punt van binnenkomst: soms via receptie, meestal via narrow casting.
- Horecafunctie: bar, stoelen en tafels.
- Gebruik van neutrale materialen, degelijk, functioneel, tijdloos.
- Interieur is makkelijk verplaatsbaar tevens neutrale materialen, degelijk, functioneel en tijdloos.
- Multifunctionele ruimtes van verschillende grootte met 'basisvoorzieningen'; in sommige zaal vaste projector/beamer aanwezig.
- Benodigde of aanvullende faciliteiten zijn te organiseren via de exploitant, zoals koffie/thee, lunch, etc.
- Wi-Fi aanwezig.

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- Woolloomooloo
- Zalencentrum Utrecht-Zuid
- Het Vechthuis
- Grote Catacomben
- Zalenverhuur 7

Sociëteit

Ons kent ons is het motto binnen de sociëteit. Hier onderhoud je je netwerk en benut je je vrije tijd optimaal. Een diner, golfevent, hockey, fitness en dansavond zorgen voor vertier. Perfect op elkaar afgestemde en kwalitatief hoogwaardige materialen zorgen voor een sfeervolle entourage. De sociëteit is bij uitstek een plek waar verantwoordelijken zich thuis voelen.

De sociëteit kenmerkt zich in fysieke zin door:

- Centrale ligging, goed bereikbaar.
- Veelal van 'oudsher'.

- Klassieke, exclusieve uitstraling van binnen en/of buitenkant.
- Naamgeving op het gebouw.
- Entree is herkenbaar, maar nodigt niet uit om als passant naar binnen te gaan.
- Gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen, donkere klassieke kleuren.
- Een (ruime/centrale) ontmoetingsruimte met een (goede) horecavoorziening/bar.
- Sfeer van een hoogwaardig clubhuis. Ons kent ons, we regelen het samen.

In het beeldmateriaal zijn de volgende referenties gebruikt:

- Partycentrum number four
- Parnassos
- Academiegebouw
- Unitas
- Sociëteit de Vereeniging

ARCHETYPEN

MAATSCHAPPELIJKE ACCOMMODATIES

IN BEELD

HOT SPOT



STOER EN KARAKTERISTIEK. DESIGN OF INDUSTRIEEL.
EEN NIET-ALLEDAAGSE OMGEVING. INSPIREREND, UITDAGEND.

MUZIEK, HORECA, ONTSPANNING EN CULTUUR. HIP & HAPPENING
VOEL DE ATMOSFEER. DROOM WEG.



OPEN EN TOEGANKELIJK.
ALS INDIVIDU OPGAAN IN DE MASSA.



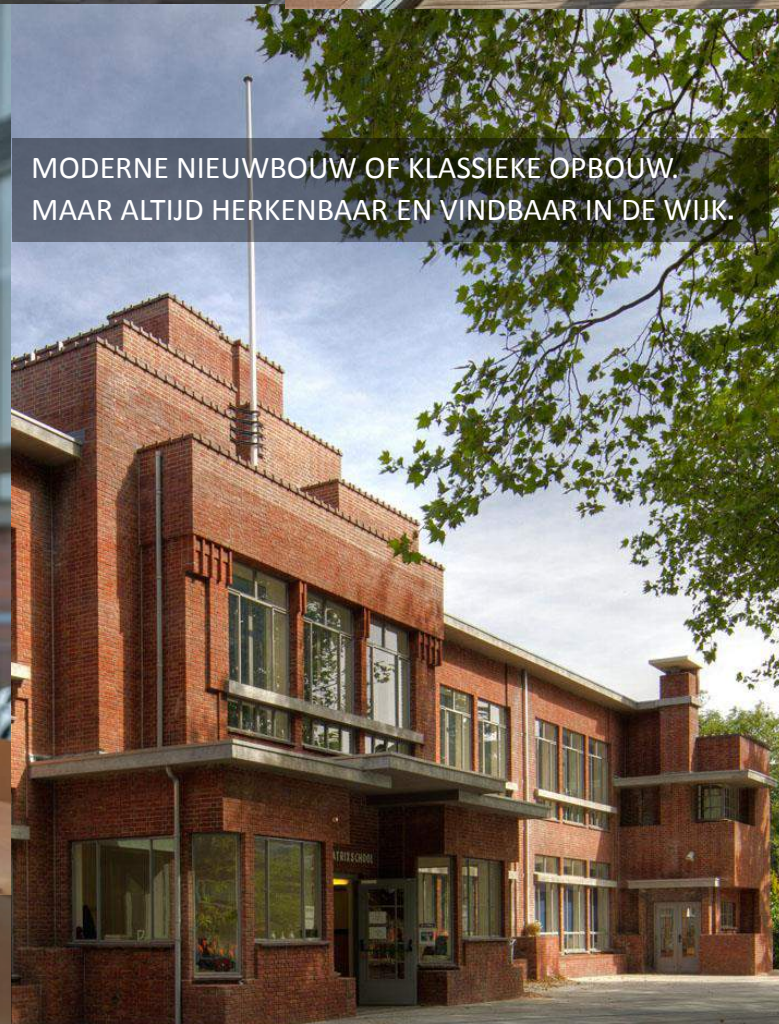
DORPS PLEIN



OPEN EN UITNODIGEND.
PASSENDE SCHAAFGROOTTE.
EEN PLEK WAAR IEDEREEN ZICH WELKOM VOELT.



EEN SFEERVOLLE, HUISELIJKE UITSTRALING.
WARMTE EN NATUURLIJKE KLEUREN, MAAR UNIVERSEEL.
IEDEREEN VOELT ZICH ER THUIS.



MODERNE NIEUWBOUW OF KLASIEKE OPBOUW.
MAAR ALTIJD HERKENBAAR EN VINDBAAR IN DE WIJK.



IN DE BAR STAAT
ONTMOETING EN VERBINDING CENTRAAL.

DIENTEN CENTRUM



FUNCTIONEEL EN VANZELFSPREKEND.
MET EEN UITSTRALING DIE PAST BIJ DE FUNCTIE EN DOELGROEPEN.
NEUTRAAL EN UNIFORM IN GEMEENSCHAPELIJKE ZONES.



