

# CvB stukken voor agenda Universiteitsraad

**Overlegvergadering** : 18 december 2013  
**Commissievergadering FBP** : 27 november 2013  
**Agendapunt** : Vastgoedplan 2014  
**Bijgevoegde stukken** : Vastgoedplan 2014 en bijhorend investeringskosten-overzicht

**Betrokken concerndirectie: S&B**

**Secretaris: E. van Keulen**

**Portefeuillehouder: K. van Ast**

paraaf: 

paraaf: 

paraaf: 

---

## **1. Status agendapunt:**

Rol URaad:

- o Ter advisering

---

## **2. Eerder behandeld in:**

Naam gremium: CvB

Datum behandeling: 21 oktober 2013

Naam agendapunt: Vastgoedplan 2014

Conclusie toen: CvB heeft besloten met verwerking van enkele opmerkingen het VGP 2014 voor te leggen aan de UCB, CvB-D, UR en RvT.

Naam gremium: CvB-D

Datum behandeling: 20 november 2013

Naam agendapunt: Vastgoedplan 2014

Conclusie toen: *bij indiening van de stukken nog niet bekend*

Naam gremium: UCB

Datum behandeling: 12 november 2013

Naam agendapunt: Vastgoedplan 2014

Conclusie toen: *bij indiening van de stukken nog niet bekend*

---

## **3. Toelichting/samenvatting:**

Voorliggend plan betreft het jaarlijkse Vastgoedplan. Deze versie 2014 geeft wederom inzicht in de strategische uitgangspunten t.a.v. vastgoedbeleid. De ingezette strategie zal de aankomende jaren gericht zijn op instandhouding en effectiever inzet van bestaand vastgoed.

Verder geeft deze versie inzicht in de stand van zaken van enkele tactische onderwerpen (zoals studentenhuisvesting, NOEK en het Bestemmingsplan van de UT) en van de voorgenomen projecten in 2014.

*This report concerns the annual real estate plan. This version of 2014 provides insight in the strategic agenda of the UTs real estate policy. The strategy for the coming years is focused on conservation of existing real estate and the effective use of it.*

*Furthermore, this version shows the actual situation of some real estate topics (such as the studenthousing, the NOEK and the municipal urban plan) and the proposed projects for 2014.*

---

## **4. (Voorgenomen) besluit CvB:**

Het College van Bestuur besluit het voorliggende Vastgoedplan 2014 en bijhorend investeringsoverzicht 2014 voor te leggen aan de UCB, CvB-D, UR en RvT.

The CvB decides to submit this report (and the according financial annex) to UCB, CvB-D, UR and RvT.

---

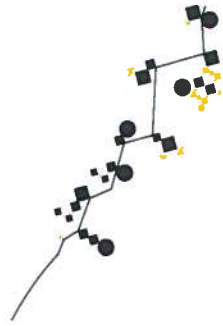
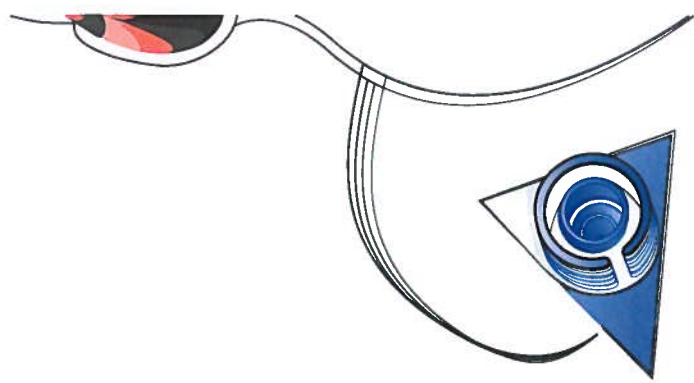
---

**GRIFFIE URaad: (door griffie UR in te vullen)**  
**Eerder in URaad aan de orde geweest?**

- Nee.

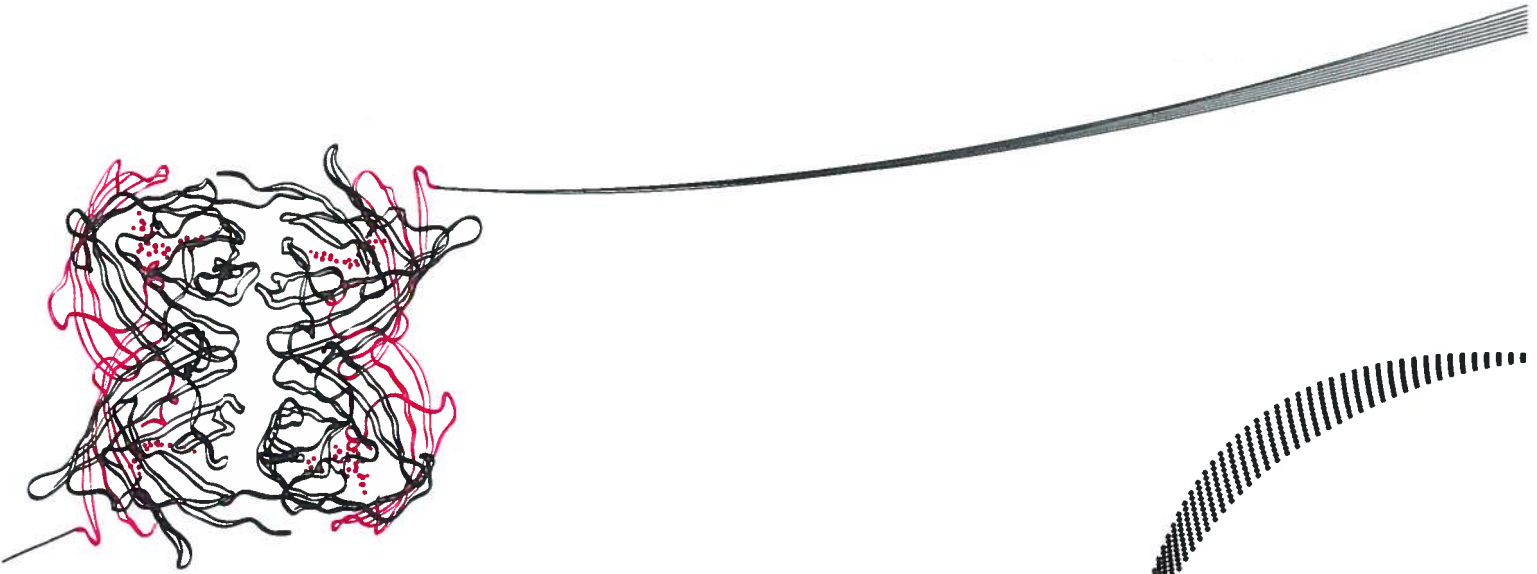
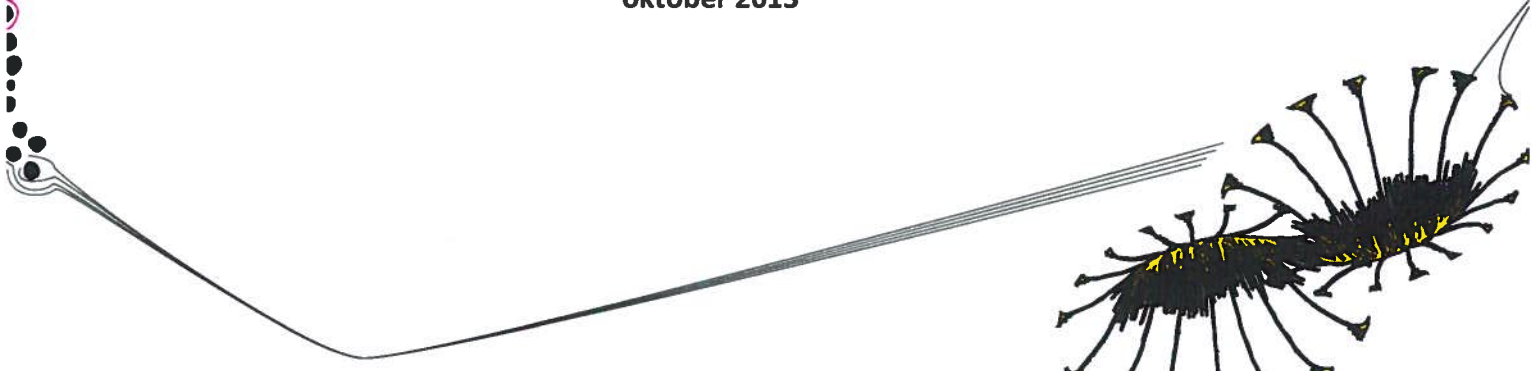
**Nadere toelichting:** (Voor als presidium/griffier vindt dat één van bovengenoemde punten nadere toelichting behoeft)

.....  
.....



