

Brede School, Integraal Kindcentrum (IKC), Kulturhus of brede buurtvoorziening; het zijn allemaal voorzieningen die functioneren in multifunctionele accommodaties (MFA's). Hoewel ze in opzet, grootte, sfeer en vorm van samenwerking sterk verschillen zijn er ook veel raakvlakken. Ze zijn bijna altijd het resultaat van een gemeentelijk initiatief en gestart vanuit de verwachting dat het samenvoegen van onderwijs en andere activiteiten leidt tot maatschappelijke meerwaarde en kostenbesparingen. Maar in de praktijk blijken deze verwachtingen niet altijd waar te zijn. Bouwstenen voor Sociaal analyseert wat er mis gaat en hoe het beter kan.

Bezint eer ge begint!

MFA's: niet ideaal, maar gebruikers willen niet terug

In vrijwel elke gemeente is de afgelopen 15 jaar wel één multifunctionele accommodatie gebouwd, maar de ervaring is niet zo positief. Bij veel gemeenten klinken geluiden als 'nooit meer', 'veel te duur', en 'alleen maar ellende'. Gert Jan ten Hoor (Adviesboog) heeft voor Bouwstenen voor Sociaal een beknopt tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder circa 35 scholen en andere gebruikers van MFA's. Ook die hebben veel klachten. Scholen klagen over facilitaire zaken, inkoop, tijdrovende organisatorische procedures en het binnenklimaat. Desondanks wil 70% van de gebruikers niet weer terug naar een eigen gebouw. "Blijkbaar wegen de voordelen zwaarder dan de nadelen en houden de gebruikers vertrouwen dat de problemen worden opgelost, want het overgrote deel van de gebruikers kiest in de toekomst weer voor een MFA."

Duur en onhandig

De gemeente Arnhem heeft voor zeven Multifunctionele Centra (MFC), zoals ze daar worden genoemd, jaarlijks € 4 miljoen op de begroting staan, waarvan de kosten verdeeld zijn over een aantal afdelingen. Om dat bedrag omlaag te krijgen is een taskforce opgericht. Als eerste wordt de gedeelde verantwoordelijkheid voor beheer, exploitatie en onderhoud van de gebouwen ondergebracht in één overkoepelende organisatie, met daaronder een gebruikersorganisatie per gebouw.

Het beheer is niet het enige probleem, zegt Marianne de Widt, hoofd vastgoed. De MFC's zijn mooie grote gebouwen op goede plekken, maar ze zijn duur en onhandig. Ze zijn te luxe en niet flexibel. "Zo'n gebouw wordt ontworpen voor bepaalde functies, zoals ruimtes voor kinderopvang met speciale slaapplekken. Die zijn na vertrek van de kinderopvang bijna niet om te zetten naar iets anders. Zelfs het multifunctionele stukje in de gebouwen is minder flexibel te gebruiken dan we zouden willen." De consequentie



is dat de boekwaarde van de MFC's veel hoger is dan de marktwaarde.

De Widt denkt dat de meeste financiële en organisatorische problemen in Arnhem terug te voeren zijn op de aannames in de voorbereiding van de bouw. Er is om het mogelijk te maken gerekend met uiterst optimistische inschattingen van hoeveelheden activiteiten en inkomsten, maar er is geen goede organisatie ingericht om die dynamiek goed op gang te krijgen. Daardoor vallen de inkomsten tegen.

Gearrangeerd huwelijk

Jan Hoek, voormalig portefeuillehouder van een stadsdeel in Amsterdam, constateert dat er in de voorbereidingsfase te weinig aandacht is voor de relatie tussen de gebruikers. Een succesvolle MFA, met een functie in de buurt, begint met een goed idee, met iemand die daar een beeld bij heeft en zijn schouders eronder wil zetten. Zo iemand, een vaandeldrager, bindt partijen en neemt de verantwoordelijkheid om er een succes van te maken. "Simpelweg een aantal partijen bij elkaar zetten heeft veel weg van een gearrangeerd huwelijk. Dat wil je niet. Je wilt

liefde tussen de partijen. Als dat er niet is kun je er beter niet aan beginnen, want dan krijg je allerlei juridische discussies."

Opmerkingen van schoolbestuurders uit het tevredenheidsonderzoek wijzen in dezelfde richting. Het is belangrijk dat de verschillende gebruikers elkaar aanvullen. Meer dan één school in een MFA is een slecht idee, want dan moeten die scholen met elkaar concurreren, terwijl ze zich niet door middel van hun gebouw kunnen onderscheiden. Eén respondent is wel heel stellig. "Met meerdere PO-denominaties is het niet mogelijk om een MFA te starten zonder de ander 'de oorlog' te verklaren."