OPVALLENDE ARCHITECTUUR.
ZOWEL IN VORM, KLEUR ALS MATERIALISATIE.



RUIMTELIJKHEID EN TRANSPARANTIE.
MET EEN UITNODIGENDE EN HERKENBARE
HOOFDENTREE



BUURT HUIS



GERICHT OP SPECIEKE DOELGROEPEN UIT DE BUURT.
VERTROUWDE OMGEVING, VERTROUWDE GEZICHTEN.
DE KANTINE WAAR DAGELIJKSE ACTIVITEITEN PLAATSVINDEN.



ZELFWERKZAAMHEID. VAN ONS, DOOR ONS.
GEBRUIKERS GEVEN VORM AAN SFEER EN UITSTRALING.
CREËREN VAN EIGEN IDENTITEIT.



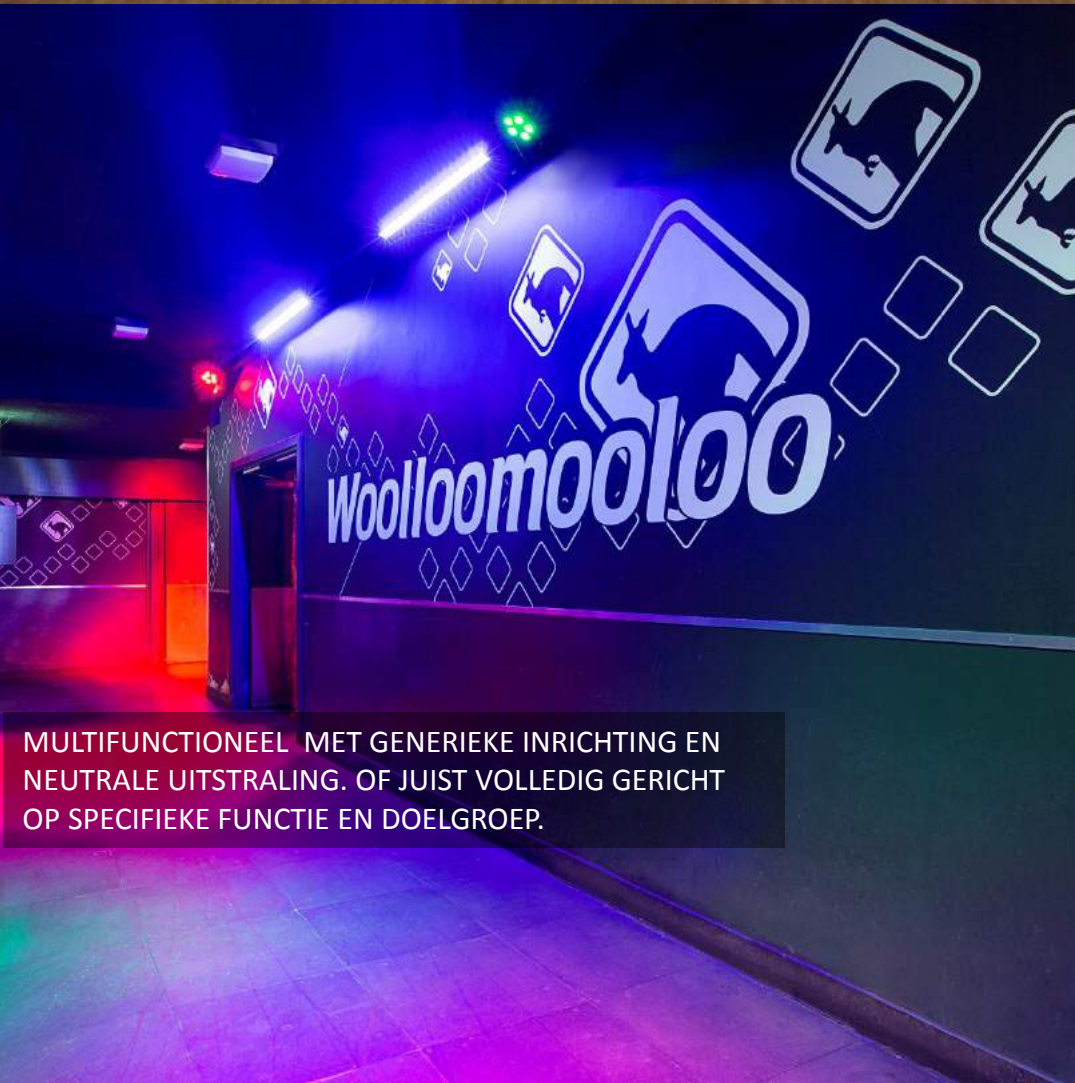
GESLOTEN EN INGETOGEN UITSTRALING.
KLEINSCHALIGER EN BESLOTEN KARAKTER.
HET CLUBHUIS VAN DE BUURT,



ZALEN CENTRUM



KLEIN, GROOT. MODERN, KLASSIEK. EENVOUDIG OF JUIST LUXE.
VOOR ELK WAT WILS. VOOR ELK BUDGET.
VOOR DE BUURT, DE STAD OF OOK DAARBUITEN.



MULTIFUNCTIONEEL MET GENERIEKE INRICHTING EN
NEUTRALE UITSTRALING. OF JUIST VOLLEDIG GERICHT
OP SPECIFIEKE FUNCTIE EN DOELGROEP.



(SEMI)COMMERCIELE HORECAEXPLOITATIE.
ALLEEN EEN ZAAL OF MET VOLLEDIG SERVICEPAKKET.





