



Dubbel gebruik ruimtes gaat niet vanzelf goed Grote verschillen tussen onderwijssectoren

Foto: Henry Krul

Er zijn grote verschillen tussen het PO, VO en MBO als het gaat om het meervoudig gebruik van schoolgebouwen. Helderheid in belangen, eenduidige aansturing en een goede facilitaire organisatie zijn belangrijke voorwaarden voor succes, blijkt uit een gesprek met huisvesting- en facility managers uit verschillende onderwijssectoren.

In alle onderwijssectoren worden schoolgebouwen ook door andere organisaties gebruikt. Veel scholen verhuren hun gymzalen aan sportclubs of laten vanuit hun maatschappelijke functie de buurt gebruik maken van de aula of het schoolplein. Dat wordt 'verhuur' of 'medegebruik' genoemd.

In het MBO en in schoolgebouwen waarin maar één PO- of VO-school is gevestigd heeft de school de volledige regie. De directeur van de school bepaalt of en onder welke condities er wordt verhuurd. De inkomsten zijn voor de school. In het PO en VO gaat daar niet veel geld in om.

De directeur bepaalt verhuurcondities

Verhuur of medegebruik vindt plaats op basis van standaardcontracten, er worden geen commerciële huurprijzen gehanteerd en er is geen verdienmodel. Het MBO kent wel een verdienmodel op basis van commerciële huurprijzen en meerwaarde voor het onderwijs.

Samen werken of samenwerken?

Multifunctionele accommodaties met meerdere scholen en functies als kinderopvang of een bibliotheek, zijn bedacht om samenwerking te faciliteren. Diverse gemeenten stimuleren PO-scholen om in een MFA te gaan zitten; enerzijds om samen met andere partners een integraal aanbod van kindvoorzieningen te bieden en anderzijds om efficiënt met ruimte om te gaan. Wim Lengkeek, bedrijfsadviseur bij VGPO Accretio in Zwolle, kan die gedachtegang wel volgen. "Op sommige plekken kan een MFA inderdaad een oplossing zijn. Maar het automatisme waarmee dat gekopieerd wordt naar andere scholen en andere situaties is funest. Het werkt niet overal en niet altijd. Het is heel erg afhankelijk van wat je precies beoogt met de samenwerking en welke faciliteiten je daarin biedt. Het gaat in elk geval niet vanzelf."

Concurrenten

Hans van der Hek, bestuursadviseur bij Ronduit Onderwijs in Alkmaar, vindt dat gemeenten teveel door een financiële bril kijken. De gemeente investeert alleen nog in gebouwen waarin meerdere scholen en meerdere functies worden onderge-

bracht. Voor het beheer is onvoldoende menskracht beschikbaar en als gebruikers willen samenwerken moeten ze dat zelf regelen. "Allerlei zeer verschillende partijen worden bij elkaar gezet. Die starten al met de ruggen naar elkaar, dus dat worden gewoon twee concurrenten in één gebouw."

Zekere mate van professionaliteit

Het coöperatieve aspect in een MFA of Kulturhus is lastig. Vooral het maken van afspraken met de uiteenlopende partijen is moeilijk. Lengkeek: "De wil is er vaak wel, maar je loopt tegen dingen aan als menskracht, beheersbaarheid en zeggenschap. Als dat vooraf niet goed geregeld is loopt het snel in het honderd." Een van de gevaren is dat een school zegt 'wij zijn maar een onderdeel, geef ons maar een plekje en dan is het wel goed'. Lengkeek vindt dat alle partijen de verantwoordelijkheid moeten nemen om van de samenwerking tot een succes te maken. "Met betrekking tot exploitatie en beheer vraagt dat wel een zekere mate van professionaliteit."

Liesbeth Wieland is als bestuursadviseur bij Lucas Onderwijs werkzaam in de regio

Zuid-Holland West. Lucas Onderwijs gaat voor samenwerking op basis van de uitgangspunten van Kindcentrum 2020, waarbij vanuit één pedagogische visie en één aansturing wordt gewerkt. Voor ieder Kindcentrum wordt met de partners een programma op maat gemaakt, op basis van de behoeften van ouders en kinderen in de wijk. Dat gebeurt op meerdere locaties in Den Haag en de Haagse regio. Deze initiatieven worden gesteund door de gemeenten in de regio en gemeente Den Haag. Die financiert de huisvesting voor vroegschoolse educatie, inclusief extra vierkante meters ten behoeve van de gezamenlijke functies in de MFA's.

Proces van vallen en opstaan

Liesbeth Wieland: "Het proces is er één van vallen en opstaan. Vooral het komen tot een gedeelde visie, de implementatie daarvan en het maken van daarbij behorende bestuurlijke afspraken vraagt tijd en

Het lijkt simpel, maar is het niet

afstemming." Die bestuurlijke afspraken en die visie moeten vervolgens worden vertaald in praktisch hanteerbare oplossingen. Bijvoorbeeld een competentieprofiel van de directeur en de inrichting van de ICT. "Dat lijkt simpel, maar is het niet."

