

Business Plan

Bewonersinitiatief De Hagedoorn



Vorbereid door:



Datum: mei – juni 2019

Naam :	Bewonersinitiatief De Hagedoorn	Versie	0.5
Datum :	December 2018		

Naam:	Jeannette Tijhof
Functie:	Initiatiefnemer
Leeftijd:	65
Adres:	Wilgenstraat 30
Postcode/plaats:	7605 EH
Email Adres:	gtijhof@caiway.nl , info@bidh.nl
Telefoonnummer:	(06) 50 62 45 91
Website:	
Naam organisatie:	Bewonersinitiatief De Hagedoorn
KVK Nummer (wanneer aanwezig):	
Organisatievorm:	Stichting Bewonersinitiatief De Hagedoorn



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Missie en Visie	6
2.1 Missie	6
2.2 Visie	6
3. Diensten en activiteiten	7
3.1 Onze diensten en activiteiten	7
3.1.2 Diensten	8
3.1.3 Activiteiten	8
4. Marketing	9
4.1 Marktgrootte en doelgroepen	9
4.2 Concurrentieanalyse	9
4.3 SWOT	10
4.4 SWOT Confrontatie	10
4.5 Marketingmix	11
4.5.1 Prijs	11
4.5.2 Plaats	12
4.5.3 Promotie	12
4.5.4 Personeel producten en maatschappelijke activiteiten	12
4.6 Kritische succesfactoren	13
4.7 Acties	13
5. Organisatie	13
5.1 Het bestuur	14
5.2 Zakelijk leider	14
5.3 Ondersteuning	14
5.4 Vrijwilligers	14
5.5 Samenwerkingspartners	14
5.6 Thuisbasis	14
6. Globale planning	14
7. Financiering	15
Bijlage 1: Plattegrond De Hagedoorn	
Bijlage 2: Investerings-, exploitatie- en liquiditeitsbegroting	
Bijlage 3: Taxatierapport	

1. Inleiding

De Gemeente Almelo is een stad en gemeente in de regio Twente in de Nederlandse provincie Overijssel. De gemeente Almelo is ontstaan uit een fusie (1914) tussen de gemeenten Ambt Almelo en Stad Almelo. De gemeente Almelo beslaat een oppervlakte van 69 km² en telt 72.373 inwoners (30 april 2017, bron: CBS). Behalve de stad Almelo omvat de gemeente de kernen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie. De gemeente Almelo maakt deel uit van de Regio Twente. De stad Almelo is verdeeld in twaalf wijken en kernen. Eén van deze wijken is het Nieuwstraatkwartier met ruim 3280 inwoners, 1620 vrouwen en 1660 mannen.

De wijk Nieuwstraatkwartier wordt bestempeld als dé aandachtswijk van Almelo. Het heeft een enorme bevolkingsdichtheid van 4200 inwoners per vierkante kilometer. Ter vergelijking: het gemiddelde in Nederland is 502 inwoners per vierkante kilometer. De helft van de inwoners in deze wijk is van allochtone afkomst en één derde van de inwoners is van Turkse komaf. De (sociale) problematiek in de wijk is groot en de wijk komt met enige resultaat negatief in het nieuws.

Er is een groot aantal inwoners dat in deze wijk moet rondkomen van een bijstands- of arbeidsongeschiktheidsuitkering. Het gemiddelde inkomen is € 15.500,- per jaar en ligt daarmee vijfduizend euro per jaar lager dan het Almeloos gemiddelde. Over heel Nederland is het gemiddelde inkomen € 24.100,-. Een significant verschil met het Nieuwstraatkwartier. De gemiddelde woningwaarde is maar liefst 50% lager dan het landelijke gemiddelde en ligt op € 104.000,- euro.

Geschiedenis

In de wijk Nieuwstraat-kwartier in Almelo, meer specifiek de buurt Goossenmaat, staat de voormalige basisschool De Hagedoorn. Deze school staat, tot teleurstelling van de bewoners de wijk, sinds juli 2016 leeg als gevolg van een fusie met de Kunstmagneetschool en ligt naast het Goossenmaatpark met grote vijver. De buurt Goossenmaat is een echte 'volksbuurt', waarbij op mooie zomeravonden buiten wordt geleefd.

Wij, een vijftal gedreven bewoners, vier vrouwen en één man, uit de buurt Goossenmaat, hebben vrijwel direct na de sluiting bij de eigenaar van de school, de Gemeente Almelo, aangegeven mogelijkheden te zien voor een andere invulling van De Hagedoorn ten gunste van de wijk Nieuwstraatkwartier. Op dit moment (juni 2019) bestaat de groep bewoners die zich actief wil inzetten uit 18 vrijwilligers en zijn er twee mensen betrokken met de nodige zakelijke expertise.

Het pand De Hagedoorn heeft een maatschappelijke bestemming.