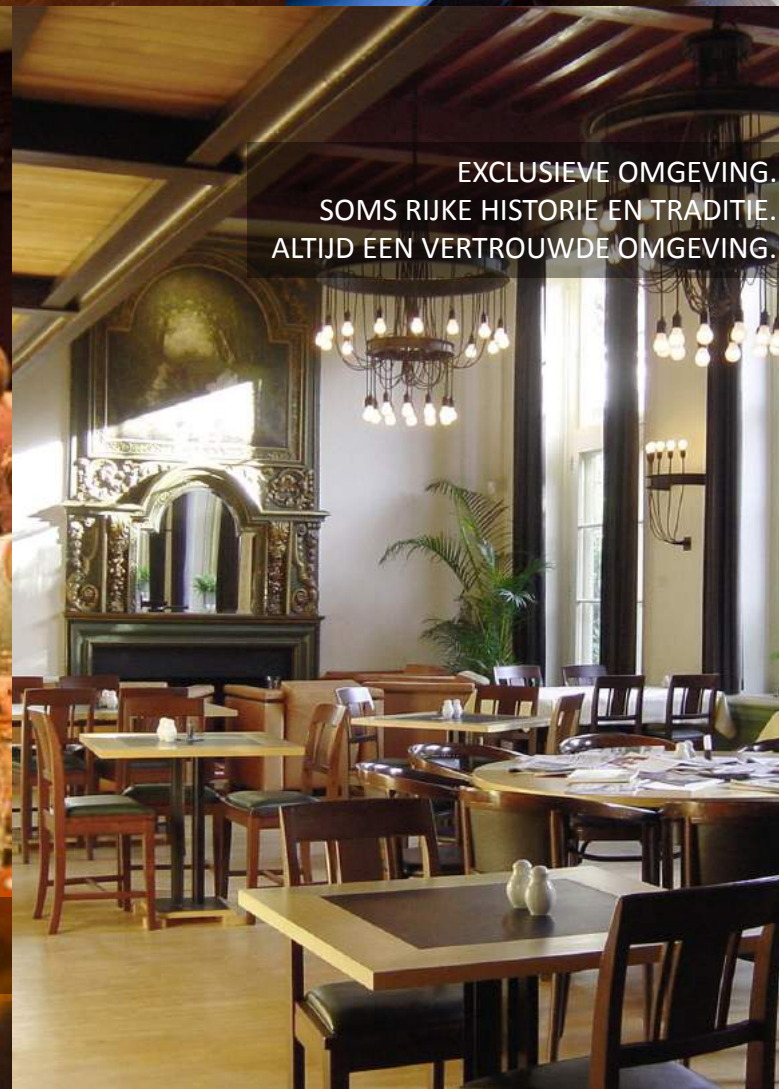
SOCIËTEIT



OMGEVING VOOR GELIJKGESTEMDEN.
ONS KENT ONS.
BESLOTEN KARAKTER.



WARM, REPRESENTATIEF EN SOMS PRESTIGIEUS.
ZINGEVEND EN INSPIREREND.



EXCLUSIEVE OMGEVING.
SOMS RIJKE HISTORIE EN TRADITIE.
ALTIJD EEN VERTROUWDE OMGEVING.



