

Vier modellen voor MFA's



Marco Polo School in Utrecht

In 2015 werd het multifunctionele schoolgebouw Marco Polo door twee basisscholen en een voorschool in de wijk Kanaleneiland in Utrecht in gebruik genomen. Het nieuwe gebouw wordt ook door buurtbewoners gebruikt. De partijen hebben een eigen gebruiks- of huurcontract met de gemeente als eigenaar. De verwevenheid van de ruimtes maakt het noodzakelijk om de taken onderling te verdelen. De Da Costaschool heeft daarbij het dagelijks beheer op zich genomen. Dat geeft directeur Jolanda Verbon wel gemengde gevoelens: "Dat beheer is niet onze competentie, maar iemand moet het doen. Het geeft zo zijn dagelijkse problemen. Wanneer bijvoorbeeld de schooltijden van de partners verschillen is dat niet erg handig". Tegenover dit samenwonen staat echter ook een positieve kanten: "De ruimtes zijn mooier en groter dan in de oude situatie en dus makkelijker op te delen."

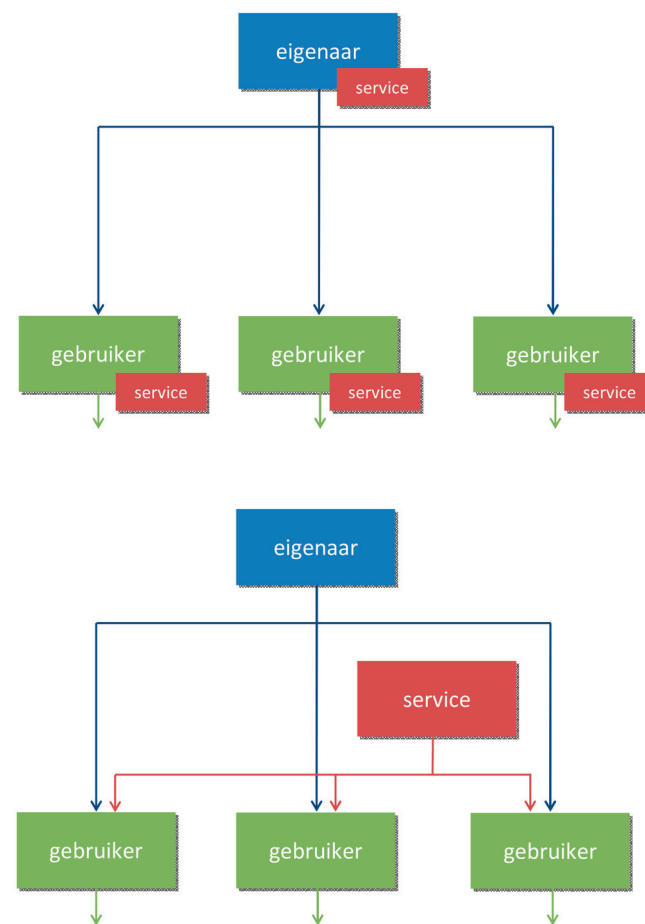
ICOON in Amersfoort

ICOON is een bijzondere voorziening in de Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst. Het gebouw met een oppervlakte van 15.000 vierkante meter herbergt een VO-school met cultuurprofiel, een bibliotheek, een theaterzaal, een cultuureducatiecentrum en een kinderopvangorganisatie. Elk van hen heeft een huur- of gebruikscontract met de gemeente die de eigenaar is. Om de facilitaire zaken goed te regelen hebben de partijen een coöperatie opgericht waarvan elke gebruiker lid is. Deze coöperatie is een gezamenlijke serviceorganisatie die zorg draagt voor energie, schoonmaken en andere gemeenschappelijke zaken.



Gebruikers doen het zelf

De eigenaar stelt de ruimte direct aan gebruikers ter beschikking die vervolgens hun services zelf regelen. Eventuele gemeenschappelijke ruimtes en diensten worden verrekend via de eigenaar. Dit model wordt ook wel bedrijfsverzamelgebouw genoemd. Dit model kan alleen functioneren als de beschikbare ruimte geheel of grotendeels wordt toegerekend aan de afzonderlijke gebruikers. Dit model is in beginsel zeker geschikt om gezamenlijke doelstellingen te realiseren en dient op basis van vrijwilligheid te gebeuren. Dat is de kracht van dit model, maar ook de zwakte.

