



Eigendomsvarianten MFA's en IKC's

Door **Lucienne Hordijk**

Een Integraal Kindcentrum of Multifunctionele Accommodatie kun je zien als een samenwerking tussen één of meer eigenaren met meerdere gebruikers. Die samenwerking kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Bouwstenen voor Sociaal heeft zes eigendomsconstructies op een rij gezet, met voorbeelden en de bijbehorende voor- en nadelen.

Bij het basis- en voortgezet onderwijs is de school juridisch eigenaar en de gemeente economisch eigenaar. Dat is bij wet vastgelegd. Bij het hoger onderwijs is deze knip niet gemaakt. Bij multifunctioneel gebruik kunnen betrokkenen met elkaar afspreken wie de eigenaarsrol op zich neemt. In beginsel zijn hiervoor twee smaken: één eigenaar of meerdere eigenaren.

Bij onderwijsgebouwen zijn de meest voorkomende eigenaren de gemeente, een schoolbestuur, een (woning) corporatie, een belegger of een samenwerking tussen deze partijen via een Vereniging van Eigenaren met

appartementenrechten. Ook is een constructie mogelijk waarbij het gebouw niet op voorhand is opgedeeld, het zogeheten onverdeeld eigendom.

Gemeente als eigenaar

Er zijn veel multifunctionele accommodaties (MFA's) in het land waarvan een gemeente eigenaar is en waarin onderwijs is gehuisvest. Zo is de gemeente Veenendaal eigenaar van Ontmoetingshuis Veenendaal-Oost. In het pand zitten drie basisscholen, twee kinderdagverblijven en een peuterspeelzaal. Ook vinden drie kerken en lokaal welzijnswerk er hun plek, zijn er feest- en vergaderruimtes en een grote sporthal. Het sportgedeelte van de MFA wordt verhuurd aan een sportbedrijf; de rest aan een beheerstichting.

Iedereen een sleutel

De gemeente Gemert-Bakel is eigenaar van Kindcentrum De Dompelaar. Het pand combineert veel functies: naast school en peuterspeelzaal is hier een dorpsal, computerruimte, bibliotheek, buurthuis, jeugdthunk,

hobbyruimte en gymzaal met podium te vinden. Alle 29 betrokken verenigingen hebben een sleutel. Ze kunnen het pand vrij gebruiken en betalen alleen de gebruikte drankjes en een bijdrage in de schoonmaakkosten. Het beheer wordt uitgevoerd door een commissie, die bestaat uit een onafhankelijk voorzitter, het schoolhoofd en de voorzitter van het dorpsoverleg. Het dorpsoverleg is verantwoordelijk voor de dagelijkse exploitatie. Vrijwilligers doen het klein onderhoud aan het pand.

Met commerciële partij

Een andere manier van organiseren laat MFA De Kreek in Zwaag zien, in de gemeente Hoorn. Het gebouw voor onder andere zorg- en welzijnsorganisaties, sportverenigingen, basisscholen, kantoren en cursusruimtes wordt beheerd door een commerciële partij. Activiteiten voor de school en de gemeente worden door een sportbedrijf georganiseerd en Stichting Netwerk verzorgt de kinderactiviteiten. De commerciële beheerder verzorgt de catering en organiseert toernooien en thema-avonden.



Koppeling met breder beleid

In al deze gevallen is de gemeente juridisch eigenaar, het vastgoed staat dus op de balans bij de gemeente. Ook het leegstandsrisico ligt bij de gemeente, maar dit risico is beperkt en goed in te schatten voor het deel dat voor onderwijs wordt gebruikt. Het hebben van het eigendom kan voor een gemeente handig zijn omdat ze hiermee ook zeggenschap heeft over het gebruik van de accommodatie en de verbinding kan maken met andere lokale beleidsdoelen en kan de gemeente haar beleid ten aanzien van prijzen en beheer in overeenstemming brengen met het beleid elders in de gemeente. Ze kan ook steeds zelf naar een goede mix van activiteiten zoeken, in afstemming en overleg met de omgeving.