HOT SPOT

UITSTRALING ENTREE GEBOUW- EN
LOCATIESITUATIONEEL

HERGEBRUIK VAN GEBOUWEN,
SEMI-PERMANANTE BOUW & POP-UP

RUWE MATERIALEN EN
STANDBOUWKWALITEIT

EXPRESSIEF, INSPIRERENDE UITSTRALING



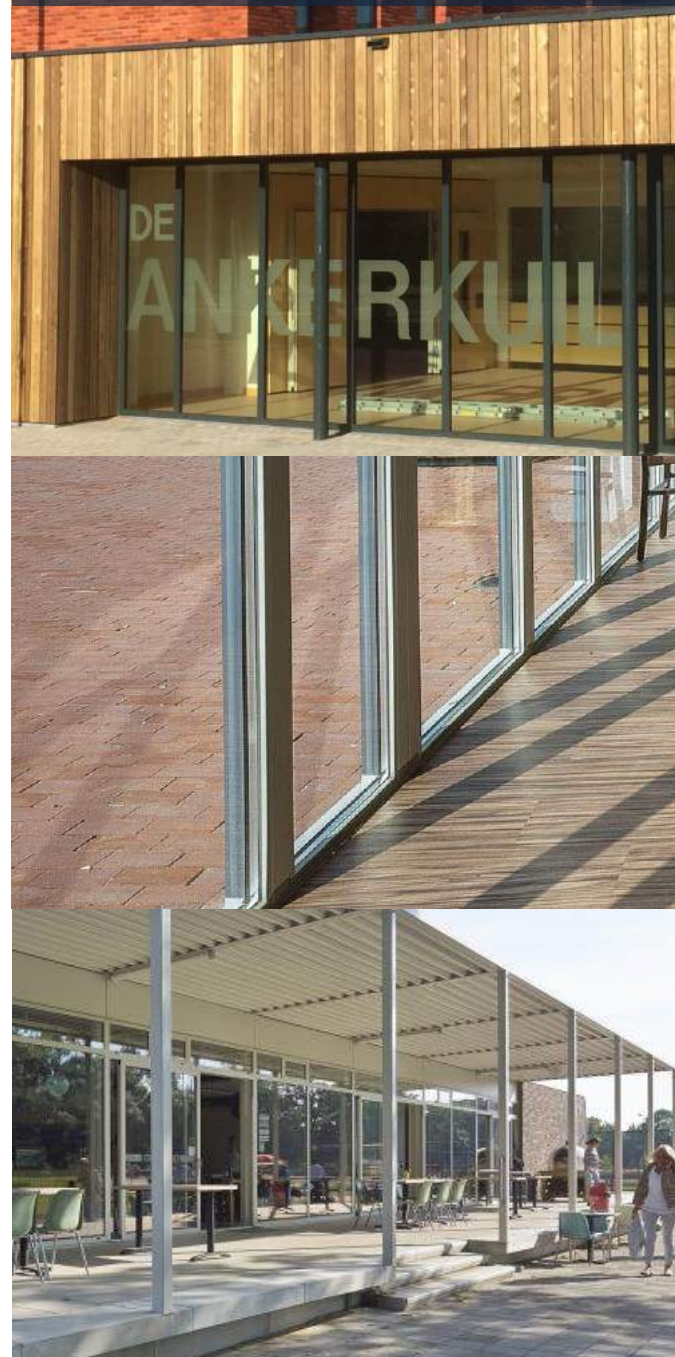
DORPSPLEIN

UITNODIGEND EN OPEN

NIEUWBOUW OF BESTAANDE BOUW

NATUURLIJKE MATERIALEN EN GLAS

NEUTRAAL, VERZORGD EN HUISELIJKE
