

BIJLAGEN

ONDERZOEK ZWOLSE WIJKACCOMMODATIES GEMEENTE ZWOLLE

18 JUNI 2021



Aan

Gemeente Zwolle
Projectgroep Onderzoek Zwolse Wijkaccommodaties

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Ynske Lankreijer
Dick Leijen
Maurice Tepperik

Project

Onderzoek Zwolse Wijkaccommodaties

Betreft

Bijlagen

Ons kenmerk

210037.c01/DL/CL

Datum

18 juni 2021

© 2020 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1: SAMENSTELLING PROJECTGROEP EN GESPREKKEN	1
BIJLAGE 2: SYSTEMATIEK LEEFSTIJLTYPING ACCOMMODATIES	2
BIJLAGE 3: NORMERING BEZETTINGSGRADEN	10
BIJLAGE 4: KENMERKEN WIJKEN T.B.V. BEHOEFTEBEPALING	11
BIJLAGE 5: DE VRAAG/BEHOEFTE	14
BIJLAGE 6: BENCHMARK EXPLOITATIERESULTATEN	22

BIJLAGE 1: SAMENSTELLING PROJECTGROEP EN GESPREKKEN

SAMENSTELLING PROJECTGROEP

Naam	Discipline
Aart Janssen (Bertus Jeensma, tijdelijke vervanger)	Wijkaccommodaties
Erna van Dijk	Maatschappelijke Ontwikkeling
Ellen van Assem	Maatschappelijke Ontwikkeling
Jeroen van Ettehoven	Vastgoed
Hanneke Valkeman	Stadsdeelmanagement
Dick Leijen	Extern

GESPREKKEN

Partijen/naam	Discipline/vertegenwoordiger van
Alle besturen/beheerders van de wijkcentra (3 maal)	Wijkcentra
Alle projectgroepleden	Gemeente
Alle stadsdeelmanagers	Gemeente
Jos Legebeke	Travers
Annemarie van der Kolk	Wijz
Astrid Dekker	Gemeente, Maatschappelijke Ontwikkeling
Daphe de Vries	Gemeente, Maatschappelijke Voorzieningen
Froukje Idsardi	Gemeente, data
Diverse gebruikers (wijkverenigingen, muziekverenigingen, bridgeverenigingen)	Gebruikers (10)
Glenda Huisjes	Gemeente, Beschermd Wonen

BIJLAGE 2: SYSTEMATIEK LEEFSTIJLTYPING ACCOMMODATIES

Met dit project zijn de maatschappelijke accommodaties ook getypeerd, naar de mate waarin zij gelijkenis vertonen met enkele – door het MFA Lab – ontwikkelde archetypen. In deze bijlage een korte uiteenzetting van:

- De onderwerpen die per accommodatie in kaart zijn gebracht op basis waarvan deze vervolgens zijn getypeerd.
- De archetypen en hun kenmerken.

ONDERWERPEN VOOR TYPING

GEBOUW EN INRICHTING

- Gebouw
 - Ouderdom (circa)
 - Bijzonder (historisch, met een verhaal) of neutraal
- Tijdelijk of permanent gebouw
- Architectuur
 - Prominent/signatuur
 - Ingetogen/weinig architectonische kwaliteit
- Afwerkingsniveau
 - Afgewerkt/netjes
 - Niet afgewerkt, ruw, industrieel
- Eenheid/uniformiteit
 - Eenheid in kleuren en materialen
 - Geen eenheid, grote verscheidenheid
- Open versus gesloten
 - Open/grote raampartijen/veel lichtinval
 - Gesloten, kleine ramen, gordijnen
- Entree
 - Prominent en uitnodigend
 - Verscholen/beveiligd
- Aanduiding
 - Groot op gevel met functieaanduiding
 - Afwezig of alleen naam
- Kleuren
 - Fel/prominent/divers
 - Neutraal
 - Gezellig/warm
 - Knus/keuterig
- Uitstraling
 - Industrieel/high tech
 - Huiselijk
 - Gezellig
 - Exclusief
- Inrichting
 - Gezellig/nodigt uit tot ontmoeting
 - Keuterig
 - Kan tegen een stootje
- Bewegwijzering
 - Duidelijk
 - Ontbreekt
- Buitenruimte
 - Verbinding tussen binnen en buiten

- Bruikbaarheid buitenruimte (alleen parkeren of plein)

ACTIVITEITEN/PROGRAMMERING

- Wie organiseert?
 - Zelf (beherende instelling zelf)
 - Inwoners
 - Anderen (verenigingen, bedrijven en instellingen)
- Type activiteiten
 - Traditioneel of juist experimenteel
 - Gericht op ontspanning, gezelligheid
 - Gericht op leren/ontwikkelen
 - Gericht op informatie/hulp en advies
 - Vast of sterk wisselend

