

## CvB stukken voor agenda Universiteitsraad

Overlegvergadering d.d. : 13 maart 2019  
Commissievergadering : FPB  
Agendapunt : **OPENBAAR / PUBLIC**  
Huisvesting voor de faculteit ITC  
Bijgevoegde stukken : N.v.t.

Betrokken dienst: CFM

paraaf: 

Secretaris: mw. Wichman

paraaf: 

Portefeuillehouder: mw. Bult

paraaf: 

---

### 1. Status agendapunt:

Rol URaad:

- Ter informatie
- Ter advisering
- Ter instemming (VERTROUWELIJK)
- Anders:

---

### 2. Eerder behandeld in:

Naam gremium:

Programmteam LTSH d.d.24 januari 2019

Stuurgroep LTSH 28 januari 2019

Faculteitsbestuur ITC 28 januari 2019

Naam agendapunt: Scenariokeuze ITC

Conclusie toen: zie hieronder

#### **Advies programmteam en stuurgroep LTSH**

De gremia die adviseren op dit stuk zijn het programmteam (PT) en de stuurgroep (SG) LTSH. Daarnaast heeft het faculteitsbestuur ITC ook een advies aangeleverd. De verschillende scenario's zijn bekeken, besproken en afgewogen. Binnen beide gremia PT en SG is unaniem de voorkeur uitgesproken om te kiezen voor scenario 1A. Dit op basis van objectieve en subjectieve criteria. Hieronder de belangrijkste redenen:

- *De goedkoopste variant op de Campus en (net) passend binnen de begroting LTSH*
- *De uitstekende ligging op de Campus: zichtbaar vanaf de Hengelosestraat, ligging in het O&O gebied*
- *Nabijheid goede OV busverbindingen Hengelosestraat*
- *Duurzaam hergebruik van een gebouw*
- *Bij krimp UT is het gebouw goed te verkopen of anders inzetbaar*
- *ITC kan in 1 keer verhuizen en ervaart geen overlast*

#### **Advies faculteitsbestuur ITC**

Het ITC kan zich, gehoord hebbende de faculteitsraad, vinden in het advies van het programmteam en stuurgroep LTSH om scenario 1A (Langezijds) verder uit te werken en te onderzoeken.

Scenario 1A benadert, op basis van de aan ons ter beschikking gestelde gegevens, het beste de door het FB ITC belangrijk geachte uitgangspunten.

---

### **3. Toelichting/samenvatting (engelstalig):**

#### **Probleemstelling**

Het project (her)huisvesting ITC is een belangrijk en groot project binnen het Lange Termijn Strategisch Huisvestingsplan (LTSH). Ook is het project opgenomen in de begroting van het Annual Plan vastgoed.

De focus heeft er altijd op gelegen op ITC op de campus te huisvesten met als bedoeling een versterkte integratie binnen de UT op de campus. Tot september 2018 was het de bedoeling dat ITC op de huidige plek van de Citadel zou komen, dit bleek echter niet meer binnen de kaders te passen. Om deze reden heeft het CvB op 8 oktober 2018 besloten om een drietal andere scenario's te verkennen om ITC alsnog van passende huisvesting te voorzien in de toekomst. Daarnaast heeft het CvB op 12 november 2019 een totaalproces vastgesteld om tot een uiteindelijk goedgekeurde keuze te komen.

#### **Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven**

##### ***Drie scenario's***

Tussen 8 oktober en 4 februari heeft BCT in opdracht van de UT drie scenario's verder verkend en uitgewerkt. Dit zijn de drie volgende scenario's:

1. Renovatie van Gallery fase 2 (GF2)
  - A) alleen voor ITC
  - B) ITC gecombineerd met BLOC, GF2 aangevuld met nieuwbouw
2. Nieuwbouw op de 'Es'
3. Renovatie van huidige locatie ITC aan de Hengelosestraat

*Noot 1: BLOC is een conceptontwikkelaar die samen met een aantal partners al met GF2 bezig was voordat ITC in beeld was. Nadat bekend werd dat ITC mogelijk in GF2 zou kunnen komen, is dit proces tijdelijk op on hold gezet. Wel is in de tussentijd met BLOC overlegd in welke vorm ze eventueel een verdere samenwerking zien zitten. Dit wordt de komende tijd nader gecommuniceerd.*