Onze belangrijkste drijfveren zijn:

1. *Verbeteren van de leef kwaliteit in de buurt en wijk*
2. *Ombuigen van het negatieve imago van de wijk*

De gemeente Almelo gaf gehoor aan onze wens en stelde de voormalige basisschool De Hagedoorn van 1 maart 2017 tot 1 maart 2018 'om niet' aan ons ter beschikking op voorwaarde dat er daarna een sluitende businesscase of ten minste zicht daarop, zou zijn. Hierbij is uitgegaan van een kale huurprijs ter grootte van € 63.050,-.

Sinds onze intrede (maart 2017) hebben we de centrale ruimte in de Hagedoornschool ingericht als buurtkamer met koffietafel en zithoek en organiseren we tijdens de schoolvakanties activiteiten voor de kinderen omdat het wijkcentrum dan gesloten is. Deze laagdrempelige inloofunctie wordt door de bewoners uit de wijk omarmd.

Toekomstperspectief

Omdat de expertise ontbrak om de ideeën en wensen te vertalen naar een concreet plan hebben we bij de Gemeente Almelo een verzoek ingediend voor professionele ondersteuning.

Onze verzoek werd ingewilligd. Vanaf 1 oktober 2017 krijgen we ondersteuning van Eurus bij onze plannen.

N.B. De Gemeente Almelo heeft tevens de intentie uitgesproken de ondersteuning voor een langere periode te willen vastleggen, mede doordat de voormalige basisschool De Hagedoorn onderdeel uitmaakt van het programma Nieuwstraatkwartier. Een programma van de Gemeente Almelo waarbij tenminste tot 2022 extra middelen worden ingezet om de grote (sociale) problematiek in onze wijk het hoofd te kunnen bieden.

Ons initiatief hebben we omgedoopt tot Bewonersinitiatief De Hagedoorn, afgekort BIDH.

De doelstelling van BIDH is met een andere invulling van de Hagedoornschool een bijdrage te leveren aan een oplossing voor de maatschappelijk-sociale vraagstukken in de wijk in de ruimste zin van het woord. Hiertoe is BIDH op zoek gegaan naar (maatschappelijke) organisaties die hierbij willen aansluiten. Het is BIDH gelukt de volgende (commercieel) maatschappelijke organisaties te enthousiasmeren. Daarnaast willen deze organisaties gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen voor de kosten en met ons werken aan het verbeteren van de leef kwaliteit in de wijk.

De organisaties:

1. *Zorginstelling 's Heerenloo*
2. *Fysio Almelo i.c.m. het Sportbedrijf Almelo en Recreatiesport Almelo*
3. *Buurtzorg*
4. *TAV - Talent assistent vrijwilliger*
5. *RIBW*
6. *Leger des Heils*
7. *Gemeente Almelo (loketfunctie)*
8. *Provincie Overijssel*
9. *Zelfregiecentrum*
10. *Avedan – buurtkamer*
11. *Eurus*

Commitment van bovengenoemde organisaties heeft ertoe geleid de Gemeente Almelo openstond voor een verlenging van de overeenkomst zodat ons initiatief de ruimte krijgt om zich verder te ontwikkelen.

Het beleid van de Gemeente Almelo is erop gericht het eigenaarschap van haar maatschappelijk vastgoed (op termijn) zoveel mogelijk af te stoten. Met betrekking tot de Hagedoornschool gaat de voorkeur uit naar bewoners en/of ondernemers uit de wijk

De afdeling vastgoed van de Gemeente Almelo is de eigenaar en tevens verhuurder van het pand. De kale huurprijs bedraagt € 63.050,-. Eén van de eisen van de afdeling Vastgoed was dat zij slechts met één partij een huurovereenkomst wilden aangaan. Hoewel wij voornemens zijn het initiatief op termijn te formaliseren in een Stichting kwam deze eis voor ons initiatief op dat moment te vroeg.

Er is een tijdelijke oplossing gevonden doordat Eurus met onze goedkeuring bewonersinitiatief de Hagedoorn B.V. (BIDH B.V.) heeft opgericht. De B.V. treedt vanaf 1 maart 2018, totdat de Stichting BIDH is opgericht op als hoofdhuurder. Hierdoor hebben wij ons maximaal kunnen blijven inzetten voor onze wijk zonder direct de druk van de organisatorische verantwoordelijkheid te voelen.

Met de afdeling Vastgoed is overeengekomen dat de BIDH B.V. ten behoeve van het initiatief tot 1 maart 2019 geen huur verschuldigd is. Voorwaarde is dat er voor 1 november 2018 kan worden aangegeven of er een reële kans is dat De Hagedoornschool kan worden aangekocht. De oorspronkelijke eis was dat de aankoop voor 1 maart 2019 geformaliseerd diende te zijn. Deze datum is later opgerekt toen bleek dat de kans op de financiering voor de aankoop van het pand reëel bleek. De vraagprijs is vastgesteld op € 325.000,- k.k. en niet onderhandelbaar.

Stichting Bewonersinitiatief De Hagedoorn

9 april 2019 is Stichting Bewonersinitiatief De Hagedoorn (BIDH) een feit. Deze stichting gaat in samenwerking met de genoemde maatschappelijke organisaties en bewoners uit de wijk diensten en activiteiten ontwikkelen waarvan zonder uitzondering iedereen gebruik kan maken en waaraan ook iedereen kan meedoen. Met deze diensten en activiteiten

brengen we bewoners met elkaar in contact en maken we 'verborgen' talenten zichtbaar. Daarnaast bevordert dit vrijwilligerswerk, sociale cohesie en ondersteunen de participatiemaatschappij.