# Vastgoedplan 2014

oktober 2013



# Vastgoedplan 2014

## Inhoudsopgave

INLEIDING .....	3
STRATEGISCHE INZET VASTGOED .....	3
Financieel kader VGP .....	4
STAND VAN ZAKEN DIVERSE AANDACHTSGEBIEDEN .....	5
Bestemmingsplan Campus UT .....	5
Studentenhuisvesting .....	5
NOEK (Noordelijke Ontsluiting Enschede Kennispark) .....	5
Twents Onderwijs Model (TOM) .....	5
Slimmer werken .....	6
Duurzaamheid.....	6
Internationaal Toegankelijkheid Symbool (ITS ) .....	6
PROJECTOMSCHRIJVING EN -STATUS .....	7
Voorgenomen gebouw-projecten .....	7
Voorgenomen terrein-projecten .....	9
Voorgenomen overige projecten.....	10
Bijlage INVESTERINGSOVERZICHT 2014 d.d. 16 oktober 2013 .....	12

Vastgoedplan 2014, 16 oktober 2013  
Opgesteld door concerndirectie Strategie&Beleid  
Info bij Karen Frowijn, 4739

## INLEIDING

Voor u ligt de jaarlijkse update van het Vastgoedplan (VGP) van de Universiteit Twente. Deze versie 2014 geeft inzicht in de strategische uitgangspunten t.a.v. vastgoedbeleid, de stand van zaken m.b.t. enkele tactische onderwerpen en een omschrijving van de uit te voeren projecten in 2014.

Het afgelopen jaar hebben de vastgoedactiviteiten van de UT vooral in het teken gestaan van:

- de ruimtebehoefte t.g.v. de invoering van het TOM,
- de reductie van m2-gebruik van de faculteiten en diensten,
- het overleg met Gemeente Enschede over
  - de NOEK en
  - het nieuwe bestemmingsplan.

De ruimtebehoefte t.g.v. de invoering van TOM en de NOEK blijven in 2014 belangrijke aandachtspunten.

Het voorliggende VGP bestaat uit 3 delen, te weten de strategische visie op het UT-vastgoed, de stand van zaken van de uitwerking van een aantal (tactische) onderwerpen en de toelichting op de beoogde projecten in 2014.

## STRATEGISCHE INZET VASTGOED

Het instellingsplan Route 14 en de invoering van het TOM gaven enkele kaders voor de ontwikkeling van (nieuwe) voorzieningen op de campus. De vastgoedstrategie zal de aankomende jaren vooral gericht zijn op instandhouding en effectievere inzet van bestaand vastgoed. De huidige leegstandcijfers (0,3% van totaal oppervlak gebouwen) en de beperkte vraag naar extra ruimte bevestigen dat de UT-organisatie momenteel qua vloeroppervlak passend gehuisvest is.

Deze strategie blijft vanaf 2014 van kracht, maar zal op basis van het nieuw op te stellen strategische visie UT aangescherpt moeten worden. Op dit moment is er nog geen inzicht in de effecten van dit nieuwe plan, maar wel kunnen enkele ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, onderzoek, dienstverlening, Kennispark en internationalisering worden benoemd, die van invloed zijn op de vastgoedontwikkelingen.

- In het onderwijs is de doorzettende groei van het aantal inschrijvingen van belang. De fysieke onderwijsruimten (met name projectruimten) zullen steeds meer als bindend middel worden beschouwd. Dit ook ten gevolge van de verdere invoering van TOM met meer contacturen en intensievere tentaminering voor studenten.
- De groei van het aantal inschrijvingen wordt mede veroorzaakt door een toename van buitenlandse studenten. Dit betreft vooral Duitse studenten (uit 'de regio'). Hierdoor is er nog geen capaciteitsprobleem ontstaan in de door de UT aangeboden studentenhuisvesting ten behoeve van buitenlandse studenten. Maar bij verdere groei of bij verkoop van bestaande huisvestingscomplexen kan een tekort ontstaan aan woonruimte die door de UT wordt aangeboden. Het is van belang de diverse ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting in totaliteit te beschouwen (zie paragraaf 'Studentenhuisvesting').
- De eventuele aanpassing van de onderwijs- en onderzoeksstructuur kan veel verschuivingen binnen de huidige huisvesting veroorzaken. Evenals de gewenste inbedding van de faculteit ITC

op de campus. Momenteel wordt door de dienst FB een haalbaarheidsstudie verricht naar mogelijke huisvestingsscenario's voor ITC.

- Ten aanzien van de ondersteunende diensten is het de verwachting dat gestuurd zal worden op een vermindering van OBP, aangezien de omvang van het WP-personeel afgelopen jaar verminderd is. Afgesproken is immers dat de omvang van OBP mee-ademt met de omvang van het WP.
- De beoogde vestigingsontwikkelingen van kennisintensieve bedrijven op de campus verloopt langzamer dan in de fasering Masterplan Kennispark is vastgelegd. Zowel Gemeente Enschede als Kennispark streeft eerst naar de inzet van vestigingslocaties op het Businesspark alvorens locaties op de campus in te zetten. De verwachting is dat er op korte en middellange termijn geen grootschalige (nieuwbouw)initiatieven voor kennisintensieve bedrijven op de campus zullen worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande geschetste ontwikkelingen is het de verwachting dat er in totaliteit geen extra ruimtebehoefte is voor de UT, maar een veranderde behoefte naar type ruimten. Er zal een groeiende behoefte zijn aan verschillende typen onderwijsruimten en een verminderde behoefte aan kantoorruimten.

Om adequaat te reageren op bovenstaande ontwikkelingen is het handig om meer inzicht te krijgen in de 'prestaties' van de gebouwen. In het vorig VGP is voorgesteld om een database met enkele prestatie-indicatoren van alle gebouwen op te stellen, echter is dit nog niet opgestart. Veel informatie over bijvoorbeeld energieverbruik en exploitatiekosten zijn voorhanden, maar erg versnipperd binnen de organisatie.

#### **Financieel kader VGP**

Om de financiële continuïteit van de UT te kunnen waarborgen wordt een financieel meerjarenkader gehanteerd waarbij exploitatie, investeringen, liquiditeit, solvabiliteit, rentelasten, etc. worden betrokken. In overleg met de RvT is vastgesteld dat het voldoen aan de eis van continuïteit (solvabiliteit en liquiditeit) voor de UT betekent dat er in de periode 2012 – 2015 ca. M€ 30 in vastgoedontwikkeling kan worden geïnvesteerd; dus jaarlijks gemiddeld een budget van M€ 7,5 (incl BTW).

In de periode 2012-2014 wordt met gemiddeld M€7,3 minder dan het gemiddelde budget van M€7,5 uitgegeven, in 2015 staat echter een aantal grotere uitgaven geprognostiseerd waarvan de verhuizing van de faculteit ITC naar de campus met M€ 5 de grootste is. Hiermee komen de totale investeringen over de jaren 2012-2015 uit op M€ 32,1 en hiermee dus boven de hiervoor genoemde maximering van M€ 30.

De verwachting is dat dit gemiddelde jaarbudget ook in de jaren na 2015 benodigd zal zijn. Deze te verwachten investeringsomvang zal moeten passen binnen de criteria zoals deze zijn opgenomen in de nota herijking reservebeleid Universiteit Twente van juni 2011. Dit betekent dat de liquiditeit (current ratio) zich moet begeven tussen de 0,5 en 1,5. De solvabiliteit moet tussen de 30% en 40% uitkomen. De doorrekening zal door de eenheid FEZ gemaakt worden op basis van de definitieve begroting 2014-2018. Op basis van deze doorrekening zal bepaald worden of, gelet de genoemde criteria, de investeringen gehandhaafd kunnen worden in de begroting. Daarnaast zal bij het uiteindelijk aanvragen van een investeringsbudget nadrukkelijk beoordeeld worden of uitvoering van de geplande investeringen op dat moment qua solvabiliteit en/of liquiditeit wel wenselijk is.

## STAND VAN ZAKEN DIVERSE AANDACHTSGEBIEDEN

### Bestemmingsplan Campus UT

Het vigerende bestemmingsplan Universiteit Twente is vanaf juli 2013 niet meer rechtsgeldig. De UT, Kennispark en gemeente Enschede werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Kennispark. De gemeente is echter zeer terughoudend t.o.v. uitbreidingslocaties (voor zowel woningen als bedrijfshuisvesting), dit naar aanleiding van de door gemeente ondertekende 'Stedelijke Koers 2012'. Momenteel wordt met de gemeente gesproken over de voorwaarden waaronder nieuwe ontwikkelingen op de campus toch gefaciliteerd kunnen worden.

### Studentenhuisvesting

Er zijn diverse ontwikkelingen te benoemen, die als gevolg van de Beleidsnotitie Studentenhuisvesting ingezet zijn:

- herontwikkeling van gebouw Hogekamp tot Studenthotel (350 kamers)  
Projectontwikkelaar Van Wijnen is bezig om de business case voor de herontwikkeling van het gebouw tot een 'Student Hotel' rond te krijgen. De UT vindt de komst van het 'Student Hotel' een waardevolle toevoeging op de campus en verwacht dat de business case op korte termijn rond is. Naar verwachting kan het Studenthotel in 2015 worden geopend.
- verkoop van complex Stadsweide (99 kamers)  
Het complex staat te koop, er zijn enkele biedingen ontvangen, welke nog niet tot concrete onderhandelingen hebben geleid. In overleg kan de UT na verkoop eventueel een meerjarig huurcontract voor de huisvesting van internationale studenten afsluiten.
- externe verhuur van kamers in ITC-hotel (40 kamers)  
De kamers van het ITC-hotel worden ingezet voor de ITC-studenten. Bij overcapaciteit kunnen de andere internationale studenten van de UT hier worden gehuisvest. Echter de relatief dure kamers (hotelconcept) worden niet afgenomen door deze internationale studenten. Momenteel wordt een 40-tal kamers verhuurd aan Saxion (t.b.v. internationale Saxion-studenten).
- mogelijke verkoop van gebouw Logica en inzet als studentenhuisvesting (23 kamers)  
Er wordt overwogen om de logies-functie van gebouw Logica op te heffen en het pand te verkopen aan Acasa/De Veste, zodat het als studentenhuisvesting kan worden ingezet.

