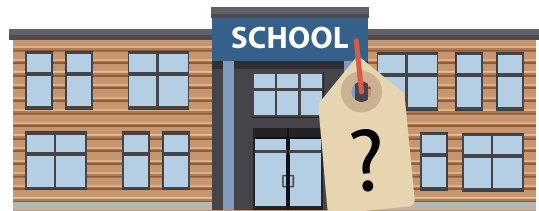


Onderwijshuisvesting is geen gebouw maar een dienst



Wie vraagt naar de kosten van een taxi, zal horen dat een ritje door de stad gauw € 25,- kost. Wie vraagt naar de kosten van een hotel, zal zo'n € 100,- per nacht als antwoord krijgen. Beide antwoorden zijn gerelateerd aan een eenheid die voor de gebruiker van betekenis is, de dienst. Op basis daarvan kan de gebruiker een afweging maken; de taxi nemen of toch maar met de bus.

Wie naar de kosten van onderwijshuisvesting vraagt, krijgt een geheel ander antwoord. Dat antwoord gaat niet over de dienst maar over het productiemiddel waarmee de dienst wordt geleverd, het gebouw. Het antwoord gaat over investeringskosten die vaak per m² worden uitgedrukt. In de systeemwereld van onderwijshuisvesting kost een taxi geen € 25,- maar € 60.000,-. Of nog preciezer: € 7.500 per m² als we ervan uitgaan dat het bruto vloeroppervlak van een taxi 8 m² is.

De wereld van onderwijshuisvesting lijkt op een eiland dat is afgedreven van de reguliere vastgoedwereld. Een eiland met eigen protocollen, normen en begrippen. Dat voelt na zoveel jaren veilig en vertrouwd, maar is zeker niet ideaal. De eenzijdige focus op investering en investeringskosten is een probleem. Deze focus laat namelijk het gebruik onbelicht. Dat leidt tot suboptimalisatie. Een

voorbeeld. Via standaardisering en schaalvergroting zoeken partijen thans naar mogelijkheden om de sterk gestegen investeringskosten te beheersen. Een nobel streven, maar ligt daar wel de oplossing?

De 'olifant in de kamer' is de lage gebruiksintensiteit van schoolgebouwen. Het aantal klokuren van een basisschool ligt beneden de 1.000 uren per jaar. Op een potentiële capaciteit van 5.000 uur (14 uur per dag x 365 dagen) betekent dat een bezettingsgraad van slechts 20%. Daar komt bovenop dat sommige scholen minder leerlingen tellen dan waar deze scholen oorspronkelijk voor gebouwd zijn.

Er zijn verschillende strategieën denkbaar om het gebruik van schoolgebouwen te intensiveren; zowel in het gebouw als op het gebouw. Maar zolang we deze strategieën niet calculeren, kunnen we ze ook niet afwegen. Natuurlijk heeft extra ruimte in de school ook een positieve kant. Juist door de kosten in relatie tot het gebruik te berekenen, bijvoorbeeld per leerling, maak je het gesprek daarover mogelijk. Laten we ons realiseren dat onderwijshuisvesting geen gebouw is, maar een dienst.



Deze column is geschreven door
Marc van Leent