

Groslijst

In het voorjaar van 2010 is een sectoroverstijgende inventarisatie gedaan naar knelpunten rondom de ontwikkeling en het gebruik van maatschappelijk vastgoed zoals die in de praktijk worden ervaren bij onze afzenders, partners en managers en professionals bij gemeenten, basisscholen, corporaties en maatschappelijke dienstverleners.

Belangrijke items bij afzenders

Bij VNG, PO-raad, Aedes en MOgroep spelen de volgende items (knelpunten/verbeterpunten):

- VNG: kindcentra, eerstelijns gezondheidszorg, wonen in combinatie met zorg (en welzijn), sociale voorzieningenplanning, druk op de financiën, weinig aandacht voor maatschappelijk vastgoed vanuit de Rijksoverheid, wijziging systeem onderwijshuisvesting;
- MOGroepe: initiatief burgers in relatie tot beheer, laagdrempelige voorzieningen voor kinderen en ouderen, bezuinigingen AWBZ á Maatschappelijk vastgoed impuls voor WMO;
- Aedes: leefbaarheid en rol van corporaties daarin, investeringsdruk;
- PO-Raad: kwaliteit van het onderwijs (huisvesting en bekostiging), krimp, passend onderwijs, 3-jarigen naar school, druk op financiën, meer focussen op renovatie in plaats van nieuwbouw, gebrek aan kennis en regie.

Knelpunten in de praktijk

De partners en andere professionals hebben een veelheid aan knelpunten aangeleverd. Samenvattend kan gesteld worden dat de knelpunten die in het werkveld als meest nijpend worden ervaren voortkomen uit:

- teveel ambitie;
- niet om kunnen gaan met complexiteit van het vraagstuk;
- te weinig zakelijke benadering;
- belemmeringen in het systeem.

Onderstaand de volledige lijst van aangedragen knelpunten.

Groslijst knelpunten

Door mensen uit het werkveld zijn de volgende nijpende punten aangedragen (met tussen de haakjes vanuit welke hoek het punt is ingebracht).

Ambitie

- De ambities zijn te hoog. Er wordt te groot en te modern ontwikkeld. Daarnaast wil men te veel, tegelijk. De keuzes zijn niet duidelijk. Verwachtingen kunnen vaak niet worden ingelost. Hetgeen leidt tot kansen niet benutten en frustratie. (scholen en corporaties)
- Er wordt voorbij gegaan aan het daadwerkelijke doel wat de wijk of buurt nu echt nodig heeft en hoe dit te realiseren. De multifunctionele accommodatie, het belang van de betrokken partijen en/of bestuurlijke invloed wordt een doel op zich en de samenwerking wordt afgedwongen. Horeca en maatschappelijke partners worden gebruikt om financiële gaten te dichten. Baromzet en huur worden een doel op zich. (gemeenten en corporaties)
- Het is de vraag hoe maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan vitalisering van dorpen, buurten en wijken en sociale duurzaamheid. Wat levert het op? Is een MFA nu een oplossing of een probleem? Steeds vaker blijkt dat MFA's niet de juiste oplossing zijn voor het probleem. (corporaties en scholen)
- Sociaal-economische achterstanden in buurten en wijken, hoe moet hiermee worden omgegaan en hoe kan maatschappelijk vastgoed bijdragen aan het verbeteren ervan? (gemeenten, corporaties)
- De krimp van de bevolking zet het draagvlak voor voorzieningen onder druk. (gemeenten, corporaties)