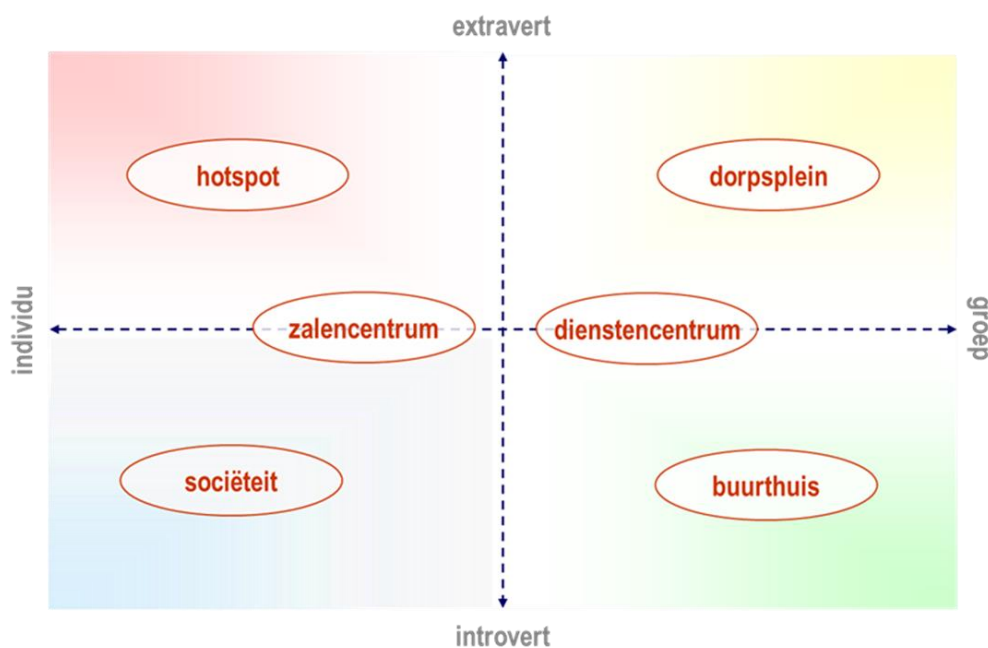
BEHEER

- Wie beheert?
 - Inwoners zelf/vrijwilligers
 - Betaalde krachten/bediening/beheerders
 - Commerciële uitbater
- Type beheer
 - Klasse/uitstraling
 - Experiment/BIO
 - Houtje touwtje

DE ARCHETYPEN EN HUN KENMERKEN

In dit rapport is gebruik gemaakt van zes archetypen. Deze archetypen onderscheiden zich in fysieke uitstraling, functie en programmering.

Figuur 1: De onderscheiden archetypen



Bron: MFA-lab / Hospitality Consultants

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.

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.

HOTSPOT

Een hotspot is een plek waar je spontaan kunt komen en gaan en eigen initiatieven kunt ontplooien. 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 inwoners met een rode leefstijl 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.



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 inwoners met de gele leefstijl 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 inloofunctie.
- 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.



DIENTSTENCENTRUM

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 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).



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. Bardiens 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 inwoners met een groene leefstijl 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.



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 blauw en rood. 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.



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 de blauwe leefstijl zich thuis voelt. *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.



BIJLAGE 3: NORMERING BEZETTINGSGRADEN

UITGANGSPUNTEN

Bij de beoordeling van de bezettingsgraad zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

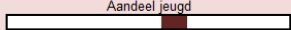
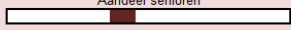
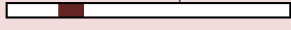
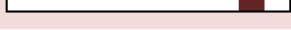
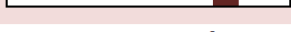
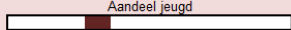
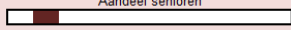
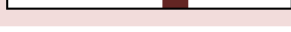
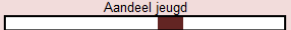
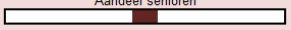
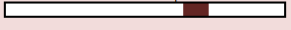
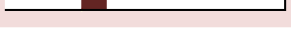
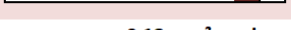
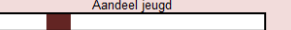
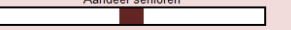
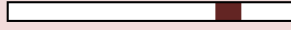
- Beschikbaarheid van de accommodatie:
 - 365 dagen per week
 - 3 dagdelen per dag (ochtend, middag en avond).
- Elke verhuring telt als dagdeel. Indien een ruimte 2 maal per dagdeel is verhuurd (bijvoorbeeld twee maal een uur), dan telt dit als één dagdeel.
- Bettingsgraad becijferd (indien informatie beschikbaar) per ruimte, per dagdeel en voor het totaal.