*Noot 2: scenario 1 was in een eerder stadium ook al in beeld als potentiële locatie voor ITC. Dit is destijds afgefallen omdat er dan teveel vierkante meters zouden worden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Door sloop-nieuwbouw van de Citadel zou de netto toevoeging beperkt blijven. Inmiddels is het studentenaantal dermate gegroeid dat deze redenatie niet meer van toepassing is en GF2 een verantwoorde toevoeging is. Ook werd destijds uitgegaan van de gemaakte afspraken met stakeholders GF1.*

##### ***Uitgangspunten***

De scenario's zijn alle drie gelijkwaardig beoordeeld om tot een zuiver vergelijk in kosten en criteria te komen. Overal zijn daarom dezelfde uitgangspunten gehanteerd en is het reeds verrichte werk vanuit het project Citadellocatie als input meegenomen. Het gaat om:

- het [LTSH](#) (Lange termijn strategisch huisvestingsplan) als kader,
- stedenbouwkundige inbedding,
- uitgewerkte vlekkenplannen a.d.h.v. PvE -->nodig voor een representatieve bouwkostenraming,
- het programma van eisen (ruimtelijk, duurzaamheid, groen) van het ITC,
- financiële kaders van het LTSH en de UT
  - o UT breed geen kostenstijging RT tarieven
  - o Passend binnen de totale investeringsruimte LTSH
  - o Het begrote bedrag voor project ITC is € XX en blijft bij voorkeur gelijk om de huidige begroting in stand te houden
  - o Opbrengsten o.b.v. m<sup>2</sup> en RT tarieven kapitaalscomponent zijn € XX daarmee een investeringsdekking van € XX.



## Voorkeursvariant

**Op basis van de eerder genoemde adviezen en de onderstaande voordelen heeft het CvB gekozen voor scenario 1A om de volgende redenen:**

- Past met een raming van M€ XX à M€ XX binnen begroting en kaders AP-LTSH
- Door ligging op de Campus en in het hart van het O&O gebied is er een optimale integratie mogelijk binnen de UT
- Door ligging aan de Hengelosestraat goed bereikbaar voor het OV door goede busverbindingen
- Bestemmingsplan voldoet
- Het gebouw kan goed worden verduurzaamd en het is duurzaam om een bestaand gebouw te hergebruiken
- De infrastructuur van de UT (koudecirkel en warmtenet) is al aanwezig
- Het gebouw leent zich er goed voor in de toekomst flexibel ingezet te worden indien de omstandigheden, zoals studentenaantallen, bij de UT veranderen
- Het gebouw en de grond zijn al van de UT en hoeven niet verworven te worden
- In 1 keer verhuizen van Hengelosestraat naar Langezijds
- Planning sluit voorlopig op Q1 2022

**Daarnaast heeft het CvB besloten nader te onderzoeken hoe het BLOC-concept ingepast kan worden binnen de UT. Dit wordt verder verkend de komende tijd.**

### **Aandachtspunten voor het vervolg:**

- Maken van een keuze voor de overige ca. 3.500 m<sup>2</sup> BVO op de kop van GF2. Variërend van een UT functie (€ XX), tot sloop (€ XX) tot een invulling met een derde c.q. BLOC (commercieel) (€ XX)
- Een check op het PvE i.r.t. studenten- en medewerker aantallen. Om te voorkomen dat er teveel vierkante meters worden gebouwd en ITC teveel gaat huren.

## ENGLISH BELOW

### **Problem definition**

The project (re) housing ITC is an important and large project within the Long Term Strategic Housing Plan (LTSH). The project is also included in the budget of the Annual Plan for real estate.

