



Woningcorporaties en gebouwen voor kinderen

Onderwijs en kinderopvang

April

2011

Kunnen woningcorporaties een rol spelen bij het ontwikkelen van gebouwen voor kinderen van 0-12 jaar? En wat zou die rol dan kunnen of moeten zijn?

Wie bekend is in de wereld van woningcorporaties weet dat de corporaties en gemeenten sinds halverwege het vorige decennium intensief in gesprek zijn over de vraag hoe zij gezamenlijk kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is een verzamelterm voor gebouwen met een publieke functie zoals scholen, culturele centra, theaters, gezondheidscentra, buurthuizen en sportaccommodaties. Het gesprek tussen corporaties en gemeenten leidde tot het besef dat het bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed onmogelijk is geworden om niet samen te werken. Immers, het tot stand brengen van maatschappelijk vastgoed dient een groot sociaal en maatschappelijk belang en vraagt om enorme investeringen die voor individuele partijen niet op te brengen zijn. Inmiddels werken gemeenten, corporaties en sinds enige tijd ook maatschappelijke instellingen al enige jaren intensief samen in dit jonge werkveld van het maatschappelijk vastgoed.



Onderwijs en kinderopvang

Gebouwen voor onderwijs zijn gebouwen met een publieke functie. De trend is dat gebouwen voor onderwijs niet langer alleenstaand, maar als onderdeel van een brede school of een multifunctionele accommodatie ontwikkeld worden. In een brede school of een multifunctionele accommodatie zijn naast onderwijs ook voorzieningen voor kinderopvang en/of welzijnsvoorzienin-

gen opgenomen. Het Netwerkbureau Kinderopvang en het Platform Bouwstenen voor Sociaal stelden zich de vraag of woningcorporaties – in het kader van hun activiteiten op het gebied van maatschappelijk vastgoed – kunnen en willen bijdragen aan het ontwikkelen van gebouwen waarin voorzieningen voor kinderen van 0 tot 12 jaar (kinderopvang en onderwijs) gehuisvest zijn. Zij legden hun vraag tijdens een

rondetafelgesprek voor aan een aantal directeurs van woningcorporaties, primair onderwijs en kinderopvang. Het gesprek vond plaats op 25 januari 2011 in brede school Het Vlechtwerk in Almere.

Actief en enthousiast

De woningcorporaties zijn allen zeer actief op het terrein van maatschappelijk vastgoed, vertellen de corporatiedirecteuren. Daarbij gaat het vrijwel altijd om



brede scholen of multifunctionele accommodaties waarvan onderwijs en kinderopvang deel uitmaken. De corporaties ambiëren ook deze rol van ontwikkelaar en eigenaar van gebouwen. Voorwaarde is dan wel dat deze gebouwen een duidelijke meerwaarde voor wijk en wijkbewoners hebben. Natuurlijk streven ze daarbij ook naar een kostendekkende realisatie en exploitatie. Bij voorkeur ontwikkelen de corporaties gebouwen in wijken met veel eigen woningbezit. Maar dat is geen voorwaarde. Ook in andere wijken waar de doelgroep van woningcorporaties woont, willen corporaties inzetten op maatschappelijk vastgoed. De directeuren verwachten dat hun organisaties de komende jaren in deze

lijn zullen voortgaan, ondanks de economische crisis en de onzekere tijden waarin de corporaties verkeren. Zij hebben immers een groot belang bij de leefbaarheid van de wijken. Buurtvoorzieningen zoals kinderopvang en onderwijs hebben een positieve invloed op de leefbaarheid van de wijk en op de waarde van het bezit van corporaties, zeker als deze in aantrekkelijke gebouwen worden aangeboden. Corporaties – en ook gemeenten – denken daarbij vooral in de grotere, multifunctionele oplossingen. Solitaire scholen of kindercentra zijn niet aantrekkelijk voor woningcorporaties. Kinderopvangorganisaties en scholen zijn doorgaans enthousiast over inbreng van woningcorporaties, vertellen de

onderwijs- en kinderopvangdirecteuren. De expertise en de investeringsinzet van corporaties worden zeer gewaardeerd. De samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang, woningcorporaties en gemeenten gaat echter niet altijd vanzelf. De vele partijen, het gebrek aan kennis en ervaring met dit proces en de veelkopigheid van gemeenten maken processen traag en energieverlindend. Daar heeft iedereen last van en het gaat ten koste van de kwaliteit. Cultuurverschillen leiden soms tot misverstanden. Het zijn verschillende werelden, met een eigen terminologie en eigen – vaak complexe – wet- en regelgeving.

Nieuwe ontwikkelingen

De komende jaren zal de ontwikkeling naar een grotere betrokkenheid van woningcorporaties doorgaan, zo is de verwachting van de gespreksdeelnemers. De wil en het enthousiasme zijn groot genoeg. Maar er zijn ook tegenwerkende krachten. De economische crisis zal een remmend effect hebben. Zo bezuinigt Het Rijk flink op de kinderopvang en vermindert haar bijdrage met één miljard euro. Op een totale omzet van drie miljard is dat een substantieel bedrag. Deze bezuiniging zal tot vraaguitval leiden. Over de mate waarin dit zal optreden, lopen de meningen uiteen.