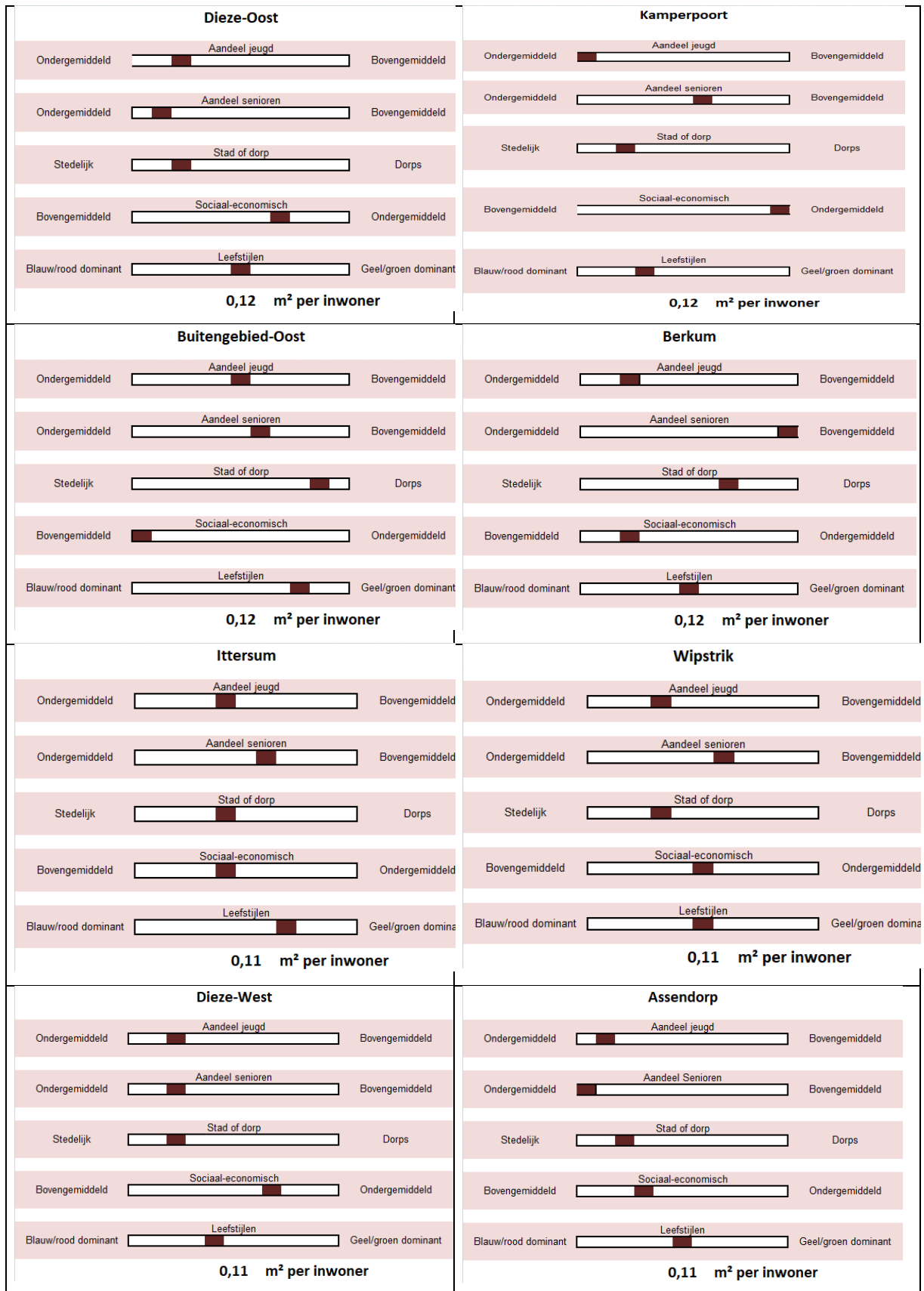
NORMERING

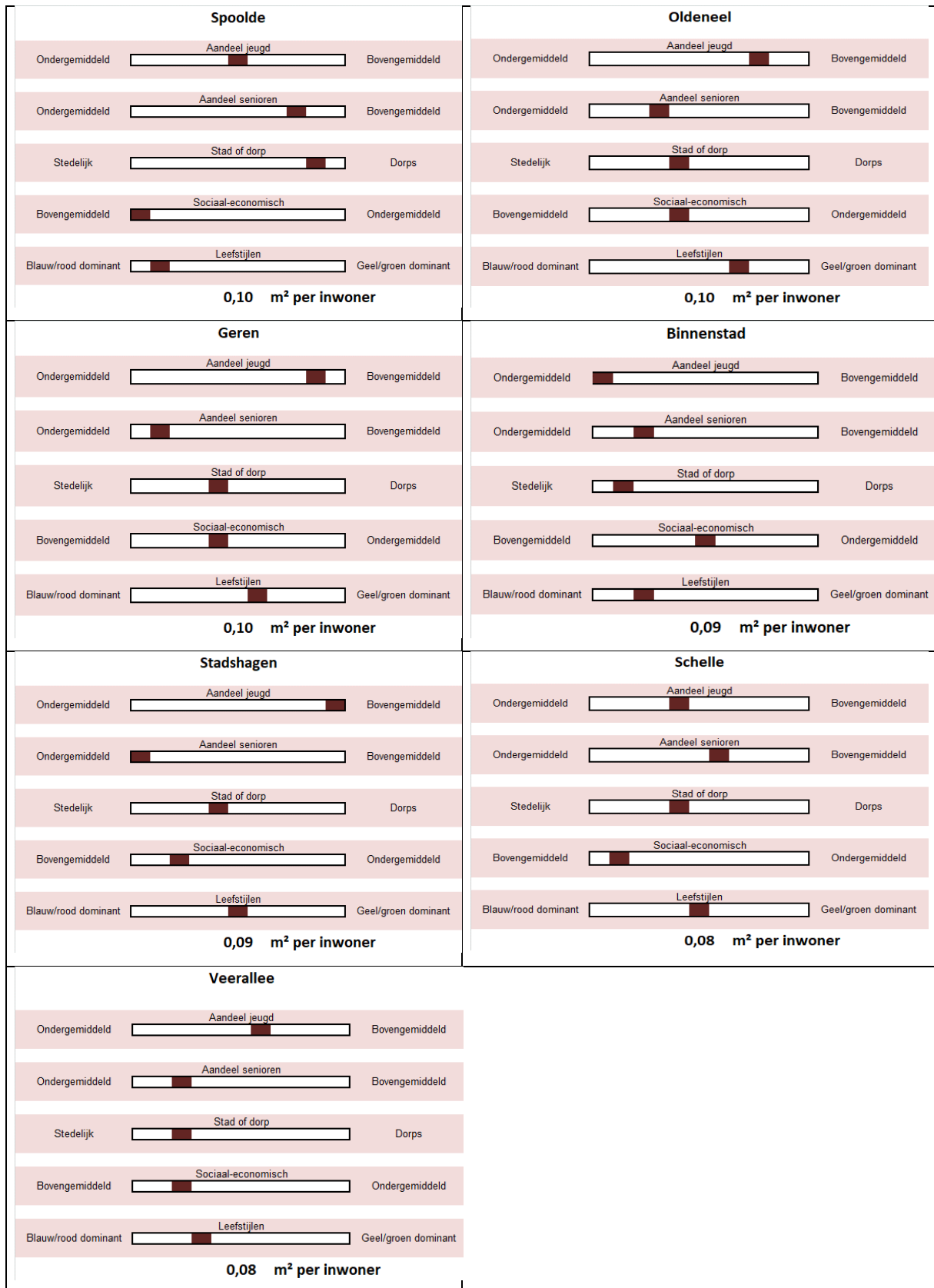
De totale bezettingsgraad (aantal dagdelen verhuurd/aantal dagdelen beschikbaar) uitgedrukt in een percentage. Daarbij gelden de volgende kwalificaties:

Oordeel	Bezettingsgraad
Zeer goed	44,2%
Goed tot zeer goed	38,7%
Goed	33,2%
Voldoende tot goed	27,7%
Voldoende	22,1%
Matig tot voldoende	16,6%
Matig	11,1%
Slecht tot matig	8,3%
Slecht	5,5%

BIJLAGE 4: KENMERKEN WIJKEN T.B.V. BEHOEFTEBEPALING

Holtenbroek Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,14 m² per inwoner	Indische Buurt Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,13 m² per inwoner
Westenholte Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,13 m² per inwoner	Buitengebied-Noord Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,13 m² per inwoner
Buitengebied-Zuid Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,13 m² per inwoner	AA-landen Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Ondergemiddeld  Bovengemiddeld Stedelijk  Dorps Bovengemiddeld  Ondergemiddeld Blauw/rood dominant  Geel/groen dominant 0,12 m² per inwoner