De doelstelling van BIDH is met een bij de wijk passende andere invulling van de Hagedoornschool een bijdrage te leveren aan een oplossing voor de grote sociale problematiek in de wijk in de ruimste zin van het woord.

Doel is dat ons initiatief na 3 jaar geheel onafhankelijk van subsidies kan opereren middels een mix van commerciële en maatschappelijke activiteiten. Hoewel de aankoop van het pand De Hagedoorn geen doel op zich is zien we met de aankoop en het eigenaarschap een duurzame oplossing hoe wij een bijdrage kunnen leveren aan de leef kwaliteit van 'onze' wijk Nieuwstraatkwartier.

Dit ondernemingsplan is geschreven met als doel de vorming van ons bewonersinitiatief te structureren, alsmede om financiële middelen aan te wenden.

2. Missie en Visie

2.1 Missie

De missie van Bewonersinitiatief De Hagedoorn, afgekort BIDH, is ons bestaansrecht als organisatie.

Hier beantwoorden wij de vraag waarom wij als organisatie een zinvolle en blijvende toegevoegde waarde willen leveren en voor wie?

BIDH is begaan met alle bewoners in de wijk Nieuwstraatkwartier en in het bijzonder de buurt Goossenmaat. Het gaat ons echt aan het hart dat de wijk verpaupert en regelmatig negatief het nieuws haalt. We willen met de maatschappelijke invulling van De Hagedoorn een laagdrempelige inloofunctie creëren ten gunste van het welzijn van de bewoners met veel ruimte voor persoonlijke ontwikkeling.

Daarnaast willen we met ons initiatief een positieve twist geven aan het negatieve imago van onze wijk.

BIDH wil zich sterk maken om de wijk aantrekkelijker en leefbaarder te maken door in- en vanuit het pand De Hagedoorn laagdrempelige activiteiten te organiseren die aansluiten bij de wensen en behoeften van de wijk.

BIDH heeft een missie geformuleerd die wordt ondersteund door de buurtbewoners en waarin zij zich herkennen. Daarnaast is de missie geformuleerd om een aantrekkingskracht te hebben op (potentieel) actieve buurtbewoners.

De missie

De Hagedoorn; Een 'thuis' voor alle buurtbewoners.

2.2 Visie

De visie van BIDH is de manier waarop wij onze missie gaan realiseren en hoe wij de toekomst zien. Een van de kernwaarden is geloof in de kracht van de wijk Nieuwstraatkwartier.

Dit betekent dat BIDH met externe hulp van professionals en partners wil toewerken naar een zelfstandige en onafhankelijke organisatie van, voor en met buurtbewoners.

Omdat de onderzoeken hebben uitgewezen welke specifieke behoeften er zijn, gaat BIDH zich in eerste instantie richten op ontmoeting stimulerende activiteiten voor jong en oud. Gezien de grootte van de doelgroep, de noodzaak en het ontbreken van betaalbare alternatieven wordt met het aanbod en de huurders voldoende omzet genereerd om de jaarlijkse lasten en de exploitatie van De Hagedoorn te kunnen dragen.

De toekomst

De verpaupering in de wijk nieuwstraatkwartier zal, als we niets doen, de komende jaren toenemen. Daarnaast zal de wijk verder vergrijzen en wordt de vraag om hulp groter. Naast het feit dat de overheid zich steeds meer terugtrekt en meer van ons bewoners verwacht is een belangrijke rol weggelegd voor vrijwilligers in relatie tot de groter wordende groep hulpvragers. De leegte die ontstaat door de terugtrekkende overheid en het gebrek aan financiële middelen om op commerciële basis, diensten af te nemen vraagt om een andere aanpak. Een aanpak die oog heeft voor de wensen van bewoners (met een hulpvraag) en die diensten tegen een lage vergoeding kan verwezenlijken.

Daarnaast geloven we er sterk in dat een positief neveneffect zal zijn dat onze diensten bijdragen aan de leefbaarheid in onze wijk. We denken de hulpbehoevende wijkbewoner te kunnen bedienen door de inzet van de meer vitale bewoner in samenwerking met de professionele organisaties.

3. Diensten en activiteiten

We hebben grondig onderzoek gedaan naar de behoeften in onze buurt. Daarnaast hebben we informatie verkregen via de Gemeente en de welzijnsorganisaties. Zij komen bij de mensen thuis en beschikken over waardevolle informatie en weten wat er leeft en speelt onder de buurtbewoners.

Uit het onderzoek is gebleken dat de behoefte aan diensten en activiteiten met name voor mensen met een smalle beurs in de wijk groot is. Gezien de samenstelling van de wijk is dit ook niet verwonderlijk.

