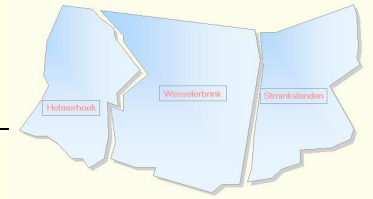


De Voorzieningencorporatie



Brug tussen sociaal en fysiek
voorzieningencorporatie als intermediaire kracht

De Voorzieningencorporatie - wat hebben we gedaan

1. Drie workshops met projectgroep
2. Kwantitatieve en kwalitatieve deskresearch
3. Interviews en workshop met stakeholders

De Posten, Leger des Heils, ROC, Winkeliersvereniging, Gemeente, sportaccommodaties, Mediant, Stichting Kinderdagopvang Enschede, Basisonderwijs KOE / VCO, Domijn, Stichting Welzijn Zuidwijken

4. Raadplegen specialisten
5. Twee creatieve werkplaatsen
6. Samenstellen business plan
7. Stuurgroepbijeenkomst (29-11) → go - no go



De Voorzieningencorporatie - opzet business plan

1. Inleiding (door wie)
2. Waarom, wat en voor wie
 1. missie, opgave, trends
 2. kernactiviteiten en klantengroepen
3. Hoe en hoeveel
 1. financieel perspectief
 2. organisatievorm
 3. competenties en instrumenten
 4. communicatie
4. Hoe verder

Helmerhoek

Wesselerbrink

Stroinkslanden

Bijlagen

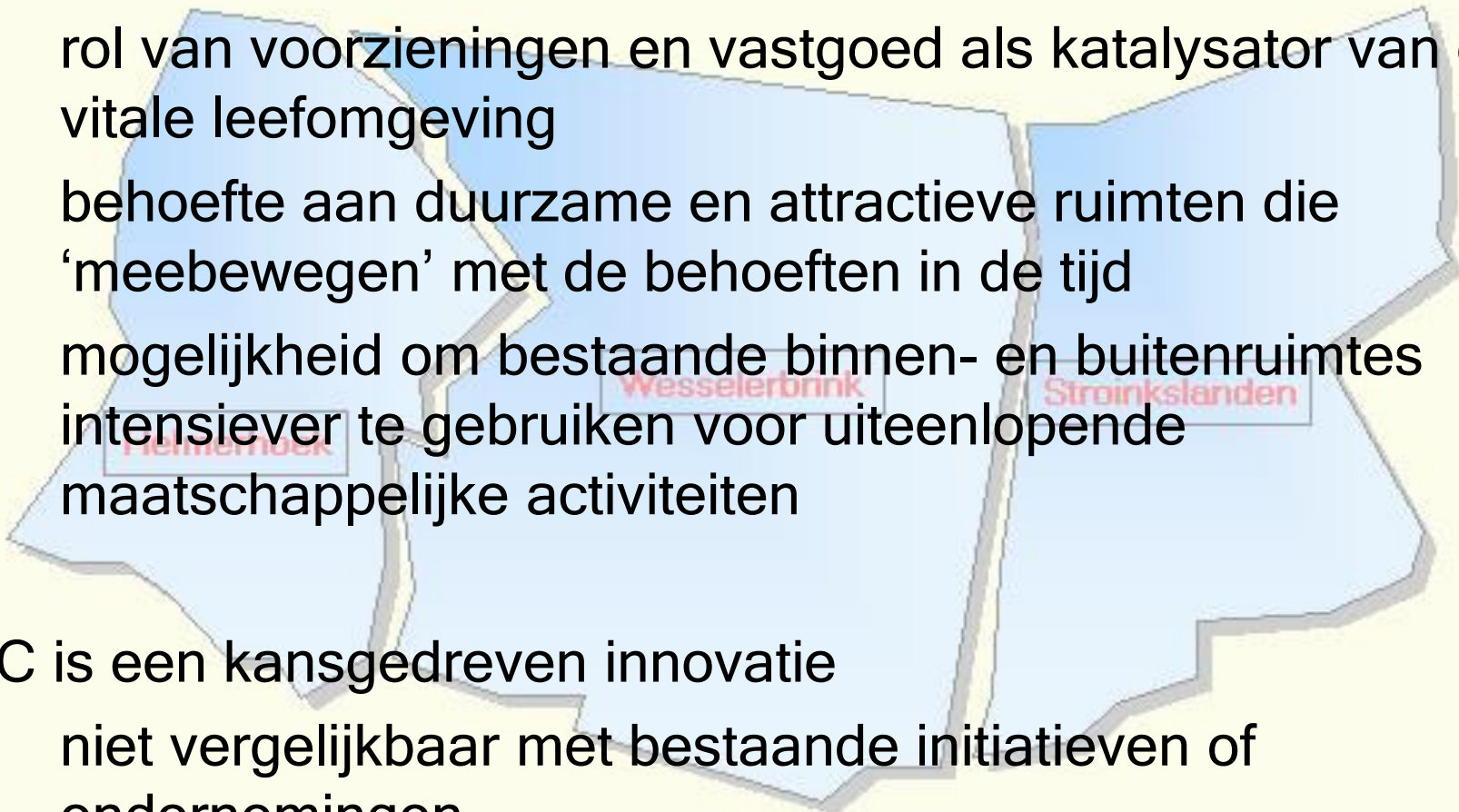
Voorzieningencorporatie - waarom ook al weer

VoC speelt primair in op:

- rol van voorzieningen en vastgoed als katalysator van een vitale leefomgeving
- behoefte aan duurzame en attractieve ruimten die 'meebewegen' met de behoeften in de tijd
- mogelijkheid om bestaande binnen- en buitenruimtes intensiever te gebruiken voor uiteenlopende maatschappelijke activiteiten

VoC is een kansgedreven innovatie

- niet vergelijkbaar met bestaande initiatieven of ondernemingen



De Voorzieningencorporatie - missie

Wat

- VoC verzorgt ruimte voor maatschappelijke activiteiten en voorzieningen op het gebied van ontmoeting, ontplooiing, ontspanning en opvang

