



Artikel 1: van droom tot realistisch plan

FORMUPGRADE MAAKT HET 'BEWEEGVERSCHIL' IN DE ARNHEMSE WIJK MALBURGEN

Formupgrade Malburgen; een ambitieuze sportschool en bewegencentrum dat gaat nieuwbouwen in de Arnhemse wijk Malburgen. Achter de nieuwbouw zit een nieuwe strategie en visie die fitness, gezonder leven en welzijn aan elkaar koppelen. Fitnessondernemer Thomas Verheij, en zijn team van adviseurs, nemen ons de komende maanden mee in de bouw en lancering van dit unieke project.

Door: Niek Arts

Want wat zijn potentiële valkuilen, learnings en hoe denken experts uit de markt daarover? In het eerste artikel gaan we verder in op het voortraject van de nieuwbouw. Hoe is de droom ontstaan, welke stappen zijn daarbij doorlopen en hoe is er uiteindelijk een realistisch plan uitgerold?

Stukje geschiedenis

Formupgrade is een bewegencentrum in Arnhem waar iedereen welkom is voor (medisch) sport en bewegen onder deskundige begeleiding. Gezond leven en het verhogen van het welzijn van de leden staan hierbij hoog in het vaandel. Juist ook voor mensen die daarbij een extra steuntje

in de rug kunnen gebruiken. Bijzonder aan Formupgrade zijn de wijken waar de locaties zijn gevestigd. Dit zijn wijken met een grote problematiek op het gebied van gezondheid en een lage sportparticipatie.

Dit betekent niet dat sporten bij Formupgrade alléén voor deze doelgroep bestemd is, juist niet. Er wordt gestreefd naar een combinatie van mensen met een diverse achtergrond. Zelfs de Arnhemse burgemeester Ahmed Marcouch sport er. Bij Formupgrade werken ze met een multidisciplinair team bestaande uit: fysiotherapeuten, diëtisten, leefstijlcoaches, beweegogen en personal trainers.

Een unieke kans?

In Arnhem-Zuid heeft Formupgrade een vestiging in de wijk Malburgen. Een locatie wat in een ietwat gedateerd pand zit en ook te klein is geworden. Zeker nu de samenwerking met andere eerstelijnszorgverleners en het gemeentelijke Team Leefomgeving op zorg- en preventiegebied verder toenemen. Met andere woorden: begin 2017 werd er uitgekeken naar een nieuwe locatie in de wijk Malburgen.

Op dat moment deed zich een unieke kans voor: in de wijk stond een oude gymzaal leeg die voor één symbolische euro mocht worden overgenomen. Daar zouden wel de nodige verbouwingskosten aan vastzitten. Dit was hét moment dat Thomas serieus de mogelijkheid voor uitbereiding of een nieuwe locatie ging onderzoeken. Hiervoor werkte hij intensief samen met diverse partijen uit zijn netwerk, waaronder het gemeentelijke Team Leefomgeving.

Visie verder uitwerken

Uiteindelijk bleek de aangeboden niet haalbaar, maar via het Team Leefomgeving kwam een mooie locatie voor nieuwbouw in beeld. De locatie waar nu uiteindelijk gebouwd gaat worden. Thomas droomt van een beweegcentrum dat voor iedereen in de wijk het verschil maakt op sociaal- en gezondheidsvlak. En dat uitgevoerd vanuit een maatschappelijk betrokken en commerciële organisatie. Thomas begon hardop te dromen en zag de spreekwoordelijke stip op de horizon ontstaan. Hij ging zijn visie verder

uitwerken en kwam uiteindelijk uit op een nieuw gebouw van 2.000 vierkante meter ter waarde van 3.25 miljoen euro. Vanaf dat moment was de 'droomfase' voorbij en werd het beweegcentrum concreet en verder uitgewerkt!

Sparringpartner gevonden

Begin 2017 kwam Thomas in contact met Jasper, een bedrijfskundige en vastgoedadviseur met een ruime ervaring. Hij werd al snel een belangrijke vertrouwenspersoon en sparringpartner. Jasper kon zich goed vinden in deze rol: "Als je aan zo'n groot project begint is het belangrijk om iemand in je directe omgeving te hebben om mee te sparren. Vanaf het moment dat we de gymzaal kregen aangeboden, werd ik die sparringpartner voor Thomas. Thomas heeft met Formupgrade een bepaald idealistisch doel voor ogen, en dat brengt hem aan het dromen. En dat is prima, maar het risico is dat je de haalbaarheid uit het oog verliest. En daarvoor was ik er juist."

"Iedere keer als Thomas nieuwe plannen had of interessante zaken had gehoord, zijn we gaan kijken hoe realistisch ze waren. Samen hebben we een marktonderzoek gedaan en gekeken waar de behoefte en ruimte in de markt ligt. Verder heb ik ieder plan bekeken en doorgerend voor Thomas. We waren het lang niet altijd eens, aangezien ik soms zijn plannen met de cijfers de 'nek om draaide'. Maar het heeft wel geleid tot een werkbare en kansrijke exercitie."

"Zo kwamen we er al snel achter dat de gymzaal niet paste bij ons innovatieve idee van een beweegcentrum. Uiteindelijk hebben we punten geschrapt en weer punten toegevoegd tot er een goed en doordacht businessplan stond, dat we concreet aan de gemeente konden presenteren. Met het plan konden we ook een architect, samenwerkingspartners, investeerders, financiers en aannemers gaan zoeken. Belangrijk voor dit voortraject was dat het in een informele setting gebeurde, waarbij onderling vertrouwen belangrijk is. Zeker in de aanloopfase was dit een belangrijke factor om tot een goed doordacht en concreet plan te komen!"

Bouwupdate oktober

In ons eerste plan zou de start van de bouw op 1 oktober 2018 zijn. Maar door wat kleine vertragingen, leverproblemen en meer benodigde tijd voor de vergunningen, is de bouw een aantal weken uitgesteld. Dit lijkt voor als nog geen belemmering te zijn voor de geplande opening in mei 2019. De grond waarop gebouwd wordt, zal via de aktepassering bij de notaris in het bezit komen van Formupgrade. Het voorbereidende werk met de architect en de aannemer zijn van start gegaan. Dit betekent ook dat de eerste financieringskosten gaan lopen. De verwachting is dat de grondwerkzaamheden goed zullen verlopen en dat de Arnhemmers al snel de eerste vormen van het nieuwe gebouw naast zwembad de Grote Koppel gaan zien.