Door de ontgroening wordt de kwaliteit van onderwijs en kinderopvang – ook wat betreft huisvesting – hét sleutelbegrip voor de komende jaren. Scholen en kinderopvanginstellingen zullen hun best moeten doen om ouders en kinderen aan zich te binden. Daarvoor zullen zij zich op de inhoud van het aanbod en de inbedding in de sociale leefomgeving moeten profi-

leren. Onderwijs en kinderopvang hebben daar een gemeenschappelijk belang in en zij zullen samenwerkingsbereidheid, innovatief vermogen en ondernemerschap moeten tonen.

Wat er op dat gebied mogelijk is, laat een van de aanwezige schoolbestuurders zien. Hij organiseert al jaren onderwijs en kinderopvang vanuit één organisatie-model. 'Als je maar wil!', is zijn stelling, 'want voor wie wil, zijn wetten en praktische bezwaren te overwinnen.'

Niet alleen kinderopvang en onderwijs verkeren in een onzekere fase, ook voor de woningcorporaties zijn de ontwikkelingen onzeker. Vooralsnog behoort het maatschappelijk vastgoed tot het domein waarin corporaties vrij kunnen opereren met staatssteun (borging vanuit de Wet Sociale Woningbouw). Wel zal de regelgeving aangescherpt worden voor het combineren van maatschappelijk vastgoed met commerciële functies als kantoren, winkels of duurdere woningen.





Toegevoegde waarde

Voor corporaties zijn er uiteenlopende redenen om te investeren in maatschappelijk vastgoed, waartoe zeker ook gebouwen voor kinderen behoren. Maar geldt dit ook andersom? Hebben scholen en kinderopvangorganisaties redenen om in zee te gaan met woningcorporaties? Wat is de toegevoegde waarde van woningcorporaties bij de ontwikkeling, realisatie, beheer en exploitatie van

gebouwen voor kinderen?

De toegevoegde waarde van woningcorporaties moet vooral gezocht worden in hun kennis en ervaring op het terrein van 'wonen en wijken', vertellen de corporatiedirecteuren. Zij voelen zich geen specialisten in schoolgebouwen of andere vormen van maatschappelijk vastgoed. Wel zijn er inmiddels enkele corporaties die kennis en ervaring met de ontwikkeling van gebouwen voor kinderen hebben opgebouwd.

Ook zijn er corporaties die zich verder willen ontwikkelen tot specialist op dit gebied.

Een ronde onder de deelnemers met de vraag hoe zij elkaar denken te kunnen vinden, resulteerde in een overzicht van de 'vraag' van kinderopvang en onderwijs enerzijds en het 'aanbod' van woningcorporaties.

Woningcorporaties bieden:

1. kennis van vastgoed en van de financiering daarvan;
2. benadering van vastgoed vanuit gehele exploitatieperiode; 'sturen op waarde' zit in de genen van woningcorporaties;
3. slim omgaan met vierkante meters en creatief nadenken over extra kasstromen;
4. kennis van wijken en wijkbewoners;
5. duur van betrokkenheid;
6. goed ontwikkelde lokale en regionale netwerken met gemeenten en maatschappelijke dienstverleners.

Onderwijs en kinderopvang vragen:

1. autonomie met betrekking tot hun functionaliteit (onderwijs, kinderopvang), erkenning van hun positie als opdrachtgever;
2. toegang tot de gemeente: het vertrouwen van de gemeente en het commitment van de gemeente aan de doelstellingen van project;
3. inzet en vermogen om de verschillende culturen die samen komen in maatschappelijk vastgoed te overbruggen;
4. voorwaardenscheppend voor een zakelijke cultuur.

Het voorbeeld van de Woningstichting Leusden

In de gemeente Leusden zijn de gemeente, het plaatselijke schoolbestuur en lokale woningcorporatie (Woningstichting Leusden) overeengekomen dat de woningcorporatie de komende jaren drie multifunctionele accommodaties realiseert: Antares, Alandsbeek en Biezenkamp. Woningstichting Leusden wil zich – net als veel collega-corporaties – toeleggen op wijkgebonden maatschappelijk vastgoed met een duidelijk meerwaarde voor bewoners van de wijk. Gemeente en schooldirecties zien de meerwaarde van deze wijkgebonden voorzieningen en hopen door samen te werken met verschillende dienstverleners tot een breed en goed aanbod voor de bewoners te komen. In elk van de drie gebouwen worden basisonderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, welzijn en sport

onder één dak gehuisvest.