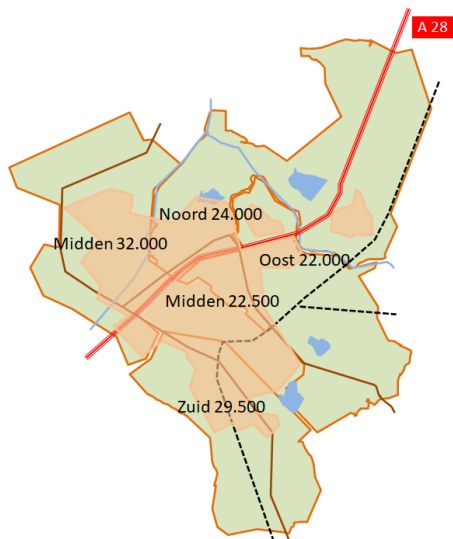
BIJLAGE 5: DE VRAAG/BEHOEFTE

OMVANG VAN DE WIJKEN

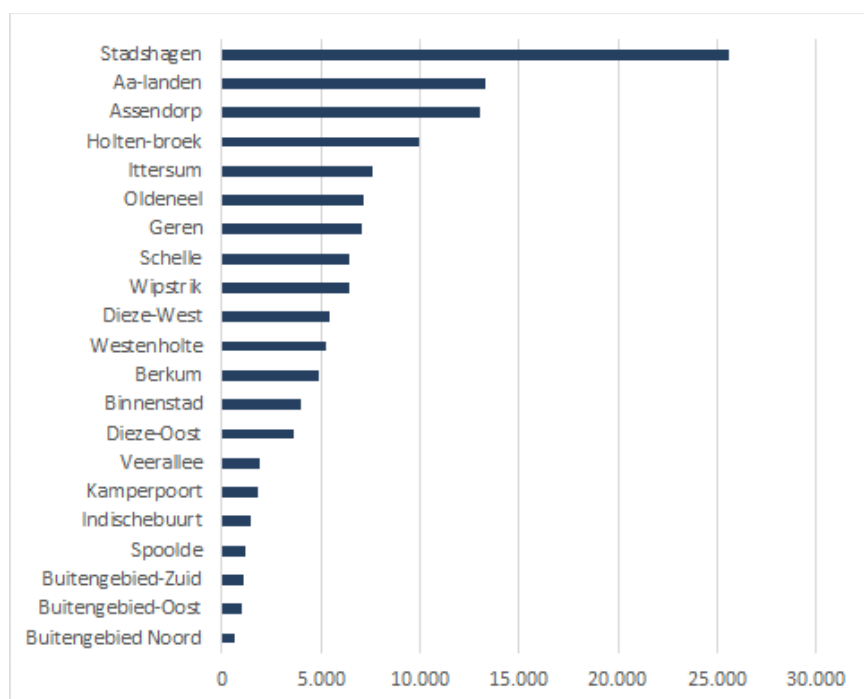
De stad Zwolle bestaat uit 5 stadsdelen en 21 wijken, met in totaal bijna 128.000 inwoners. De verdeling van de wijken naar stadsdelen is als volgt:

- Stadsdeel **Noord**: Holtenbroek, Aa-landen, Buitengebied Noord
- Stadsdeel **Oost**: Berkum, Dieze-West, Dieze-Oost, Wipstrik, Indische buurt, Buitengebied oost
- Stadsdeel **Zuid**: Schelle, Oldeneel, Ittersum, Geren, Buitengebied Zuid
- Stadsdeel **West**: Stadshagen, Spoolde en Westenholte.
- Stadsdeel **Midden**: Binnenstad, Kamperpoort, Veerallee en Assendorp

De stadsdelen, maar vooral de wijken verschillen behoorlijk in omvang. Zwolle kent enkele kleine wijken (de dorpen in de buitengebieden), maar ook een wijk met op dit moment ongeveer 25.000 inwoners. In de figuur op de volgende pagina is het aantal inwoners per wijk weergegeven. Onderstaand het aantal inwoners per stadsdeel.



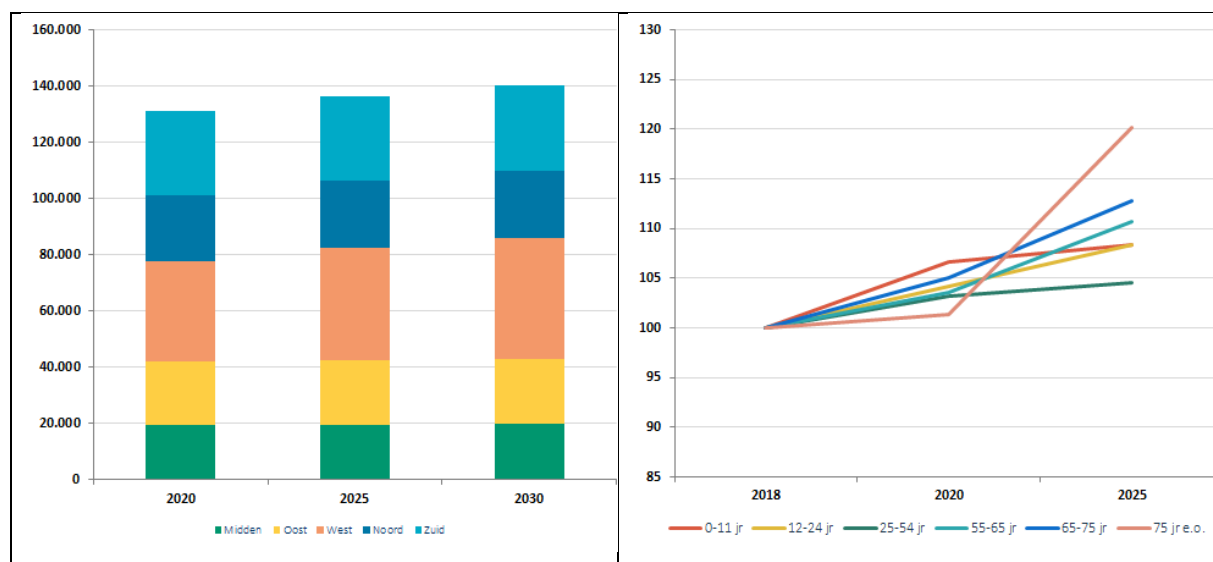
Figuur 2: Aantal inwoners per stadsdeel.