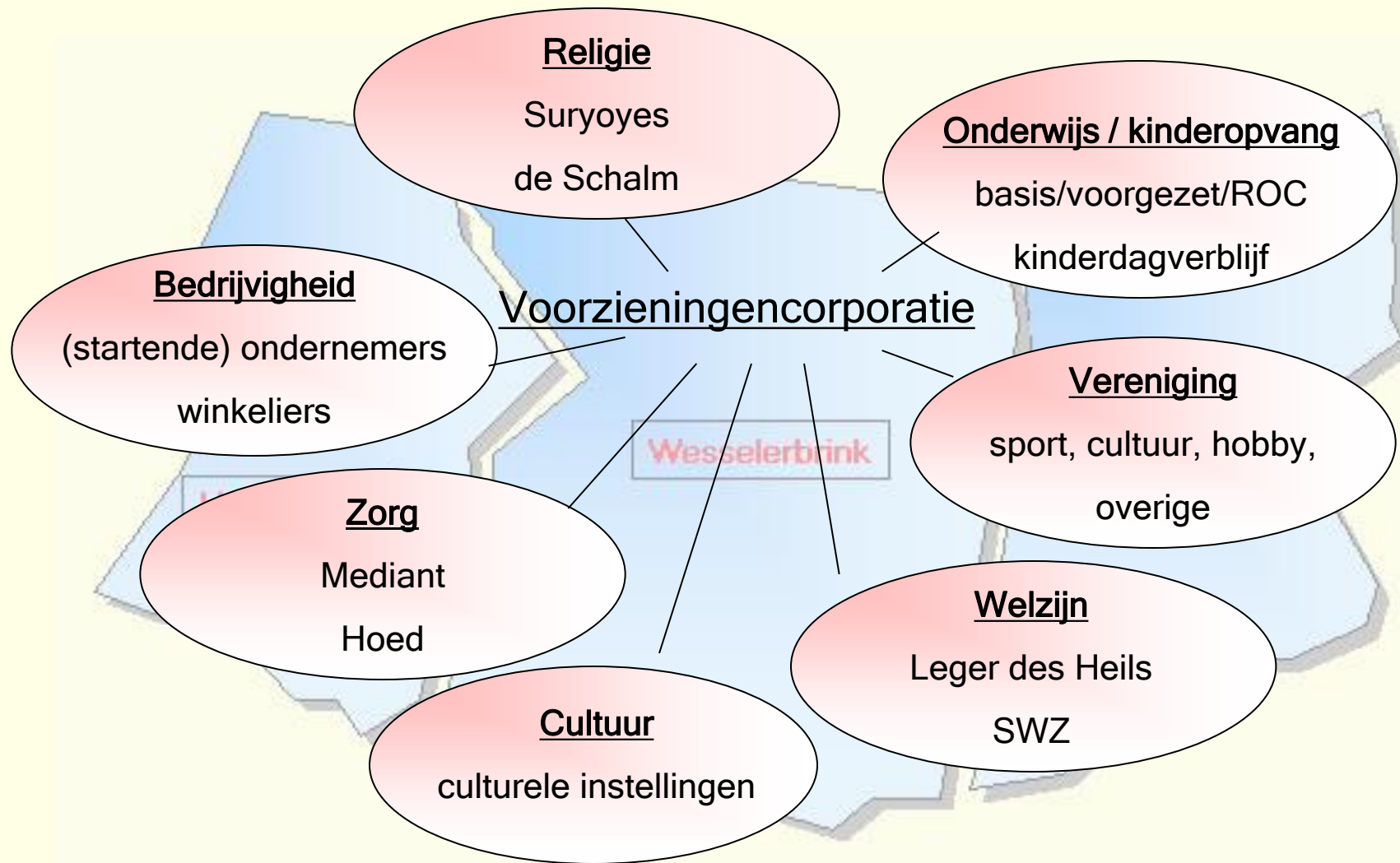
Waarom

- VoC wil daarmee bijdragen aan vitaliteit en waardeontwikkeling van buurten en wijken

Wie

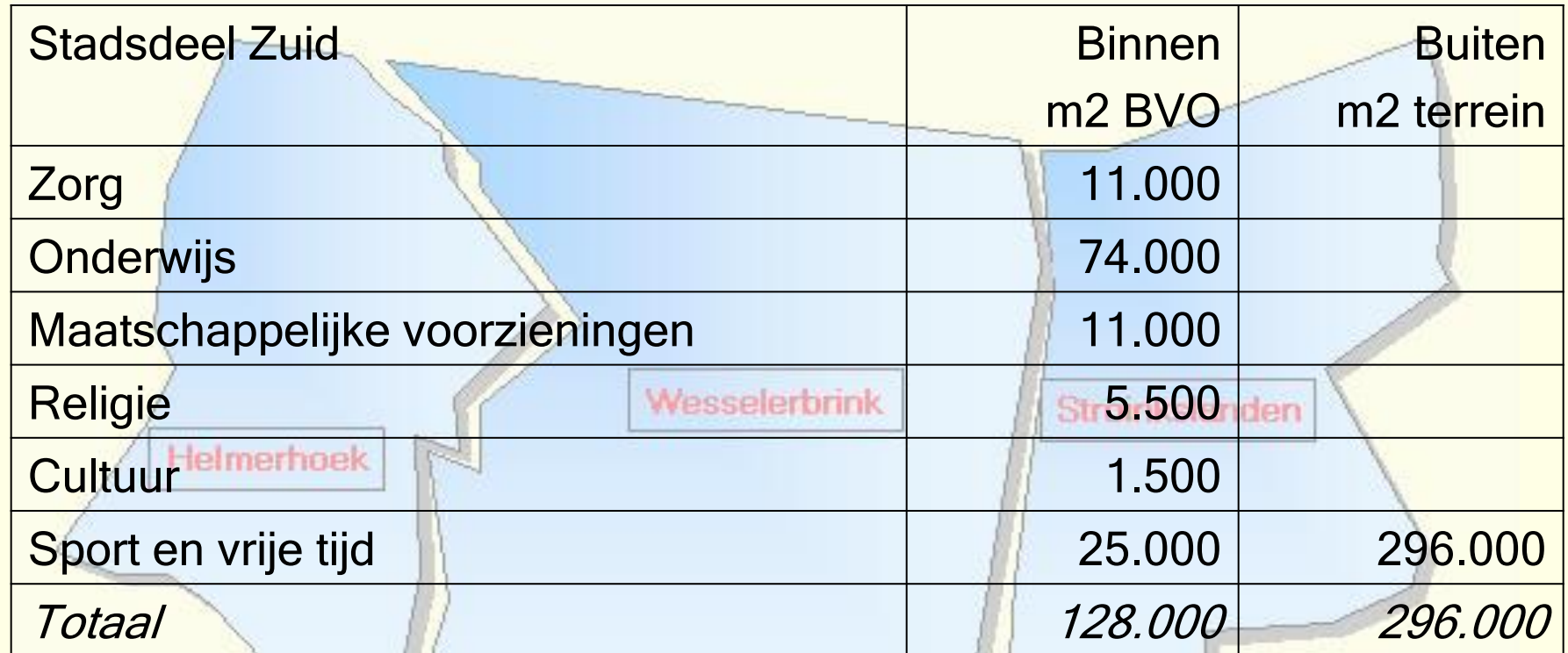
- VoC is maatschappelijke ondernemer die brug wil slaan tussen sociaal en fysiek, vraag en aanbod, en beleid en uitvoering