Geen rol

Wel vraagt een MFA van de gemeente een relatief grote investering, met bijbehorende kapitaallasten, die hoger zijn dan alleen voor onderwijshuisvesting. Sommige gemeenten zien voor zichzelf hierin geen rol. Daarbij ligt het succes van de MFA bij de kwaliteit van de samenwerking tussen de partijen in het gebouw. Daar ligt voor de gemeente een risico.

School als eigenaar

Een MFA met onderwijs organiseren vraagt per definitie goed samenspel tussen gemeente en school. De basis voor dat samenspel zou in een IHP

vastgelegd kunnen worden. Daarin leggen ze hun gedeelde visie op het scholenlandschap van de toekomst vast, en bepalen ze hoe ze met investeringen omgaan. In het IHP kunnen ook afspraken worden opgenomen over kinderopvang als onderdeel van de visie op ontwikkeling van kinderen. Dan kan bijvoorbeeld een norm worden afgesproken hoeveel ruimte er nodig is voor kinderopvang en wie daarin investeert en/of wie daarvoor garant staat.

In de kern komt het er in dit scenario op neer dat het schoolbestuur eigenaar is, en dat het leegstandsrisico in principe bij de school ligt. Het voordeel voor de school is dat de school zelf bepaalt met welke partijen ze in zee gaat, waarbij ze een partij kan kiezen die naadloos aansluit bij haar eigen visie.

Wettelijke beperkingen

Wel zijn er wettelijke beperkingen die ervoor zorgen dat het lastig is om als school eigenaar van een gebouw te zijn dat verder gaat dan kindgebonden activiteiten. Zo is er een wettelijk investeringsverbod voor scholen en moet het bestemmingsplan ruimte bieden. Bovendien is voor verhuur van onderwijsruimte aan bijvoorbeeld kinderopvang, toestemming van het College van B&W nodig. Niet alle scholen zitten er daarom op te wachten eigenaar van het gebouw te worden. Soms krijgen ze hiervoor ook geen ruimte van hun Raad van Toezicht.

Daarnaast zijn scholen er niet altijd op ingericht om de samenwerking in

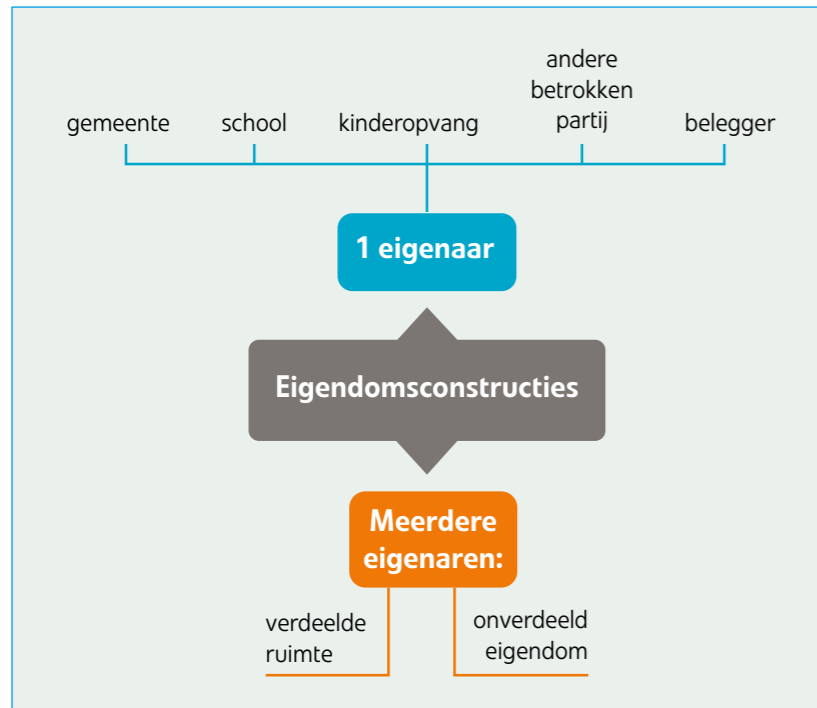
het gebouw goed te faciliteren en de exploitatie van een MFA te organiseren. De samenwerking in het gebouw vraagt continue aandacht voor de belangen van alle gebruikers in het gebouw. Gebruikers voelen zich soms te afhankelijk van de school als die de eigenaar is. Ze zoeken liever een neutralere eigenaar.