Figuur 3: Aantal inwoners per wijk

BEVOLKINGSPROGNOSE

Het aantal inwoners van Zwolle zal stijgen. De verwachting is dat het aantal inwoners in 2030 is gestegen naar circa 140.000. In de volgende figuur is de stijging weergegeven, uitgesplitst naar stadsdelen en naar leeftijdsgroepen. Uit die figuur blijkt dat de stijging vrijwel volledig wordt veroorzaakt door de toename in West (uitbreiding Stadshagen). De stijging geldt voor alle leeftijdsgroepen, maar vooral voor de 75-plussers.

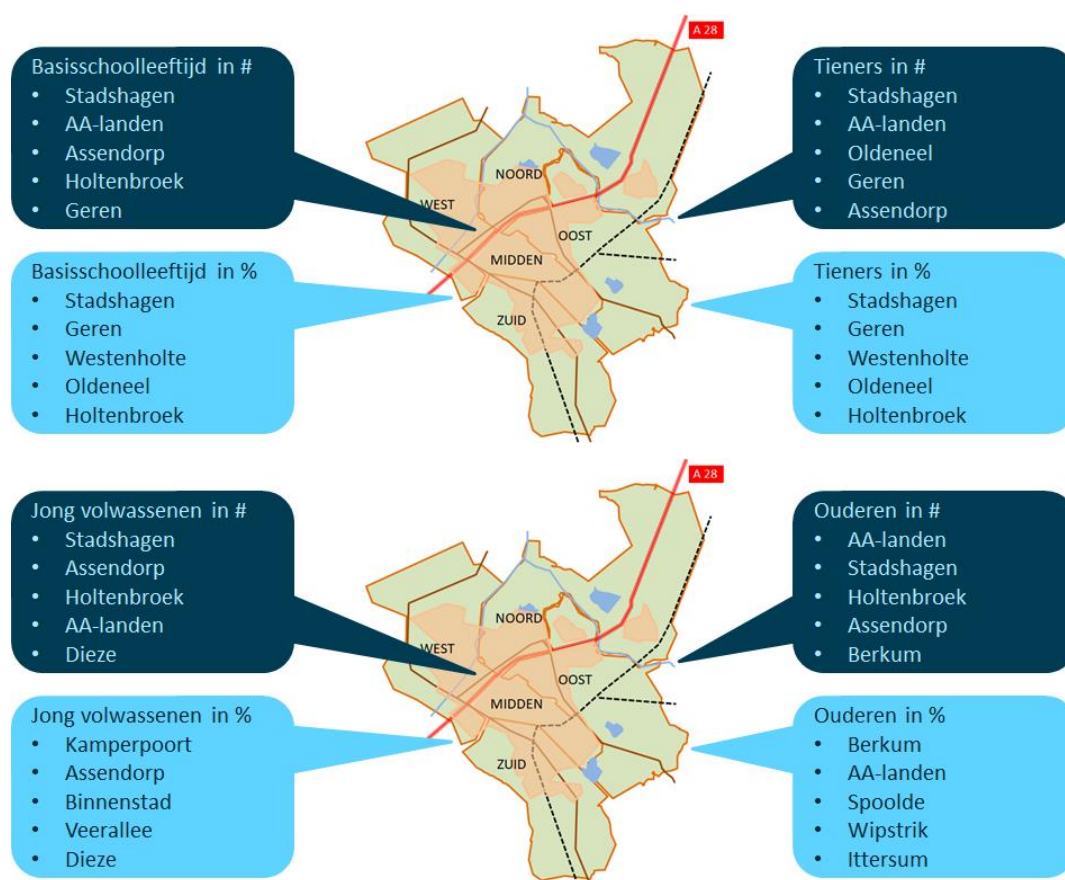


Figuur 4: Bevolkingsprognose Zwolle 2018 – 2030 (Bron: Gemeente Zwolle).

SAMENSTELLING NAAR LEEFTIJDGROEPEN

Voor een goede bepaling van de behoefte aan sociaal maatschappelijke accommodaties is het van belang om zicht te hebben op de samenstelling van de bevolking naar leeftijdsgroepen. Vooral de aanwezigheid van grote groepen jeugd en jongeren en ouderen is van invloed op de behoefte. Voor jeugd en jongeren is dat van belang omdat deze groep naar verhouding iets vaker gebruik maakt van sociaal maatschappelijke accommodaties dan volwassenen en dan vaak specifieke behoeftes heeft aan accommodatie (bijvoorbeeld jeugdcentra). Voor de groep ouderen geldt dat zij naar verhouding het vaakst gebruik maken van de accommodaties mede vanwege de afnemende mobiliteit van deze groep.

In de volgende figuur is schematisch weergegeven wat de toekomstige samenstelling van de bevolking van Zwolle is. Daarbij is weergegeven in welke wijken de kinderen in de basisschoolleeftijd, de tieners, de jong volwassenen en de ouderen vooral woonachtig zijn (door middel van een top 5). De donkerblauwe toelichtingen geven aan waar deze bevolkingsgroepen in absolute aantallen het grootst zijn, de lichtblauwe toelichtingen geven aan waar deze bevolkingsgroepen procentueel het grootst zijn.



Figuur 5: Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklassen naar wijken in 2025.