De Voorzieningencorporatie - missie II



.... maar ook buurt en buurtbewoners

De Voorzieningencorporatie - opgave in Enschede Zuid



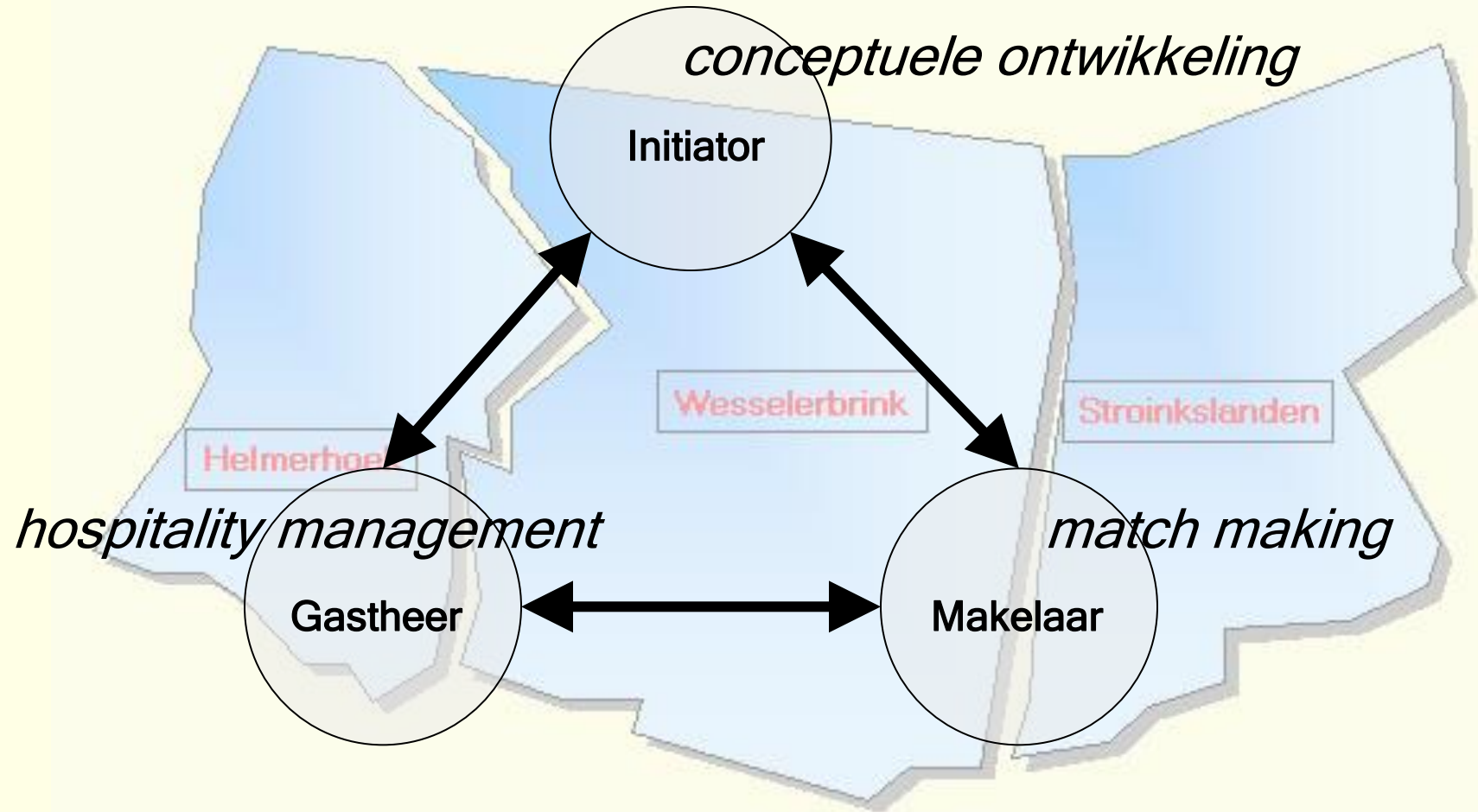
The table is overlaid on a map of the 'Stadsdeel Zuid' area in Enschede. The map shows various sub-areas highlighted in light blue, with red text labels: 'Helmerhoek' near the 'Cultuur' row, 'Wesselerbrink' near the 'Religie' row, and 'Str. ... inden' near the 'Religie' row. The table provides a breakdown of required square meters for different types of facilities, categorized into 'Binnen m2 BVO' (indoor BVO square meters) and 'Buiten m2 terrein' (outdoor terrain square meters).

| Stadsdeel Zuid | Binnen m2 BVO | Buiten m2 terrein |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| Zorg | 11.000 | |
| Onderwijs | 74.000 | |
| Maatschappelijke voorzieningen | 11.000 | |
| Religie | 5.500 | |
| Cultuur | 1.500 | |
| Sport en vrije tijd | 25.000 | 296.000 |
| <i>Totaal</i> | <i>128.000</i> | <i>296.000</i> |

De Voorzieningencorporatie - trends

- veranderende rol- en sturingsopvattingen; van 'planning & control' naar 'interactie & synergie'
 - vraagt nieuwe interfaces en katalysatoren
- meer dynamiek en outputsturing maatschappelijke veld (geen verkapte subsidies meer)
 - geeft impulsen aan (slimme) oplossingen met hoger rendement
- vragers zijn ook aanbieders van ruimte en diensten (denk aan klussendienst en computerlokaal van LdH)
 - er ligt markt voor matchmaking (meer dan vastgoed)
- opkomst arrangementen met nieuwe combinaties van welzijn, zorg, onderwijs enz.
 - vergt nieuwe vormen van beheer en exploitatie
- Zuid heeft 'ondermaatse' voorzieningenstructuur
 - er valt nog een hoop te doen / ondernemen

De Voorzieningencorporatie - kernactiviteiten



VoC doet niet aan: beleggen; projectontwikkeling; bouwmanagement; beleidsvorming; enz.

De Voorzieningencorporatie - de Initiator

Conceptuele Ontwikkeling

- kern: nemen van projectinitiatieven op verzoek van derden of op eigen initiatief
- Klanten: projectontwikkelaars en hoofdgebruikers van ruimte (beoogde projectpartners)
- Honorering: succes fee bij omzetten van initiatieven naar project
- Competenties: verbeeldingskracht en verbindingskracht
- Instrument: 'de werkplaats', uitdagende werkvorm(en) voor ontmoeting en initiatief ('dating en creating')

De Voorzieningencorporatie - de Makelaar

Match Making

- Kern: in kaart brengen van vraag en aanbod en leveren van bemiddelingsdiensten op gebied van ruimte en gerelateerde diensten
- Klanten: vragers en aanbieders van ruimte en gerelateerde diensten; vastgoedeigenaren, instellingen, clubs, verenigingen en particulieren
- Honorering: succes fee bij bemiddeling (courtage); bijvoorbeeld als percentage van huur
- Competenties: netwerkvermogen en verkoopkracht
- Instrument: 'matchmaker', database van vragers en aanbieders voor ruimte én faciliteiten; ook voor zelfgebruik

De Voorzieningencorporatie - de Makelaar II

idee voor hulpinstrument (variant op funda.nl)

