

Projectbeschrijving Vorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 1 van 9

Algemene gegevens

Soort project	Publieke Dienstverlening
Projectnaam	Vorzieningen Compagnie Zuid
Projectmanager	Mark Verhijde
Projectcontroller	Jacco Hakman / Menno Oppedijk
Projectnummer	Te bepalen

Resultaatsomschrijving

Achtergrond + Doelen

Op 10 september 2007 is de Gemeenteraad akkoord gegaan (Corsa 0700008033) met het project Voorzieningen Compagnie Zuid. Het project is de formele gemeentelijke opvolger van eerdere voorstellen (werktitels stichting Voorzieningen Corporatie en Voorzieningen Compagnie). Voorliggend projectbeschrijving geeft concrete invulling aan het gemeentelijk project Voorzieningen Compagnie Zuid.

Kultuurstraat Wesselerbrink

Maatschappelijk vastgoed is één van de 8 uitvoeringsprogramma van het plan van aanpak "Was ik maar een Brinker" (Kultuurstraat Wesselerbrink). Hierin is geconstateerd dat er in de wijk Wesselerbrink en in stadsdeel Zuid een forse vernieuwingsslag gewenst is op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, zowel in kwalitatief als in kwantitatief perspectief. Binnen Kultuurstraat Wesselerbrink wordt maatschappelijk vastgoed gezien als een belangrijke manier om identiteit aan de wijk (buurt) toe te voegen, mits geconstateerde achterstanden stapsgewijs worden opgeheven. Daarnaast kan het collectief regelen van allerhande organisatorische, administratieve en facilitaire aspecten bijdragen tot meer transparantie voor de samenleving, nieuwe mogelijkheden tot ontmoeten en activeren, en ook financieel voordelig(er) zijn.

Maatschappelijk Vastgoed in stedelijke vernieuwing

Ook vanuit het perspectief van stedelijke vernieuwing in Nederland blijkt een vernieuwde aandacht voor de rol en mogelijkheden van maatschappelijk vastgoed. Zo heeft tijdens het tot stand komen van het project Voorzieningen Compagnie Zuid de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting een subsidie verstrekt voor de evaluatie van het proces. Ook is er vanuit de Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed en Voorzieningen veel belangstelling voor het Enschedese project (zie o.m www.bouwstenenvoorsociaal.nl en www.de-kopgroep.nl voor meer informatie).

Projectbeschrijving Voorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 2 van 9

Project Voorzieningen Compagnie

Opdrachtgever voor dit project is het Vastgoed bedrijf Enschede. Opdrachtnemer is Stadsdeelmanagement Zuid.

Het project heeft als doelstellingen:

- Het opzetten van de projectorganisatie en verrichten van werkzaamheden onder de naam van de Voorzieningen Compagnie Zuid.
- Het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van het maatschappelijk vastgoed in stadsdeel Enschede Zuid is gericht op de taken:
 - Makelaarschap* – het in kaart brengen van vraag en aanbod van ruimte met bijbehorende gebruiksmogelijkheden en het bemiddelen daartussen;
 - Gastheerschap* – het leveren van operationele facilitaire diensten, zoals beheer, catering, inrichting en schoonmaak, en het eventueel organiseren van activiteiten in de maatschappelijke voorzieningen, gericht op ontmoeting en sociale cohesie;
 - Conceptuele advisering* – het onderkennen van en het eerste initiatief nemen tot kansrijke projecten op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, op verzoek van derden of op eigen initiatief.
- Het (laten) onderzoeken van de resultaten en gewenste effecten van de Voorzieningen Compagnie Zuid op het gebied van maatschappelijk rendement en financiële levensvatbaarheid als zelfstandige onderneming.

De drie taken van het project Voorzieningen Compagnie Zuid zijn hieronder nader uitgewerkt:

Makelaarschap

- Kern – in kaart brengen van vraag en aanbod en leveren van bemiddelingsdiensten op gebied van ruimte en van ruimte gerelateerde diensten.
- Klanten – vragers en aanbieders van ruimte en gerelateerde diensten; vastgoedeigenaren, maatschappelijke instellingen, clubs, verenigingen en particulieren, maar ook vragers en aanbieders van betaalde en onbetaalde dienstverlening.
- Honorering – succes fee bij bemiddeling (courtage); bijvoorbeeld als percentage van huur of omzet dienstverlening.
- Competenties – netwerkvermogen en verkoopkracht
- Instrument – ‘matchmaker’, database van vragers en aanbieders voor ruimte én faciliteiten; ook voor geschikt voor on-line contractering; dus zonder directe tussenkomst van de Voorzieningen Compagnie Zuid.