The focus has always been on accommodating ITC on the Campus with the aim of strengthening integration within the UT. Until September 2018 it was the intention that ITC would arrive at the site of the current Citadel, but this did not seem to fit within the framework anymore. For this reason, the Executive Board decided on 8 October 2018 to explore three other scenarios to provide ITC with suitable accommodation in the future. In addition, the Executive Board adopted a total process on 12 November 2019 in order to arrive at a final choice, ultimately adopted by the Supervisory Board and the Executive Board.

### **Considered solutions and alternatives**

#### **Three scenarios**

Between October 8 and February 4, BCT has further explored and worked out three scenarios on behalf of the UT. These are the three following scenarios:

1. Renovation of Gallery phase 2 (GF2)
  - A) only for ITC
  - B) ITC combined with BLOC, GF2 supplemented with new construction
2. New construction on the 'Es'
3. Renovation of current location ITC on the Hengelosestraat

*Note 1: BLOC is a concept developer who already worked with GF2 together with a number of partners before ITC was in the picture. After it became known that ITC could possibly be in GF2, this process was temporarily put on hold. Further decisions will be made in the near future.*

*Note 2: scenario 1 was already in view at an earlier stage as a potential location for ITC. This was dropped at the time because then too many square meters would be added to the real estate portfolio. The net addition would remain limited due to the demolition of the Citadel. In the meantime, the number of students has increased to such an extent that this reasoning no longer applies and GF2 is a responsible addition. At the time it was also based on the agreements made with GF1 stakeholders.*

### **Assumptions**

All three scenarios have been assessed equally to arrive at a pure comparison of costs and criteria:

- the LTSH framework,
- urban planning input,
- spatial plans based on SOR --> estimated construction costs,
- SOR (spatial, sustainability, 'green') of ITC,
- financial framework of the LTSH and UT
  - o no cost increase RT rates
  - o fitting within the total investment space LTSH
  - o the budgeted amount for project ITC of M € XX remains basically the same
  - o yields, on the basis of RT tariffs for the capital component are € XX with an investment cover of M€ XX.

### **Preferred scenario**

***On the basis of the aforementioned recommendations and the following benefits, the Executive Board has opted for scenario 1A for the following reasons:***

- Fits with an estimate of M € XX à M € XX within budget and frameworks AP-LTSH
- Thanks to its location on the Campus and in the heart of the R & D area, optimal integration is possible within the UT
- Good access to public transport by good bus connections thanks to the location on the Hengelosestraat
- Zoning plan is suitable
- The building can be well preserved and it is sustainable to reuse an existing building
- The infrastructure of the UT (cold circle and heat network) is already present
- The building can be used flexible in the future if the circumstances, such as student numbers, change at the UT
- The building and the location are already owned by the UT and do not have to be acquired
- Moving from Hengelosestraat to Langezijds in one go
- Planning closes provisionally on Q1 2022.

**In addition, the Executive Board has decided to see whether the BLOC concept can still be given a place within the UT. This will be further explored in the coming period.**

Points of attention:

- Making a choice for the remaining approx. 3,500 m2 GFA at the head of GF2. Varying from a UT function (€ XX), to demolition (€ XX) to an interpretation with a third party or BLOC (commercial) (€ XX)
- A check on the SOR i.r.t. student and employee numbers. To prevent too many square meters being built

---

4. **(Voorgenomen) besluit CvB:** 4 februari 2019

**Het College van Bestuur besluit om scenario 1A voor de huisvesting van de ITC faculteit verder uit te werken.**

Overweging:

- 1) Gezien het feit dat de locatie Citadel is afgefallen als locatie voor de huisvesting ITC
- 2) Gezien het besluit op 8 oktober 2018 om drie alternatieve scenario's verder uit te werken met de bedoeling om tot een keuze te komen
- 3) Gezien de adviezen o.a. van het programmteam, de stuurgroep LTSH, het faculteitsbestuur ITC, S&P en FIN.

---

**GRIFFIE URaad: (door griffie UR in te vullen)**

**Eerder in URaad aan de orde geweest?**

- Nee.
- Ja, op 12 december, ter vertrouwelijke informatie, informele deel UR  
Conclusie toen:

**Nadere toelichting:** (Voor als presidium/griffier vindt dat één van bovengenoemde punten nadere toelichting behoeft)

.....

.....