School leidend

Een voorbeeld van een dergelijke constructie is te vinden in Leeuwarden. De gemeente faciliteert daar IKC's via het bestemmingsplan en investeert mee in de ruimte van een gebouw van de kinderopvang. Ook is er een investeringsfonds in het leven geroepen voor de ontwikkeling en bouw van een IKC's. De school is leidend in de samenwerking met de kinderopvang. Ook faciliteert de gemeente maandelijks overleg om de verbinding tussen de organisaties in de IKC's te bevorderen.

Corporatie als eigenaar

In het derde scenario is de woningcorporatie eigenaar. Corporaties zijn afgelopen jaren flink ingeperkt als het gaat om gebouwen anders dan woningen, maar in het verleden hebben ze dat in het kader van de leefbaarheid van wijken wel gedaan. Dit vastgoed is vaak nog steeds in hun bezit. De leegstands- en exploitatierisico's liggen bij hen. Bij onderwijs verhuurt men aan de gemeente, die ingebruikname door



het onderwijs verleent. Daarmee voldoet ze aan haar wettelijke taak te voorzien in onderwijshuisvesting.

De Kompenije

Zo bezit Woningcorporatie Accolade sinds 2010 een multifunctioneel gebouw De Kompenije in het Friese Jubbega, gemeente Heerenveen. In het gebouw zitten de basisschool, muziek- en voetbalvereniging, het sportcentrum, de diëtist, fysiotherapeut en kinderopvang. De corporatie verhuurt het gebouw aan een stichting die het exploiteert. Het gebouw staat in een krimpregio, het aantal leerlingen wordt steeds minder en

de verenigingen worden kleiner. Dat brengt risico's met zich mee. Of dat risico zich ook voordoet hangt onder andere af van de rol die dit gebouw kan spelen bij de toekomstige ruimtebehoefte in dit gebied en of de gemeente hieraan wil meewerken via bestemmingsplanwijziging en/of extra middelen.

Het voordeel van een constructie met een (woning)corporatie als eigenaar is dat die veel ervaring heeft met gebouwbeheer en hierop goed is ingericht. Ook hebben corporaties belang bij goede voorzieningen in de buurt van hun huurders. Aan de

andere kant hebben corporaties weer geen ervaring met het beheer van multifunctionele accommodatie. Dat kan ergens anders worden belegd, maar vraagt aandacht. Ten slotte legt de Woningwet uit 2015 voorlopig beperkingen op aan corporaties die in MFA's zouden willen investeren. Wel is er een aanpassing in de maak die corporaties hierin meer ruimte moeten geven.

(Ontwikkende) belegger als eigenaar

In het geval van een (ontwikkende) belegger als eigenaar, is de eigenaar een aparte bv. De gemeente huurt ruimtes voor het onderwijsdeel en geeft dat in gebruik aan het schoolbestuur. De eigenaar regelt zelf de andere functies. Vaak gebeurt dit in combinatie met commercieel georiënteerde activiteiten of woningbouw. Het exploitatierisico ligt bij de markt.

Zo staan in Vleuterweide in de gemeente Utrecht zogeheten schoolwoningen: onderwijslokalen die later als woning gebruikt kunnen worden als de piek in het aantal leerlingen voorbij is. De schoolwoningen zijn eigendom van een bv. De gemeente huurt de schoolwoningen en stelt de ruimte beschikbaar aan het schoolbestuur.

Geen exploitatierisico

Het voordeel van zo'n constructie is dat de school en gemeente geen grote investering hoeven te doen voor een tijdelijke ruimtebehoefte. Ze lopen niet het exploitatierisico. Met de gebouwen kan ook goed worden ingespeeld op de veranderingen in het aantal leerlingen. Nadeel kan zijn dat de toekomstige bestemming van de ruimte in principe al vast ligt. Om het later als bijvoorbeeld zorgpost te gebruiken zijn nieuwe afspraken met de eigenaar nodig.