Voorbeelden dienstverlening:

- Zoeken en contractering van specifieke huisvesting voor permanent gebruik in opdracht van maatschappelijke instellingen in zorg, onderwijs, welzijn enzovoort.
- Zoeken en contracteren van periodieke gebruikers voor meervoudig te gebruiken ruimten (aula, gymzaal, vergaderruimte enz.) in opdracht van de aanbieders van deze ruimten, dit kan

Projectbeschrijving Voorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 3 van 9

de hoofdgebruiker zijn en/of de eigenaar.

- Zoeken en contracteren van professionals en vrijwilligers voor uitvoeren van diensten op het gebied van ruimte gerelateerde diensten als receptie, schoonmaken, groenbeheer, onderhoud, beveiliging enzovoort.
- (Zelfstandig) Samen brengen van incidentele vragers en aanbieders van ruimte en ruimte gerelateerde diensten via goed functionerende website.

Gastheerschap

- Kern – leveren van operationele facilitaire diensten en aanpalende activiteiten volgens regels van gastvrijheid en met bijzonder oog voor zaken als ontmoeting, integratie en sociale cohesie.
- Klanten – permanente, periodieke en incidentele gebruikers van ruimte en gerelateerde diensten; vastgoedpartijen, instellingen, clubs, verenigingen en particulieren
- Leveranciers – betaalde en onbetaalde aanbieders van diensten op gebied van receptie, administratie, groenbeheer, onderhoud, schoonmaken, enzovoort.
- Honorering – fee op basis van omvang en kwaliteit dienstverlening.
- Competenties – dienstverlenende attitude en inkoopkracht.
- Instrument – ‘Hospitality Level Agreements’, set prestatie- omschrijvingen voor beoogd niveau van dienstverlening.

Voorbeelden van dienstverlening:

- Het gastvrij beheren van multifunctionele accommodaties gericht op ontmoeting en sociale cohesie in opdracht van gezamenlijke gebruikers.
- Facilitaire dienstverlening om nevengebruik van bestaande accommodaties mogelijk te maken; bijvoorbeeld openen/sluiten van school voor avondactiviteiten, verzorgen van consumpties, na gebruik schoonmaken van ruimten, enzovoort.
- Organiseren van uiteenlopende evenementen gericht op ontmoeting en ontspanning.

Conceptuele Advisering

- Kern – nemen van projectinitiatieven op verzoek van derden of op eigen initiatief.
- Klanten – gemeente (stadsdeelmanagement), woningcorporaties, projectontwikkelaars en hoofdgebruikers van ruimte (beoogde projectpartners).
- Leveranciers – ontwerpers en specialistische adviseurs.
- Honorering – fee op basis van uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken eventueel gecombineerd met succes fee bij omzetten van initiatief naar project.
- Competenties – verbeeldingskracht en verbindingskracht.
- Instrument – met partners gedeelde visie op behoefte aan maatschappelijke voorzieningen op langere termijn in Enschede Zuid (‘voorzieningenplanologie’)

Voorbeelden dienstverlening:

- Uitvoeren van een conceptuele studie naar aard en haalbaarheid van bepaalde voorziening

Projectbeschrijving Voorzeningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 4 van 9

(bijvoorbeeld Hotel en Route) in opdracht van de beoogde ontwikkelaar en hoofdgebruikers.

- Opstellen van een meerjarige verkenning naar behoefte (en kansen) van maatschappelijke voorzieningen in een specifieke buurt of wijk in opdracht van Stadsdeelmanagement (bijvoorbeeld Stroinkslanden Zuid).
- Organiseren creatieve ontmoeting van uiteenlopende (maatschappelijke) ondernemers rond specifieke ontwikkeling of kans op eigen initiatief.

Klanten

Resumerend verricht de Voorzeningen Compagnie Zuid activiteiten in opdracht van gemeentelijke diensten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, maatschappelijke en religieuze instellingen, ondernemers, verenigingen, clubs, en particulieren. En natuurlijk voor buurt en buurtbewoners.

Samenhang en synergie

Een levensvatbare onderneming vergt voldoende samenhang en synergie tussen de onderlinge activiteiten: of in andere woorden: de activiteiten moeten elkaar kunnen versterken. De relaties tussen kernactiviteiten laten zich als volgt karakteriseren.