SFEER EN SCHAALGROOTTE



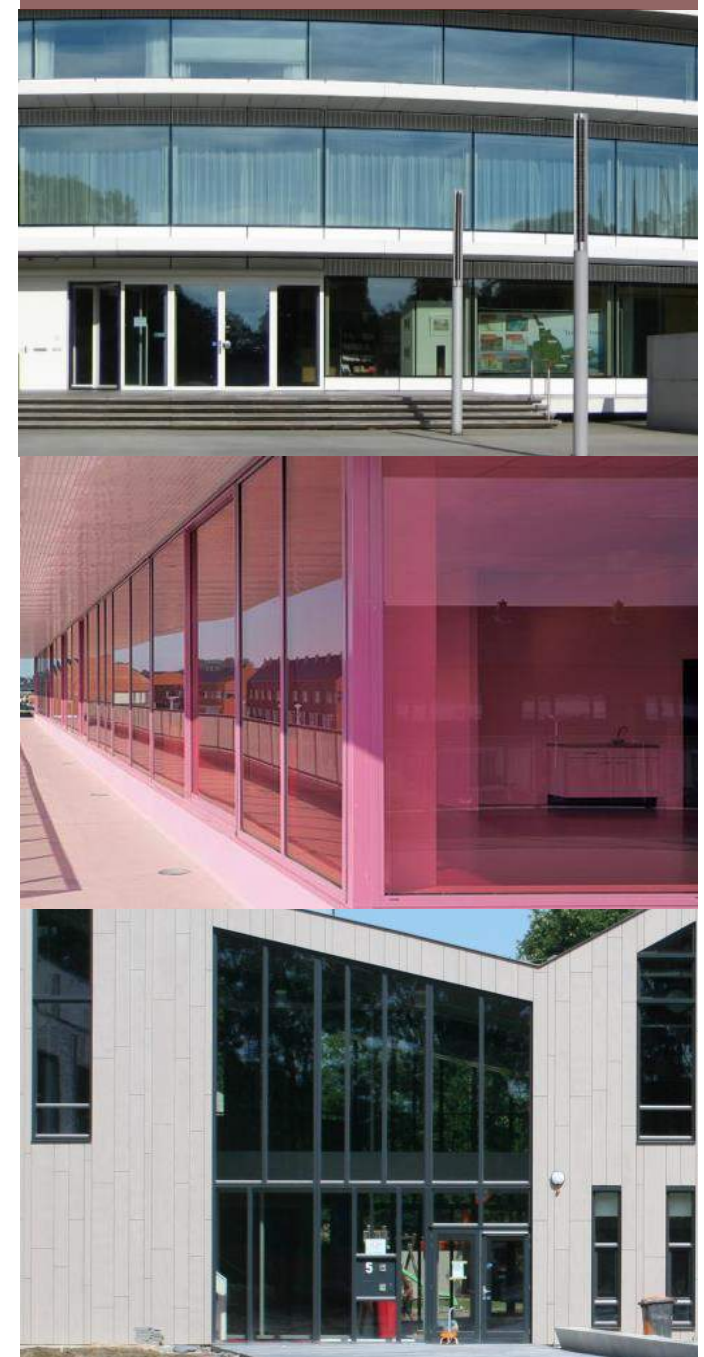
DIENSTENCENTRUM

HERKENBAAR EN TRANSPARANT

MULTIFUNCTIONEEL, NIEUWBOUW

REPRESENTATIEVE ARCHITECTUUR

AANDACHT VOOR VORM, KLEUR
MATERIALEN



BUURTHUIS

BESLOTEN UITSTRALING

DICHTE GEVEL, WEINIG TRANSPARANTIE

BAKSTEEN EN ONDERHOUDSARME
MATERIALEN

SOBERE ARCHITECTUUR, FUNCTIONEEL