Gjalt Jellesma van de Belangenvereniging van Ouders in de Kinderopvang (BOinK) vindt dat de schoolbesturen en gemeenten meer vanuit de vraag van ouders moeten redeneren. Er wordt meteen gepraat over programma's van eisen, op basis van 'versteend beleid'. "Een IKC/Brede school is een beleidsmatige wens van de gemeente en schoolbestuurders, waar gebruikers bij worden gezocht. Die formuleren een programma van eisen zonder naar de behoefte van de gebruikers in de

desbetreffende wijk te kijken. Dan moet je niet raar opkijken als zij vervolgens zeggen 'daar heb ik helemaal geen zin in' en het gebouw een groot deel van de tijd leeg blijft staan."

Flexibiliteit

Evert van den Beld, van corporatie De Woonplaats, pleit voor extra aandacht voor het voortraject. "Ons credo is 'we bouwen geen huizen maar thuishuizen', ofwel als je praat over de inhoud gaat het ook over de stenen. Door tijd te nemen voor het voorbereidende traject kun je alle facetten die gebruikers en wijkbewoners belangrijk vinden meenemen."

Hans van der Hek (Ronduit Onderwijs) zou omwille van de duidelijkheid willen dat er vanaf het eerste moment wordt gewerkt met 3D. Daarmee kunnen ontwerpfouten al in een vroeg stadium worden voorkomen. "Als ik een nieuwe keuken wil, ga ik met mijn partner naar een keukenbedrijf. Daar kun je virtueel al door je nieuwe keuken lopen. Mijn ervaring bij MFA's is dat als je meteen aan de slag gaat met 3D, de gebruikers zich veel beter kunnen voorstellen welke fouten je niet moet maken. Een ruimtelijk plaatje maakt veel beter duidelijk hoe het gebouw straks wordt beleefd."

Een lang voortraject is geen garantie voor succes, weet Richelle de Jong van DP6 architectuurstudio. Zij noemt een gemeente die samen met twee schooldirecteuren een MFA wilde opzetten. Gedurende het jaren durende voortraject kwamen er nieuwe schooldirecteuren, die niets hadden met het concept van een MFA. "De openheid en toegankelijkheid die je nodig hebt bij het concept van een MFA, bijvoorbeeld van de bibliotheek, kwam in het gedrang door de behoefte aan veiligheid en toezicht die op dit moment speelt in het onderwijs, en andersom."

Conflicterende belangen

Gert Jan ten Hoor denkt dat er een relatie is tussen de wijze waarop verantwoordelijkheden belegd zijn en het succes van MFA's. Als je je eigen huis bouwt ben je zelf opdrachtgever, gebruiker en exploitant. Vanuit die rollen ben je verantwoordelijk en neem je beslissingen. Bij een MFA is de gemeente vaak opdrachtgever, die namens één of meer schoolbesturen een gebouw gaat realiseren. Omwille van de inhoudelijke meerwaarde worden daar meerdere gebruikers aan toegevoegd, die ook weer exploitant zijn. Al die rollen zijn anders en niemand is eindverantwoordelijk. Dat leidt onherroepelijk tot conflicterende belangen.

Leren van succesverhalen

Gelukkig zijn er ook talloze MFA's die wel succesvol zijn. Zoals Perron 3 in Rosmalen, een grote MFA van 8.200 vierkante meter waar dagelijks 600-800 mensen actief zijn. Directeur Ron Cretier is er trots op dat Perron 3 rendabel is. "Neem de tijd om het goed voor te bereiden. Zorg daarnaast voor duidelijke financiële kaders, die in ieder geval voor de komende vijf jaar duidelijkheid geven. En benut vooral kansen."

Op de uitgangspunten van MFA's (samenwerken, ontmoeten en ruimte delen) is weinig aan te merken. Maar er gaat veel mis in de uitwerking doordat op zich goede ideeën niet zomaar opgeteld kunnen worden. Het netwerk 'Samen onder één dak' van Bouwstenen voor Sociaal is bezig om die uitwerking scherper te krijgen en probeert vervolgens aanbevelingen te formuleren. Die moeten fouten bij de bouw van nieuwe MFA's in de toekomst voorkomen en bestaande helpen hun positie te verbeteren.

Interesse om mee te denken?
Zie www.bouwstenen.nl >
Netwerken > Samen onder één dak.

Open dag IKC Ulft - 21 juni 2016

We nodigen u uit om op 21 juni 2016 te komen kijken bij IKC Ulft! Deze dag biedt u de mogelijkheid het gebouw te beleven, kennis te nemen van de wijze waarop het is aanbesteed en wordt geëxploiteerd én te praten met partijen die bij de totstandkoming betrokken zijn geweest. Ook kijken we vooruit: Hoe bijzonder is het project? Wat valt hier te leren voor in de toekomst?

Kijk voor het programma & aanmelding op www.bouwstenen.nl > Bijeenkomsten

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Waarborgfonds & Kenniscentrum

FOMWV

Essentius