Alvorens over te gaan tot verkoop of langdurige verhuur zal de toekomstige kamerbehoefte uit de Beleidsnotitie Studentenhuisvesting worden geactualiseerd.

### NOEK (Noordelijke Ontsluiting Enschede Kennispark)

De gemeente Enschede streeft naar de realisatie van een directe aansluiting van de stad op de A1 conform de 'Achterhorst-variant'. Het afgelopen jaar hebben de UT en gemeente veel gesproken over de trillingconsequenties die een dergelijke weg heeft op de onderzoeksfaciliteiten van de UT. De UT heeft in oktober 2013 een werkgroep ingesteld, die concreet de consequenties van de NOEK in kaart kan brengen en die adequaat kan reageren op voorstellen van de gemeente.

Parallel aan het overleg met gemeente heeft gemeente de notitie Draagvlak en Reikwijdte ter visie gelegd (voorloper van MER-onderzoek). De UT heeft een formele zienswijze over het beoogde onderzoeksgebied ingediend.

### Twents Onderwijs Model (TOM)

In 2013 heeft de dienst FB, op basis van de verwachtingen van het Projectbureau Onderwijsvernieuwing, in bestaande gebouwen extra projectruimten gerealiseerd (Bastille (oude

Mensa en Union bar), in de Vrijhof (bibliotheek) en in de Spiegel (kantine)). Eind 2013 zal na de eerste evaluaties van het TOM onderzocht moeten worden welke (extra) behoefte er aan onderwijsruimten voor het academische jaar 2014-2015 is.

### **Slimmer werken**

In 2011 en 2012 stond het "Slimmer Werken" als project op het Bestuurlijk werkprogramma (BWP). Door prioritering en bezuinigingen anno 2013 staat het project niet meer op het BWP. Er is besloten het project "Slimmer Werken" niet meer als project te beschouwen, maar als een 'expertisecentrum' van HR, ICTS en S&B/FB (huisvesting). Het expertisecentrum zal binnen de UT zichtbaar worden door een website met informatie en ervaringen UT-breed, door een adviesrol te vervullen bij gerichte vragen uit de organisatie en door gerichte communicatie.

Door de UT wordt onder slim werken verstaan dat een ieder optimaal wordt gefaciliteerd om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken. Eén aspect hiervan is de bijhorende werkomgeving.

Voor de vastgoedstrategie zijn hierbij 2 aandachtspunten belangrijk:

- het streven naar persoons-ongebonden werkplekken. Door het delen van werkplekken kan het totale ruimtebeslag door gebruiker afnemen. Indien dit op grotere schaal wordt toegepast door meerdere faculteiten en diensten kan dit leiden tot leegstand. Deze leegstand is enkel kostenbesparend indien dit leidt tot het buiten gebruik nemen van gebouw(delen).
- het streven naar diversiteit in type werkplekken. Dit is interessant omdat bij interne verhuizingen de aanpassingskosten waarschijnlijk lager zijn.

### **Duurzaamheid**

Er is een Stuurgroep Groene Campus werkzaam, die meerdere projecten, gericht op duurzame toepassingen in de bouw, infrastructuur en bedrijfsvoering onderzoekt. Op verzoek van het CvB zal deze stuurgroep een visiedocument Groene Campus gaan opstellen.

Eén van de concrete projecten richt zich op een duurzame bouwplaats. Doelstelling is om de resultaten van deze projectgroep toe te passen bij universitaire huisvestingsprojecten.

Een tweede project is de inzet van de campus als pilot-project voor het te ontwikkelen BREEAM-label "bestaand gebied". Vanuit de dienst FB zijn gesprekken gevoerd met DGBC (Dutch Green Building Council) over de universitaire inzet bij de ontwikkeling van het label. In 2014 zal een afweging gemaakt moeten worden of het labelen van UT-gebouwen van toegevoegde waarde is en zo ja, welk label het meest geschikt is.

### **Energiebesparing/ MJA III**

De universiteiten hebben als sector de Meerjaren Afspraak energie-efficiency (MJA) ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de universiteiten naar een reductie van het energieverbruik streven, te weten 30% in de looptijd van 2005 - 2020. In de Energie Efficiëntie plan- rapportage (EEP)2013-2016 wordt uitgebreid ingegaan op de energie-besparingsmaatregelen die de UT voornemens is uit te voeren. Voor 2014 zijn enkele financiële reserveringen opgenomen t.b.v. uitvoering van een 4-tal besparingsprojecten.

### **Internationaal Toegankelijkheid Symbool (ITS )**

De gebouwen Carré, Waaier, Hal B en Ravelijn zijn door Projectbureau Toegankelijkheid in 2012 gekeurd t.a.v. toegankelijkheid voor mindervaliden. In 2013 heeft het FB geconstateerde aandachtspunten laten aanpassen. Het Projectbureau Toegankelijkheid is nu benaderd voor de eindkeuring en het daadwerkelijk toekennen van het ITS-symbool. De gecertificeerde gebouwen zullen worden vermeld op [www.handicap-studie.nl](http://www.handicap-studie.nl).



## **PROJECTOMSCHRIJVING EN -STATUS**

### **Externe gefinancierde projecten op de campus**

#### Hogekamp

Zie paragraaf 'Studentenhuisvesting' in het vorige hoofdstuk.

#### Gallery

De herontwikkeling van fase 1 is inmiddels afgerond en fase 2 is gestript tot casco.

In fase 1 is door CMI (Center Medical Imagine) een aanzienlijke ruimte gehuurd. Momenteel vindt overleg plaats met de partners van CMI BV over de concrete invulling. Ook wordt verhuur van eventuele restruimte aan bedrijven voorbereid.

### **Voorgenomen gebouw-projecten**

#### Biofuel testlab

Zie project Pyrolyse.

#### Citadel (ATLAS)

In september 2013 is ons University College ATLAS van start gegaan. In de zomer zijn diverse aanpassingen in gebouw Citadel verricht om de ruimten geschikt te maken en om een eigen ATLAS-sfeer te creëren in het gebouw. De aankomende jaren zal ATLAS verder uitbreiden en gebruik gaan maken van ruimten op de verdiepingen. De financiële reservering is bedoeld om benodigde aanpassingen voor het 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> cohort te kunnen realiseren.

#### Citadel (Herhuisvesting ICTS)

Begin 2013 is het reorganisatieplan van ICTS goedgekeurd. Een voorwaarde uit dit plan voor het goed functioneren van de klantketens en van de gehele ICTS-organisatie is dat er een einde kwam aan de huidige versnipperde huisvesting van ICTS. Besloten is om de Servicedesk en (een deel van het) Beheercentrum bij elkaar te huisvesten. ICTS wilde deze huisvesting dichtbij het primaire proces hebben om een meer klantgerichte cultuur te stimuleren.

In het gebouw worden op vloer 1 en vloer 2 enkele wanden verplaatst en op vloer 1 wordt een bezoekersentree gerealiseerd.

#### Hogedruk lab

Het gebouw zal verbouwd worden tot Sustainable Energy Lab (SEL). Het wordt een onderzoeksfaciliteit waar o.a. de omzetting van biomassa naar bruikbare oliën wordt onderzocht. Hiertoe worden enkele ruimten aangepast en worden ruimten voor onderzoek, opslag en ondersteunende installaties gerealiseerd. Eind 2013 zal het ontwerpproces opstarten.

#### Hogekamp (instandhouding)

Tot eventuele herontwikkeling dient het gebouw te worden beschermd. Het pand staat inmiddels leeg en er vindt veel vandalisme in plaats. Om insluiping zoveel mogelijk te voorkomen worden gevelbeplating en hekwerk regelmatig gerepareerd.

#### Holzik / Bouwkeet onderhoudscontractanten CAD-terrein

De diverse onderhoudscontractanten zijn momenteel gehuisvest in een bouwkeet op het CAD-terrein. De UT biedt deze huisvesting aan, zodat in de contracten geen vergoeding voor huisvestingslasten opgenomen hoeft te worden. De huidige bouwkeet kan ongeveer 2 jaar mee, maar voldoet daarna niet meer aan de eisen. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of alle onderhoudscontractanten gehuisvest kunnen worden in gebouw Erve Holzik.

### Logica

Zoals vermeld in het vorige hoofdstuk, paragraaf Studentenhuisvesting, wordt verkoop van gebouw Logica overwogen, zodat het gebouw als studentenhuisvesting kan worden ingezet. Indien dit niet haalbaar blijkt, dan zal overwogen moeten worden om te investeren in complete renovatie (k€520).

### Openluchttheater

De toegezegde subsidie van de Provincie (k€105) is ondanks het faillissement van de stichting Openluchttheaters Overijssel toegekend. Het theater kan in de huidige hoedanigheid veilig worden gebruikt, maar de Student Union wil in overleg met het CvB een complete renovatie laten uitvoeren. De SU wil hieraan zelf meefinancieren (k€60).

