



Beheer van multifunctionele accommodaties

ConVisie Advies & Management is gespecialiseerd in het ontwikkelen van de vorm van beheer voor multifunctionele accommodaties. Zo heeft conVisie veel ervaring met het beheer van brede scholen. ConVisie zorgt voor goede afspraken met alle participanten over beheer en onderhoud, samenwerking, zeggenschap en de financiële bijdragen. Hierdoor blijven de voorzieningen van de multifunctionele accommodatie tegen optimale kosten beschikbaar. Onze adviseurs werken vanuit een onafhankelijke positie. Zij leveren op basis van een gestructureerde werkwijze concrete en direct toepasbare adviezen.

Een multifunctionele accommodatie biedt onderdak aan meerdere participanten. Dit maakt het noodzakelijk om afspraken te maken over gezamenlijk beheer. Goed beheer bespaart veel kosten en is van belang om de kwaliteit van de voorzieningen op pijl te houden. ConVisie zorgt voor constructief overleg met de participanten zodat optimale afspraken tot stand komen.

Welke beheerafspraken zijn nodig?

Een multifunctionele accommodatie vergt afspraken over diverse aspecten van het beheer:

1. Gemeenschappelijke zaken: dit betreft de instandhouding van het gebouw. De participanten betalen hieraan mee naar rato van het aantal m² vloeroppervlak waarover zij beschikken.
2. Gezamenlijke zaken: deze zijn te onderscheiden naar:
 - a. facilitair management: participanten besluiten om zaken gezamenlijk aan te pakken, zoals schoonhouden, dagelijks onderhoud, postverzorging, ICT, catering, telefonie.
 - b. programmatisch beheer: Alle of een deel van de participanten besluiten tot inhoudelijke samenwerking. Dit betreft zaken als het inroosteren van ruimten, het organiseren en afstemmen van activiteiten, kaartverkoop, PR en het inrichten van zaalruimten.
3. Eigen beheer: Instellingen kunnen ook zelf beheertaken (blijven) uitvoeren. Bij brede scholen gebeurt dat vaak door de conciërge en de amanuensis.

Wanneer zijn beheerafspraken nodig?

In de praktijk blijkt dat keuzes tijdens de ontwerpfasen invloed hebben op de kosten voor instandhouding van de multifunctionele accommodatie. ConVisie zorgt dat tijdens de visieontwikkeling van de multifunctionele accommodatie er ook aandacht is voor de instandhouding. Dit voorkomt in veel gevallen meerwerk tijdens de realisatiefase.

Hoe kan het beheer opgezet worden?

Het beheer wordt overgedragen aan een stichting of een Vereniging van Eigenaren. ConVisie zorgt voor overeenstemming over dat wat gemeenschappelijk moet (eigenarendeel) en dat wat gezamenlijk (gebruikersdeel) kan. ConVisie geeft gelijktijdig inzicht in de daarbij behorende totale beheerkosten en de kosten/bijdrage per participant. ConVisie zorgt tenslotte voor de juridische vastlegging van de afspraken.

Wie zijn betrokken bij het beheer?

Gemeenten zijn economisch eigenaar van de schoolgebouwen en hebben groot belang bij de instandhouding van het gebouw. Daarnaast kennen schoolbesturen en besturen van instellingen eigen huisvestingsverantwoordelijkheden. Vaak zijn ook commerciële partners, zoals een kinderdagverblijf, in de multifunctionele accommodatie gehuisvest. ConVisie zorgt dat met ieders belangen rekening gehouden wordt.

Wat zijn de kosten/bijdragen per participant?

De normering uit de bekostigingsstelsels onderwijs blijken in de praktijk - bij voldoende schaalgrootte - te voldoen voor de kosten van beheer en onderhoud. Deze normen zijn ook bruikbaar voor niet-onderwijsinstellingen. ConVisie bepaalt de noodzakelijke omvang van reserveringen voor het cyclisch onderhoud. Hieruit volgen de bijdragen van de participanten, waaronder zogenaamde artikel 2-aanvragen van de gemeentelijke onderwijs huisvestingsverordening.

Positie van de opdrachtgever

ConVisie gaat na welke positie de opdrachtgever wil innemen in de beheerstructuur en bespreekt de voordelen en nadelen:

- Bestuurslid met zeggenschap op basis van het aantal m² eigendom;
- Het eigendom bij volmacht overdragen aan een beherende instantie, waardoor de opdrachtgever op afstand staat;
- Het eigendom bij volmacht overdragen aan de hoofdhouders.