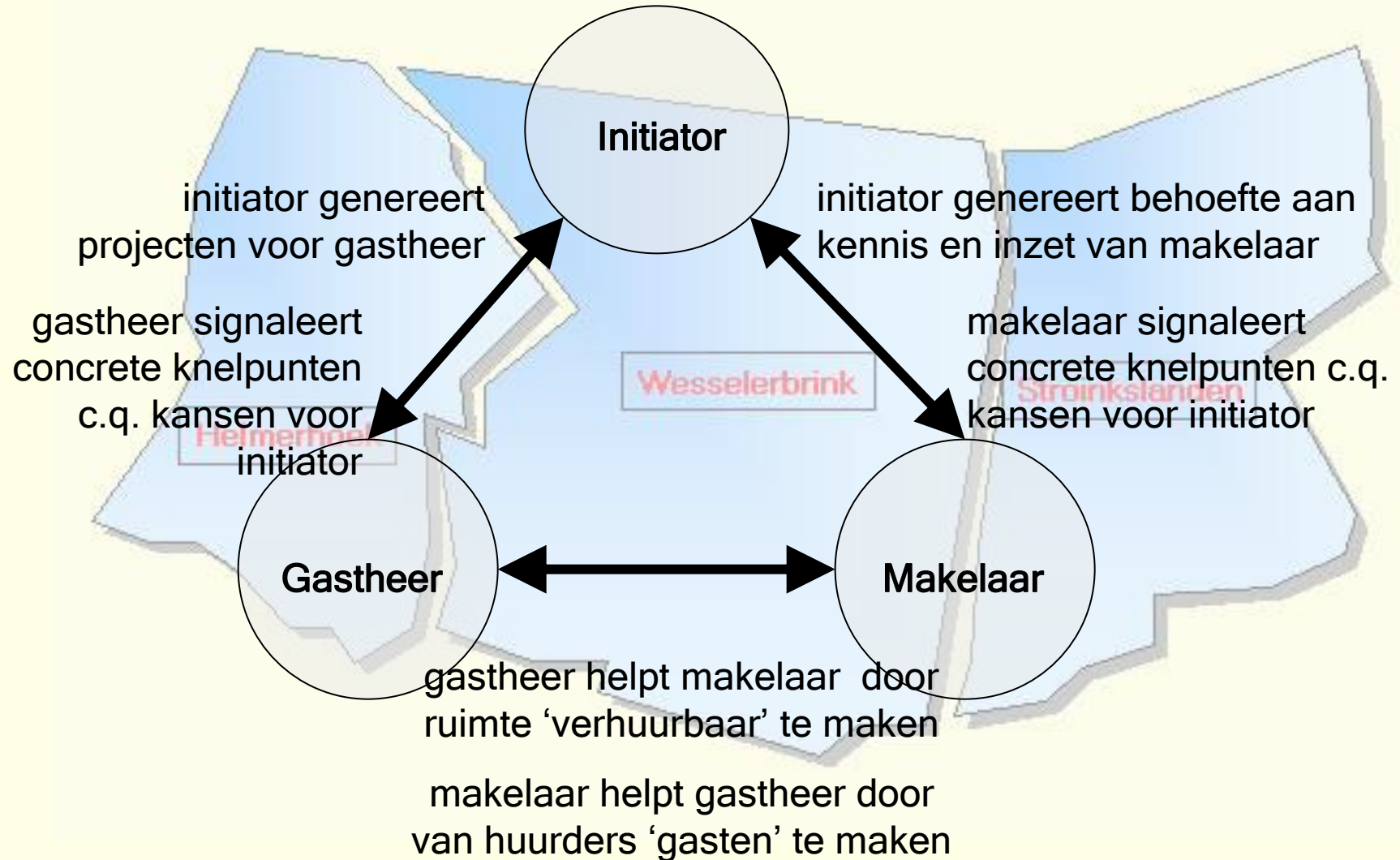
| | | zoekt | biedt aan |
|---------|---|---|-----------|
| wie | persoon / organisatie contactpersoon | dansvereniging secretaris | |
| wanneer | duur intensiteit | 2006 / 2007 2 avonden per week | |
| wat | functies grootte (BVO / VVO) gebouwtype uitstraling faciliteiten prijs | dansen, vergaderen 100 m ² (VVO) bijeenkomstfunctie informeel pakket A < € 2.000 per jaar | |
| waar | buurt / wijk ligging parkeervoorziening openbaar vervoer | Stadsdeel Zuid centraal > 20 pp binnen > 200 m | |
| met wie | medegebruikers gebouw / buren | gerelateerd aan sport en beweging | |