### Pyrolyse (WKK-installatie)

Dit project betreft de bouw van een warmte-kracht-centrale met OPRA gasturbine-generatoren. Deze gasturbines draaien op pyrolyseolie van BTG. In 2012 is de bouwvergunning voor het Pyrolyse-gebouw verleend en is de subsidie-aanvraag ingediend bij de Provincie Overijssel. Het project is subsidie-waardig bevonden, echter was de subsidiepot leeg. De UT heeft in 2013 de subsidie opnieuw aangevraagd en is in afwachting van de toekenning.

Na subsidietoekenning en na gereedkomen van de pyrolysefabriek van BTG kan gestart worden met de bouw. Omdat het gebouw zich niet goed leent voor testen en demonstraties wordt een kleine versie van deze installatie dichtbij de Horst gerealiseerd (Biofuel testlab).

### Sportcentrum

- Upgraden van entree en kleedruimten

In 2012 heeft de eenheid Campus een plan van aanpak opgesteld voor hervorming van Sport, Cultuur en het Reserveringsbureau. Er is geen gevolg gegeven aan de plannen rondom het Sportcentrum (verbeteren en moderniseren van de entree, de info-balie en de kleedruimten). De verwachting is dat deze aanvraag in 2014 wordt voortgezet.

- Multifunctioneel kunstgrasveld

Het huidige kunstgrasveld is bijna afgeschreven. De voetbalbond KNVB heeft tijdens een inspectie het veld afgekeurd voor trainingen, wedstrijden mochten er al niet meer op worden gespeeld. Het Sportcentrum wil het bestaande veld graag vervangen.

- Voetbalkunstgrasveld

De SU en VV Drienerlo hebben een verzoek ingediend om de aanleg van een nieuw voetbalkunstgrasveld serieus te onderzoeken. Het Sportcentrum onderzoekt of er een samenwerking met externe partijen mogelijk is, zodat een deel met externe gelden gefinancierd kan worden. Indien een nieuw voetbalkunstgrasveld wordt aangelegd, kunnen 2 grasvelden afgestoten worden.

- Sintelbaan

Er zijn enkele scenario's mogelijk. Het vervangen van het bestaande gravel door een kunststof baan en deze baan geschikt maken voor meerdere toepassingen (k€200) of enkel het vervangen van de toplaag en de drainage aanpassen (k€80). Een complete herontwikkeling van de sintelbaan en directe omgeving is mogelijk wenselijk indien gebouw Hogekamp herontwikkeld wordt (k€500). Nadere besluitvorming moet nog plaatsvinden.

### Technohal (preventie/inbraakwering)

Het pand staat inmiddels leeg, de AKI is verhuisd naar TeTem. Er vindt momenteel niet veel vandalisme plaats, maar indien het langere tijd leeg gaat staan dienen enkele preventieve beveiligingsmaatregelen uitgevoerd te worden.

### Technohal (herontwikkeling)

De Technohal is een markant gebouw op het O&O-plein. De dienst FB zal een haalbaarheidsstudie uitvoeren naar de mogelijke inzet van het gebouw. Hierbij zijn de faculteit ITC, ontwerpatelier EWI/IO, uitbreiding TG (TNW) en uitbreiding onderwijs/tentamenruimten als mogelijke invulling genoemd.

### Vrijhof

De hardware-componenten (printplaten, regelkasten) van de huidige regeltechniek worden niet meer geleverd en de service vanuit de leverancier is stopgezet. De huidige regeltechniek wordt vervangen door een nieuw systeem.

## **Voorgenomen terrein-projecten**

### Zuurstoftank Nanolab

Bij het installatietechnisch ontwerp van de gebouwen Carré en Nanolab was het uitgangspunt dat het gassengebouw tussen de gebouwen Meander en Zuidhorst voldoende capaciteit kon leveren voor de zuurstofvoorziening van Meander, Zuidhorst, Carré en Nanolab. In de praktijk blijkt dit niet het geval, momenteel wordt ongeveer om de dag zuurstof aangevoerd. Besloten is in een extra zuurstoftank tussen Meander en Zuidhorst te voorzien.

### Koudecirkel aanpassen (naar 18 graden)

Deze reservering betreft het (deels) doorschuiven van de reservering uit 2013.

In 2013 is een extra koelmachine ter plaatse van de Technohal gerealiseerd. Hierdoor is er nu voldoende koelcapaciteit in de koudecirkel aanwezig.

Echter leveren niet alle installaties in de aangesloten gebouwen het vereiste retourwater op 18 graden aan de koudecirkel. Voor een goede werking van het systeem is een temperatuurverschil van 10 graden (aanvoer) en 18 graden (retour) nodig. Er zijn aanpassingen aan de regeltechniek en aan de kleppen van de betreffende installaties nodig.

### Parkeermanagementsysteem

Deze reservering is onder voorbehoud. De realisatie van extra parkeergelegenheid ter plaatse van gesloopt Gebouw A wordt afgewacht, alvorens de parkeerdruk met een dergelijk systeem wordt geprobeerd op te lossen. Het systeem is erg klantvriendelijk, omdat voorkomen wordt dat men op diverse parkeerplaatsen moet zoeken naar een lege parkeerplaats.

### Parkeerplaats Spiegel

In het MJOP 'wegen en bestratingen' staat voor 2014 het renoveren van de parkeerplaats van de Spiegel. De bestrating is verzakt tot onder het niveau van de waterputje, met als gevolg grote waterplassen op de parkeerplaats.

### Parkeerplaats ter hoogte van gesloopt gebouw A

De vrijkomende locatie t.p.v. gesloopt gebouw A wordt ingezet als permanente parkeerplaats voor ongeveer 100 plaatsen. De realisatie zal eind 2013 plaatsvinden.

### Pleinrichting rondom entree Gallery

Door het vertrek van de AKI, de afronding van fase 1 Gallery en de sloop Gebouw A ontstaat er een rommelig en vervallen open ruimte rondom de entree van de Gallery. Het contrast met het O&O-plein is groot. Lodewijk Baljon, de stedenbouwkundig ontwerper, heeft in zijn ontwerp voor het O&O-plein een inrichtingsvoorstel gedaan voor deze open ruimte. Dit plan lijkt financieel niet haalbaar. Momenteel wordt i.o.m. Baljon gezocht naar een haalbaar alternatief.

#### Voetgangersoversteekplaats/ langzaamverkeersroute

In samenwerking met Kennispark en Gemeente Enschede wordt getracht een nieuwe langzaamverkeersroute aan te leggen tussen station Drienerlo en het O&O-plein. Hierdoor zal de problematische oversteek bij Capitoel/Hengelosestraat/Bosweg ontlast worden. De provinciale subsidie voor de realisatie is inmiddels toegezegd. Gezamenlijk wordt nu het precieze tracé en de materialisering besproken. Vooruitlopend op de realisatie zal de UT een voetgangers-oversteekpunt realiseren bij de entree van de campus.

#### Project bevordering (gebouw)herkenning campus

De concerndirectie M&C heeft aangegeven de herkenbaarheid van (de gebouwen op) de campus te vergroten. Doel is de campus en de universiteit duidelijker herkenbaar te maken vanaf de buitenkant. De financiële reservering is voor de ideevorming en de uitvoering hiervan.

#### Wegdek Achterhorst

Het wegdek van de Achterhorst is aan vervanging toe.

#### **Voorgenomen overige projecten**

##### Bewegwijzering tweetalig

Door het CvB is het voertalenbeleid goedgekeurd. In de gebouwen Carré en Horst is de bewegwijzering (tweetalig) aangepast. In 2014 zullen de gebouwen Zilverling, Citadel en Ravelijn volgen.

##### Energiebesparing / MJA III

Hieronder worden de volgende projecten verstaan:

- Afblazen restwarmte Nanolab (investeringskosten nog afwegen tegen terugverdientijd)
- Optimalisatie van luchtbehandelingskasten van de collegezalen 1+2 in de Spiegel
- Verduurzamen buitenbad (aanvraag CvB eind 2012)
- Wijziging diverse stoominstallaties Carré

##### Overige kleine projecten

Dit betreft een stelpost voor onvoorziene projecten of voorinvesteringen voor projecten die nog niet formeel zijn goedgekeurd.

##### Nieuwe huisvesting Faculteit ITC

Zowel door de faculteit ITC als het CvB is de wens geuit om de faculteit te huisvesten op de campus. Momenteel wordt door de dienst FB een haalbaarheidsstudie verricht naar mogelijke huisvestingsscenario's voor ITC. De voorlopige financiële reservering is voor de realisatie van het uiteindelijke huisvestingsvoorstel.

##### Projectruimten en onderwijsruimten n.a.v. TOM

Zie vorig hoofdstuk 'Twents Onderwijs Model'. De opgenomen financiële reservering dient snelle aanpassingen aan de onderwijsruimten mogelijk te maken na evaluatie eind 2013.

**Te activeren onderhoudsprojecten**

Dit betreffen projecten vanuit het groot-onderhoud die afgeschreven kunnen worden op een betreffend gebouw. De verwachting is dat midden 2014 van de disciplines bouwkunde, elektrotechniek en werktuigbouwkunde een meerjarenonderhoudsplanung gereed is. In de begroting 2015 kunnen dus ook de verwachte groot onderhoudsprojecten op langere termijn worden ingeschat.