Ook blijkt de behoefte aan (kinder)activiteiten in de schoolvakanties groot is. Dit komt mede doordat alle wijkcentra in Almelo tijdens de schoolvakanties gesloten zijn en veel gezinnen in de wijk Nieuwstraatkwartier onder de armoedegrens leven en hierom geen geld hebben om op vakantie te kunnen gaan.

Daarnaast blijkt er behoefte aan een fysieke locatie centraal in de wijk waarin naast een ontmoetingsplek ook organisaties gevestigd zijn die bewoners kunnen helpen bij vragen op het gebied van zorg en welzijn en, waar ruimte is voor persoonlijke ontwikkeling.

BIDH wil zoveel mogelijk gehoor te geven aan de wensen van de wijk. Op termijn wil BIDH op basis van de vraag diensten toevoegen, als deze structureel bijdragen aan de financiële en maatschappelijke doelstellingen van de buurt.

3.1 Onze diensten en activiteiten

BIDH kiest ervoor te starten met enkele diensten en activiteiten waarvan vaststaat dat daar een grote behoefte aan is. We willen bij voorkeur organisch groeien tot een partij van, voor en door bewoners die ertoe doet, en die als volwaardig partner kan samenwerken met andere organisaties (actief binnen het pand De Hagedoorn) en de wijk Nieuwstraatkwartier.

3.1.1 Verhuur

In de Hagedoorn zijn inmiddels diverse maatschappelijke (zorg)organisaties gevestigd. Deze organisaties dragen allen op één of andere manier positief bij aan de doelstelling van BIDH, "het verbeteren van de leef kwaliteit in de wijk". Ook wordt er binnen De Hagedoorn samengewerkt aan het (groen) onderhoud- en de schoonmaak in en om het pand.

De organisaties:

- *Zorginstelling 's Heerenloo - ruilwinkel, dagbesteding - schoonmaak en onderhoud in- en om de Hagedoorn*
- *Fysio Almelo i.c.m. het Sportbedrijf Almelo en Recreatiesport Almelo - voorlichting – valpreventie – spilfunctie aanbod sport en spel t.b.v. beweegachterstand, overgewicht etc.*
- *Buurtzorg - komt bij de bewoners achter de voordeur – verbinding- doorverwijsfunctie – prikken bloedsuiker - opmeten bloeddruk – voorlichting*
- *TAV - Talent assistent vrijwilliger – repair-cafe*
- *RIBW – Ondersteuning van mensen met psychiatrische en/of ernstige psychosociale problemen (een significant deel van de cliënten woont in de wijk)*
- *Leger des Heils – kledingwinkel en kledingherstel atelier*
- *Gemeente Almelo – loketfunctie*
- *Provincie Overijssel - duurzaamheid*
- *Zelfregiecentrum – werken aan een beter toekomstperspectief*
- *Avedan – dagbesteding voor ouderen*
- *Eurus – ondersteuning van BIDH bij de ontwikkeling*

Deze organisaties leveren in potentie zowel een bijdrage aan de exploitatie van de Hagedoornschool als aan de sociale problematiek in de wijk Nieuwstraatkwartier. Daarnaast wordt de centrale ontmoetingsruimte incidenteel verhuurd aan bedrijven en maatschappelijke organisaties en worden er activiteiten van, voor en door bewoners georganiseerd.

Gunstige neveneffecten

Middels het diverse aanbod ontstaat er meer contact tussen de bewoners onderling. Dit verhoogt de sociale cohesie in de wijk en het helpt Stichting BIDH in het verkrijgen van inzicht in de andere behoeften, wensen en talenten van bewoners.

3.1.2 Diensten

We, Stichting BIDH, dragen na de aankoop (juli 2019) van het Pand De Hagedoorn de zorg voor de exploitatie en vullen met vrijwilligers de rol van gastheer en of gastvrouw in. Daarnaast verzorgen we wekelijks een lunch t.b.v. de huidige huurders/gebruikers en verzorgen we de catering o.a. bij de bijeenkomsten van de Gemeente Almelo inzake het programma Nieuwstraatkwartier, de Provincie e.a.

Gunstige neveneffecten

Door de rol van gastheer en of gastvrouw hebben we goed en direct contact met de bewoners en de organisaties. Hierdoor verkrijgen we inzicht in de andere behoeften, wensen en talenten van bewoners. Tevens kunnen we de signalen en of vermoedens van problematiek delen met zorginstellingen, woningcorporatie Beter Wonen en andere organisaties werkzaam in de wijk.

3.1.3 Activiteiten

Sinds onze intrede (maart 2017) hebben we de grote centrale ruimte in de voormalige basisschool De Hagedoorn ingericht als buurtkamer met koffietafel en zithoek en organiseren we in- en om het pand laagdrempelige activiteiten waaronder.

1. Kinderactiviteiten tijdens de schoolvakanties, omdat de wijkcentra dan gesloten zijn
2. Bingavonden, Lady's Night, rommelmarkten e.d.
3. Spelletjes avonden

Naast de inloopfunctie die wordt omarmd door de wijk, voorzien deze laagdrempelige activiteiten in de behoefte. We willen het aantal activiteiten op termijn uitbreiden al naar gelang de wensen van de bewoners.