- Conceptuele advisering en Gastheerschap: initiator genereert projecten voor gastheer, en andersom: gastheer signaleert concrete knelpunten c.q. kansen voor initiator.
- Conceptuele advisering en Makelaarschap: initiator genereert behoefte aan kennis en inzet van makelaar, en andersom: makelaar signaleert concrete knelpunten c.q. kansen voor initiator.
- Gastheerschap en Makelaarschap: gastheer helpt makelaar door ruimte 'verhuurbaar' te maken, en andersom: makelaar helpt gastheer door van huurders 'gasten' te maken.

Verder geldt dat de rol van Conceptuele Advisering een strategische functie heeft; vanuit die activiteit worden contacten met bestuur en management onderhouden. De activiteiten van Makelaarschap en Gastheerschap hebben een meer operationeel karakter. Daar worden contacten onderhouden op uitvoeringsniveau. De combinatie van beide niveaus geeft de Voorzeningen Compagnie Zuid een sterke positie (ook wel multi level relatiemanagement).

Onderscheidende kenmerken

De Voorzeningen Compagnie Zuid onderscheidt zich van andere dienstverleners door drie 'unique selling points'.

- Specifieke kennis van maatschappelijke veld – De Voorzeningen Compagnie Zuid beschikt over specifieke kennis van maatschappelijke processen (ontplooiën, ontmoeten, ontspannen, opvang enz.) en de daarbij behorende behoefte aan ruimte en faciliteiten. De Voorzeningen Compagnie Zuid is onder meer een volwaardige gesprekspartner van directies van scholen, zorginstellingen, culturele instellingen enzovoort. De Voorzeningen Compagnie Zuid kent niet alleen het primaire proces van haar klanten maar kent ook de ontwikkelingen die daarop van invloed zijn. De Voorzeningen Compagnie Zuid is in staat om dit te vertalen naar ruimtelijke oplossingen en de facilitaire zaken die daarbij om de hoek komen kijken. De Voorzeningen Compagnie Zuid is ook thuis in sectorale regelgeving en financiering.

Projectbeschrijving Voorzelingen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 5 van 9

- Krachtig netwerk – De Voorzelingen Compagnie Zuid beschikt over een krachtig netwerk van personen en partijen die in Enschede en omgeving van betekenis zijn voor maatschappelijke activiteiten en voorzieningen. De Voorzelingen Compagnie Zuid kent zowel beslissers als uitvoerders. Ook met buurt en buurtbewoners onderhoudt ze directe contacten.
- Attractieve webapplicatie – De Voorzelingen Compagnie Zuid beschikt over een attractieve webapplicatie die vragers en aanbieders van ruimte en ruimterelateerde diensten aan elkaar verbindt. Deze website appelleert aan sites van Funda, Marktplaats en Relatieplanet. De volgende informatie dient de Voorzelingen Compagnie Zuid-website tenminste te bevatten:
 - actueel overzicht van vraag en aanbod van ruimte voor permanente, periodieke of incidentele verhuur inclusief beschrijving en foto's van locatie, uitstraling gebouw, medegebruikers, functionaliteiten, niveau van facilitaire dienstverlening en prijs;
 - actueel overzicht van vraag en aanbod van ruimterelateerde diensten als schoonmaak, receptie, onderhoud, groenbeheer, administratie, enzovoort, inclusief omschrijving van prestatieniveau, arbeidsomstandigheden en prijs.

Competenties

In aanvulling op genoemde selling points beschikt de Voorzelingen Compagnie Zuid over de algemene competenties:

- ondernemerschap;
- maatschappelijke sensitiviteit en betrokkenheid.

Deze centrale competenties moeten bij elk van de medewerkers van de Voorzelingen Compagnie Zuid bovengemiddeld ontwikkeld zijn. Per kernactiviteit zal de Voorzelingen Compagnie Zuid ook beschikken over:

- Conceptuele advisering: verbindingskracht en verbeeldingskracht;
- Makelaarschap: netwerkvermogen en verkoopkracht;
- Gastheerschap: dienstverlenende attitude en inkoopkracht.