De bedoeling van de samenwerking is dat gebruikers niet alleen inhoudelijk samenwerken maar ook dat de ruimtes in het gebouw efficiënt gebruikt worden voor verschillende doeleinden. De school kan buiten schooltijden dienst doen als wijkcentrum voor bijvoorbeeld het geven van cursussen. Ook moet het gebouw de sociale integratie bevorderen. De participanten hebben voor ogen dat de gebouwen voor de buurt en wijk een levendige plek zullen zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar gedurende de hele week activiteiten zijn voor jong en oud.

Bijzonder aan dit project is dat de Woningstichting Leusden haar nek uitsteekt om de opzet te laten slagen door niet alleen de voorwaarden te bieden, maar door actief betrokken te zijn bij inhoud en exploitatie van de drie multifunctio-

nele accommodaties. Woningstichting Leusden heeft actief geparticipeerd in de stuurgroep. In deze stuurgroep is de onderliggende visie geformuleerd op de betekenis van een multifunctionele accommodatie voor het samenwonen en samenleven in een wijk. Daarnaast neemt de Woningstichting Leusden de exploitatie van de gebouwen op zich. Niet alleen door accommodaties te verhuren aan het onderwijs, kinderopvang of het welzijnswerk, maar ook door zelf de invulling van de gezamenlijk te gebruiken ruimtes op zich te nemen. Door deze gemixte betrokkenheid bij zowel inhoud als exploitatie, kan Woningstichting Leusden de stuwende kracht zijn achter het succes van deze multifunctionele accommodaties.



Operationeel beheer

Een multifunctioneel gebouw vraagt om operationeel beheer dat boven de mogelijkheden van de individuele participanten uitstijgt. Noch onderwijsorganisaties, noch de kinderopvangorganisaties, noch de woningcorporaties zijn ingericht voor het operationeel beheer terwijl dat toch een belangrijke voorwaarde is voor het welslagen van het project. Immers, de meerwaarde van een multifunctionele accommodatie is juist gelegen in het multifunctionele gebruik van de verschillende ruimtes. In de praktijk blijken initiatieven tot gezamenlijk gebruik van ruimtes en faciliteiten in schoonheid te sterven omdat de belangen van individuele gebruikers soms zo tegenstrijdig zijn dat gebruikers zich terugtrekken op hun eigen terrein. Dit maakt dat de investering in de accommodaties een desinvestering wordt en dat de exploitatie van het gebouw meer geld kost dan begroot. Dit is een serieus knelpunt. Een oplossing kan zijn dat een overkoepelende organisatie (de woningcorporatie?) de exploitatie en het beheer op zich neemt, een constructie die de Woningstichting Leusden gaat onderzoeken

Aan het rondetafelgesprek namen deel:

Corporatiebestuurders

- Arjan Deutekom, GoedeStede, Almere
- Hans Kröger, Woningstichting Het Grootslag, Wervershoof
- Jan Kammeyer, Stichting Futura, Tilburg
- Pierre Sponselee, Woonwaard Noord-Kennemerland, Alkmaar
- André van de Water, Woningstichting Leusden

Kinderopvang

- Leo Huijssoon, Partou Amsterdam
- Henry Smeijsters, Kinderopvang Humanitas, Heerlen
- Sander Schrover, Kinderopvang 2Samen, Den Haag

Schoolbestuurders

- John van der Vegt, Almeerse Scholen Groep
- Rudi Meulenbroek, Openbaar Onderwijs Kampen
- Jan Spanjer, Accrete Christelijk Onderwijs en Opvang, Zwartsluis

Bouwstenen voor Sociaal

- Marc van Leent

Netwerkbureau Kinderopvang

- Job van Velsen
- Yvette Vervoort



Zo doende!

Investeren in gebouwen voor kinderopvang en onderwijs

Kinderopvang en basisonderwijs zoeken partners in het realiseren van huisvesting. Volgens het Netwerkbureau Kinderopvang en het Landelijk Steunpunt Brede Scholen kunnen woningcorporaties een rol spelen in de ontwikkeling en het beheer van gebouwen voor kinderen. Daarom heeft het Netwerkbureau Kinderopvang samen met Aedes (Branchevereniging van woning-

corporaties in Nederland), Landelijk Steunpunt Brede Scholen en Servicecentrum Scholenbouw de brochure Zo doende! Investeren in gebouwen voor kinderopvang en onderwijs ontwikkeld.

De brochure heeft als doel corporaties te informeren over de sectoren kinderopvang en onderwijs en hen bewust te maken van de kansen voor corporaties in deze sectoren.

U kunt de brochure downloaden op de site van het Netwerkbureau Kinderopvang.



Netwerkbureau Kinderopvang

Colofon

Tekst: Netwerkbureau Kinderopvang en Bouwstenen voor Sociaal
Vormgeving: Studio V&V Den Haag
Foto's: Brede school de Compositie
Gemeente Almere, woningcorporatie Ymere

www.netwerkbureaukinderopvang.nl
www.bouwstenenvoorsociaal.nl