Gunstige neveneffecten

Door de financiële drempel weg te nemen om mee te kunnen doen, doordat deelname aan activiteiten tegen een vriendelijke prijs dan wel gratis is, wordt een grote groep bewoners bereikt. Hiermee creëren we meer draagvlak voor ons initiatief en zien we de groep bewoners dat zich wil inzetten groeien. Hierdoor wordt de sociale cohesie in de wijk verhoogt en het helpt het ons in het verkrijgen van inzicht in de andere behoeften, wensen en talenten van bewoners.

4. Marketing

In dit hoofdstuk wordt in aanzet de doelgroep(en), de markt en hoe de producten vermarkt kunnen gaan worden omschreven. Op basis van de contacten in- en met de buurt, de huidige huurders en de onderzoeken kunnen onderstaande inschattingen als realistisch worden beschouwd.

4.1 Marktgrootte en doelgroepen

De belangrijkste doelgroep is de wijk Nieuwstraatkwartier zelf. Volgens de demografische gegevens bestaat onze doelgroep uit 3280 mensen, 1620 vrouwen en 1660 mannen. Met het beoogde aanbod wordt tenminste 25% van de buurt direct, of indirect bereikt.

Expliciete behoefte in de markt

Als er in een markt een expliciete behoefte is aan een bepaald product of een oplossing voor een probleem dan spreekt men van market pull. De behoefte kan worden geïdentificeerd door potentiële klanten en/of door onderzoek. In ons geval willen we de behoefte vaststellen door huisbezoeken bij potentiële klanten en gaan dit in samenwerking met studenten van het Saxion uitvoeren. Het initiatief van BIDH om met de kennis van nu, in te gaan op de behoefte aan betaalbare producten en activiteiten voor bewoners met een smalle beurs, wordt breed gedragen en omarmd door de wijk.

Kijkend naar de totstandkoming van ons initiatief dan kunnen we spreken van market pull.

De verwachting is dat er voor de doelgroep er niet veel marketinginzet nodig is om de klant aan ons te binden.

Zakelijke doelgroep

BIDH wil (op termijn) ook enkele producten gaan aanbieden aan bedrijven, waarbij we de concurrentie met vergelijkbare aanbieders zoveel mogelijk willen voorkomen. De intentie is hierover met de mogelijke concurrenten in gesprek te gaan en te onderzoeken of er kan worden samengewerkt.

4.2 Concurrentieanalyse

Op het gebied van de producten en activiteiten zou je het nabijgelegen Wijkcentrum als enige concurrent kunnen bestempelen. BIDH werkt al nauw samen met het Wijkcentrum en stemt het activiteitenaanbod op dat van hen af. Afgesproken is dan ook de wijkgerichte activiteiten samen met het Wijkcentrum verder te ontwikkelen, zodat er geen sprake is van concurrentie maar van complementaire activiteiten. Je zou daarom kunnen stellen dat er amper sprake is van concurrentie, of dat de concurrentiepositie van de BIDH doordat we streven naar financiële onafhankelijkheid beter is.

4.3 SWOT

Hieronder volgt een uitwerking van onze sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen.

Onze sterkten

- Veel draagvlak bij de vrijwilligers
- Zakelijke expertise wordt gefaciliteerd door de Gemeente Almelo
- Diensten voor weinig geld aan kunnen bieden
- We kennen onze wijkbewoners en de doelgroep
- Bij de opstart zijn de middelen om de diensten uit te voeren aanwezig
- We hebben goede relaties met diverse instanties in het pand en in de wijk
- Het pand De Hagedoorn staat centraal in de wijk en is een uitstekende staat
- Eigenaarschap bij bewoners

Onze zwakten

- Nog geen ervaring met het opzetten van een Bewonersbedrijf
- Weinig ervaring met fondsen en subsidieverstrekkers

De kansen

- Participatiemaatschappij;
 - Ouderen blijven langer thuis wonen en hebben behoefte aan ontmoeting
 - Ouderen moeten steeds meer zelf organiseren
 - Hulpvraag vanaf 55+ neemt toe
- Samenwerking met huurders en organisaties werkzaam in de wijk
- Zakelijke markt
- Weinig tot geen concurrentie
- Bewoners maken zich zorgen over toenemende verpaupering van de wijk

Onze bedreigingen

- Afhankelijkheid van actieve vrijwilligers
- Multi-problematiek in de wijk, emoties
- Lage toetredingsdrempels, een nieuwe toetreders met hetzelfde dienstenaanbod

4.4 SWOT Confrontatie

Als de sterkten met de kansen in de markt worden geconfronteerd dan lijkt het er sterk op dat een laagdrempelige voorziening 2.0, centraal in de wijk, waarvan de bewoners eigenaar zijn, een oplossing biedt voor een deel van de problematiek in de wijk. Wel moeten we oog blijven houden voor de wensen van onze doelgroep en hen continue blijven betrekken bij de ontwikkelingen.

Als we onze zwakten confronteren met de kansen, dan is de ondersteuning en betrokkenheid van ervaringsdeskundigen op het gebied van bewonersinitiatieven een must.