Communicatie

Uitgangspunten bij de communicatie zijn:

- De Voorzelingen Compagnie Zuid staat voor een nieuwe, nog onbekende activiteit die vraagt om de concrete meerwaarde te communiceren in plaats van (alleen) het hoger doel.
- Communicatie en profiel Voorzelingen Compagnie Zuid dienen gebaseerd te worden op een combinatie van maatschappelijke meerwaarde met aanstekelijk ondernemerschap; denk aan organisaties als Greenpeace, Natuurmonumenten, e.d.
- Centrale communicatiewaarden van Voorzelingen Compagnie Zuid kunnen daarbij zijn: gastvrijheid en organisatiekracht.
- Het opstellen van een op deze uitgangspunten gebaseerd communicatieplan dient één van de eerste activiteiten te zijn van de beoogde Voorzelingen Compagnie Zuid.
- De beoogde website dient een centrale sleutelrol binnen dit plan te krijgen.

Projectbeschrijving Voorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 6 van 9

Resultaten

De resultaten van het project zijn ingedeeld in twee fasen:

1. Resultaten 2008
 - a. 1^e Kwartaal – Werven projectleider en MA en uitwerken werkplan 2008.
 - b. 2^e Kwartaal – Operationeel maken projectorganisatie en start werkzaamheden
 - c. 3^e Kwartaal – Volledig operationele projectorganisatie
 - d. 4^e Kwartaal – Opstellen werkplan 2009. Verantwoording projectactiviteiten voor portefeuillehouder en gemeenteraad.
2. Resultaten 2009 en 2010
 - a. Verantwoording in periodieke rapportages projectresultaten. Opstellen werkplan 2010. Opstellen verantwoording projectactiviteiten voor portefeuillehouder en gemeenteraad.
 - b. Opstellen eindrapportage project inclusief aanbevelingen over maatschappelijk rendement en financiële levensvatbaarheid zelfstandige organisatie Voorzieningen Compagnie voor portefeuillehouder en gemeenteraad.

Afbakening

Het werkterrein van de Voorzieningen Compagnie Zuid beperkt zich tot het maatschappelijk vastgoed in stadsdeel Zuid. De werkzaamheden betreffen verhuur, beheer (huurdersbeheer) en exploitatie. Daarnaast kan de Voorzieningen Compagnie Zuid opdrachten aanvaarden voor adviezen van conceptuele aard, na akkoord van de Stuurgroep.

Fasering + Beschrijving van inhoudelijke activiteiten

De resultaten van het project zijn ingedeeld in twee fasen:

Resultaten 2008

1^e Kwartaal

- Functieprofiel projectleider en MA gereed (ism JPO)
- Werving kandidaten en aanstelling op basis van 1 – 3 jarig contract.
- Start werkzaamheden projectleider en MA.
- Verkennen marktgebied in stadsdeel Zuid.
- 1^e Periodieke rapportage projectresultaten.

2^e Kwartaal

- Operationeel maken projectorganisatie (huisvesting, communicatie instrumenten, plan van

Projectbeschrijving Voorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 7 van 9

aanpak website, administratieve, personele en financiële organisatie).

- Concept gastheerschap met vrijwilligers en participatiebanen uitwerken, met expliciete aandacht voor afstemmen activiteiten (per locatie en in de wijk).
- Opstellen concept portfoliomanagement voor locaties, inclusief facilitaire zaken.
- Start acquisitie te verhuren locaties en opbouwen portefeuille.
- Acquisitie adviestaak conceptuele ontwikkelingen (Kennisspinnerij Stroinkslanden, Hostel Stadsklooster Wesselerbrink, Verzamelgebouw Magic Mix).
- 2^e Periodieke rapportage projectresultaten.
- Opzetten 0-meting resultaten en gewenste effecten (ism Kennismakelaar).

3^e Kwartaal

- Operationeel portfoliomanagement.
- Afsluiten eerste contracten met eigenaren bestaande gebouwen.
- Start verhuur activiteiten.
- Start gastheerschap met vrijwilligers en participatiebanen.
- Uitvoeren plan van aanpak website.
- 3^e Periodieke rapportage projectresultaten.
- Uitvoeren 0-meting resultaten en gewenste effecten.

4^e Kwartaal

- Afsluiten 2 contracten met ontwikkelaars van toekomstig maatschappelijk vastgoed.
- Operationeel maken website.
- 4^e Periodieke rapportage projectresultaten.
- Opstellen werkplan 2009.
- Opstellen verantwoording projectactiviteiten voor portefeuillehouder en gemeenteraad.