Er kunnen mogelijk spanningen ontstaan tussen commerciële en maatschappelijke belangen, en de



De Kompenije Foto Sietse de Boer

gemeente of gebruikers hebben beperkt invloed op de keuze voor medehuurders. Hierover kunnen uiteraard wel afspraken worden gemaakt, maar dat vraagt aandacht. Daarbij heeft elk verlegd risico en beperking van het gebruik van ruimte van een particuliere belegger een prijskaartje. Bij een maatschappelijk belegger is die lager dan bij een commerciële partij.

Meerdere eigenaars met gesplitst eigendom (VvE met appartementsrecht)

Bij deze constructie hebben verschillende partijen in een gebouw recht op een vast omschreven deel van een gebouw. Samen vormen ze een Vereniging van Eigenaren. Omdat het eigendom via de splitsingsakte is verdeeld, staat alleen het eigen deel op de balans van de eigenaar. Partijen kunnen afspreken een bepaald deel van het gebouw samen te gebruiken.

Zelfstandig verkopen

Het voordeel van een dergelijke constructie is dat individuele eigenaren hun deel van het gebouw kunnen verkopen binnen de afspraken die hiervoor gelden. Ook worden de risico's van exploitatie en beheer verdeeld over meerdere eigenaren. Alleen over de gemeenschappelijke ruimtes moeten afspraken worden gemaakt. Het beheer van de VvE kan door de leden zelf worden georganiseerd en is goed uit te besteden.

Als nadeel wordt soms gezien dat ruimtes niet flexibel te gebruiken zijn, maar dat is afhankelijk van de afspraken en samenwerking tussen de eigenaren. Ook wordt de exploitatie van de gezamenlijke ruimte soms als risico gezien. Schoolbesturen hebben wisselende ervaringen in samenwerkingen via VvE's, zo blijkt uit diverse onderzoeken.



Zwaag de Kreek

Centrum voor jeugd

Veel scholen zijn positief over deze optie. Zie hiervoor ook Schoolfacilites, september 2020. Een voorbeeld van een dergelijke constructie staat in Deventer. Daar staat naar Zweeds model KEI 13: een centrum voor jeugd tot 13 jaar. Twee scholen staan centraal. Daarnaast is er ruimte voor naschoolse opvang, een peuterspeelzaal, een consultatiebureau en het Centrum voor Jeugd en Gezin. Ook is er een sportruimte en plek voor creatieve activiteiten. Het centrum is in eigendom van een VvE, de gemeente Deventer is eigenaar van de sportzaal en de onderwijsruimtes. De corporatie is eigenaar van de multifunctionele ruimtes en de ruimtes van overige huurders. Het beheer ligt in handen van een beheerstichting.

Onverdeeld eigendom

Een eigendomsconstructie die wel bestaat maar waar we geen voorbeelden van kennen bij onderwijs is het onverdeeld eigendom. In de woonsector komt het wel voor. De constructie is vergelijkbaar: er zijn meerdere eigenaren, bijvoorbeeld een school, kinderopvang en zorgorganisatie, maar er is niet precies vastgelegd hoe de ruimte is verdeeld. Die verdeling en ieders bijdrage aan de exploitatiekosten moeten steeds in goed overleg onderling worden verdeeld.

Er bestaan wel gebouwen met meerdere eigenaren, maar die hebben het eigendom dan ondergebracht bij een stichting of aparte bv. Er zijn dan afspraken gemaakt over de onderlinge verhoudingen: wie het voor het zeggen heeft, wie de verzekering betaalt, hoe besluiten worden genomen en wat te doen met risico's.

Deze vorm is flexibel, maar verlangt veel samenwerking en oplossend vermogen van de betrokken partijen. Het omgaan met eigendom en risico's is complexer en verlangt meer afspraken. Ook moeten er duidelijke afspraken zijn in het geval dat partijen willen stoppen of uitwisselen.

De eigendomsvarianten van MFA's en IKC's waren onderwerp van gesprek op de Maatschappelijk Vastgoeddag op 3 december 2020. Op de website van Bouwstenen treft u een MFA-kaart met uiteenlopende voorbeelden van MFA's bij u in de buurt.