ZALENCENTRUM

HERKENBARE ENTREE MET
(COMMERCIEËLE) HORECAUITSTRALING
UITNODIGENDE ENTREE, BESLOTENHEID
EN PRIVACY IN ZALEN

GROTE DIVERSITEIT IN
MATERIAALGEBRUIK

VAN BASIC TOT EXCLUSIEVE UITSTRALING,
AFHANKELIJK VAN (PRIJS)SEGMENT



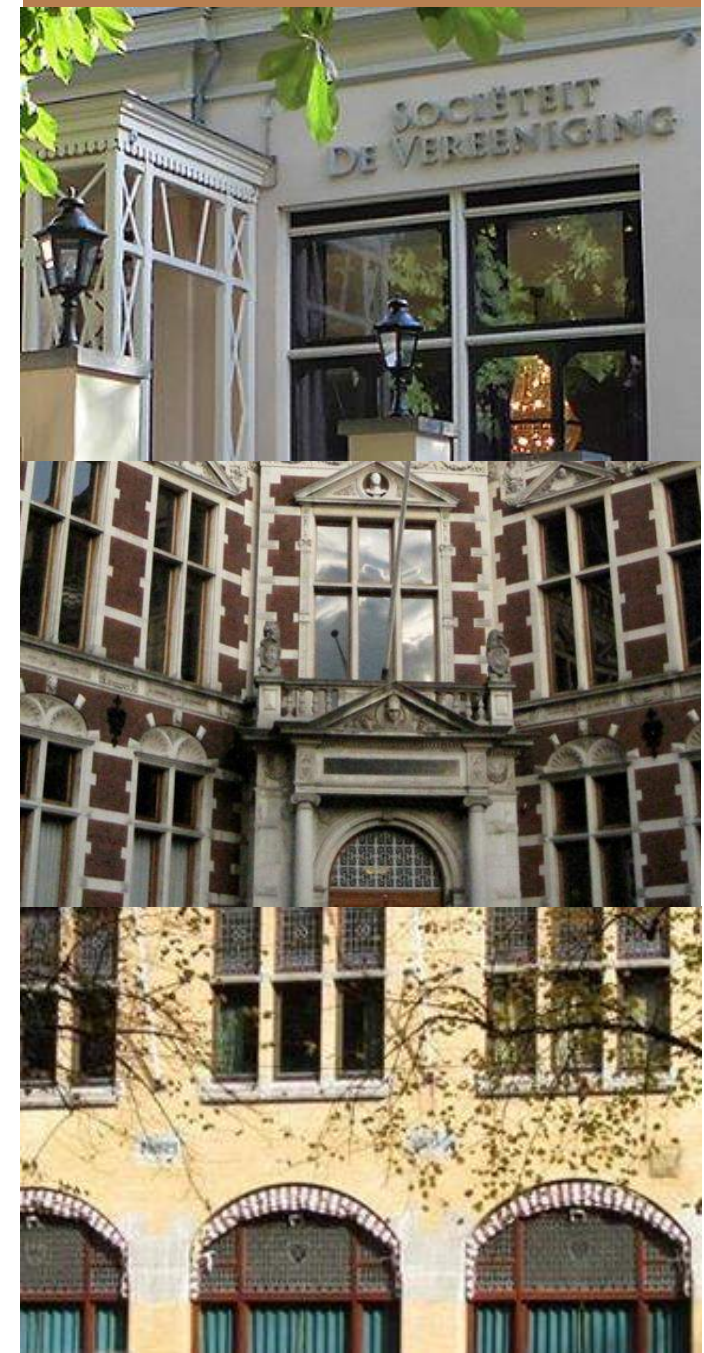
SOCIËTEIT

BESLOTEN KARAKTER, GEEN UITSTRLING
ALS PUBLIEKSGEBOUW