De Voorzieningencorporatie - de Gastheer

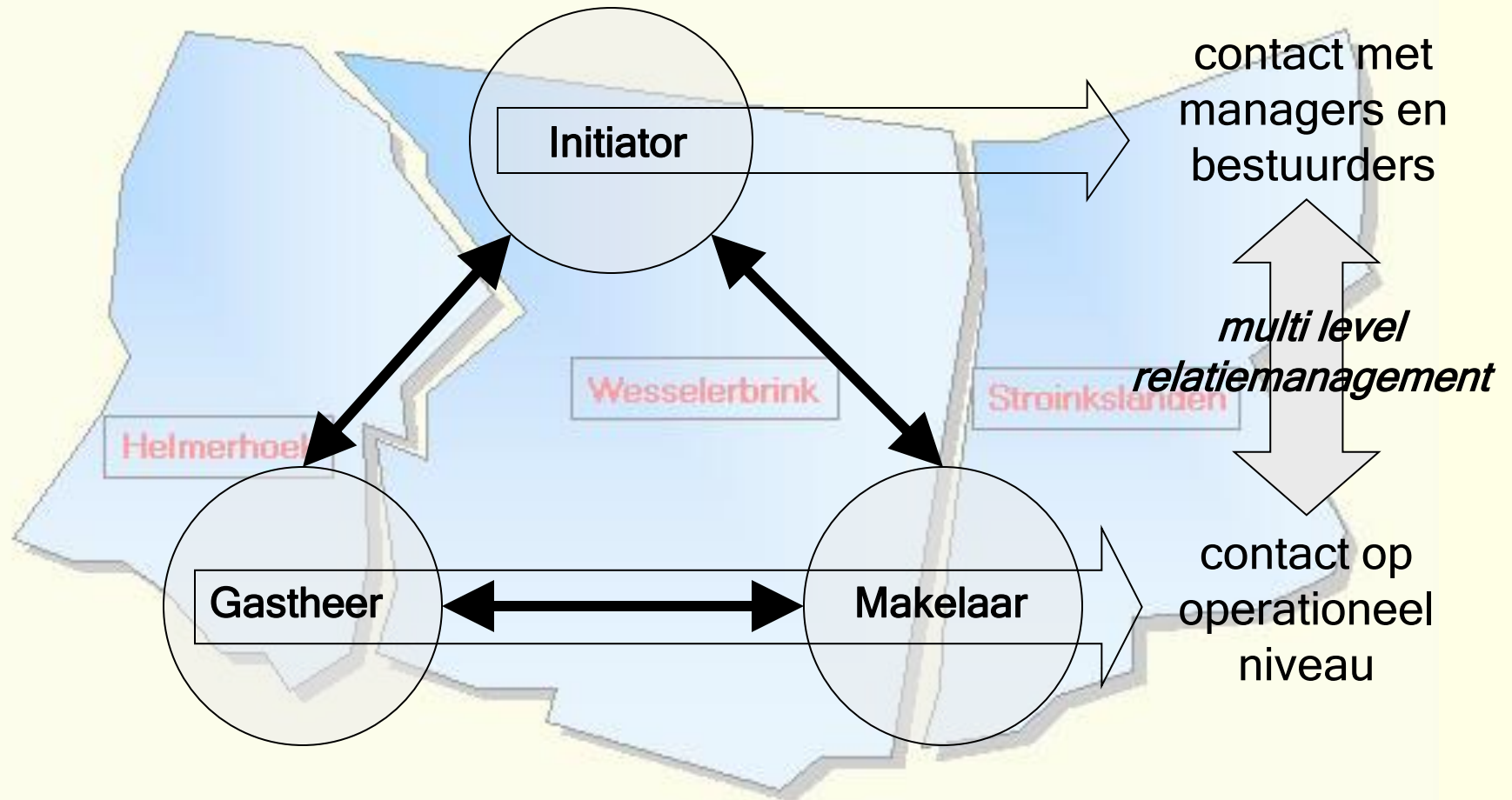
Hospitality Management

- Kern: leveren van operationele facilitaire diensten en aanpalende activiteiten
- Klanten: permanente, periodieke en incidentele gebruikers ruimte en gerelateerde diensten; vastgoedpartijen, instellingen, clubs, verenigingen en particulieren
- Honorering: fee op basis van omvang en kwaliteit dienstverlening
- Competenties: dienstverlenende attitude en inkoopkracht
- Instrument: 'Hospitality Level Agreements', set prestatieomschrijvingen voor beoogd niveau van dienstverlening

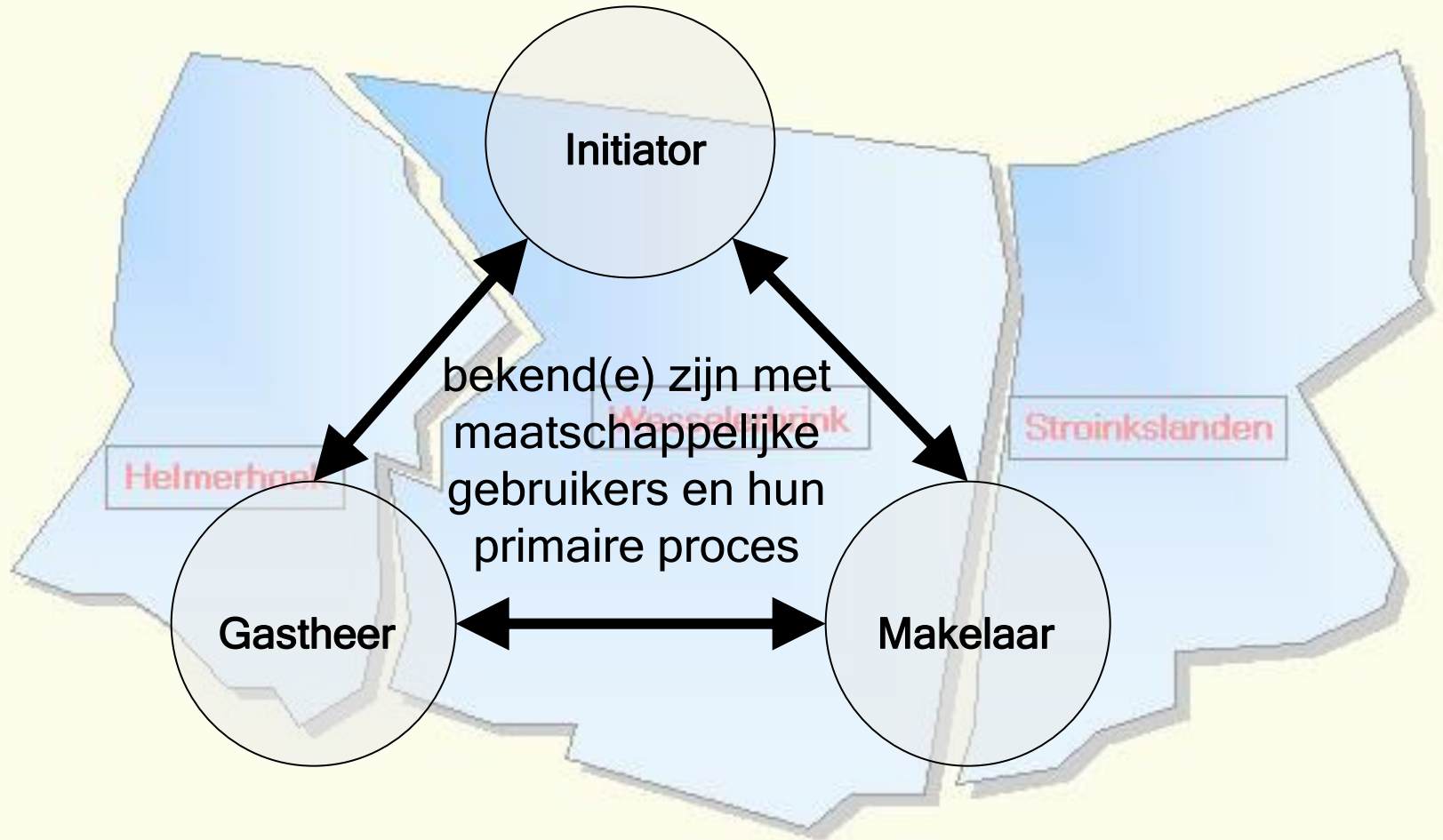
De Voorzieningencorporatie - samenhang en synergie



De Voorzieningencorporatie - relatiemanagement



De Voorzieningencorporatie - kerncompetentie



De Voorzieningencorporatie - hoe en hoeveel

Algemene uitgangspunten

- herkenbare onderneming met eigen naam, zichtbare medewerkers en (fysieke) uitvalsbasis
- twee typen kasstromen: direct uit kernactiviteiten en indirect uit maatschappelijke en economische meerwaarde
- opbrengst vanuit 'meerwaarde' ontwikkelt zich tot beleidsgestuurde contractfinanciering; dus geen 'aanzuivering' van tekort
- competenties van bestaande organisaties en personen worden benut
- duur van contract met founders is in beginsel afgebakend, bijvoorbeeld drie jaar; daarna trekken founders zich terug