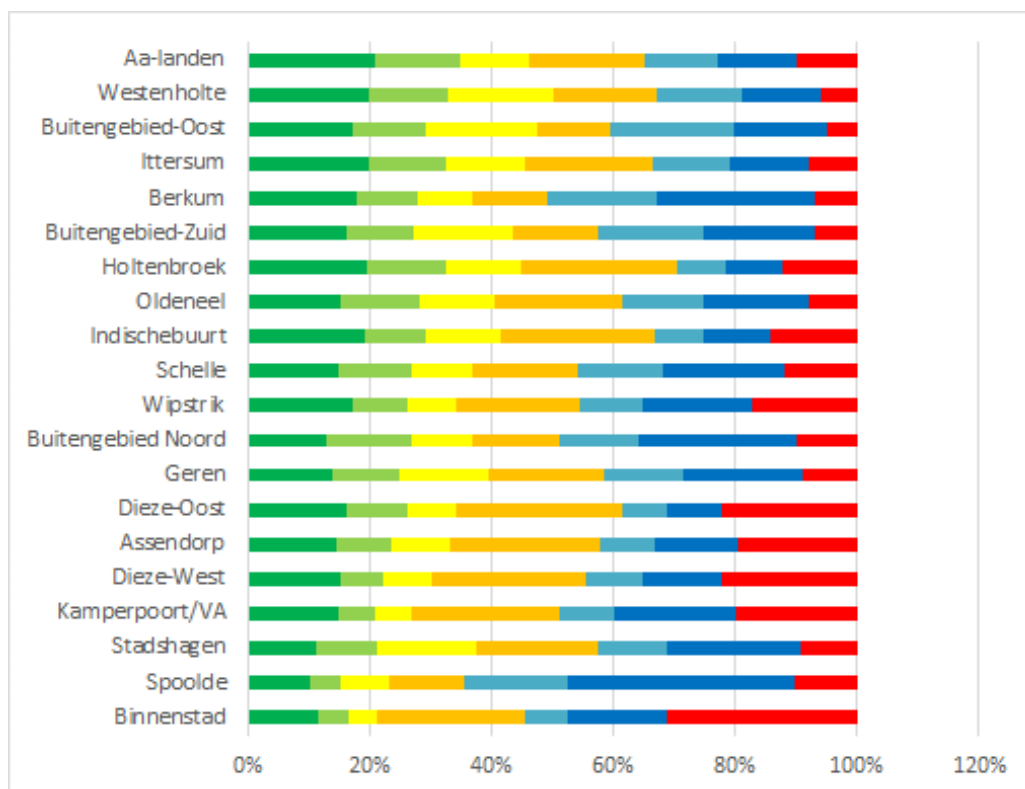
HET KARAKTER VAN DE WIJKEN

LEEFSTIJLEN

In hoofdstuk 2 zijn de wijkaccommodaties getypeerd op basis van leefstijlen. Aangegeven is op welke leefstijlen de accommodaties vooral aantrekkingskracht hebben gegeven de kenmerken van de gebouwen, de activiteiten en de programmering.

De samenstelling van de wijken naar leefstijlen is ook één van de factoren die van invloed is op de vraag/behoefte aan sociaal-maatschappelijke accommodaties, zowel de omvang als de aard van de behoefte. In elke gemeente komen inwoners van alle leefstijlen voor. Echter, er zijn grote verschillen in de samenstelling van

de inwoners naar leefstijlen tussen verschillende gemeenten, wijken en buurten. Zo worden de centra in middelgrote en grote steden doorgaans bewoond door mensen met een rode en blauwe leefstijl. Kleinere plattelandskernen en stedelijke volkswijken bestaan doorgaans vooral uit inwoners met een gele en groene leefstijl. Ook de samenstelling van de wijken van Zwolle naar leefstijlen verschilt aanzienlijk. In de volgende figuur zijn die verschillen weergegeven:



Figuur 6: Samenstelling inwoners wijken Zwolle naar leefstijlen volgens model SAMR (Bron: Leefstijlvinder.nl).

Zoals gezegd, sociaal maatschappelijke accommodaties worden vooral gebruikt door inwoners met een groene leefstijl, gevolgd door inwoners met een gele leefstijl. De inwoners met een blauwe of rode leefstijl bezoeken deze accommodaties aanmerkelijk minder vaak. Ook de wensen en eisen aan accommodaties verschillen per leefstijl. Deze verschillen zijn in de volgende tabel samengevat weergegeven.

Vrijheid op maat. Je komt er op de fiets. Hip, trendy, industrieel, modern en kleurrijk. Educatie en zelfontplooiing centraal. Professioneel beheer. Gemaksdiensten. Lunch, tapas, wijntje. Niet groter dan nodig. Geen groepsdruk en/of sociale controle. Geen verplichtingen of commerciële uitstraling.	Voorziening is sterk wijkgericht, mix van doelgroepen, vooral 'gemeenschapsmensen'. Sfeer: gezellig, open, multiculti, informeel. Activiteiten: barbecue, kerstdiner, picknick, yoga, maar ook klaverjassen en bingo. Beheer: veel (samen) zelf doen, inzet mensen met handicap is OK. Baromzet maakt bepaalde zaken mogelijk, is dus financieel relevant. Zaalhuur met goede catering. Ruime openingstijden.
Members only. Je komt er (ook) met de auto. Design, architectuur, (gevestigde) kunst. Exclusief, lidmaatschap op voordracht. Professioneel beheer. Geen vrijwilligers. Diensten als fitness, wellness, check-up, lezingen. Netwerken en ontmoeten zijn belangrijk. Uitstraling van all inclusive. Club geeft prestige, status.	Voorziening is sterk buurtgericht. Vooral mensen uit eigen kring/cultuur, vooral gezinnen en ouderen. Sfeer: traditioneel, warm en huiselijk. Waarden: veiligheid, netheid, elkaar helpen. Activiteiten: biljarten, denksport, koersbal, bingo. Maar ook informatie, onderlinge dienstverlening. Beheer: vrijwilligers onder leiding van buurtwerker. Sterke verknoping met maatschappelijke dienstverleners.

Figuur 7: Behoeftes aan MFA's vanuit verschillende leefstijlen (Bron: MFA Lab)

DORPS OF STEDELIJK

Er is doorgaans een groot verschil in de behoefte aan sociaal maatschappelijke accommodaties naarmate wijken meer een dorps of juist een stedelijk karakter hebben. In zijn algemeenheid is de behoefte aan dit type accommodaties in dorpen groter dan in stedelijke omgevingen, waarbij vaak geldt dat 'hoe kleiner het dorp, hoe groter de relatieve behoefte'. Verklaringen voor dit verschil zijn onder meer:

- In dorpen treffen we nog vaak een rijk en gevarieerd verenigingsleven aan, waar grote groepen inwoners in participeren. Dit verenigingsleven huisvest de reguliere en incidentele activiteiten veelal in de sociaal maatschappelijke accommodaties. Ook voor de dorpsfeesten is de accommodatie vaak de uitvalsbasis. In steden is het verenigingsleven doorgaans schraler.
- Het voorzieningenaanbod in dorpen is beperkter dan in stedelijke omgevingen. Waar inwoners van een stad de keuze hebben uit het theater, de bioscoop, et cetera, zijn de keuzemogelijkheden binnen dorpen beperkter. Daarmee neemt het belang van de sociaal maatschappelijke accommodaties vanzelfsprekend toe.

