

BEVINDINGEN EXPERTMEETING BEHEER EN EXPLOITATIE MULTIFUNCTIONELE GEBOUWEN DECEMBER 2005

Utrecht, januari 2006

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Linda Sanders

Op verzoek van het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg zijn gesprekspartners bijeen gebracht, bestaande uit mensen die met hun organisatie bezig zijn om multifunctionele wijkgebouwen te beheren en adviseurs die op dit terrein actief zijn¹. Het Kenniscentrum heeft in het voorjaar van 2005 een publicatie uitgebracht over beheer en exploitatie van multifunctionele centra (MFC's) met daarin opgenomen een exploitatiemodel². Het Kenniscentrum wil graag weten hoe dit model ervaren wordt en welke (andere) kennisvragen er leven in het veld.

In de eerste ronde worden de ervaringen uitgewisseld en zijn de volgende opmerkingen geplaatst:

- Bij de opzet van een MFC wordt nog onvoldoende doordacht hoe de samenwerking er uit komt te zien.
- Het maken van een ondernemingsplan is zeker nog niet standaard maar wel noodzakelijk.
- Zorgorganisaties moeten leren zich als ondernemer op te stellen en dat is een nieuwe tak van sport.
- Praten moet ook resulteren in gezamenlijk handtekening eronder.
- Welzijn (activiteiten) speelt een belangrijke rol.
- Een MFC hangt er bij zorgbestuurders een beetje bij; zorg is het allerbelangrijkst.
- Het is van belang te kijken naar de maat en het karakter van de wijk en daar het MFC op aan laten sluiten.
- Prijzen moeten aantrekkelijk gehouden worden om de doelgroep binnen te halen.
- Zorginfrastructuur moet betaald worden uit de (zorg)productie maar voor indicatiestellers is een woonzorgcomplex lastig te plaatsen, waardoor fricties kunnen ontstaan tussen noodzakelijke omzet van zorgproductie en aantal geïndiceerden.
- Een MFC moet geen zorguitstraling hebben maar vooral een ontmoetings- en dienstverlenende uitstraling.
- Ervaring met horeca of aansluiting bij horeca is gewenst.

Bij enkele onderwerpen wordt wat langer stilgestaan.

Passend bij de wijk

Een MFC moet een gezicht hebben, dat past bij de wijk en aansluit bij de leefstijlen van die wijk. Alles draait om ontmoeten, activiteiten, eten en drinken maar dat moet wel de goede uitstraling hebben. Dan is dat een randvoorwaarde voor succes. Overigens vraagt dat ook voortdurende bewaking om ervoor te zorgen dat niet één groep het complex gaat claimen of als hun exclusieve terrein gaan beschouwen.

Daarbij wordt opgemerkt dat veel groepen gebruik kunnen maken van een MFC maar dat jongeren tussen de 12 en 22 daarop een uitzondering vormen. Dat gaat te vaak mis en jongeren willen vaak ook hun eigen plek hebben.

Verhuur van ruimten is vaak ook een onderdeel van een MFC. Als maar goed gekeken wordt wat er al in de wijk zit en het MFC is daarop aanvullend, is er ook geen probleem als het MFC als maatschappelijk zalenverhuurder op gaat treden. Problemen met de lokale horeca of met de fiscus zijn wel te verwachten als een MFC al te commercieel gaat worden.

¹ Deelnemende organisaties zijn: Kenniscentrum Wonen-Zorg, zorgorganisaties Antaris, Florence zorg, Palet en De Wielborgh, Care West, Kulturhus, welzijnsorganisatie SDL Leiden, Tracé Advies, Bouwzorg en Sanders Advies en Projecten.

² Bouwen en beheren van multifunctionele accommodaties voor welzijn en zorg. Lucas Delfgaauw, Dia advies, 2005.

MFC als mix tussen zorg, welzijn en commercie

Veel nieuwe MFC's worden opgezet vanuit de basis van extramurale zorg³. In het denken over extramuralisering en woonzorggebieden, is een wijkgerichte ontmoetingsplek een noodzakelijk onderdeel. Door de regeling rond zorginfrastructuur kan de zorgorganisatie dan ook middelen meenemen en kan de basis al betaald worden. Recentelijk heeft het CTG de nieuwe regeling zorginfrastructuur gepubliceerd die nog niet alle kosten vergoedt, maar in ieder geval wel de bijkomende huisvestingskosten zoals energie en belastingen (personeelslasten worden niet vergoed en moeten uit de exploitatie gehaald worden).

Daarmee zijn zorgorganisaties een belangrijke speler. Ze moeten echter nog wel het vak leren van het runnen van een wijkrestaurant.

Belangrijk is ook dat de zorgorganisaties niet de enige bepalers zijn; het MFC moet een mix zijn van welzijn, zorg en horeca. Voor het organiseren van activiteiten moet ook niet zozeer gezocht worden naar een activiteitenbegeleider maar meer naar het type opbouwwerker die mensen zelf aanzet tot het organiseren van activiteiten. Voor een MFC dat geworteld raakt in de wijk, is eerder een lokale ondernemer gewenst. Iemand die zich richt naar de wijk en de kansen die daar liggen en dat ondernemend kan vormgeven. Als een zorgorganisatie de trekker van het MFC levert, is het van belang ook die lokale inbedding ruimte te geven. Een centrale sturing past daar minder bij.

In de voorbereiding is een regisseur vaak wenselijk, om wensen en mogelijkheden te inventariseren en met elkaar te matchen.

Kennisvragen

De publicaties van het Kenniscentrum helpen organisaties op weg bij het opzetten van een MFC. De aanwezigen achten het wel wenselijk als het Kenniscentrum een rol zou kunnen vervullen bij:

- Het maken van een overzicht van geslaagde projecten.
- Het eventueel organiseren van excursies naar deze geslaagde projecten.
- Het bieden van kennisuitwisseling voor met name de marketingkant van MFC's en het bijeen brengen van mensen vanuit verschillende branches.
- Het maken van een exploitatie-opzet of verschillende voorbeelden laten zien.

Inmiddels heeft het Kenniscentrum besloten om op basis van deze expertmeeting deze groep opnieuw en meerdere keren bijeen te brengen om de eigen voorbeelden nader te destilleren en zo tot voorbeelden van exploitatie te komen. Daarnaast zal het Kenniscentrum opdracht geven voor een nadere uitwerking en vertaalslag van beleidsregels en bedrijfsvoering van zorgorganisaties naar de kansen die dat biedt voor exploitatie van een MFC.

³ In den lande komen ook veel MFC's voor die vanuit een andere invalshoek zijn gestart, zoals welzijnsaccommodatie, brede school, gezondheidscentrum. Gezien de achtergrond van veel deelnemers aan deze bijeenkomst, lag het accent veel op zorg.