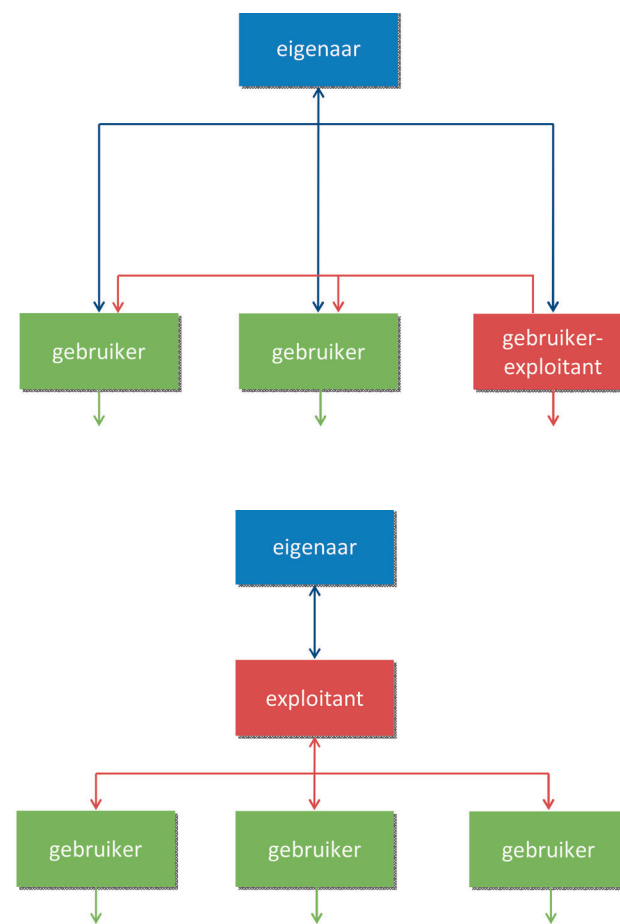


Coöperatieve samenwerking

De eigenaar verhuurt direct aan de gebruikers. Het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en de gezamenlijke diensten, denk aan schoonmaken, energie en dergelijke, worden door een gezamenlijke serviceorganisatie geregeld. Zaken als communicatie en programmering kunnen hier ook worden ondergebracht. De serviceorganisatie kan een commerciële dienstverlener zijn waarvan de gebruikers klant zijn, maar de gebruikers kunnen ook bestuurlijk vertegenwoordigd zijn in de serviceorganisatie. Dat geeft de gebruikers meer invloed.

Eerste onder gelijken

De eigenaar verhuurt het gebouw aan de afzonderlijke gebruikers waarvan één van hen als 'eerste onder gelijken' de exploitatie op zich neemt. Deze gebruiker-exploitant is als eerste verantwoordelijk voor de programmering van de (gezamenlijke) activiteiten, de verhuur van gemeenschappelijke ruimtes en de services aan andere gebruikers. De gebruiker-exploitant 'verdient' zich terug via de externe opbrengsten uit zaalverhuur en horeca en uit vergoedingen (subsidies, giften, sponsoring) voor het leveren van sociale en culturele meerwaarde.



Eén kapitein op een schip

De eigenaar verhuurt het hele gebouw aan een aparte, professionele dienstverlener. Deze is als centrale exploitant de baas. Hij is niet verantwoordelijk voor wat de afzonderlijke gebruikers doen, maar wel voor de realisatie van de gezamenlijke ambitie, de onderhuur en de services aan alle andere gebruikers. Dat kan er in het uiterste geval toe leiden dat een gebruiker die onvoldoende bijdraagt aan de centrale ambities, de huur wordt opgezegd.



Lumen in Enschede

Wijkvoorziening Lumen is het nieuwe hart van de wijk Velve-Lindenhof. Dat betekent dat de bewoners elkaar hier kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Het moderne, prachtig vormgegeven wijkgebouw is ook de thuisbasis van het Integraal Kindcentrum (IKC) Velve-Lindenhof. Daarnaast biedt Lumen ruimte aan cultuur, gezondheid en bewegen. Het team wijkvoorzieningen aan gestuurd door Evert van den Beld, die zich 'verbindingsofficier' noemt, vervult de rol van exploitant en aanjager. Alle gemeenschappelijke ruimtes vallen in hun domein. Evert: "wij hanteren het symbool van het dartbord; als een gebruiker zijn pijl centraal staat, doet deze met veel activiteiten en services mee. Gebruikers mogen hun pijl ook aan de rand neerzetten, dan doen ze minder actief mee. De pijl buiten het dartbord zetten, kan echter niet".

Het Timpaan in Wehl

Kindcentrum Het Timpaan ligt in het Achterhoekse Wehl. Er is een basisschool en een kinderopvangorganisatie gevestigd. De basisschool is de hoofdgebruiker van het gebouw en verhuurt ruimte aan haar partner die de zorg voor dagopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaalwerk op zich neemt. Van de huuropbrengst wordt tien procent afgedragen aan de gemeente. De school stelt ruimte beschikbaar voor uiteenlopende maatschappelijke activiteiten. De vergoeding daarvoor is kostendekkend. "Winst hoeft er niet gemaakt te worden," zo stelt Wout Derksen, directeur van basisschool Timpaan. Volgens hem draait het allemaal om vertrouwen: "Als dat vertrouwen er is, kan je zonder formele afspraken veel bereiken."