Partijen, samenwerking, professionaliteit

- Onduidelijkheid over de rolverdeling tussen de verschillende partijen. Wie doet wat? (gemeenten, corporatie, onderzoek)
- Gebruikers die verhuizen van oud naar nieuw realiseren vaak niet dat werkvormen en -processen door een nieuwe rolverdeling zullen veranderen in de nieuwe huisvesting. (corporaties)
- Belangen van partijen zijn niet altijd expliciet. Machtsdrift speelt, maar hier wordt niet expliciet over gesproken. (gemeenten)
- Er wordt niet gerealiseerd dat elke organisatie uiteindelijk voor eigen lijfsbehoud zal gaan. Teveel wordt opgehangen aan gezamenlijke ambitie/programmering. (corporatie)
- Geringe betrokkenheid onderwijs bij huisvesting. (gemeenten en scholen)
- De doelgroep/markt is onvoldoende georganiseerd. Onvoldoende vraagsturing; wat is de rol van buurtbewoners, hoe betrek je ze, krijgen ze de gelegenheid te organiseren waar ze behoefte aan hebben, kies je voor vrijwilligers of professionals, hoe manage je dat? (gemeenten, corporaties, scholen, maatschappelijke dienstverleners)
- Geen maatschappelijke verantwoording. Geen zicht op maatschappelijk kosten en baten. Wel cito, geen exploitatiecijfers. (gemeenten en scholen)
- Teveel schijven, geen duidelijke opdrachtgever binnen de gemeentelijke overheid. (gemeenten, scholen en maatschappelijke dienstverleners)
- Bij de gemeente heerst onduidelijkheid bij welke afdeling het beheer van een MFA geplaatst moet worden. Wie is er nu eigenlijk verantwoordelijk voor? Meestal komt het terecht bij de afdeling die ook het beheer van gemeentelijke sportaccommodaties als taak heeft. Die doen het er dan "bij". Een enkele gemeente zet een aparte beheertak op voor de MFA's. (onderzoek)
- Er wordt geneigd de ontwikkeling en het beheer per se samen te willen doen. Dit is cruciaal in de initiatieffase, later zal het echter opbreken in de verdere ontwikkeling. (corporatie)
- Er wordt niet beseft dat ontwikkeling en beheer om afzonderlijke expertise vraagt en tijdig georganiseerd moet worden zodat het een heldere plaats in de organisatie heeft. (corporaties)
- Weinig kennisdeling op het gebied van maatschappelijk vastgoed vanuit onderwijs, sport, cultuur, zorg, welzijn, dienstverlening. (corporaties)

- Verschillende partijen zoals corporaties, gemeenten en andere partner hebben behoefte aan een dialoog met elkaar over de verwachtingen, rollen en verantwoordelijkheden van maatschappelijk vastgoed. (corporaties)
- Gemeenschappelijke faciliteiten in MFA's worden niemandsland. Partijen kunnen er heel veel mee doen, maar er gebeurt weinig. Iets samen ondernemen is eerder uitzondering dan regel. (gemeenten)

Investerings en exploitatie

- Geen zakelijke discussie over investeringen en exploitatie. (gemeenten, scholen, corporaties, maatschappelijke dienstverleners)
- Te weinig aandacht voor beheer en exploitatie in de ontwikkelingsfasen van een MFA. De aandacht gaat in eerste instantie alleen of voornamelijk uit naar het inhoudelijk en ruimtelijk concept. Pas te laat komt men er achter dat beheer en exploitatie van invloed kunnen zijn op het inhoudelijk en ruimtelijk concept. (onderzoek)
- Uit angst voor het onbekende (lees: "kan ik de kosten ook in de toekomst betalen?"), hebben partijen gedurende de totstandkoming de neiging om zich terug te trekken op hun primaire taakveld. (corporaties)
- Verschil in en ontbreken van aansluiting tussen beleid en praktijk. Ambities kunnen niet worden waargemaakt en sluiten niet aan bij de capaciteit in het veld. Er wordt te snel rijk gerekend. Ondoorzichtige en onrealistische financiële planning. Nauwelijks kentallen beschikbaar. Onvoorziene posten zorgen voor afnemend draagvlak en vertrouwen. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld de horeca lang niet zo rendabel als vooraf wordt ingeschat. Er wordt standaard vanuit gegaan dat een MFA goedkoper is omdat ruimten worden gedeeld, maar omdat er meer faciliteiten komen, het nieuwer is en aan moderne eisen moet voldoen is het vaak juist duurder. Elke stap in de ontwikkeling en beheer moet gecheckt worden met de exploitatiemogelijkheden van de partijen op dat moment. Er is een verschil in wat partijen willen bereiken (ambitie), wat ze kunnen en willen investeren en hoe het in de praktijk werkt. (gemeenten, corporaties, onderzoek)
- Een zakelijk leider (entrepreneur) als motor om activiteiten aan te zwengelen en wellicht ook nog bij derden gelden te genereren, bijvoorbeeld door verhuur van ruimten, is een moeilijke opgave. (corporaties)
- Het is onduidelijk in welke mate de voordelen van een MFA (laagdrempelig, gezamenlijke ruimten) in de praktijk worden 'genoten' en wat de prijs is die daarvoor wordt betaald. Een MFA is voor een organisatie namelijk minder flexibel dan een los gebouw. Bijvoorbeeld de keuze van het interieur en openingstijden. Dat kan het functioneren van de afzonderlijke organisatie in de weg staan en daarmee ook de kracht van de MFA als totaal. (gemeenten)
- Een MFA kan een groot dood element worden als alle levendigheid zich achter de gevel bevindt. Binnen kan het druk zijn, maar op straat is het leeg en onaantrekkelijk geworden. (gemeenten)
- Bezuinigingen op welzijn en cultuur door gemeenten en corporaties. (gemeenten, corporaties)
- Bezuiniging in de AWBZ, hierdoor valt de financiering van ontmoetingsruimten weg. (corporaties)
- Bezuinigingen. Door de crisis gaat de geldkraan dicht en stagneert de bouw. Ook exploitatietekort door afnemende subsidies en bezuinigingen, waaronder die m.b.t. Vogelaarwijken. (maatschappelijke dienstverleners en corporaties)