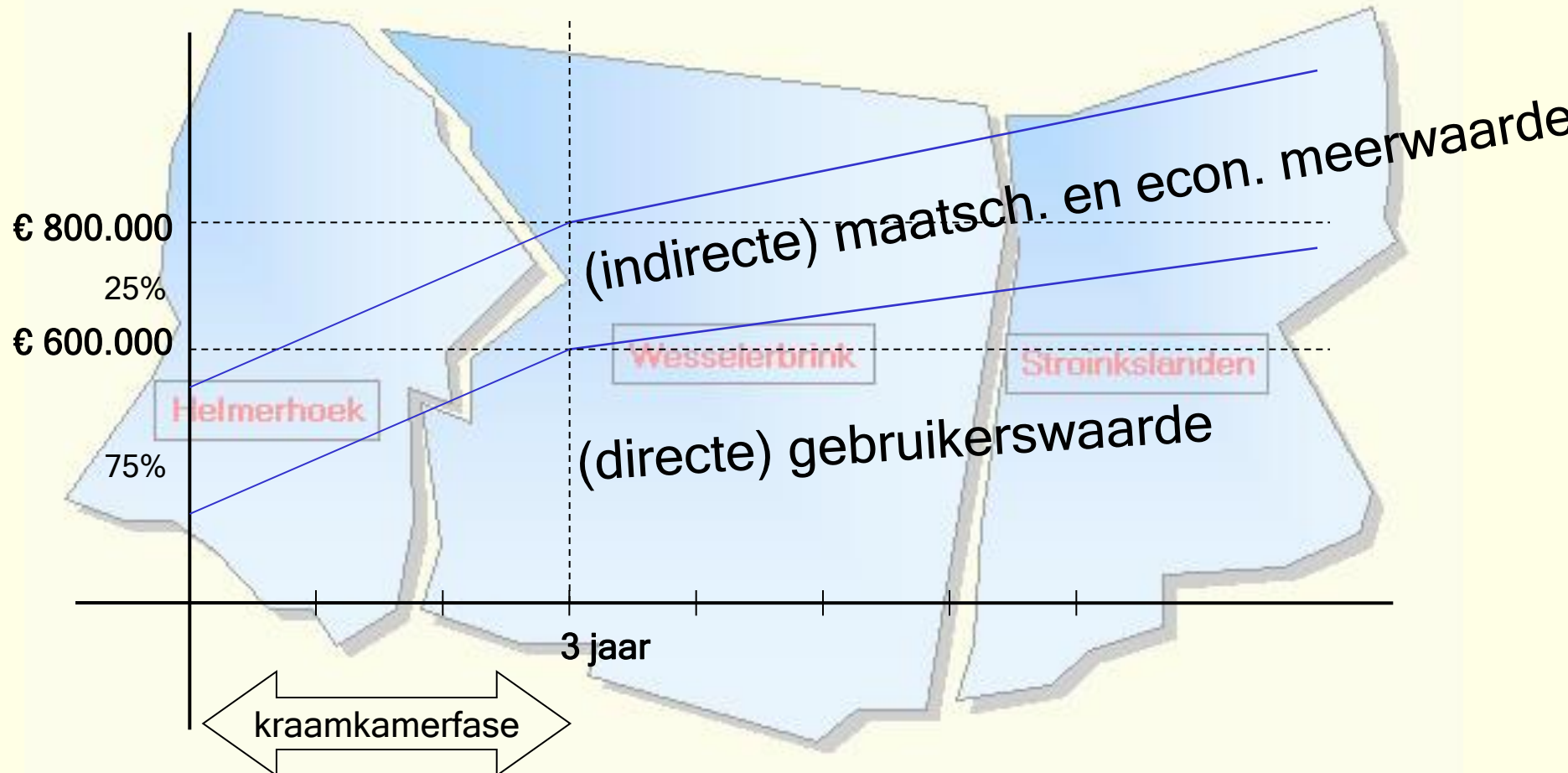
De Voorzieningencorporatie - financieel kader

- Mogelijke calculatie derde jaar op basis van 130.000 m2 BVO

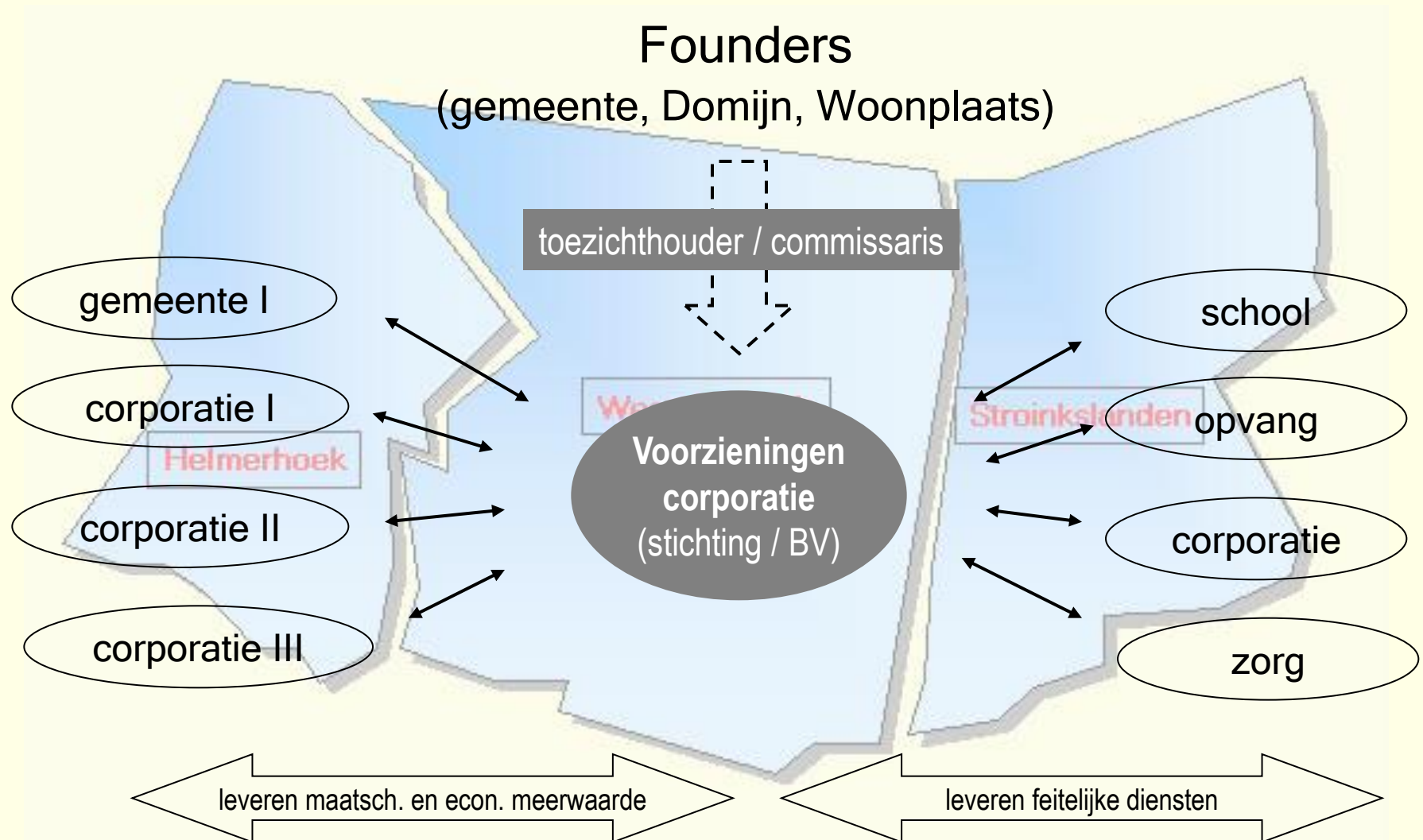
| Activiteit | volume | prijs per m2 BVO | toegev.. waarde | geldvolume | markt aandeel | omzet |
|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|
| Conceptuele ontwikkeling | 5% ontwikkeling / jaar | € 1.500,- | 2% | € 200.000,- | 50% | € 100.000,- |
| Match Making commercieel | 10% mutaties / jaar | € 120,- per jaar | 25% | € 400.000,- | 20% | € 100.000,- |
| Match Making sociaal | 10% 3 dagdeel / week | € 0,20,- per dagdeel | 25% | € 100.000,- | 100% | € 100.000,- |
| Hospitality Management | 100% | € 120,- per jaar | 10% | € 1.500.000,- | 20% | € 300.000,- |
| Totaal per jaar | | | | | | € 600.000,- |