## Investeringskosten Vastgoedplan 2014

d.d. 16-10-2014

off-nummer		bedragen in €	Begroting 2014	voorlopige raming projecten			
				2016	2016	2017	2018
		Biofuel Test Lab	298				
		Citadel ATLAS aanpassingen tbv 2/3de jaargang	50				
		Citadel Herhuisvesting ICTS	150				
	61265000	HogedrukLab* renovatie HDL en aanpassen tbv SEL	3.347				
	61255000	Hogekamp Herontwikkeling Hogekamp (kosten instandhouding)	10	10			
		Holzik Huisvesting onderhoudspartijen en opruimen oude keten CAD-terrein	20				
		Logica Upgraden Logica		520			
		Openlucht theater herontwikkeling tsm SU en Provincie	55				
		Pyrolysegebouw WKK-installatie	100	1.400			
		Sportcentrum Upgraden entree en kleedruimte	350				
		Sportcentrum Multifunctioneel kunstgrasveld vervangen			300		
		Sportcentrum Voetbalkunstgrasveld aanleggen	100				
		Sportcentrum Sintelbaan		200			
	61292000	Technohal preventie/inbraakwering	25				
		Technohal herontwikkeling		2.000			
		Vrijhof Vrijhof vervangen regeltechniek	180				
<b>Subtotaal:</b>			<b>4.685</b>	<b>4.130</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Terrein projecten:</b>							
	61259001	Infra Zuurstofank Nanolab	100				
		Infra Koudebuffer aanpassen (naar 18 graden)	80				
		Infra Parkeermanagement Campus (detectiesysteem)		400			
		Infra Parkeerplaats Spiegel	321				
		Infra Parkeerplaats ter plaatse van gesloopt gebouw A	250				
		Infra Pleininrichting rondom entree Gallery		500			
		Infra Voetgangsoversteekplaats entree UT-terrein incl langzaam verkeersroute diagonaal naar Hengelosestraat	75				
		Alq Project bevordering gebouwherkenning campus	200				
		Infra Wegdek Achterhorst	173				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.099</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige projecten:</b>							
		Overige projecten Bewegwijzering (2 talig)	150				
	61256003	Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Afvoeren restwarmte Nanolab	220				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Vervangen luchtbehandelingskasten Spiegel Collegezalen	400				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Energieverbetering buitenbad (afdekking + pompen+ tapwater)	80				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Wijziging diverse stoominstallaties	80				
	61298000	Overige projecten Overige kleine projecten	150	150	150	150	150
		Overige projecten Nieuwe huisvesting faculteit ITC		5.000	5.000		
		Overige projecten Projectruimten en onderwijsruimten nav TCM	350				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.430</b>	<b>5.150</b>	<b>5.150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Te activeren onderhoudsprojecten</b>							
		onderhoudsprojecten Bouwkundig modificaties/vervanging uit MJOP in afschrijving	620				
		onderhoudsprojecten Vervanging laagspanningsverdeelkasten	50				
		onderhoudsprojecten Ontnuiminginstallatie Sportcentrum aanpassen (huidige installatie is niet te certificeren)	85				
		onderhoudsprojecten Lichtmasten volgens MJOP	98				
		onderhoudsprojecten Vervangen Riool	50				
		onderhoudsprojecten Aanleg noodkoeling meander	35				
		onderhoudsprojecten Sprinkler aanpassingen & reparaties	50				
		onderhoudsprojecten Vervangen ventilatie diversen Sportcentrum (kld.k 9, dojo, kantine)	65				
		onderhoudsprojecten Honkbalveld sintels vervangen	41				
		onderhoudsprojecten Vervangen koelmachine Spiegel	60				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.164</b>				
<b>Totaal Vastgoedplan 2014</b>			<b>8.368</b>	<b>10.180</b>	<b>5.450</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

AGENDAPUNT: Vastgoedplan 2014

---

**1. Betrokken directie: S&B**

---

**2. AARD BEHANDELING:** adviseren

---

**3. DOEL AGENDAPUNT:**  
- aandachtspunten te benoemen

---

**4. NADERE TOELICHTING:**  
Voorliggend plan betreft het jaarlijkse Vastgoedplan. Deze versie 2014 geeft inzicht in de strategische uitgangspunten t.a.v. vastgoedbeleid. De ingezette strategie zal de aankomende jaren gericht zijn op instandhouding en effectiever inzet van bestaand vastgoed. Verder geeft deze versie inzicht in de stand van zaken van enkele tactische onderwerpen (zoals studentenhuisvesting, NOEK en het Bestemmingsplan van de UT) en van de voorgenomen projecten in 2014.

---

**5. BIJGEVOEGDE STUKKEN:**  
- Vastgoedplan 2014 d.d. 16 oktober 2013  
- Investeringsoverzicht 2014 d.d. 16 oktober 2013

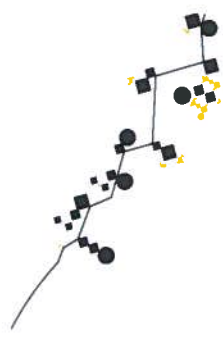
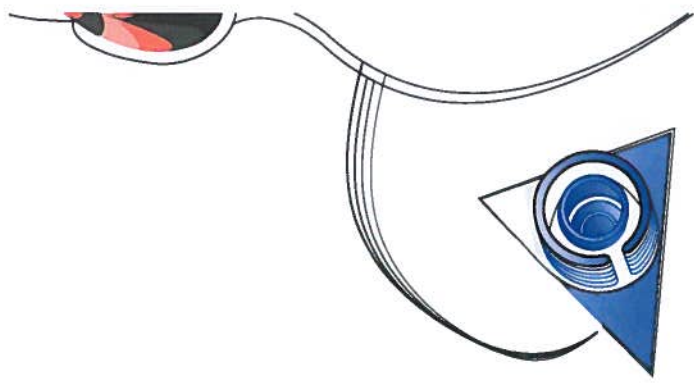
---

**6. EERDER BEHANDELD IN UCB / CvB / UCO / CCI:**  
**Naam gremium: CvB**  
**Datum behandeling: 21 oktober 2013**  
**Naam agendapunt: Vastgoedplan 2014**  
**Conclusie toen:**  
Het College van Bestuur besluit het voorliggende Vastgoedplan 2014 en bijhorend investeringsoverzicht 2014 voor te leggen aan de UCB, CvB-D, UR en RvT.

---

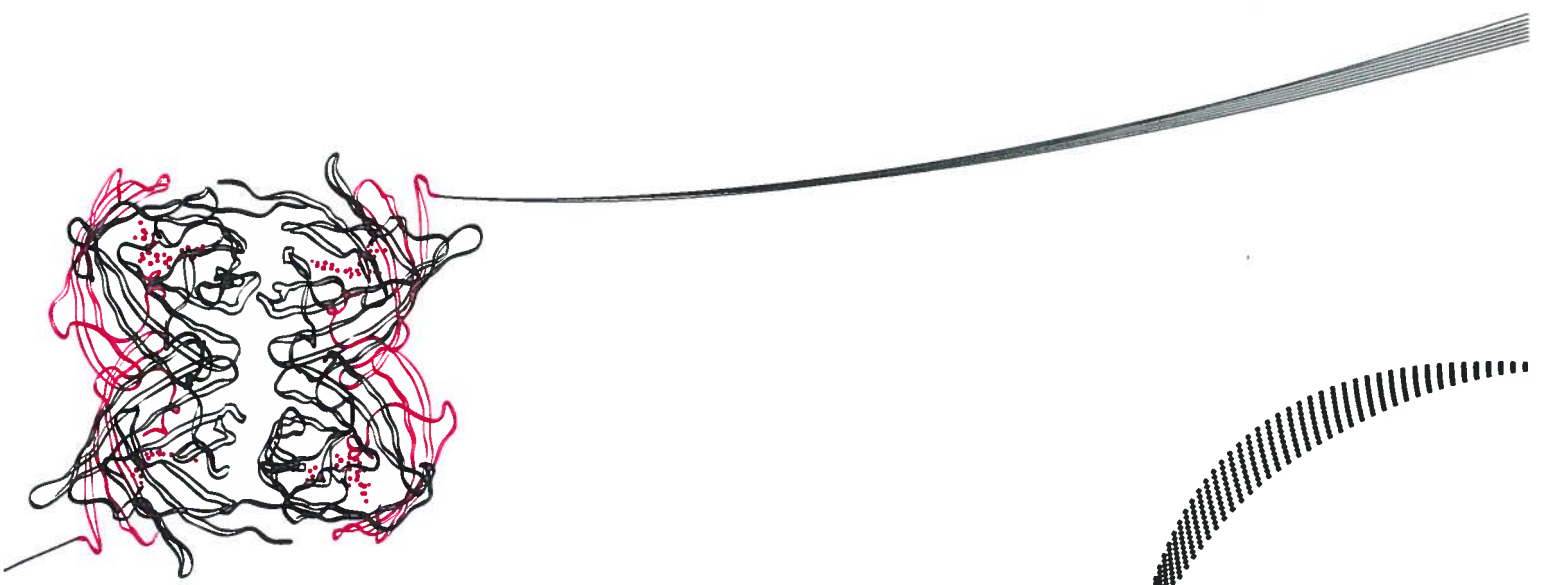
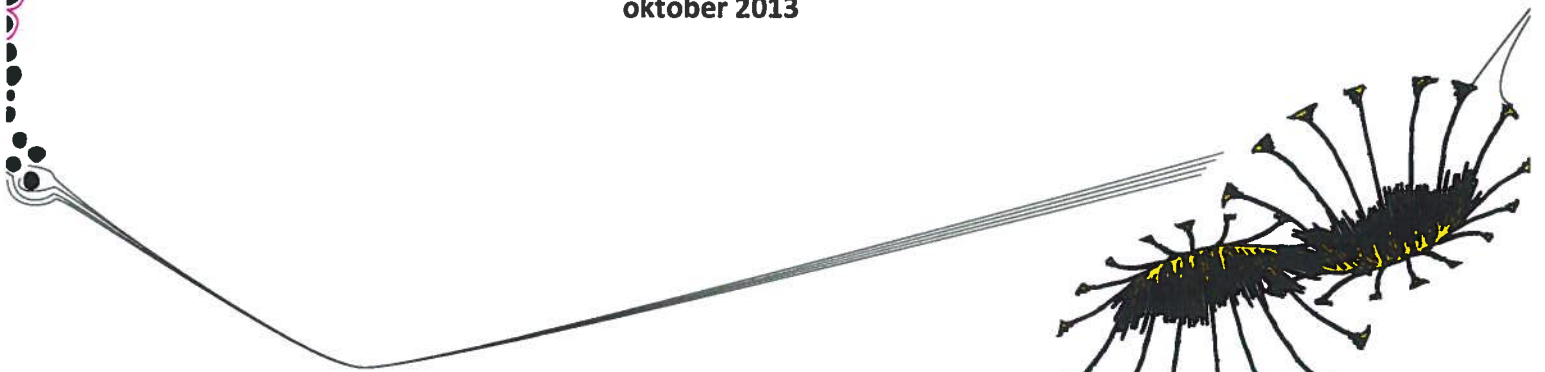
**7. TEKST CONCEPT-ADVIES:**  
- Het UCB adviseert het CvB met verwerking van eventuele opmerkingen het VGP 2014 goed te keuren.