In de volgende tabel is dit verschil in behoefte in een tweetal kengetallen uitgedrukt, t.w.:

- Animo: Dit cijfer geeft aan hoe vaak per jaar een inwoner gemiddeld genomen een bezoek brengt aan een sociaal-cultureel centrum.
- Bereik: Het percentage inwoners uit het verzorgingsgebied dat met enige regelmaat (12 maal of vaker per jaar) een bezoek brengt aan een dergelijke accommodatie.

	Dorps	Stedelijk
Animo	12,6	4,6
Bereik	35%	10%

Bron: HospitalityGroup.

Tabel 1: Kengetallen voor de behoefte aan accommodaties naar karakter van de wijk.

Uit de tabel blijkt de behoefte in dorpse omgevingen veel groter is dan in stedelijke omgevingen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat de uitersten in deze tabel zijn weergegeven (kleine dorpen en wijken in een grootstedelijke omgeving).

Ook Zwolle kent wijken die nog in meer of mindere mate een dorps karakter hebben. Dat zijn eerst en vooral de dorpen Windesheim, Spoolde en Wijthmen die nog veel van hun dorpse karakter hebben behouden. Dat geldt in mindere mate ook voor bijvoorbeeld Westenholte en Berkum. In beide wijken is nog de 'oude' dorpskern overgebleven, maar aangevuld met nieuwbouwwijken met een andere karakter.

SOCIAAL-ECONOMISCHE KENMERKEN

Ook de sociaal-economische kenmerken van een wijk zijn bepalend voor de behoefte aan sociaal maatschappelijke accommodaties. Aspecten als inkomen, arbeidsparticipatie en kwetsbaarheid beïnvloeden de vraag/behoefte. Het belang van sociaal maatschappelijke voorzieningen – en ook het gebruik – is in het algemeen hoger in wijken waar de inkomens lager zijn en relatief grote groepen inwoners in een kwetsbare positie verkeren. Oorzaken zijn dat gemeenten en maatschappelijke instellingen eenvoudigweg meer dienstverlening aanbieden in die wijken (en dat huisvesten in sociaal maatschappelijke accommodaties) en de laagdrempeligheid. Met dit gegeven in het achterhoofd is het belang van de behoefte aan sociaal maatschappelijke accommodatie groter in de aandachtswijken van Zwolle dan in andere wijken. Het betreft dan de wijken Indische Buurt, Kamperpoort, Holtenbroek en Dieze.

DE SOCIALE OPGAVE

Als laatste geldt dat de sociale opgave in wijken/buurtten van invloed is op de behoefte aan accommodaties. De doelen en ambities van gemeente en maatschappelijke partners hebben invloed op de aard en de omvang van de behoefte. In het kader van dit project is de sociale opgave door ons op hoofdlijnen in kaart gebracht, door middel van:

- De gegevens uit de buurt-voor-buurtonderzoeken van Zwolle.
- Beleidsdocumenten op het gebied van bewegen, cultuur, sport, het sociale domein en zorg.
- Gesprekken met de wijkmanagers en beleidsmedewerkers van de gemeente.

Op basis van deze gegevens is door ons een aanzet gegeven om de sociale opgave te typeren en te groeperen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat de gemeente Zwolle op dit moment – door middel van zogeheten 'interne tafels' – bezig is om de sociale opgave gedetailleerd in beeld te brengen en te verbijzonderen naar wijken en buurten. De onderstaande typering van de sociale opgave is dan ook niets meer of minder dan een aanzet, gebaseerd op de informatie die ons nu ter beschikking staat. De sociale opgave is door ons als volgt gegroepeerd:

- **Faciliteren:** Dit is de sociale opgave in wijken die bovengemiddeld scoren in de buurt-voor-buurtonderzoeken, waar de inwoners overwegend zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren relatief beperkt voorkomt. De sociale opgave in deze wijken kenmerkt zich door het behouden van deze goede uitgangspositie en faciliteren van de maatschappelijke initiatieven van de inwoners zelf.
- **Modern life:** Dit is de sociale opgave in wijken die over het algemeen ook bovengemiddeld scoren, maar waar problematiek zichtbaar is die de moderne leefstijl met zich meebrengt. In die wijken komen bijvoorbeeld relatief veel scheidingen voor met een problematiek met opgroeiende kinderen.
- **Samenhang en verbinding:** Dit zijn de wijken waar de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Dat kan door veel doorstroom in de woningen, de leefstijl van de inwoners of door een snel wijzigende samenstelling van de wijk of buurt. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval in de buurten die direct grenzen aan de Binnenstad, waar samenhang tussen inwoners met een 'grootstedelijke' leefstijl en de 'gevestigde' inwoners een opgave is.
- **Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid:** Dit is de sociale opgave in de wijken en buurten waar grote groepen senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners en voorkomen van vereenzaming.