De Voorzieningencorporatie - financieel kader II

omzetprognose

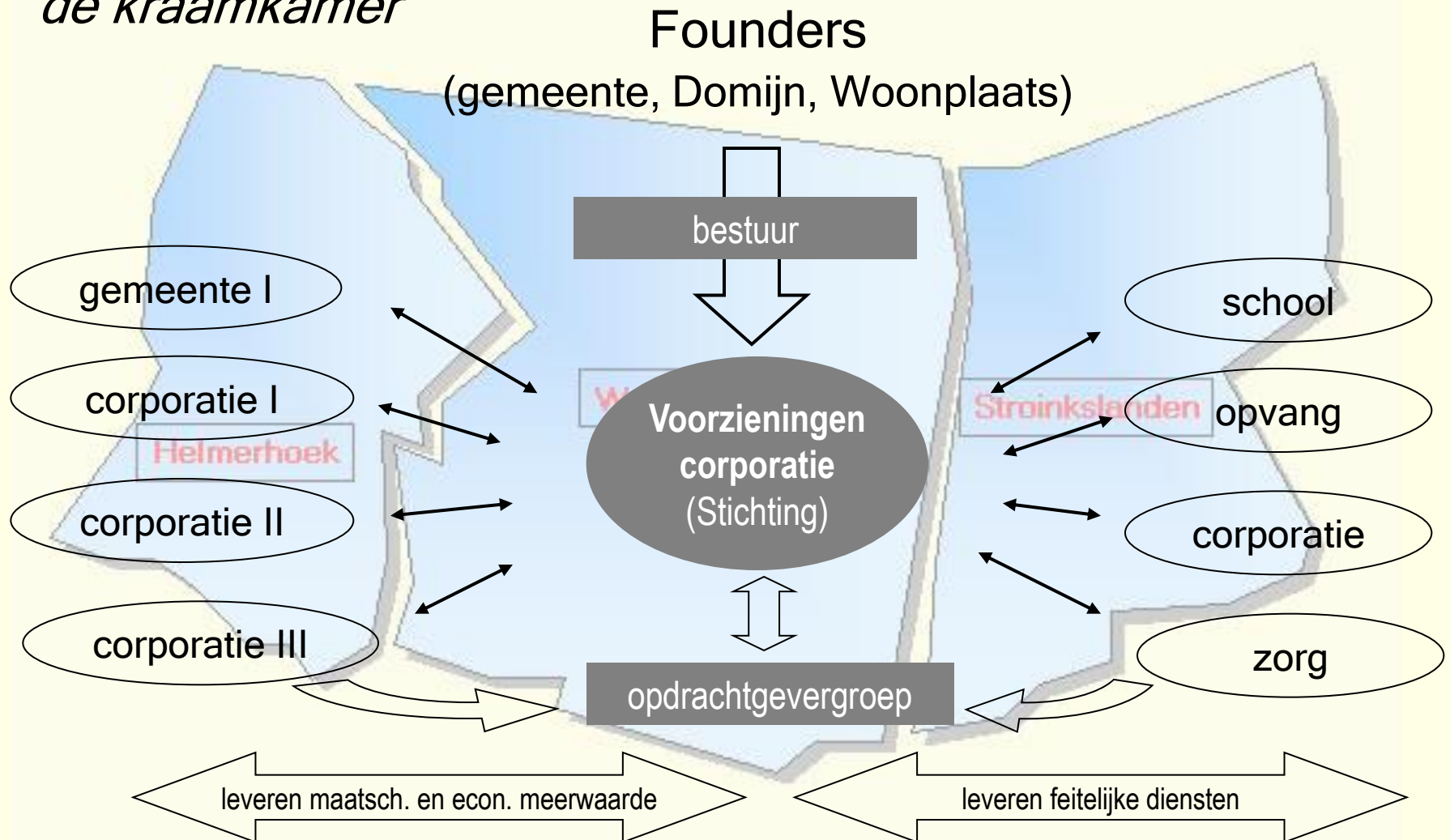


De Voorzieningencorporatie - organisatie op termijn

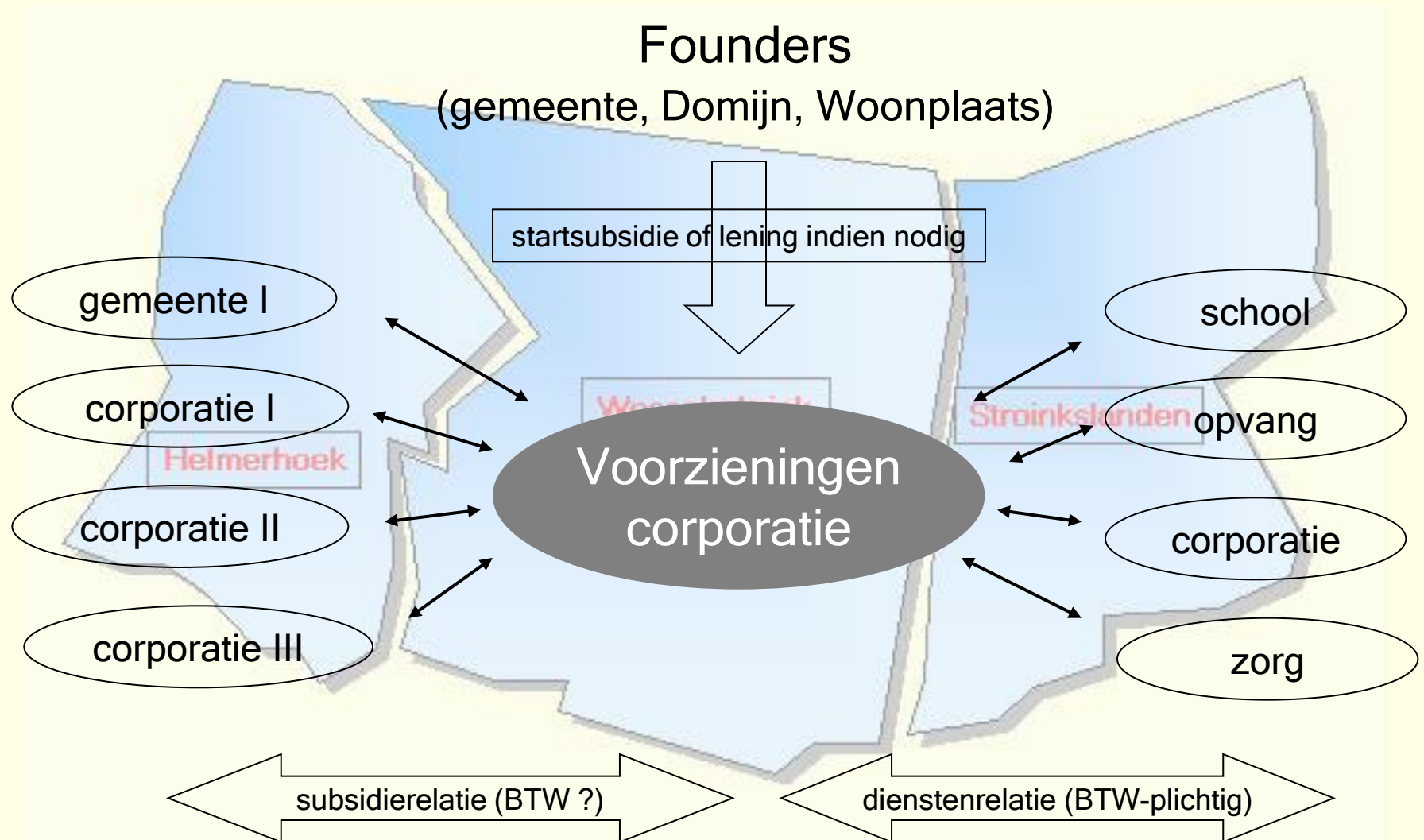


De Voorzieningencorporatie - organisatie bij aanvang

'de kraamkamer'



