

Nieuwe inzichten in de gebouwde omgeving

Anvankelijk hadden we een tamelijk sombere zomer, maar nu ik dit hoofdredactioneel schrijf, is het behoorlijk warm buiten. Gelukkig bevind ik me op een koele plek. Dit doet me denken aan het belang van thermisch comfort bij nieuwbouwprojecten voor universiteiten en hogescholen. Dat lijkt iets vanzelfsprekends, maar het komt weleens voor dat de mooie glasstructuren van een nieuw gebouw een serre-effect creëren en een lange zomervakantie dan maar soelaas moet bieden. Gelukkig loopt het niet altijd zo een vaart.

In zowel Nederland als Vlaanderen ligt de tijd waarin de overheid volledig verantwoordelijk was voor de gebouwen voor het hoger onderwijs al decennia achter ons. De besturen van hogeronderwijsinstellingen zijn nu zelf bevoegd en kunnen hun eigen vastgoedstrategie bepalen. Dit biedt extra kansen, maar ook extra uitdagingen, vooral op financieel vlak. Universiteiten en hogescholen blijven voor de financiering sterk afhankelijk van overheidsmiddelen, die ze vaak ontoereikend vinden. In Nederland wees de Algemene Rekenkamer¹ op substantiële onzekerheden zoals de veranderende studentenaantallen en de volatiele vastgoedmarkt: 'Verkeerde keuzes met vastgoed kunnen grote gevolgen hebben voor de financiële gezondheid van de instelling, en daarmee voor het onderwijs en onderzoek.'

In *Thema* 2015-5 ging het al eens over 'de gebouwde omgeving'. Sindsdien is er echter veel veranderd. Zo was er onder meer een coronapandemie; studenten zouden vaker online les volgen en personeel zou vooral thuiswerken. Hoewel het oorspronkelijke beeld inmiddels is bijgesteld, zijn er ongetwijfeld blijvende gevolgen voor de gewenste onderwijsomgeving. Het is dus tijd voor een nieuw nummer over vastgoedstrategie en -beleid.

Kort voor de pandemie zag je ook bij hogescholen en universiteiten al her en der individuele kantoorruimtes verdwijnen. In plaats daarvan kwamen moderne *open space offices* zonder vaste werkplekken, met extra digitale faciliteiten, specifieke aandacht voor akoestiek, ruimtes waar mensen zich desgewenst toch kunnen afzonderen, een

focus op samenwerking en het zogenoemde *activity-based working* als basisprincipe. Corona gooide roet in het eten, maar de vraag blijft of een terugkeer naar of het verder vasthouden aan individuele kantoorruimtes het geschikte alternatief is. Misschien is het gewoon vanuit budgettair standpunt al niet aan te houden om voor iedereen een individueel kantoor te voorzien dat een groot deel van de tijd onbezet blijft.

Voor de onderwijsinfrastructuur blijft de vraag bestaan naar een mix van grote auditoria, kleinere leslokalen en passende practicum- of oefenlokalen. Het is aan de gebouwendiensten om op een duurzame manier in te spelen op de diverse desbetreffende vragen van het onderwijzend personeel en het management, en de nodige faciliteiten te bieden die aansluiten bij de onderwijsvisie van de instelling. Daarbij is het een uitdaging om niet verstrikt te raken in modieuze trends die zijn bedacht door zogenoemde onderwijsexperts die pleiten voor *21st-century learning spaces*.

Bestaande laboratoriumfaciliteiten aan universiteiten zijn niet altijd langer geschikt voor nieuwe multidisciplinaire samenwerkingsverbanden, en de gestage uitbreiding van onderzoek aan hogescholen vraagt om nieuwe investeringen, ook op het vlak van infrastructuur. Daarnaast is er in

Het is een uitdaging om

niet verstrikt te raken

in modieuze trends

van onderwijsexperts

Bouwprojecten van instellingen voor hoger onderwijs kleuren mee de stad

zowel Nederland als Vlaanderen een nijpend tekort aan betaalbare en kwalitatieve studentenhuisvesting. Ook hier ligt een belangrijke uitdaging voor onze hogeronderwijsinstellingen, met opties om zelf te bouwen, huurafspraken te maken of andere specifieke samenwerkingsverbanden op te zetten met de private sector. Bij dit alles komt de onvermijdelijke aandacht voor duurzaam bouwen, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Dit perspectief beïnvloedt de manier waarop universiteiten en hogescholen omgaan met hun bestaande patrimonium en heeft uiteraard ook gevolgen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten.

Met deze opsomming ben ik zeker niet volledig wat betreft alle uitdagingen waarvoor universiteiten en hogescholen staan op het gebied van vastgoedmanagement. Met dit *Thema*-nummer zullen we ook niet alle facetten bestrijken. Wel hebben we diverse auteurs bereid gevonden om een bijdrage te leveren vanuit hun specifieke perspectief, met een breed scala aan inzichten en best practices. Ondanks de moeilijke financiële context waarbinnen ze moeten werken, hebben diverse instellingen de afgelopen jaren belangrijke investeringsprojecten gerealiseerd. In dit nummer lezen we hoe ze dit op instellingsniveau hebben aangepakt en hoe faculteiten daarop kunnen inspelen. Er zijn bijdragen van bestuurders, verantwoordelijken uit

de praktijk van het vastgoedmanagement en onderzoekers met vastgoedmanagement als vakgebied.

Bouwprojecten van hogeronderwijsinstellingen staan niet los van de stedelijke omgeving waarin ze zich bevinden. Ze kleuren mee de stad en dragen bij aan de stedelijke ontwikkeling. Ook hierover lezen we in dit *Thema*-nummer. Rest me tot slot om iedereen die aan dit nummer heeft meegewerkt hartelijk te danken en jullie allen veel leesgenot te wensen.

Bert Hoogewijs
is hoofdredacteur van *Th&ma*

Noot

- 1 Algemene Rekenkamer (2018). *Vastgoed bij universiteiten. Twintig jaar na overdracht van eigendom. Deel 2: Vastgoedmanagement en governance.*