

‘Goed onderzoek vergt goede faciliteiten’

Liever dan in renovatie en nieuwbouw steken universiteiten hun geld in onderwijs en onderzoek. Maar dat kan niet. Beide uitgaven concurreren met elkaar, zegt onderzoeker Alexandra den Heijer.

Door onze redacteur
DAAN VAN LENT

‘Wat mis je hier?’, vraagt Alexandra den Heijer als ze rondleidt door het nieuwe gebouw van de faculteit Bouwkunde in Delft. „De hoogleraren hebben geen eigen kamer meer”, geeft ze zelf al direct het antwoord. „Veel Nederlandse universiteiten en ook buitenlandse komen hier kijken hoe we dat voor elkaar krijgen.”

Afgelopen vrijdag promoveerde Den Heijer op het vastgoedmanagement van universiteiten. Dit gebouw werd, onverwachts, tijdens haar promotieonderzoek een proeftuin, nadat het vorige gebouw van Bouwkunde in 2008 was afgebrand.

De universiteit had dit oude bestuursgebouw uit de jaren twintig van de vorige eeuw al verkocht, maar kon het nog net bij de projectontwikkelaar weghalen die er appartementen in had willen vestigen. Nu is BK City, zoals het is gedoopt, voor haar een voorbeeld hoe universiteiten van cultureel erfgoed levendige ontmoetingsplaatsen voor studenten en onderzoekers kunnen maken.

De faculteit Bouwkunde van de Delftse universiteit gebruikt boven-

dien nu veel minder van het aantal vierkante meters dan in het afgebrande pand. Het laat volgens Den Heijer zien dat universiteiten veel efficiënter kunnen omgaan met hun 4,5 miljoen vierkante meter. „Maar hoogleraren uit hun kamer krijgen, lukt alleen met een brand”, zegt ze.

Universiteiten kunnen volgens Den Heijer wel aan vierkante meters winnen door meer samen te werken. Waarom zouden ze laboratoria bijvoorbeeld niet delen? Universiteiten moeten bovendien minder in termen van faciliteiten denken en meer flexibel gebruikmaken van universiteits-

‘Monumentale panden trekken buitenlanders’

Alexandra den Heijer, promovenda

gebouwen, vindt ze. „Dan heb je minder vierkante meters nodig en ben je dus goedkoper uit.”

Den Heijer stelt dat de investeringen die universiteiten moeten doen in vastgoed direct concurreren met de uitgaven voor onderzoek en onderwijs. „Eerst waren ze blij toen ze in 1995 hun gebouwen kregen van de rijksoverheid. Maar al snel vroegen ze zich af of ze geen Belgische kastelen hadden gekregen. Zeker de helft van de gebouwen stamde uit de jaren zestig en zeventig. Die zaten bijvoorbeeld vol asbest. Toen ze zich realiseerden welke extra investeringen die gebouwen met zich meebrachten, waren ze minder blij. Want ze kregen er nauwelijks extra middelen

voor. De rijksbijdrage is alleen maar teruggelopen. En door allerlei arbo-, milieu- en energieverbruikseisen is het onderhoud van de gebouwen alleen maar duurder geworden.”

Liever dan in bakstenen steken universiteiten het geld direct in onderzoek en onderwijs. „Maar dat kan niet meer. Ze concurreren om de beste studenten en de beste onderzoekers en die kiezen voor de campus met de beste faciliteiten. Je zult daarom veel in je gebouwen moeten investeren”, zegt Den Heijer.

Het geld daarvoor zou volgens haar niet alleen van het ministerie van Onderwijs hoeven komen. „We willen toch een kenniseconomie? Dan zou ook het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie geld moeten verschaffen voor goede onderzoeksfaciliteiten.”

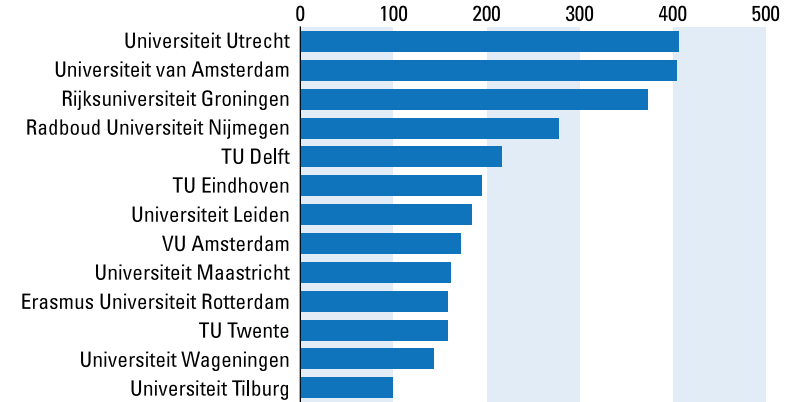
Er zijn commerciële vastgoedadviseurs die stellen dat universiteiten, zoals in Groot-Brittannië al gebeurt bij schoolgebouwen, moeten kijken naar vormen van publiek-private samenwerking, waarin vastgoedbedrijven het eigendom en het beheer van universiteitsgebouwen overnemen. Zij zouden dat veel efficiënter kunnen en universiteiten zouden dan het geld dat nu vast zit in stenen beschikbaar krijgen om aan andere zaken uit te geven.

‘Doe het niet’, zegt Hans de Jonge, hoogleraar vastgoedmanagement aan de TU Delft. „Veel colleges van bestuur hebben met ideeën gespeeld hoe je vastgoed liquide kunt maken, maar besloten dat het weinig oplevert.”

Behalve wetenschapper is De Jon-

Vastgoed Universiteit Utrecht meeste waard

Boekwaarde vastgoed universiteiten in miljoenen euro's
(aanschafwaarde min afschrijving)



NRC 080311 / StS / Bron: Jaarverslagen universiteiten

ge ook directeur van Brink Groep, een groep van ondernemingen die actief is in advisering en automatisering in vastgoed en bouw. „Universiteiten hebben allemaal goede leenfaciliteiten, waardoor ze bij banken goedkoper financiering kunnen krijgen dan marktpartijen. Bovendien hebben marktpartijen vaak weinig kennis over wat universiteiten eigenlijk zijn en dus ook wat de eisen zijn die zij aan gebouwen stellen.”

Het risico is daarom te hoog en het rendement te laag voor marktpartijen, meent De Jonge. Volgens hem worden er wel gesprekken gevoerd met pensioenfondsen om te kijken of er specialistische fondsen voor onderwijsgebouwen kunnen worden

opgericht. „Dan kunnen deze pensioenfondsen in maatschappelijke doelen investeren op lange termijn met een redelijk rendement.”

Hun monumentale panden moeten universiteiten ook niet in de verkoop doen, vindt Den Heijer, al zijn er die dat wel doen, omdat de onderhoudskosten te hoog zijn en het moeilijk is om de panden geschikt te maken voor modern gebruik.

Zo wil de Universiteit van Amsterdam een aantal panden bij de Oude-manhuispoort verkopen. Den Heijer: „Om buitenlandse studenten en onderzoekers te trekken, bieden deze historische gebouwen juist een concurrentievoordeel. Daar komen ze graag voor naar Nederland.”