# Vastgoedplan 2014

oktober 2013



# Vastgoedplan 2014

## Inhoudsopgave

INLEIDING .....	3
STRATEGISCHE INZET VASTGOED .....	3
Financieel kader VGP .....	4
STAND VAN ZAKEN DIVERSE AANDACHTSGEBIEDEN .....	5
Bestemmingsplan Campus UT .....	5
Studentenhuisvesting .....	5
NOEK (Noordelijke Ontsluiting Enschede Kennispark) .....	5
Twents Onderwijs Model (TOM) .....	5
Slimmer werken .....	6
Duurzaamheid.....	6
Internationaal Toegankelijkheid Symbool (ITS ) .....	6
PROJECTOMSCHRIJVING EN -STATUS .....	7
Voorgenomen gebouw-projecten .....	7
Voorgenomen terrein-projecten .....	9
Voorgenomen overige projecten.....	10
Bijlage INVESTERINGSOVERZICHT 2014 d.d. 16 oktober 2013 .....	12

Vastgoedplan 2014, 16 oktober 2013  
Opgesteld door conserndirectie Strategie&Beleid  
Info bij Karen Frowijn, 4739

## INLEIDING

Voor u ligt de jaarlijkse update van het Vastgoedplan (VGP) van de Universiteit Twente. Deze versie 2014 geeft inzicht in de strategische uitgangspunten t.a.v. vastgoedbeleid, de stand van zaken m.b.t. enkele tactische onderwerpen en een omschrijving van de uit te voeren projecten in 2014.

Het afgelopen jaar hebben de vastgoedactiviteiten van de UT vooral in het teken gestaan van:

- de ruimtebehoefte t.g.v. de invoering van het TOM,
- de reductie van m2-gebruik van de faculteiten en diensten,
- het overleg met Gemeente Enschede over
  - de NOEK en
  - het nieuwe bestemmingsplan.

De ruimtebehoefte t.g.v. de invoering van TOM en de NOEK blijven in 2014 belangrijke aandachtspunten.

Het voorliggende VGP bestaat uit 3 delen, te weten de strategische visie op het UT-vastgoed, de stand van zaken van de uitwerking van een aantal (tactische) onderwerpen en de toelichting op de beoogde projecten in 2014.

## STRATEGISCHE INZET VASTGOED

Het instellingsplan Route 14 en de invoering van het TOM gaven enkele kaders voor de ontwikkeling van (nieuwe) voorzieningen op de campus. De vastgoedstrategie zal de aankomende jaren vooral gericht zijn op instandhouding en effectievere inzet van bestaand vastgoed. De huidige leegstandcijfers (0,3% van totaal oppervlak gebouwen) en de beperkte vraag naar extra ruimte bevestigen dat de UT-organisatie momenteel qua vloeroppervlak passend gehuisvest is.

Deze strategie blijft vanaf 2014 van kracht, maar zal op basis van het nieuw op te stellen strategische visie UT aangescherpt moeten worden. Op dit moment is er nog geen inzicht in de effecten van dit nieuwe plan, maar wel kunnen enkele ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, onderzoek, dienstverlening, Kennispark en internationalisering worden benoemd, die van invloed zijn op de vastgoedontwikkelingen.

- In het onderwijs is de doorzettende groei van het aantal inschrijvingen van belang. De fysieke onderwijsruimten (met name projectruimten) zullen steeds meer als bindend middel worden beschouwd. Dit ook ten gevolge van de verdere invoering van TOM met meer contacturen en intensievere tentaminering voor studenten.
- De groei van het aantal inschrijvingen wordt mede veroorzaakt door een toename van buitenlandse studenten. Dit betreft vooral Duitse studenten (uit 'de regio'). Hierdoor is er nog geen capaciteitsprobleem ontstaan in de door de UT aangeboden studentenhuisvesting ten behoeve van buitenlandse studenten. Maar bij verdere groei of bij verkoop van bestaande huisvestingscomplexen kan een tekort ontstaan aan woonruimte die door de UT wordt aangeboden. Het is van belang de diverse ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting in totaliteit te beschouwen (zie paragraaf 'Studentenhuisvesting').
- De eventuele aanpassing van de onderwijs- en onderzoeksstructuur kan veel verschuivingen binnen de huidige huisvesting veroorzaken. Evenals de gewenste inbedding van de faculteit ITC

op de campus. Momenteel wordt door de dienst FB een haalbaarheidsstudie verricht naar mogelijke huisvestingsscenario's voor ITC.

- Ten aanzien van de ondersteunende diensten is het de verwachting dat gestuurd zal worden op een vermindering van OBP, aangezien de omvang van het WP-personeel afgelopen jaar verminderd is. Afgesproken is immers dat de omvang van OBP mee-ademt met de omvang van het WP.
- De beoogde vestigingsontwikkelingen van kennisintensieve bedrijven op de campus verloopt langzamer dan in de fasering Masterplan Kennispark is vastgelegd. Zowel Gemeente Enschede als Kennispark streeft eerst naar de inzet van vestigingslocaties op het Businesspark alvorens locaties op de campus in te zetten. De verwachting is dat er op korte en middellange termijn geen grootschalige (nieuwbouw)initiatieven voor kennisintensieve bedrijven op de campus zullen worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande geschetste ontwikkelingen is het de verwachting dat er in totaliteit geen extra ruimtebehoefte is voor de UT, maar een veranderde behoefte naar type ruimten. Er zal een groeiende behoefte zijn aan verschillende typen onderwijsruimten en een verminderde behoefte aan kantoorruimten.

Om adequaat te reageren op bovenstaande ontwikkelingen is het handig om meer inzicht te krijgen in de 'prestaties' van de gebouwen. In het vorig VGP is voorgesteld om een database met enkele prestatie-indicatoren van alle gebouwen op te stellen, echter is dit nog niet opgestart. Veel informatie over bijvoorbeeld energieverbruik en exploitatiekosten zijn voorhanden, maar erg versnipperd binnen de organisatie.

#### **Financieel kader VGP**

Om de financiële continuïteit van de UT te kunnen waarborgen wordt een financieel meerjarenkader gehanteerd waarbij exploitatie, investeringen, liquiditeit, solvabiliteit, rentelasten, etc. worden betrokken. In overleg met de RvT is vastgesteld dat het voldoen aan de eis van continuïteit (solvabiliteit en liquiditeit) voor de UT betekent dat er in de periode 2012 – 2015 ca. M€ 30 in vastgoedontwikkeling kan worden geïnvesteerd; dus jaarlijks gemiddeld een budget van M€ 7,5 (incl BTW).

In de periode 2012-2014 wordt met gemiddeld M€7,3 minder dan het gemiddelde budget van M€7,5 uitgegeven, in 2015 staat echter een aantal grotere uitgaven geprognostiseerd waarvan de verhuizing van de faculteit ITC naar de campus met M€ 5 de grootste is. Hiermee komen de totale investeringen over de jaren 2012-2015 uit op M€ 32,1 en hiermee dus boven de hiervoor genoemde maximering van M€ 30.