Resultaten 2009 en 2010

- Uitvoeren werkplan 2009.
- Verantwoording in periodieke rapportages projectresultaten.
- Opstellen werkplan 2010.
- Opstellen verantwoording projectactiviteiten voor portefeuillehouder en gemeenteraad.
- Uitvoeren werkplan 2010.
- Verantwoording in periodieke rapportages projectresultaten.
- Opstellen eindrapportage project inclusief aanbevelingen over maatschappelijk rendement en financiële levensvatbaarheid zelfstandige organisatie Voorzieningen Compagnie voor portefeuillehouder en gemeenteraad.

Projectbeschrijving Voorzieningen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 8 van 9

Beheersplannen

Tijd

De begrote capaciteit van de projectorganisatie is 2 fte, te weten: 1 projectleider (1fte) en 1 management assistent (1fte). Aansturingskosten vanuit het stadsdeel zijn als pm kosten meegenomen.

Organisatie

De projectorganisatie bestaat uit de volgende onderdelen, inclusief bezetting:

Stuurgroep Voorzieningen Compagnie Zuid

De stuurgroep heeft als taak het project op hoofdlijnen te bewaken. Hiertoe krijgt zij informatie van de projectleider op advies van de projectgroep. Daarnaast is afgesproken dat – hoewel het een gemeentelijk project is geworden – de Stuurgroep met gelijke stemverhouding besluiten neemt (gemeente, De Woonplaats, en Woongroep Twente-Domijn) De stuurgroep bestaat uit de volgende personen:

- Portefeuillehouder Vastgoedbedrijf, Stadsdeelgewijs Werken & Stadsdeelwethouder Enschede Zuid: Wethouder Ed Wallinga (vz)
- Directeur DPGO: Fridse Mobach (danwel adjunct directeur)
- Hoofd Vastgoedbedrijf: Jan Kappers
- Stadsdeelmanager Enschede Zuid: Mark Verhijde
- Projectleider Voorzieningen Compagnie (nog te bepalen), allen names de Gemeente Enschede
- Navragen, names woningcorporatie De Woonplaats
- Directeur Domijn: Piet Rutgers, namens woningcorporatie Woongroep Twente - Domijn

Projectgroep Voorzieningen Compagnie Zuid

In de projectgroep worden diverse werkplannen en organisatiedocumenten besproken. De projectgroep heeft als taak te fungeren als klankbordgroep voor de projectleider en adviseert aan de stuurgroep. De projectgroep bestaat uit de volgende personen:

Projectbeschrijving Voorzienenen Compagnie Zuid	Datum: 10-2-2014
	Versie: 1.1
	Pagina: 9 van 9

- Projectleider Voorzienenen Compagnie (nog te bepalen)
- Accountmanager Vastgoed Bedrijf
- DMO-vertegenwoordiging (onderwijshuisvesting, bewegingsonderwijshuisvesting, etc.)
- Vertegenwoordiging woningcorporaties
- Vertegenwoordiging wijkraden
- Externen
- Stadsdeelmanager Enschede Zuid

Aangezien het hier een gemeentelijk project betreft, waarbij Stadsdeelmanagement Enschede Zuid opdrachtnemer is, is het stadsdeel (Mark Verhijde) verantwoordelijk voor de projectresultaten en de diverse inhoudelijke en financiële aspecten richting Vastgoed Bedrijf Enschede. De projectleider wordt in de dagelijkse werkzaamheden dan ook aangestuurd door stadsdeelmanagement.

Kritische succesfactoren zijn:

Commitment

Geld

Voor het project De Voorzienenen Compagnie Zuid is een budget beschikbaar van Euro 300.000 voor de periode 2008-2010 (3 jaren). Het betreft hier middelen voor de interne projectorganisatie. In 2008 wordt met name de gemeentelijke bijdrage van DMO (Euro 40.000), VBE (Euro 40.000) en SDM Zuid (Euro 20.000) ingezet. De projectleider maakt na aanstelling een werkbegroting per jaar.

Per locatie of object worden de kosten in eerste instantie bekostigd uit huuropbrengsten. Binnen het portfoliomanagement wordt hier expliciet aandacht aan geschonken. Daarnaast worden adviezen van conceptuele aard zoveel mogelijk in opdracht gedaan en apart bekostigd. De projectleider van De Voorzienenen Compagnie Zuid probeert tenslotte ook andere partijen te vinden die bereid zijn om te investeren.

Informatie en communicatie

Voor het project De Voorzienenen Compagnie Zuid wordt een apart communicatieplan opgesteld en uitgevoerd.
