

Tekst: Lara van den Bouwhuijsen, juridisch adviseur en Sytske Ypma, huisvestingsadviseur bij abcnova

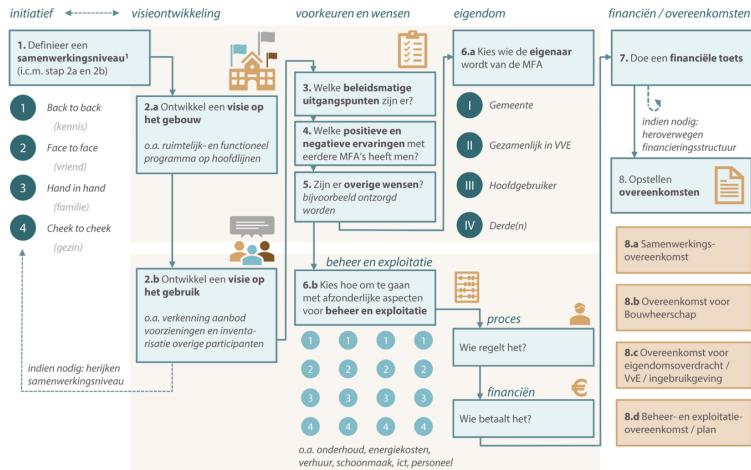
Samen onder een leien dakje

Al sinds de jaren '70 zijn multifunctionele accommodaties (MFA's) met meerdere gebruikers een populair bouwtype. Om welke combinaties het ook gaat en hoe mooi de ideologie ook is om mensen bij elkaar te brengen, een MFA realiseren of renoveren vraagt van gemeenten, schoolbesturen en overige betrokken partijen om een andere aanpak dan sec het realiseren van een nieuwe school.

Sinds 2007 zijn scholen wettelijk verplicht om aansluiting met de buitenschoolse opvang (BSO) te regelen. Daarnaast zien we de laatste jaren een trend om ook kinderopvang, peuterspeelzalen en basisonderwijs te integreren, liefst met een gymzaal. De (integrale) kindcentra schieten in nieuwbouwwijken als paddenstoelen uit de grond. Bovendien worden ook in de renovatie- en vervangingsopgaves van schoolgebouwen steeds meer de mogelijkheden verkend om met andere partijen samen te werken en samen onder één dak te gaan. Het doel is vaak om het maatschappelijk dienstenaanbod te bundelen en sociale emancipatie te bevorderen.

AFSPRAKEN
Verschillende belangen en geldstromen komen bij elkaar. Zowel eigenaar als gebruikers willen invloed hebben op het ontwerp. De kwaliteit, waaronder duurzaamheid en inrichting van het gebouw zijn onderwerp van gesprek, niet alleen gedurende de realisatie maar ook als het gebouw in gebruik is. Hoe wordt bijvoorbeeld de schoonmaak geregeld, en wat als de één elk jaar een ander kleurtje op de muur wil terwijl de ander eenheid in uitstraling wenst? Kortom, hoe te onderhouden, beheren en exploiteren? Het maken van afspraken is de oplossing om te komen tot een werkbaar en haalbaar exploitatie. Het is van belang deze goed vast te leggen en indien gewenst

Stappenplan: Eigendoms-, Beheer- en Exploitatie afspraken Multifunctionele Accommodaties



¹ Willemssen, J. (2003) Multifunctionele accommodaties: onderzoek naar de uitgangspunten van en sturingsmogelijkheden voor het bouwproces van multifunctionele huisvesting. Enschede: Universiteit Twente

VISIE EN ONTWERP



Sytske Ypma (l) en Lara van den Bouwhuijsen

deze bij te stellen. Daarbij geldt dat het gemeenschappelijke doel steeds voor ogen blijft staan.