De verwachting is dat dit gemiddelde jaarbudget ook in de jaren na 2015 benodigd zal zijn. Deze te verwachten investeringsomvang zal moeten passen binnen de criteria zoals deze zijn opgenomen in de nota herijking reservebeleid Universiteit Twente van juni 2011. Dit betekent dat de liquiditeit (current ratio) zich moet begeven tussen de 0,5 en 1,5. De solvabiliteit moet tussen de 30% en 40% uitkomen. De doorrekening zal door de eenheid FEZ gemaakt worden op basis van de definitieve begroting 2014-2018. Op basis van deze doorrekening zal bepaald worden of, gelet de genoemde criteria, de investeringen gehandhaafd kunnen worden in de begroting. Daarnaast zal bij het uiteindelijk aanvragen van een investeringsbudget nadrukkelijk beoordeeld worden of uitvoering van de geplande investeringen op dat moment qua solvabiliteit en/of liquiditeit wel wenselijk is.

## STAND VAN ZAKEN DIVERSE AANDACHTSGEBIEDEN

### Bestemmingsplan Campus UT

Het vigerende bestemmingsplan Universiteit Twente is vanaf juli 2013 niet meer rechtsgeldig. De UT, Kennispark en gemeente Enschede werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Kennispark. De gemeente is echter zeer terughoudend t.o.v. uitbreidingslocaties (voor zowel woningen als bedrijfshuisvesting), dit naar aanleiding van de door gemeente ondertekende 'Stedelijke Koers 2012'. Momenteel wordt met de gemeente gesproken over de voorwaarden waaronder nieuwe ontwikkelingen op de campus toch gefaciliteerd kunnen worden.

### Studentenhuisvesting

Er zijn diverse ontwikkelingen te benoemen, die als gevolg van de Beleidsnotitie Studentenhuisvesting ingezet zijn:

- herontwikkeling van gebouw Hogekamp tot Studenthotel (350 kamers)  
Projectontwikkelaar Van Wijnen is bezig om de business case voor de herontwikkeling van het gebouw tot een 'Student Hotel' rond te krijgen. De UT vindt de komst van het 'Student Hotel' een waardevolle toevoeging op de campus en verwacht dat de business case op korte termijn rond is. Naar verwachting kan het Studenthotel in 2015 worden geopend.
- verkoop van complex Stadsweide (99 kamers)  
Het complex staat te koop, er zijn enkele biedingen ontvangen, welke nog niet tot concrete onderhandelingen hebben geleid. In overleg kan de UT na verkoop eventueel een meerjarig huurcontract voor de huisvesting van internationale studenten afsluiten.
- externe verhuur van kamers in ITC-hotel (40 kamers)  
De kamers van het ITC-hotel worden ingezet voor de ITC-studenten. Bij overcapaciteit kunnen de andere internationale studenten van de UT hier worden gehuisvest. Echter de relatief dure kamers (hotelconcept) worden niet afgenomen door deze internationale studenten. Momenteel wordt een 40-tal kamers verhuurd aan Saxion (t.b.v. internationale Saxion-studenten).
- mogelijke verkoop van gebouw Logica en inzet als studentenhuisvesting (23 kamers)  
Er wordt overwogen om de logies-functie van gebouw Logica op te heffen en het pand te verkopen aan Acasa/De Veste, zodat het als studentenhuisvesting kan worden ingezet.

Alvorens over te gaan tot verkoop of langdurige verhuur zal de toekomstige kamerbehoefte uit de Beleidsnotitie Studentenhuisvesting worden geactualiseerd.

### NOEK (Noordelijke Ontsluiting Enschede Kennispark)

De gemeente Enschede streeft naar de realisatie van een directe aansluiting van de stad op de A1 conform de 'Achterhorst-variant'. Het afgelopen jaar hebben de UT en gemeente veel gesproken over de trillingconsequenties die een dergelijke weg heeft op de onderzoeksfaciliteiten van de UT. De UT heeft in oktober 2013 een werkgroep ingesteld, die concreet de consequenties van de NOEK in kaart kan brengen en die adequaat kan reageren op voorstellen van de gemeente.

Parallel aan het overleg met gemeente heeft gemeente de notitie Draagvlak en Reikwijdte ter visie gelegd (voorloper van MER-onderzoek). De UT heeft een formele zienswijze over het beoogde onderzoeksgebied ingediend.

### Twents Onderwijs Model (TOM)

In 2013 heeft de dienst FB, op basis van de verwachtingen van het Projectbureau Onderwijsvernieuwing, in bestaande gebouwen extra projectruimten gerealiseerd (Bastille (oude

Mensa en Union bar), in de Vrijhof (bibliotheek) en in de Spiegel (kantine)). Eind 2013 zal na de eerste evaluaties van het TOM onderzocht moeten worden welke (extra) behoefte er aan onderwijsruimten voor het academische jaar 2014-2015 is.

### **Slimmer werken**

In 2011 en 2012 stond het "Slimmer Werken" als project op het Bestuurlijk werkprogramma (BWP). Door prioritering en bezuinigingen anno 2013 staat het project niet meer op het BWP. Er is besloten het project "Slimmer Werken" niet meer als project te beschouwen, maar als een 'expertisecentrum' van HR, ICTS en S&B/FB (huisvesting). Het expertisecentrum zal binnen de UT zichtbaar worden door een website met informatie en ervaringen UT-breed, door een adviesrol te vervullen bij gerichte vragen uit de organisatie en door gerichte communicatie.

Door de UT wordt onder slim werken verstaan dat een ieder optimaal wordt gefaciliteerd om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken. Eén aspect hiervan is de bijhorende werkomgeving.

Voor de vastgoedstrategie zijn hierbij 2 aandachtspunten belangrijk:

- het streven naar persoons-ongebonden werkplekken. Door het delen van werkplekken kan het totale ruimtebeslag door gebruiker afnemen. Indien dit op grotere schaal wordt toegepast door meerdere faculteiten en diensten kan dit leiden tot leegstand. Deze leegstand is enkel kostenbesparend indien dit leidt tot het buiten gebruik nemen van gebouw(delen).
- het streven naar diversiteit in type werkplekken. Dit is interessant omdat bij interne verhuizingen de aanpassingskosten waarschijnlijk lager zijn.

### **Duurzaamheid**

Er is een Stuurgroep Groene Campus werkzaam, die meerdere projecten, gericht op duurzame toepassingen in de bouw, infrastructuur en bedrijfsvoering onderzoekt. Op verzoek van het CvB zal deze stuurgroep een visiedocument Groene Campus gaan opstellen.

Eén van de concrete projecten richt zich op een duurzame bouwplaats. Doelstelling is om de resultaten van deze projectgroep toe te passen bij universitaire huisvestingsprojecten.

Een tweede project is de inzet van de campus als pilot-project voor het te ontwikkelen BREEAM-label "bestaand gebied". Vanuit de dienst FB zijn gesprekken gevoerd met DGBC (Dutch Green Building Council) over de universitaire inzet bij de ontwikkeling van het label. In 2014 zal een afweging gemaakt moeten worden of het label van UT-gebouwen van toegevoegde waarde is en zo ja, welk label het meest geschikt is.

### **Energiebesparing/ MJA III**

De universiteiten hebben als sector de Meerjaren Afspraak energie-efficiency (MJA) ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de universiteiten naar een reductie van het energieverbruik streven, te weten 30% in de looptijd van 2005 - 2020. In de Energie Efficiëntie plan- rapportage (EEP)2013-2016 wordt uitgebreid ingegaan op de energie-besparingsmaatregelen die de UT voornemens is uit te voeren. Voor 2014 zijn enkele financiële reserveringen opgenomen t.b.v. uitvoering van een 4-tal besparingsprojecten.

### **Internationaal Toegankelijkheid Symbool (ITS )**

De gebouwen Carré, Waaier, Hal B en Ravelijn zijn door Projectbureau Toegankelijkheid in 2012 gekeurd t.a.v. toegankelijkheid voor mindervaliden. In 2013 heeft het FB geconstateerde aandachtspunten laten aanpassen. Het Projectbureau Toegankelijkheid is nu benaderd voor de eindkeuring en het daadwerkelijk toekennen van het ITS-symbool. De gecertificeerde gebouwen zullen worden vermeld op [www.handicap-studie.nl](http://www.handicap-studie.nl).

## PROJECTOMSCHRIJVING EN -STATUS

### Externe gefinancierde projecten op de campus

#### Hogekamp

Zie paragraaf 'Studentenhuisvesting' in het vorige hoofdstuk.

#### Gallery

De herontwikkeling van fase 1 is inmiddels afgerond en fase 2 is gestript tot casco. In fase 1 is door CMI (Center Medical Imagine) een aanzienlijke ruimte gehuurd. Momenteel vindt overleg plaats met de partners van CMI BV over de concrete invulling. Ook wordt verhuur van eventuele restruimte aan bedrijven voorbereid.

### Voorgenomen gebouw-projecten

#### Biofuel testlab

Zie project Pyrolyse.

#### Citadel (ATLAS)

In september 2013 is ons University College ATLAS van start gegaan. In de zomer zijn diverse aanpassingen in gebouw Citadel verricht om de ruimten geschikt te maken en om een eigen ATLAS-sfeer te creëren in het gebouw. De aankomende jaren zal ATLAS verder uitbreiden en gebruik gaan maken van ruimten op de verdiepingen. De financiële reservering is bedoeld om benodigde aanpassingen voor het 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> cohort te kunnen realiseren.