- Activeren en participeren: Dit is de sociale opgave in de wijken en buurten waar sprake is van relatief grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

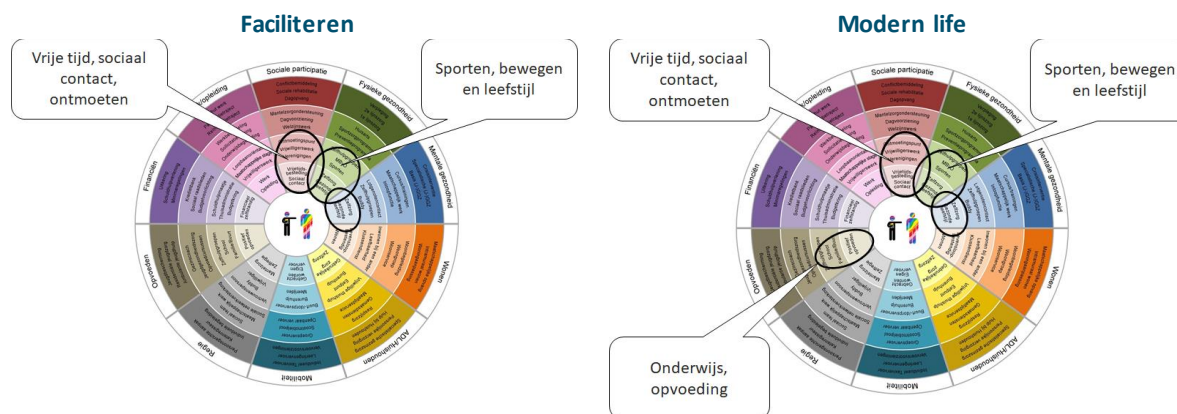
Het is overigens mogelijk dat meerdere van de bovenstaande thema's van toepassing zijn op één wijk of buurt. In de volgende tabel is de sociale opgave naar wijken samengevat weergegeven. Deze samenvatting zal worden getoetst, aangevuld en genuanceerd tijdens besprekingen met de Projectgroep die dit onderzoek begeleidt.

Tabel 2: De sociale opgave in Zwolle naar wijken, een eerste aanzet.

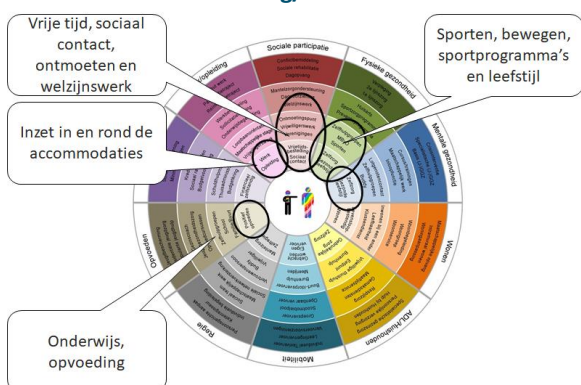
Typering	Wijken
Faciliteren	Veerallee, Spoolde, Westenholte, Berkum, Zuid
Samenhang/verbinden	Binnenstad, Assendorp, AA-Landen, delen van Zuid
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid	Wipstrik, Berkum, Spoolde, Windesheim, AA-Landen en delen van Zuid
Modern Life	Stadshagen
Activeren en participeren	Kamperpoort, Dieze, Indische Buurt, Holtenbroek

De sociale opgave stelt eisen aan de activiteiten en dienstverlening die idealiter in de wijkaccommodaties (al dan niet in combinatie met de overige accommodaties) zijn gevestigd. In de volgende figuren is weergegeven welke onderdelen van de Arrangementenwaaier idealiter door de wijkaccommodaties worden ingevuld, per sociale opgave.

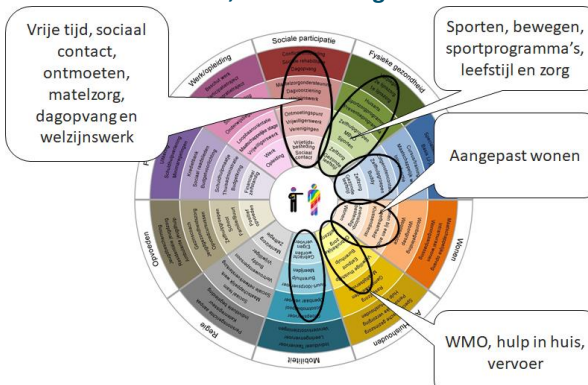
Figuur 8: Inzet sociale domein naar sociale opgave.



Samenhang/verbinden



Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



Activeren en participeren



BIJLAGE 6: BENCHMARK EXPLOITATIERESULTATEN

	1e kw		mediaan		3 kw		Beastev	Anker	Bolder	Weijnenbelt	De Enk	Molenk	Elshof	Eben Haezer								
Omzet																						
Omzet zaalhuur per m2 BVO	€	21,11	€	33,90	€	57,95	€	25	€	72	€	137	€	65	€	112	€	28	€	56	€	20
Omzet horeca per m2 BVO	€	54,04	€	138,90	€	217,68	€	173	€	267	€	117	€	225	€	238	€	239	€	168	€	111
Totale omzet per m2 BVO	€	99,99	€	180,50	€	287,91	€	277	€	512	€	254	€	290	€	356	€	267	€	227	€	157
Directe exploitatiekosten																						
Inkooppercentage horeca		32%		37%		42%		41%		39%		28%		25%		35%		46%		26%		50%
Personeelskosten % vd omzet		26%		54%		68%		66%		50%		62%		62%		51%		29%		15%		0%
Personeelskosten per m2 BVO	€	30,61	€	97,48	€	147,59	€	184	€	258	€	158	€	181	€	180	€	78	€	35	€	-
Overige directe kosten per m2 BVO	€	2,28	€	7,09	€	12,46	€	-	€	101	€	1,73	€	15,04	€	0,10	€	-	€	16,81	€	-
Indirecte exploitatiekosten																						
Adm & alg per m2 BVO	€	6,60	€	13,77	€	18,70	€	32,84	€	30,84	€	27,54	€	16,98	€	17,53	€	18,85	€	30,95	€	26,40
Energiekosten per m2 BVO	€	9,16	€	15,47	€	19,20	€	23,37	€	15,56	€	21,74	€	929%	€	19,04	€	18,08	€	42,19	€	18,67
Onderhoudskosten per m2 BVO	€	3,34	€	6,95	€	12,83	€	8,38	€	5,74	€	10,54	€	6,07	€	24,23	€	1,63	€	25,11	€	14,65
Resultaat																						
Dekkingsgraad ex kapitaallasten		83%		86%		98%		73%		100%		101%		102%		110%		114%		117%		137%
Resultaat ex kaplast per m2 BVO	€	-27,64	€	-23,47	€	-1,21	€	-105,11	€	-2,46	€	2,26	€	6,42	€	31,68	€	33,46	€	32,89	€	42,74