GESLOTEN ENTREE, INTERN GERICHT,
PRIVACY

VEELAL HISTORISCHE (MONUMENTALE)
GEBOUWEN MET RIJKE ARCHITECTUUR

EXCLUSIEVE UITSTRALING,
IDENTITEITVERSTERKEND

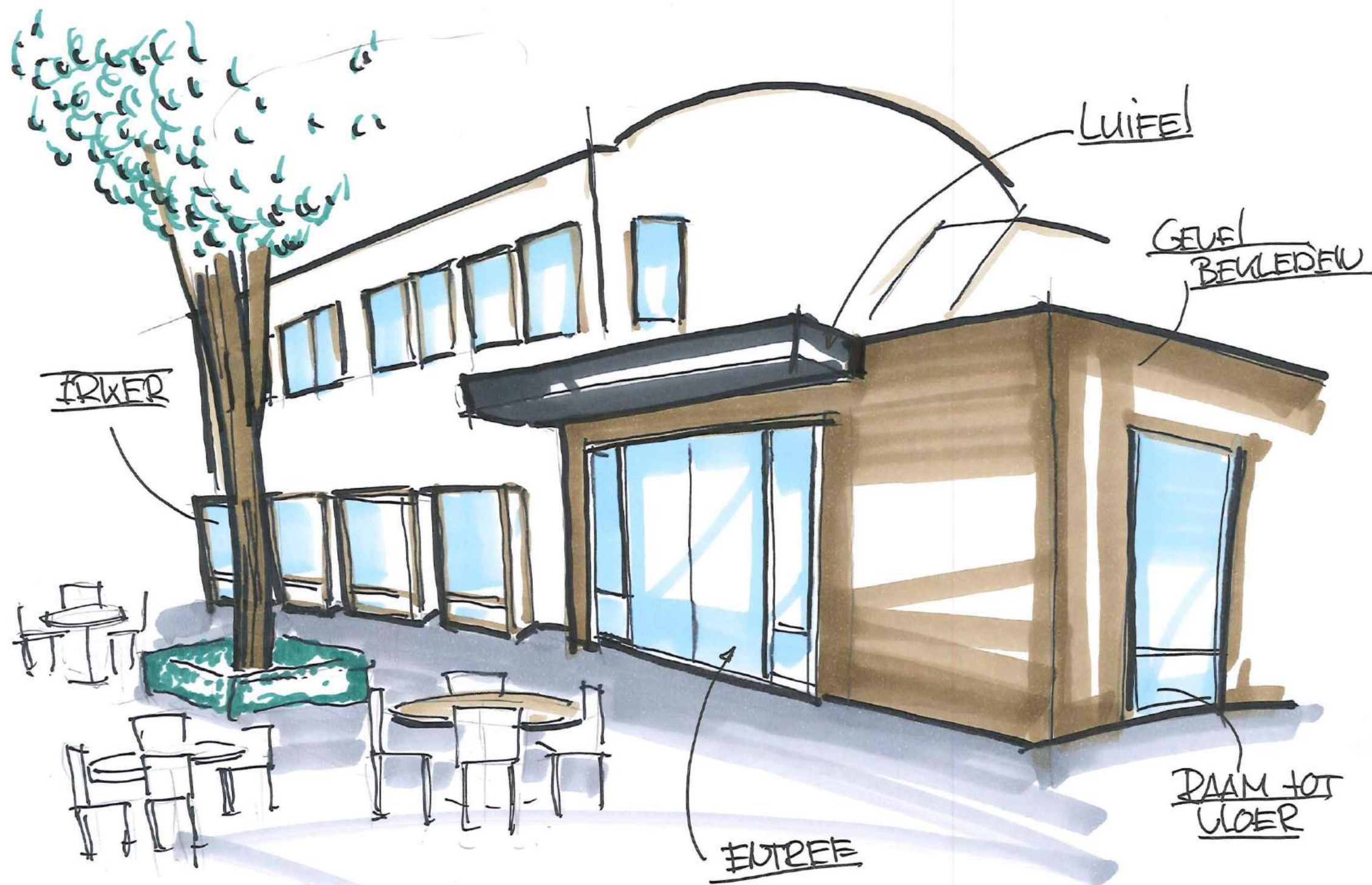


CASE

BUURTHUIS DE BOOG



HUIDIGE SITUATIE



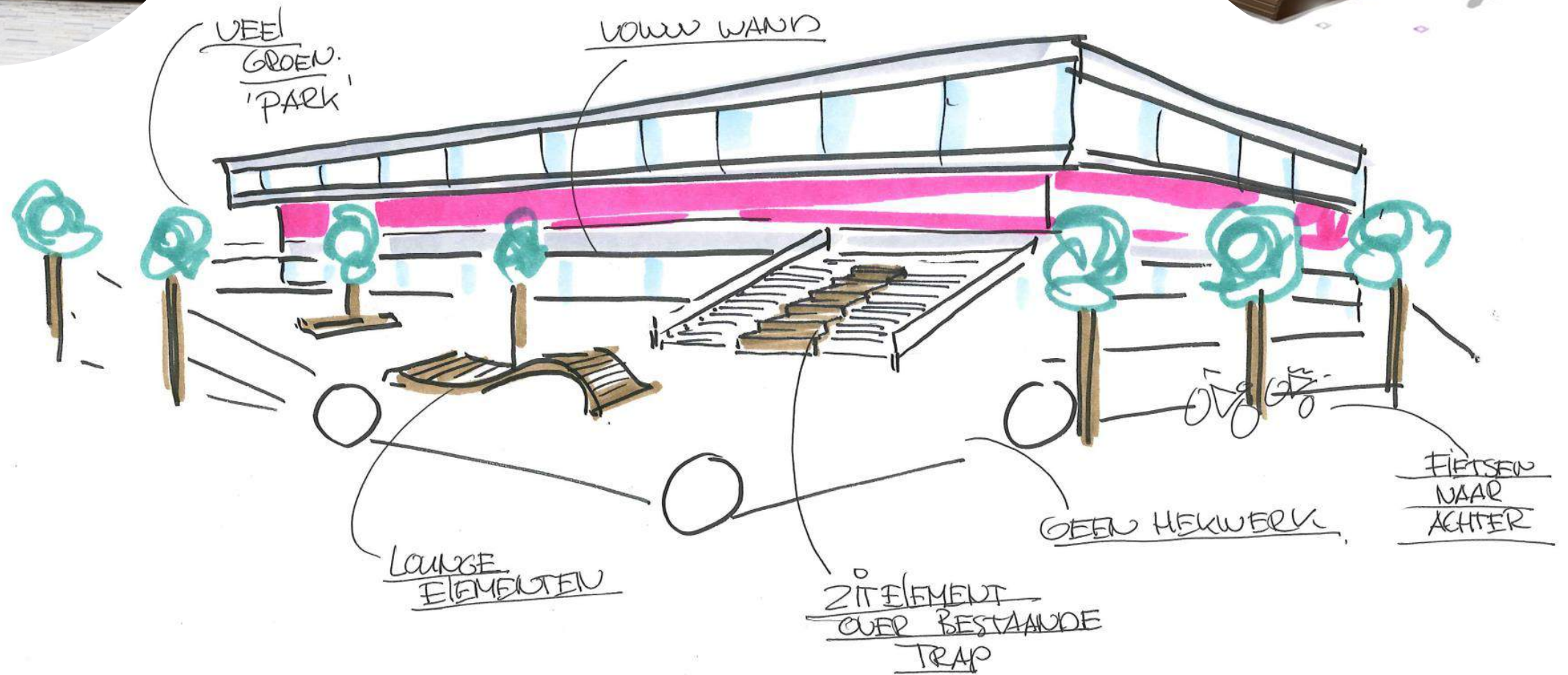
NIEUWE SITUATIE

INTERIEUR





HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

