

TIJD VOOR EEN NIEUWE VISIE OP ONDERWIJSGEBOUWEN

Van vastgoed naar flexgoed

Schoolgebouwen in eigendom van een bestuur of gemeente, dat werkt niet meer. Laat een andere partij de risico's maar dragen en de lasten op zich nemen. Huur als schoolbestuur precies die prestaties die je nodig hebt. Zo wordt vastgoed 'flexgoed' en heb je ruimte om mee te bewegen met de snelle veranderingen in het onderwijs.

➤ Onderwijs is continu in beweging. Er is geen sector die sneller en ingrijpender verandert. Het huidige vastgoed (en dan vooral de wijze waarop het beheerd wordt) kan deze veranderingen niet bijbenen stelt Atto Harsta van Aldus bouwinnovatie / de Bouwcampus. Harsta is ervan overtuigd dat er ingrijpende systeemwijzigingen nodig zijn om een betere afstemming te krijgen tussen de daadwerkelijke kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke behoeften en de onderwijsgebouwen.

'Het onderwijs gaat steeds meer toe naar open systemen en het vastgoed verandert niet mee, dat zit zo vast als het maar kan. Daardoor is er een mismatch ontstaan tussen de behoeften en het actuele vastgoed. Die mismatch zit in vierkante meters, in de kwaliteit en mogelijkheden van de meters en in de mate van duurzaamheid. De visie op vastgoed in het onderwijs zal daarom structureel moeten veranderen, maar daarvoor is bij schoolbesturen wel een andere mindset nodig.' Harsta ziet in andere branches al wel verschuivingen in de manier waarop naar het vastgoed wordt gekeken. Als voorbeeld noemt hij de flexibilisering in de kantorenbranche waar ondernemingen als Seats2Meet, Spaces, Regus en HNK het speelveld ingrijpend veranderd hebben. Wie wordt de Airbnb van de scholenbouw?

Vastgoed is achterhaald

Harsta wil het onderwijs en de markt uitdagen om op een andere manier naar het onderwijsvastgoed te kijken. 'Het leeuwendeel van

onderwijsvastgoed is in eigendom van schoolbesturen en of gemeenten. Dat is historisch zo gegroeid door onze financieringsmodellen. Die achterhaalde financieringsmodellen staan verandering nu in de weg en daardoor blijven we te weinig investeren in slecht functionerende gebouwen. Het probleem is dat besturen te veel blijven hangen in het oude denken.'

De transitiestrateeg en innovator ziet verschillende scenario's voor een grondige flexibilisering van de onderwijsgebouwen. 'Het gaat tegenwoordig niet meer om bezit, maar om het kunnen beschikken over bepaalde faciliteiten. Denk aan een lease-auto, die hebben mensen ook niet in bezit, maar ze profiteren wel van de voordelen. Mensen in een lease- of huromgeving kunnen veel makkelijker en sneller wijzigingen voor elkaar krijgen. Lukt dat niet, dan heb je de vrijheid om over te stappen naar een andere partij. Zo houd je de markt scherp.'

Voordelen van huren

Harsta benadrukt dat je bij het woord huren niet moet denken aan het traditionele huren. 'Je huurt geen stenen, maar bepaalde condities. Niemand is geïnteresseerd in stenen. Wat we uiteindelijk allemaal willen is een omgeving waarin ze optimaal kunnen leren. Een gezonde en uitdagende plek die kan meebewegen met de veranderingen in het onderwijs. Dat moet het hoofddoel zijn en daarmee het vertrekpunt van waaruit je die omgeving gaat organiseren. Veranderen de omgevingseisen, dan pas je

de vraag aan. De partij die het onderwijsgebouw faciliteert zorgt er vervolgens voor dat de huurder afrekenbaar over de juiste prestaties kan beschikken.'

Heel veel problemen die nu in de sector spelen zouden volgens Harsta hiermee worden opgelost. 'Scholen beschikken dan altijd over de juiste hoeveelheid vierkante meters met de gewenste kwaliteit. Dure vierkante meters die moeilijk te onderhouden zijn, worden verleden tijd. Noodlokalen waar het binnenklimaat niet deugt zijn dan niet meer nodig. De energiekosten kunnen drastisch worden verlaagd en het aantal kinderen per vierkante meter kan netjes op peil worden gehouden. Allerlei weef fouten die in de loop der tijd in het systeem zijn geslopen, kunnen worden hersteld.'

Omvang is noodzakelijk

Een ander voordeel van 'flexgoed' is dat schoolbesturen worden ontlast. 'Besturen hebben dan niet meer de sores van het eigendom van het vastgoed. De meeste besturen zijn ook helemaal niet gekwalificeerd genoeg om het vastgoed te managen. Zeker de kleinere besturen hebben daarbij niet de omvang in vastgoed om snel te kunnen schakelen. En juist als je snel wilt wisselen in kwaliteit, in meters en in locaties, heb je omvang nodig. In dat soort situaties is het ideaal als je bij één partij kunt huren naar de behoefte van dat moment.'

Grote partijen met meer omvang kunnen volgens Harsta makkelijker en tegen lagere kosten sturen. 'Een grote, professionele partij kan beter bepalen waar gerenoveerd moet worden en waar nieuwbouw noodzakelijk is. Die denkt meer in lagen en kan beter bepalen of er voor twintig jaar gebouwd moet worden of voor veertig jaar of misschien zelfs voor zestig jaar. En die denken veel meer vanuit de life cycle costs. Zo krijg je veel flexibeler gebouwen die makkelijker anders ingericht kunnen worden. Dat is op de lange termijn goedkoper en duurzamer.'

Er zijn volgens Harsta al partijen in de markt die deze nieuwe vorm van onderwijsvastgoed kunnen faciliteren. 'Maar we staan wel aan het begin van deze ontwikkeling. Er is daarbij niet

één oplossing die op alle casus past. Er zijn meerdere modellen mogelijk. Een schoolbestuur kan de stap maken van vastgoed naar flexgoed, maar er zijn ook tussenvormen mogelijk waarbij een deel van het vastgoed in eigen bezit blijft en er een flexibele schil omheen wordt gebouwd. Gemeenten kunnen hun onderwijsvastgoed al volledig doorcentraliseren tot en met het onderbrengen van het gebundelde vastgoed van één provincie in een scholenfonds. Dat zal voor elk schoolbestuur anders zijn. Het begint echter met een andere mindset, een andere manier van kijken naar het vastgoed; namelijk het organiseren van ruimten, binnen en buiten, waar mensen graag willen zijn.' ◀

—
'De meeste besturen zijn onvoldoende gekwalificeerd om vastgoed te managen'
—



'Het probleem is dat schoolbesturen te veel blijven hangen in het oude denken'