De Voorzieningencorporatie - organisatie en financieel



De Voorzieningencorporatie - communicatie

- VoC is nieuwe, nog onbekende activiteit die vraagt om concrete meerwaarde te communiceren ipv (alleen) hoger doel
- Communicatie en profiel VoC baseren op combinatie van maatschappelijke meerwaarde met aanstekelijk ondernemerschap (Greenpeace, Natuurmonumenten, e.d.)
- Centrale communicatiewaarden van VoC kunnen zijn: gastvrijheid en organisatiekracht
- VoC is een organisatie van ondernemende en enthousiaste mensen met een gezicht naar de wijk (liever in een café dan in een kantoor)
- Voorzieningencorporatie is een werktitel !

De Voorzieningencorporatie - hoe verder

Opties:

- 'zelf doen'
- 'aanbesteding'
- 'kraamkamer'

Ondertussen

- initiatieven voortzetten c.q. uitbouwen onder vlag van VoC
- t.z.t overdragen aan nieuwe organisatie

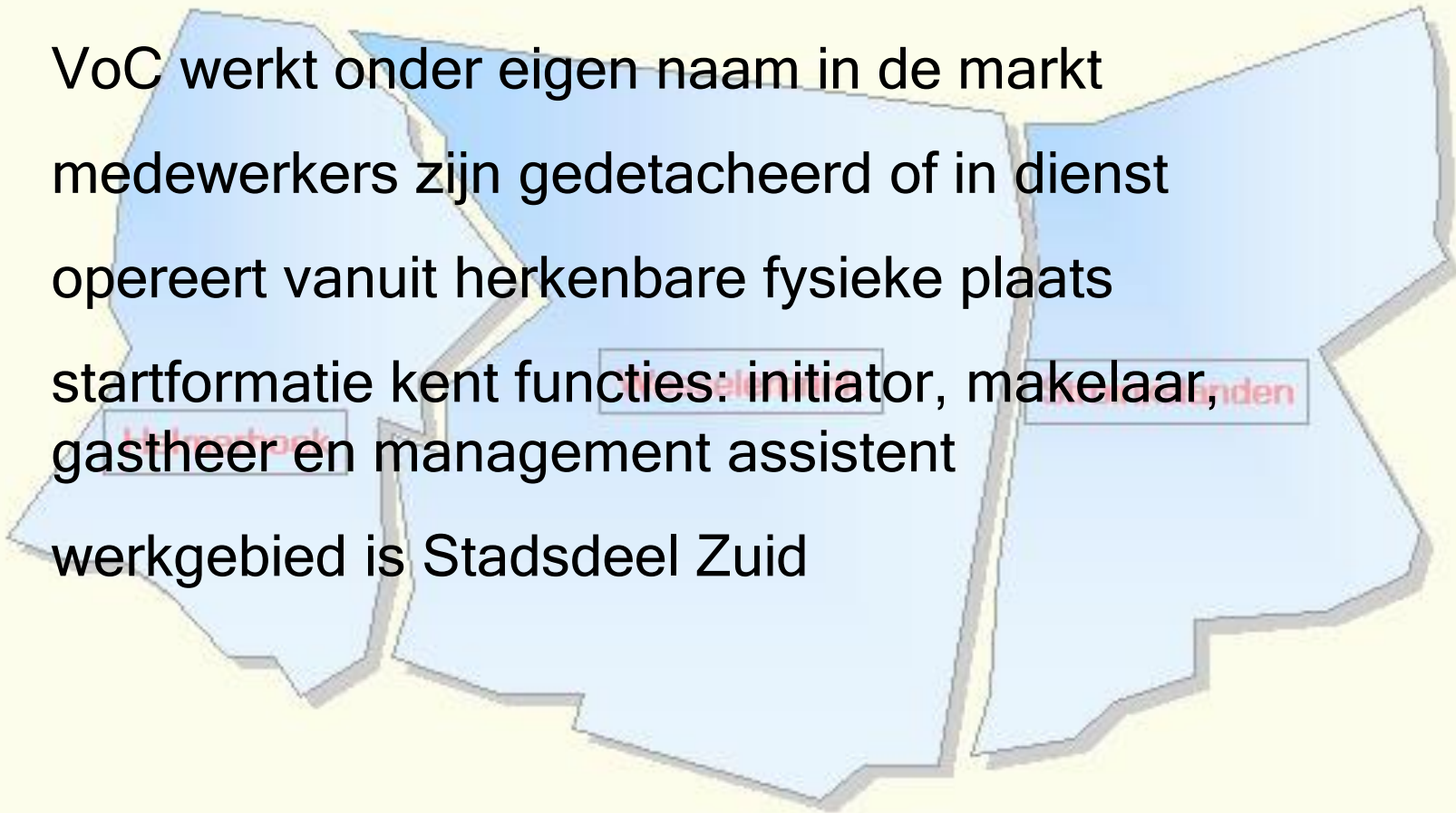
Communicatie !



De Voorzieningencorporatie - hoe verder II

Kenmerken Kraamkamerfase

- VoC werkt onder eigen naam in de markt
- medewerkers zijn gedetacheerd of in dienst
- opereert vanuit herkenbare fysieke plaats
- startformatie kent functies: initiator, makelaar, gastheer en management assistent
- werkgebied is Stadsdeel Zuid



De Voorzieningencorporatie - hoe verder III

Taken 'selectiecommissie'

- expliciteren competenties en hulpmiddelen
- in beeld brengen van 'werkvoorraad'
- plaatsen van oproepen
- beoordelen aanbiedingen en voeren gesprekken
- 'smeden' van startformatie



De Voorzieningencorporatie - tot besluit

- Missie: verzorgt ruimte voor maatschappelijke activiteiten en voorzieningen op het gebied van ontmoeting, ontplooiing, ontspanning en opvang
- Rollen: initiator, makelaar en gastheer
- Honorering: verkoop van diensten en (te bewijzen) maatschappelijke en economische meerwaarden
- Competenties: ondernemingszin en kennis van lokale problemen en partijen (en hun primaire proces)
- Instrument: kleine, betrokken organisatie met lerend vermogen
- start: inrichten van kraamkamer