Bezuinigingen worden zowel als knelpunt (stagneert nieuwe ontwikkelingen) als als kans gezien (aanleiding om beter na te denken over de investering en het maatschappelijk rendement).

Het systeem

- Het systeem lijkt niet geschikt/prikkelt onvoldoende om gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Er zijn teveel regels en die bieden geen ruimte voor ondernemerschap. (gemeenten, corporaties, scholen, welzijn)
- De huisvesting van het primair onderwijs en de bekostiging ervan zijn al jaren onderwerp van gesprek. De geldstromen voor personeel, bedrijfsvoering en huisvesting van het onderwijs (in een MFA) zijn niet gebundeld. (scholen)
- De wijze van lumpsum financiering van scholen loopt in het geheel niet synchroon met de gebruikelijke financieringswijze. Het Londo-budget laat geen mogelijkheid om gemeenschappelijke ruimte in een MFA te financieren in de exploitatiefase. De versnipperde en verbrokkelende regelgeving is op betaling van schoolgebouwen geënt en niet op overige gemeentelijke accommodaties. (gemeenten, corporaties)
- Partijen binnen een MFA zijn veelal gefinancierd vanuit hun primaire taakstelling. Hierdoor ontstaat per definitie frictie als ook een inspanning op het gebied van synergie gevraagd wordt of een inspanning die verder gaat dan hetgeen waarvoor de organisatie wordt afgerekend, bijvoorbeeld gezondheid kinderen. (corporatie)
- Wetgeving omtrent onderwijs (de Wet primair Onderwijs legt de verplichting tot onderwijshuisvesting primair onderwijs bij gemeenten; daarnaast vereist art. 23 van de Grondwet dat elk onderwijsbestuur gelijk behandeld wordt) belemmert het toevoegen van welzijnsfuncties aan scholen. Wetgeving leidt snel tot patstellingen als twee of meer schoolbesturen met hun prognoses komen en scholen bouwen in een nieuwe wijk op de groei. (gemeenten)
- (Veel te) lange doorlooptijd van aanvragen. In geval van de standaardaanvragen duurt het bijna één jaar voordat je weet of je überhaupt kan en mag beginnen. (gemeenten)
- Door procedure voor bestemmingsplanwijziging (een MFA in ontwikkeling op herontwikkelingslocatie) komt de ontwikkeling moeilijk op gang. (non-profitorganisatie culturele creatieve programma's)
- De systeembekostiging en organisatie van onderwijshuisvesting is verouderd en voldoet niet meer aan de drastisch gewijzigde omstandigheden. (gemeenten, corporaties, scholen)

Bronnen

- Reacties op een oproep op de LinkedIn-groep van Bouwstenen voor Sociaal (alleen toegankelijk voor mensen in dienst bij gemeenten, scholen, corporaties, welzijnsinstellingen en maatschappelijke dienstverleners);
- Signalen uit het veld zoals opgehaald door Aedes tijdens een ledenraadpleging voorjaar 2010;
- Signalen uit het veld zoals verwoord in onderzoeken als 'Multifunctionele accommodaties - Inzicht in de kosten en opbrengsten van beheer en exploitatie' door Nicole Huisman (zie <http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/?q=node/374>)
- 'Een fris alternatief voor de huisvesting van kinderen', PO-Raad (zie ook de bijlage van [dit](#) bericht)

- 'De kritiekloze trend van multifunctionele accommodaties', B. Runhaar, Gemeente Amsterdam (zie [Zorg en Welzijn, platform voor sociale professionals](#)).

Aanvullingen

Input is nog mogelijk. Uit deze lijst worden onderwerpen geselecteerd, oplossingen verkend en vervolgens gekeken of de agenda's van diverse partijen op elkaar kunnen worden afgestemd, met als doel maatschappelijk vastgoed zo maatschappelijk mogelijk te kunnen inzetten. U kunt reageren via de reactieknop.