In het VO zijn minder toegevoegde functies te vinden dan in het PO, met name doordat deze scholen een minder sterke binding hebben met de wijk. Bij VMBO-scholen wordt die relatie met de omgeving meer gelegd. Liesbeth Wieland: "We hebben een sociaal restaurant en een theater ingericht in één van de VMBO-scholen. Het idee was dat de wijkbewoners het theater zouden bezoe-

ken en dat de leerlingen daar een rol in zouden spelen door kaartjes te verkopen, jassen aan te pakken, etc. en daarmee in aanraking zouden komen met het culturele programma." Maar net als bij een Kulturhus is het lastig om die initiatieven draaiende te houden. "De directeur is bezig met de dagelijks gang van zaken binnen zijn school, er is geen verdienmodel en er is onvoldoende aanvullende menskracht."

Grootschalige verhuur

Hoe anders gaat het bij ROC Midden Nederland. Dit ROC verhuurt op grote schaal onderwijsruimten, vooral in de avonden en op zaterdag. Opleidingsinstituten als de Chinese School, LOI, NHA, etc. maken gebruik van de praktijkruimten. Marc van der Klok, directeur facilitair bedrijf: "Zij hebben ruimtes nodig met bijvoorbeeld verpleegbedden en dat staat bij ons dan toch leeg. Wij gebruiken standaardcontracten van € 200 – € 580 per dagdeel, afhankelijk van de faciliteiten en verbruiksartikelen die ze nodig hebben. Alle werkzaamheden rondom de verhuur worden verzorgd door ons facilitair bedrijf."

Het ROC verhuurt ook vrije ruimtes in hun locaties, liefst aan organisaties waarvan de activiteiten op die locaties aansluiten bij de daar gegeven opleidingen. "Natuurlijk zoeken we naar meerwaarde voor onze opleidingen. Een kinderdagverblijf in de locatie waar onze opleiding Welzijn zit is geweldig. Soms rekenen we dan geen huur, maar maken één van hun medewerkers docent." Medegebruik van praktijkruimten door andere scholen komt ook voor. "Een VO-school mag zijn praktijklessen best geven in onze techniekruimtes, want die staan toch voor 40% leeg. Maar dat is soms wel lastig. Je krijgt hele andere leerlingen binnen."

Geen speeltje

Bij ROC Midden Nederland levert de verhuur op jaarbasis bruto ongeveer € 600.000 op. Het facilitair bedrijf (114 fte, begroting € 26 mln.) is volledig verantwoordelijk. "De organisatie van de inhoud van het onderwijs en de middelen zijn bij ons volledig gescheiden: facilitair en vastgoed zijn centraal geregeld, ook financieel. De onderwijsdirecteuren houden zich alleen met de inhoudelijke kant van de opleidingen bezig. Wij ontzorgen hen, sporen hen aan tot energiezuinig en

Snel handelen door centrale aansturing

duurzaam gedrag en verhuren ruimtes aan andere organisaties. Door de centrale aansturing kunnen we ook snel en doelgericht handelen. Met uitzondering van de verbruiksmaterialen komen de kosten en opbrengsten terecht bij het facilitair bedrijf. Omdat het totale budget door die werkwijze minder wordt afgeroomd, komen de opbrengsten uiteindelijk ten goede aan het onderwijs."

De professionaliteit en de relatief simpele structuur van het facilitair bedrijf van ROC Midden Nederland kunnen dienen als voorbeeld voor het PO en VO. Marc van der Klok ziet dat voor zich in de vorm van regionale facilitaire koepels. "Vastgoed is voor sommige bestuurders een leuk speeltje, maar dat doe je er niet zomaar even bij. Als die bestuurders verstandig zijn zetten ze overkoepelende professionele vastgoedafdelingen op, waar alles op het gebied van vastgoed en facilitair wordt ondergebracht. Compleet met strategische huisvestingsplannen, MJOP's, noem maar op."

Organisatie	accretio	Ronduit	Lucas Onderwijs	ROC MIDDEN NEDERLAND
Type onderwijs	PO	PO en VO	PO en VO	MBO
Leerlingen	2.642	4.024	33.000	24.000
Scholen	15	28	82	15
Locaties			102	21
Vierkante meters	18.000	30.000	200.000	120.000
Verhuur of medegebruik	Per school	Per school	Per school	Centraal
Doel	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk Meer functies	Beter onderwijs Extra inkomsten
Huurobrengst per jaar	Marginaal	Marginaal	Marginaal	€ 600.00