Als we onze sterkten confronteren met de bedreigingen, dan zal een nieuwe aanbieder met hetzelfde dienstenaanbod van buiten de wijk goed te weerstaan zijn, omdat wij onze wijkbewoners goed kennen en er direct van op de hoogte worden gesteld. Mocht er vanuit de wijk zelf een nieuwe toetreders komen in dezelfde niche, dan ligt samenwerking het meest voor de hand. Gezien de lage toetredingsdrempels, dienen we alert te zijn op eventuele nieuwe toetreders.

Als we onze zwakten met de bedreigingen confronteren, dan zien we dat we bij aanvang een duidelijke visie moeten ontwikkelen op het aantrekken en behouden van onze vrijwilligers. Gedegen vrijwilligersbeleid is een kritische succes factor.

4.5 Marketingmix

In de marketingmix beschrijven we de 5 p's; Product (diensten en activiteiten), prijs, plaats, promotie en personeel.

Diensten en activiteiten

De diensten en activiteiten die we aanbieden zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

Het beeld wat onze doelgroep van de diensten en activiteiten en ons initiatief moet hebben is:

- Hulp is altijd in de buurt en (financieel) bereikbaar
- Samenwerking
- Alle BIDH-ers zijn betrokken en begaan met de doelgroep
- Geloof in eigen kracht
- We gaan graag uitdagingen aan en hebben aandacht voor wat goed gaat
- Respect voor elkaar
- We hebben respect voor onze klanten en we staan open voor de wensen binnen onze doelgroep

4.5.1 Prijs

De huurtarieven zijn in goed overleg met de huidige huurders en gebruikers van het pand De Hagedoorn vastgesteld. Overeengekomen is een maatschappelijk en een commercieel tarief te hanteren die aansluit bij ieders financiële mogelijkheden.

Verhuur structureel

Maatschappelijk tarief: € 77,50 per m2 per jaar all-in

Commercieel tarief: € 117,50 per m2 per jaar all-in

Verhuur incidenteel

Maatschappelijk tarief: Per uur € 12,00

Dagdeel € 45,00

Commercieel tarief: Per uur € 20,00

Dagdeel € 60,00

Uitgangspunten maatschappelijk tarief:

- De organisatie is voor een (groot) deel afhankelijk van subsidies.
- De organisatie kan en is bereid een tegenprestatie te leveren. (waaronder schoonmaak en/of onderhoud)
- De medehuurders stemmen ermee in

BIDH biedt wekelijks een eenvoudige lunch aan voor € 3,00 p.p. Deze prijs geldt exclusief voor de huurders, de vrijwilligers in De Hagedoorn en de bewoners uit de wijk. Het aantal gasten is gemiddeld 15 personen per week. We verwachten dat het aantal gasten de komende jaren gaat stijgen. Een lunch voor bijeenkomsten wordt aangeboden vanaf € 7,00 p.p. Tot op heden zijn er al meer dan 15 bijeenkomsten van externe organisaties geweest die ook een lunch hebben ingekocht. De verwachting is dat het aantal bijeenkomsten de komende jaren gaat stijgen.

4.5.2 Plaats

Onze doelgroep bevindt zich in eerste instantie in de wijk Nieuwstraatkwartier. Hier gaan we ons dan ook in eerste instantie op richten. Echter, we sluiten klanten buiten onze wijk niet uit.

De locatie van waaruit wij onze activiteiten gaan ontplooiën is de voormalige basisschool De Hagedoorn aan de Wilgenstraat 11 te Almelo.

Dit pand beschikt over verschillende ruimten (voormalig klaslokalen) (Zie bijlage 1)

Stichting BIDH gaat zodra de aankoop geformaliseerd is (juli 2019) zorgdragen voor de exploitatie van De Hagedoorn. Ons doel is de winst na aftrek van de kosten terug te geven aan de wijk. Om dit doel te bereiken willen we naast de winst die gecreëerd wordt met de verhuur, de exploitatielasten zoveel mogelijk minimaliseren door o.a. te investeren in energiezuinige voorzieningen. Voor de korte termijn willen we de verouderde tl verlichting vervangen door LED panelen verlichting en het enkelglas vervangen door HR++ glas. Ons einddoel is een energieneutraal gebouw. Dit hopen we binnen 5 jaar gerealiseerd te hebben.

Naast de verduurzaming willen we de inefficiënte ruimten in het pand benutten en verbouwen om te kunnen verhuren. Daarnaast worden kosten bespaard doordat het (groen) onderhoud in- om het pand zoveel mogelijk door de maatschappelijke huurders en de bewoners zelf wordt uitgevoerd.

In algemene zin zorgt de optimalisatie van het pand voor een hogere winstmarge die we ten goede willen laten komen aan de wijk.