STAPPENPLAN

Het klinkt allemaal logisch, maar waar begin je in zo'n proces? Als abcnova begeleiden we diverse gemeentes en schoolbesturen bij vraagstukken rondom MFA's. Eén van deze vraagstukken betreft een MFA van bijna 15 jaar oud. Er doen zich onderhouds- en beheervraagstukken voor waarover afspraken en bijbehorende financiële reserveringen ontbreken. Terwijl het van groot belang is om procesafspraken te maken zodat ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid bijdraagt aan het verder functioneren van het gebouw. Voor worstelbestaande als nieuwe MFA's kan het volgende stappenplan worden doorlopen:

Initiatief: Op welk niveau wensen partijen samen te werken? Functioneren zij als kennissen, vrienden, familie of als gezin? Heeft elke school zijn eigen voordeur of is er een gezamenlijke entree en worden er ruimtes gedeeld? Bij Kindcentrum Ten Boer in Groningen is bijvoorbeeld gekozen voor een bruisend hart, een gemeenschappelijke kern waar de speellokalen getransformeerd kunnen worden tot een theater (ze functioneren als een familie).

Visie: Gelijktijdig kan een visie op het gebouw (ruimtelijk, technisch en functioneel) en op het gebruik (voorzieningen) worden ontwikkeld. Hoeveel meters zijn nodig en waarvoor worden deze gebruikt? Is er sprake van gemeenschappelijke meters? Zo ja, hoe worden die gebruikt?

Voorkeuren en wensen: Ieder heeft wel zijn wensen, voorkeuren en opgedane ervaringen. Bovendien hebben partijen mogelijk bepaalde verplichtingen op grond van wetgeving of beleid dat richtinggevend is bij de ontwikkeling van de MFA. Op basis hiervan kan worden gekeken naar:

- a. Wie wordt *eigenaar*? Gezamenlijk, of één eigenaar die gaat verhuren of in gebruik geeft? Bij MFC Boerhoorn in de gemeente Rolde komt het gezondheidscentrum samen met een school en gemeentelijke voorzieningen. Het gezondheidscentrum wil eigenaar worden van haar investeringen, waarmee gekozen wordt voor een vereniging van eigenaren. De gemeente Kampen wenst eigenaar te blijven van haar MFA's om eenheid in beheer en onderhoud uit te voeren. In plaats van het economisch claimrecht van de school over te dragen kiest zij voor ingebruikgeving op grond van de Wet op het Primair onderwijs.
- b. Hoe worden diensten (*beheer en exploitatie*) zoals onderhoud, ict en facility management geregeld? Ieder zijn eigen schoonmaker? Als duidelijk is wat er moet gebeuren is de vraag wie het gaat

uitvoeren en wie wat moet betalen. De gemeente Vlieland is eigenaar van MFA de Jutter. Met onder andere de scholen en bibliotheek zijn gebruiksovereenkomsten gesloten, waarbij zij zelf verantwoordelijk worden voor de gebouwgebonden exploitatie en de bijbehorende financiële verplichtingen. Betrokkenen hebben vervolgens samen een beheer- en exploitatieplan opgesteld om dit gezamenlijk te regelen.

Financiën: Als de lijnen zijn uitgezet kan daar een financieel plaatje naast gelegd worden. Dit kan leiden tot heroverwegingen of aanpassingen. Bijvoorbeeld in het PvE. Een aanvullende investering van gebruikers kan leiden tot extra duurzaamheidsinvesteringen. Deze worden dan uiteindelijk terug verdiend in de exploitatie.

Vastleggen: De gemaakte afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten. Bij gemeente Smallerland hebben gemeenten en schoolbesturen de Samenwerkingsovereenkomst Nieuwbouw clustering Speciaal (Basis) Onderwijs te Drachten getekend, waarin bijvoorbeeld het bouwheerschap bij één van de schoolbesturen is belegd. Toets periodiek of de situatie nog werkt of dat er aanleiding is om afspraken te herzien.

OOG VOOR ELKAAR

Samenleven onder één dak: beheer en exploitatie, onderhoud staan niet op zichzelf, maar hangen samen met meerdere factoren. Bij totstandkoming en werking van MFA's is de samenhang tussen deze factoren geen vanzelfsprekendheid. Heb daar oog voor en ga met elkaar het gesprek aan. Het lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Zorg dat alles gestructureerd verloopt, maak heldere afspraken binnen een totaal concept en dan gaat alles van een leien dakje!

👁️ Kijk voor meer informatie op www.abcnova.nl.

"Samenleven onder één dak: beheer en exploitatie, onderhoud staan niet op zichzelf, maar hangen samen met meerdere factoren"