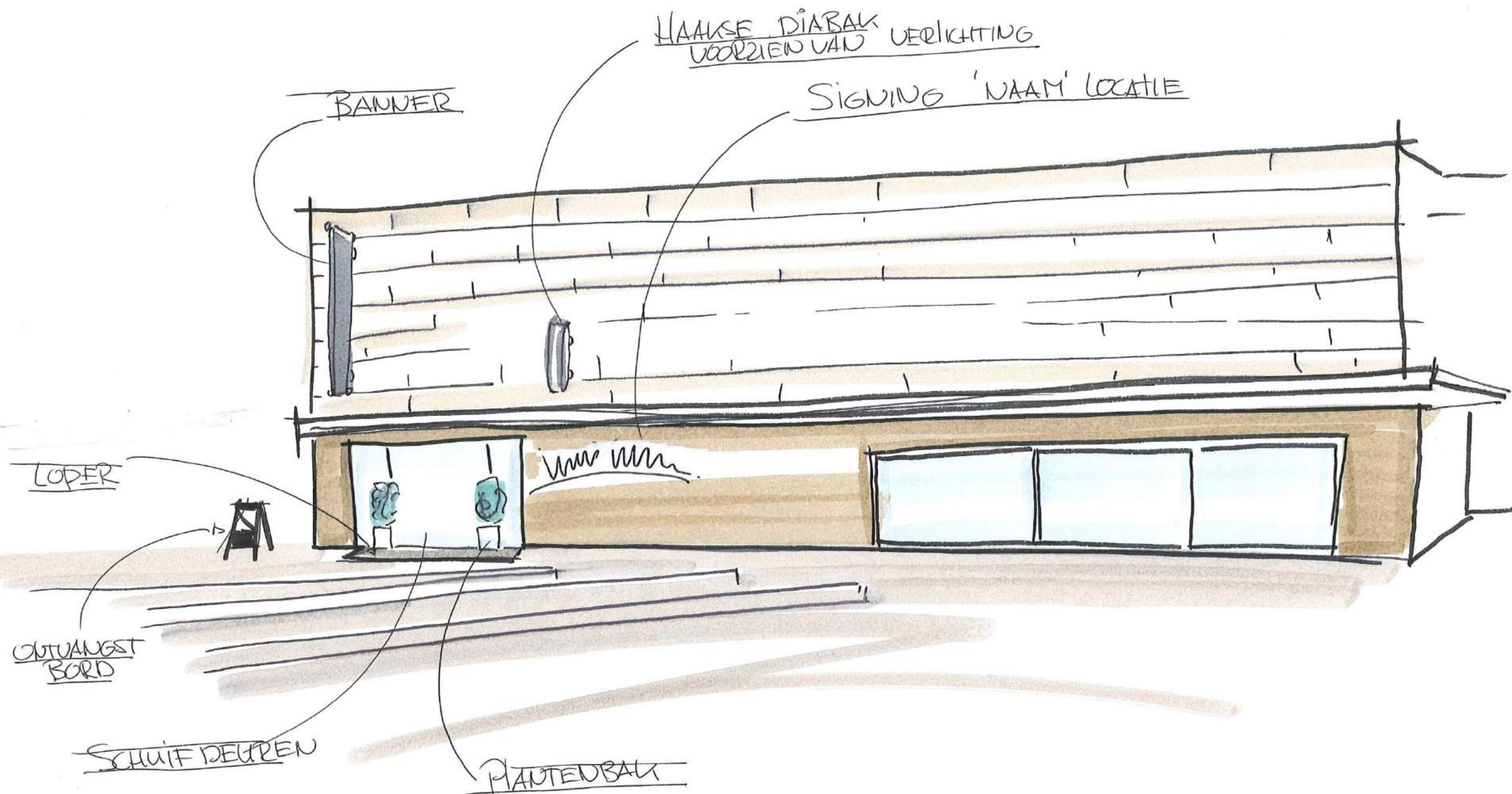


INTERIEUR





HUIDIGE SITUATIE



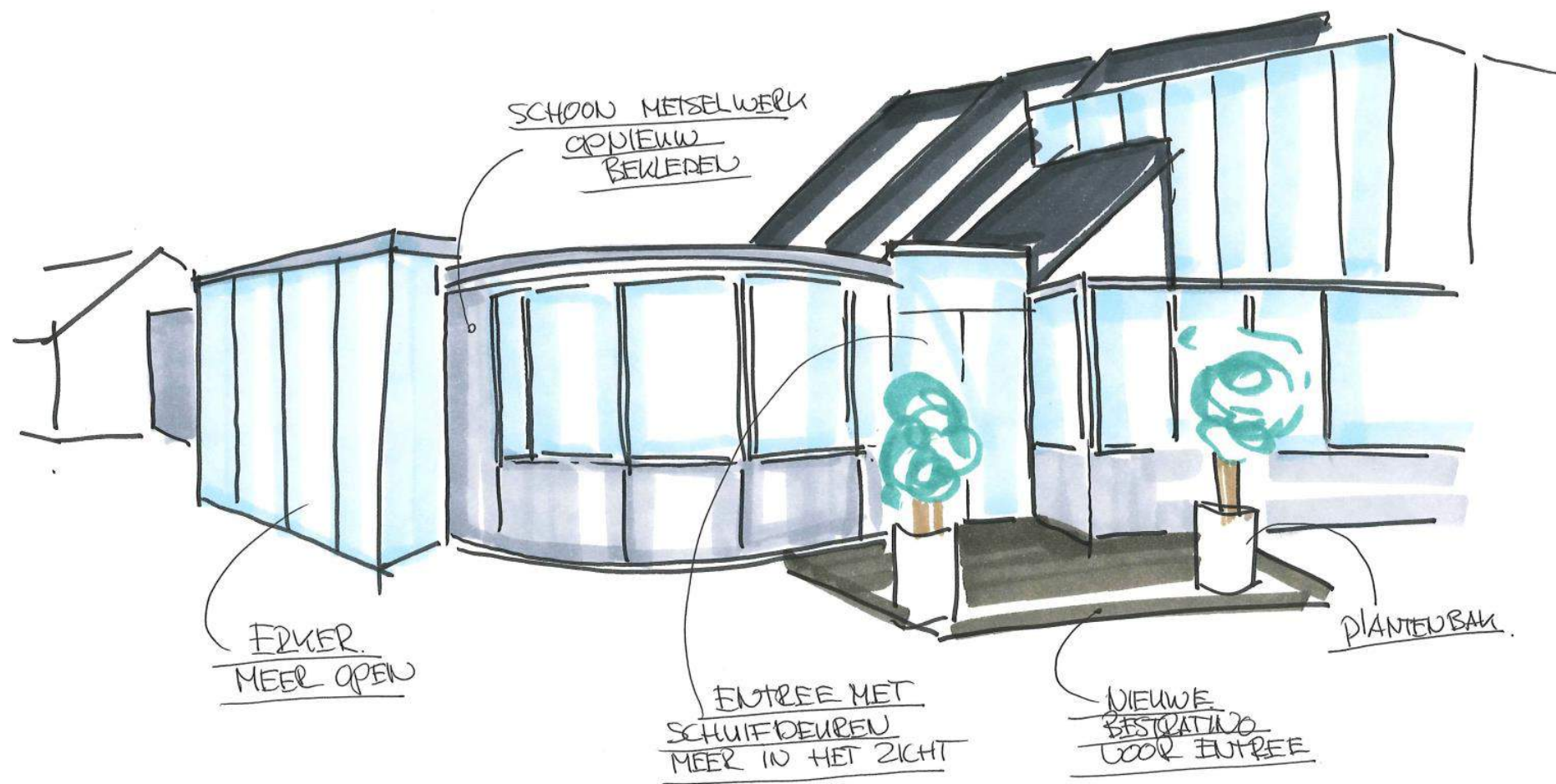
NIEUWE SITUATIE

INTERIEUR





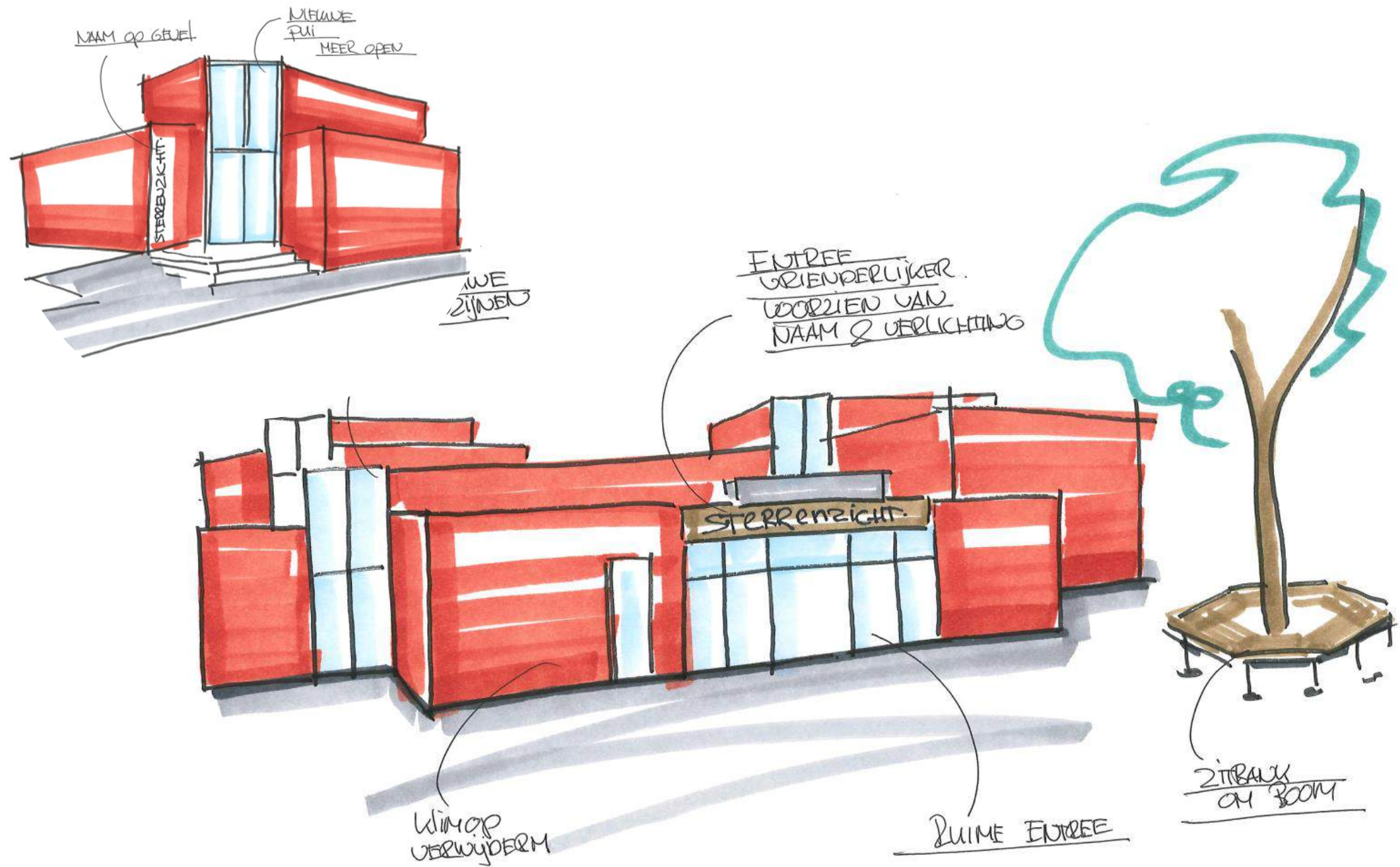
HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



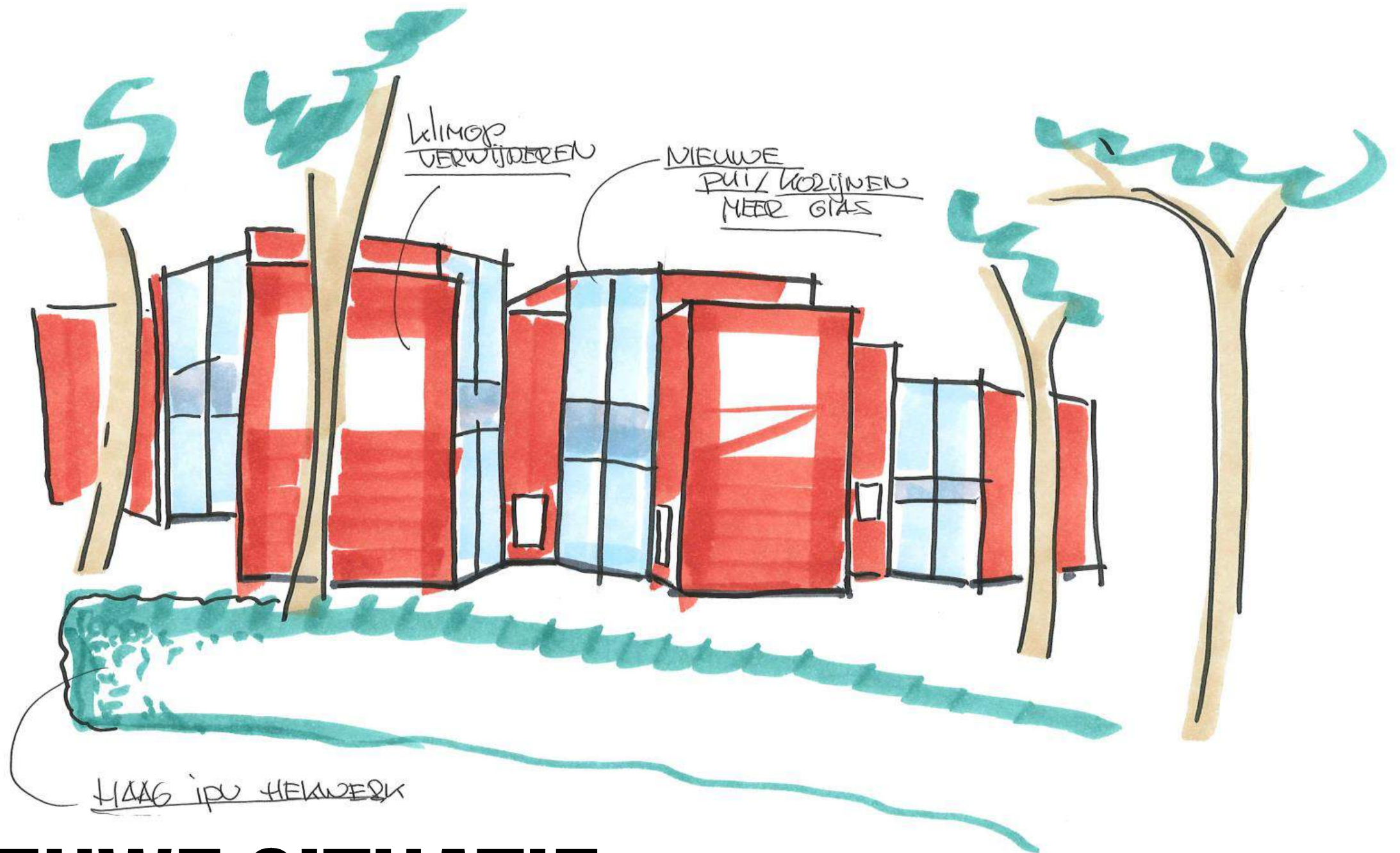
HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

INTERIEUR