4.5.3 Promotie

Een groot deel van de doelgroep heeft een Facebook-account en dit zal naast mond tot mondreclame mogelijk de belangrijkste vorm van promotie zijn om onze doelgroep te bereiken. Daarnaast willen we veelvuldig ons gezicht laten zien door bewonersbijeenkomsten organiseren en de wijk in te gaan om de behoefte van de klant te inventariseren. Ook zal er een folder ontwikkeld worden die deur aan deur verspreid wordt. Deze wordt onder aandacht gebracht middels koude en warme acquisitie en of via de bekende digitale kanalen waaronder onze Facebook pagina en de nog te ontwikkelen eigen website.

Daarnaast zal een goede dienstverlening en oprechte aandacht voor wat de doelgroep bezighoudt, in ons voordeel werken.

4.5.4 Personeel producten en maatschappelijke activiteiten

Personeel producten

Algemeen: Onze doelgroep heeft behoefte aan medewerkers met gevoel voor hospitality. De catering activiteit vereist vrijwilligers met deze kwaliteit. Daarnaast dienen de vrijwilligers affiniteit te hebben met de horeca.

Er zullen bij de opstart 4 vrijwilligers nodig zijn met deze eigenschappen.

Daarnaast heeft BIDH tenminste 1 vrijwilliger nodig met kennis van administratiewerk en 2 personeelsleden die zorgdragen voor de PR en communicatie met kennis van de sociale media. Bij de werving wordt rekening gehouden met vrijwilligers die affiniteit hebben met één of beide diensten en er ook bedreven in zijn.

Personeel maatschappelijke activiteiten

Ook voor de wijkactiviteiten is behoefte aan medewerkers met gevoel voor hospitality.

De vrijwilligers waar we gebruik van willen maken komen zoveel mogelijk uit de wijk Nieuwstraatkwartier. Daarnaast proberen we zoveel mogelijk vrijwilligers verbonden aan de organisaties in De hagedoorn te betrekken, en waar mogelijk in te zetten.

4.6 Kritische succesfactoren

- Klanttevredenheid en dienstbaarheid
- Sterke focus en oog blijven houden op de behoeften en wensen van de doelgroepen
- Sterke focus op het laag houden van de kosten
- Kennis aantrekken en benutten op het gebied van bewonersinitiatieven
- Vrijwilligersbeleid gericht op duidelijkheid, ambitie, aandacht en continuïteit
- Vrijwilligers die dienstbaar zijn en oog hebben voor behoeften van de klanten

4.7 Acties

Uit bovenstaande zijn de volgende acties geformuleerd:

Contact blijven houden met doelgroep

Omdat kostenfocus onze concurrentiestrategie is, blijven we aangesloten bij onze doelgroep zodat we altijd helder voor ogen hebben waar de wensen en behoeften liggen.

Omdat hoge klanttevredenheid een cruciaal aspect is binnen mond tot mondreclame, moeten we alle drempels wegnemen om eventuele klachten of onvrede te melden, zodat we hier adequaat op kunnen reageren.

Vrijwilligersbeleid

Omdat we afhankelijk zijn van onze vrijwilligers is het ontwikkelen van een passend vrijwilligersbeleid van grote meerwaarde. Dit beschrijft onder meer: onze waarden, welke mensen we zoeken, wat we van hen verwachten, wat de vrijwilligers van ons mogen verwachten, training en opleiding, etc.

Communicatieplan

Op termijn dient er een communicatieplan en -planning gemaakt te worden om onze externe en interne communicatie in gestructureerde banen te leiden. Hierdoor blijft de doelgroep op de hoogte van ons initiatief en zijn we intern op de hoogte van onze doelgroep.

5. Organisatie

De organisatie:

- Stichtingsbestuur bijgestaan door een Raad van Toezicht
- Zakelijk expert – zakelijk leider / directeur
- Secretariële ondersteuning t.b.v. Stichting BIDH
- Vrijwilligers producten en maatschappelijke activiteiten

5.1 Het bestuur

Het Stichtingsbestuur BIDH bestaat bij aanvang uit 3 bestuursleden. Dit zijn bewoners en externe deskundigen komend uit de wijk Nieuwstraatkwartier of bewoners die met deze wijk een aantoonbare relatie hebben. Het streven is binnen een jaar een 5-koppig bestuur te hebben, waarbij het aantal bewoners dat zitting gaat nemen te allen tijde in de meerderheid is. Stichting BIDH is 9 april 2019 geformaliseerd.

5.2 Zakelijk leider

We willen graag werken met een zakelijk leider die over de kwaliteit beschikt om onze initiatieven om te zetten in haalbare projecten. De zakelijk leider brengt structuur en orde in kwalitatieve informatiestromen en is verantwoordelijk voor de verkoop en de uitvoer van het dienstenaanbod. De gemeente Almelo is bereid deze expertise ten behoeve van de continuïteit en ten gunste van ons initiatief in te huren voor de duur van ten minste twee jaar.

5.3 Ondersteuning

Stichting BIDH geeft er de voorkeur aan zich te laten bijstaan door een Raad van Toezicht, professionals met expertise op verschillende onderdelen. De Raad van Toezicht bestaat juni 2019 uit 3 leden die werkzaam zijn of waren bij de KNHM, Zorginstelling Carint Reggeland en Philips.

Daarnaast wordt er een secretariaat ingericht die Stichting BIDH ondersteunt met de secretariële en administratieve taken. Hiervoor zijn reeds 2 vrijwilligers beschikbaar.

5.4 Vrijwilligers

Zonder vrijwilligers heeft Stichting BIDH geen bestaansrecht. De vrijwilligers zijn en worden geworven binnen het netwerk van de bewoners in de wijk Nieuwstraatkwartier. BIDH hoopt door haar positieve bijdrage aan de wijk veel bewoners te enthousiasmeren die zich (vrijwillig) in willen zetten. Actieve werving heeft ertoe geleid dat de Stichting tot op heden (juni 2018) 18 wijkbewoners heeft die zich als vrijwilliger inzetten. Deze zijn actief als gastvrouw, zijn lid van de activiteitencommissie en of het lunchteam of zetten zich in voor klussen in- en om het pand.

De verwachting is dat het aantal vrijwilligers snel zal groeien.

5.5 Samenwerkingspartners

BIDH werkt in eerste instantie samen met alle huurders in De Hagedoorn. Daarnaast werken we samen met de Gemeente Almelo, het Wijkcentrum Goossenmaat, Woningcorporatie Beter Wonen de Groenerij en de KNHM t.b.v. de ontwikkeling en realisatie van onze initiatieven. De samenwerking varieert van een zakelijke relatie tot aan kennisdeling en meedenken.

5.6 Thuisbasis

De Hagedoorn wordt de locatie van waaruit alle producten en maatschappelijke activiteiten worden ontwikkeld. Waar mogelijk wordt een eerste aanzet gemaakt in de ontwikkeling van de nieuwe beoogde producten.

6. Globale planning

Maart 2018 tot en met december 2018

- Zoeken huurders
- Organiseren bijeenkomsten- en informatieavonden bewoners
- Zoeken zakelijke partners
- Werven vrijwilligers (uitvoering en bestuur) is continu proces
- Schrijven ontwerp businessplan
- Zoeken investeerders en partners ten behoeve Aankoop De Hagedoorn
- Pitch KNHM (20 september 2018)
- Definitief businessplan opstellen
- Officiële Opening De Hagedoorn i.s.m. de huurders (1 december 2018)

Januari 2019 tot en met december 2019

- Inrichten bestuursleden en vrijwilligers (continue proces)
- Oprichten Stichting BIDH (maart - april 2019)
- Inrichten Stichting BIDH en verantwoordelijkheden vastleggen
- Fondsen werven t.b.v. interne bouwkundige aanpassingen en offertes opvragen
- PR- en communicatieplan schrijven en uitwerken
- Organiseren informatieavonden bewoners
- Aankoop De Hagedoorn (juli 2019)
- Door-ontwikkelen activiteiten en zakelijke afspraken vastleggen
- Fondsen werven t.b.v. verduurzaming (korte termijn) en bouwkundige aanpassingen
- Duurzame en bouwkundige aanpassingen realiseren

7. Financiering

Stichting BIDH wil met het benutten van haar doelstellingen een sociale en maatschappelijke bijdrage leveren aan de wijk Nieuwstraatkwartier. Om de doelstellingen te kunnen nastreven, dient een financiële inspanning geleverd te worden. Op grond van de investeringsbegroting (zie bijlage 2) van BIDH is de initiële investering t.b.v. de aankoop van De Hagedoorn gecijferd op € 350.000,-.

Dit bedrag wordt gefinancierd middels een hypothecaire lening van de Triodos bank ter grootte van € 250.000,- en een lening van de KNHM ter grootte van € 100.000,-. De rentepercentages zijn respectievelijk 3,4% en 2,5% en de lening kent een looptijd van 15 jaar.

De bouwkundige aanpassingen nodig om het pand te optimaliseren en energie neutraal te maken willen we zoveel mogelijk middels fondsen en subsidies gedekt zien te krijgen. We willen de aanpassingen gefaseerd en gecontroleerd uitvoeren. Deze kosten zijn voorlopig geraamd op circa € 250.000,-.

Stichting BIDH heeft het pand De Hagedoorn met hulp van de KNHM door Arcadis laten taxeren. (Zie bijlage 3)
De taxatiewaarde is € 530.000,- excl. btw. (€ 641.300,- incl. btw) en valt daarmee ruim hoger uit dan de vraagprijs die door de Gemeente Almelo is vastgesteld op € 325.000,- k.k.

Hoewel de aankoop van het pand De Hagedoorn geen doel op zich is, zal met het eigenaarschap een flinke stap worden gezet in een duurzame oplossing om de leef kwaliteit van de wijk Nieuwstraatkwartier te verbeteren. Samen met de huidige huurders en andere professionele partners werkt BIDH continue aan de realisatie van dit doel. Omdat BIDH tot aan datum aankoop pand geen huur verschuldigd is aan de Gemeente Almelo, kan de huuropbrengst met aftrek van de exploitatiekosten direct worden aangewend voor activiteiten ten gunste van wijk. Daarnaast kan een deel van de opbrengst als cofinanciering worden aangewend t.b.v. de bouwkundige aanpassingen, indien nodig.