#### Citadel (Herhuisvesting ICTS)

Begin 2013 is het reorganisatieplan van ICTS goedgekeurd. Een voorwaarde uit dit plan voor het goed functioneren van de klantketens en van de gehele ICTS-organisatie is dat er een einde kwam aan de huidige versnipperde huisvesting van ICTS. Besloten is om de Servicedesk en (een deel van het) Beheercentrum bij elkaar te huisvesten. ICTS wilde deze huisvesting dichtbij het primaire proces hebben om een meer klantgerichte cultuur te stimuleren.

In het gebouw worden op vloer 1 en vloer 2 enkele wanden verplaatst en op vloer 1 wordt een bezoekersentree gerealiseerd.

#### Hogedruk lab

Het gebouw zal verbouwd worden tot Sustainable Energy Lab (SEL). Het wordt een onderzoeksfaciliteit waar o.a. de omzetting van biomassa naar bruikbare oliën wordt onderzocht. Hiertoe worden enkele ruimten aangepast en worden ruimten voor onderzoek, opslag en ondersteunende installaties gerealiseerd. Eind 2013 zal het ontwerpproces opstarten.

#### Hogekamp (instandhouding)

Tot eventuele herontwikkeling dient het gebouw te worden beschermd. Het pand staat inmiddels leeg en er vindt veel vandalisme in plaats. Om insluiping zoveel mogelijk te voorkomen worden gevelbeplating en hekwerk regelmatig gerepareerd.

#### Holzik / Bouwkeet onderhoudscontractanten CAD-terrein

De diverse onderhoudscontractanten zijn momenteel gehuisvest in een bouwkeet op het CAD-terrein. De UT biedt deze huisvesting aan, zodat in de contracten geen vergoeding voor huisvestingslasten opgenomen hoeft te worden. De huidige bouwkeet kan ongeveer 2 jaar mee, maar voldoet daarna niet meer aan de eisen. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of alle onderhoudscontractanten gehuisvest kunnen worden in gebouw Erve Holzik.

### Logica

Zoals vermeld in het vorige hoofdstuk, paragraaf Studentenhuisvesting, wordt verkoop van gebouw Logica overwogen, zodat het gebouw als studentenhuisvesting kan worden ingezet. Indien dit niet haalbaar blijkt, dan zal overwogen moeten worden om te investeren in complete renovatie (k€520).

### Openluchttheater

De toegezegde subsidie van de Provincie (k€105) is ondanks het faillissement van de stichting Openluchttheaters Overijssel toegekend. Het theater kan in de huidige hoedanigheid veilig worden gebruikt, maar de Student Union wil in overleg met het CvB een complete renovatie laten uitvoeren. De SU wil hieraan zelf meefinancieren (k€60).

### Pyrolyse (WKK-installatie)

Dit project betreft de bouw van een warmte-kracht-centrale met OPRA gasturbine-generatoren. Deze gasturbines draaien op pyrolyseolie van BTG. In 2012 is de bouwvergunning voor het Pyrolyse-gebouw verleend en is de subsidie-aanvraag ingediend bij de Provincie Overijssel. Het project is subsidie-waardig bevonden, echter was de subsidiepot leeg. De UT heeft in 2013 de subsidie opnieuw aangevraagd en is in afwachting van de toekenning.

Na subsidietoekenning en na gereedkomen van de pyrolysefabriek van BTG kan gestart worden met de bouw. Omdat het gebouw zich niet goed leent voor testen en demonstraties wordt een kleine versie van deze installatie dichtbij de Horst gerealiseerd (Biofuel testlab).

### Sportcentrum

- Upgraden van entree en kleedruimten

In 2012 heeft de eenheid Campus een plan van aanpak opgesteld voor hervorming van Sport, Cultuur en het Reserveringsbureau. Er is geen gevolg gegeven aan de plannen rondom het Sportcentrum (verbeteren en moderniseren van de entree, de info-balie en de kleedruimten). De verwachting is dat deze aanvraag in 2014 wordt voortgezet.

- Multifunctioneel kunstgrasveld

Het huidige kunstgrasveld is bijna afgeschreven. De voetbalbond KNVB heeft tijdens een inspectie het veld afgekeurd voor trainingen, wedstrijden mochten er al niet meer op worden gespeeld. Het Sportcentrum wil het bestaande veld graag vervangen.

- Voetbalkunstgrasveld

De SU en VV Drienerlo hebben een verzoek ingediend om de aanleg van een nieuw voetbalkunstgrasveld serieus te onderzoeken. Het Sportcentrum onderzoekt of er een samenwerking met externe partijen mogelijk is, zodat een deel met externe gelden gefinancierd kan worden. Indien een nieuw voetbalkunstgrasveld wordt aangelegd, kunnen 2 grasvelden afgestoten worden.

- Sintelbaan

Er zijn enkele scenario's mogelijk. Het vervangen van het bestaande gravel door een kunststof baan en deze baan geschikt maken voor meerdere toepassingen (k€200) of enkel het vervangen van de topklaag en de drainage aanpassen (k€80). Een complete herontwikkeling van de sintelbaan en directe omgeving is mogelijk wenselijk indien gebouw Hogekamp herontwikkeld wordt (k€500). Nadere besluitvorming moet nog plaatsvinden.



### Technohal (preventie/inbraakwering)

Het pand staat inmiddels leeg, de AKI is verhuisd naar TeTem. Er vindt momenteel niet veel vandalisme plaats, maar indien het langere tijd leeg gaat staan dienen enkele preventieve beveiligingsmaatregelen uitgevoerd te worden.

### Technohal (herontwikkeling)

De Technohal is een markant gebouw op het O&O-plein. De dienst FB zal een haalbaarheidsstudie uitvoeren naar de mogelijke inzet van het gebouw. Hierbij zijn de faculteit ITC, ontwerpatelier EWI/IO, uitbreiding TG (TNW) en uitbreiding onderwijs/tentamenruimten als mogelijke invulling genoemd.

### Vrijhof

De hardware-componenten (printplaten, regelkasten) van de huidige regeltechniek worden niet meer geleverd en de service vanuit de leverancier is stopgezet. De huidige regeltechniek wordt vervangen door een nieuw systeem.

## **Voorgenomen terrein-projecten**

### Zuurstoftank Nanolab

Bij het installatietechnisch ontwerp van de gebouwen Carré en Nanolab was het uitgangspunt dat het gassengebouw tussen de gebouwen Meander en Zuidhorst voldoende capaciteit kon leveren voor de zuurstofvoorziening van Meander, Zuidhorst, Carré en Nanolab. In de praktijk blijkt dit niet het geval, momenteel wordt ongeveer om de dag zuurstof aangevoerd. Besloten is in een extra zuurstoftank tussen Meander en Zuidhorst te voorzien.

### Koudecirkel aanpassen (naar 18 graden)

Deze reservering betreft het (deels) doorschuiven van de reservering uit 2013.

In 2013 is een extra koelmachine ter plaatse van de Technohal gerealiseerd. Hierdoor is er nu voldoende koelcapaciteit in de koudecirkel aanwezig.

Echter leveren niet alle installaties in de aangesloten gebouwen het vereiste retourwater op 18 graden aan de koudecirkel. Voor een goede werking van het systeem is een temperatuurverschil van 10 graden (aanvoer) en 18 graden (retour) nodig. Er zijn aanpassingen aan de regeltechniek en aan de kleppen van de betreffende installaties nodig.

### Parkeermanagementsysteem

Deze reservering is onder voorbehoud. De realisatie van extra parkeergelegenheid ter plaatse van gesloopt Gebouw A wordt afgewacht, alvorens de parkeerdruk met een dergelijk systeem wordt geprobeerd op te lossen. Het systeem is erg klantvriendelijk, omdat voorkomen wordt dat men op diverse parkeerplaatsen moet zoeken naar een lege parkeerplaats.

### Parkeerplaats Spiegel

In het MJOP 'wegen en bestratingen' staat voor 2014 het renoveren van de parkeerplaats van de Spiegel. De bestrating is verzakt tot onder het niveau van de waterputje, met als gevolg grote waterplassen op de parkeerplaats.

### Parkeerplaats ter hoogte van gesloopt gebouw A

De vrijkomende locatie t.p.v. gesloopt gebouw A wordt ingezet als permanente parkeerplaats voor ongeveer 100 plaatsen. De realisatie zal eind 2013 plaatsvinden.

### Pleinrichting rondom entree Gallery

Door het vertrek van de AKI, de afronding van fase 1 Gallery en de sloop Gebouw A ontstaat er een rommelig en vervallen open ruimte rondom de entree van de Gallery. Het contrast met het O&O-plein is groot. Lodewijk Baljon, de stedenbouwkundig ontwerper, heeft in zijn ontwerp voor het O&O-plein een inrichtingsvoorstel gedaan voor deze open ruimte. Dit plan lijkt financieel niet haalbaar. Momenteel wordt i.o.m. Baljon gezocht naar een haalbaar alternatief.

#### Voetgangersoversteekplaats/ langzaamverkeersroute

In samenwerking met Kennispark en Gemeente Enschede wordt getracht een nieuwe langzaamverkeersroute aan te leggen tussen station Drienerlo en het O&O-plein. Hierdoor zal de problematische oversteek bij Capitoel/Hengelosestraat/Bosweg ontlast worden. De provinciale subsidie voor de realisatie is inmiddels toegezegd. Gezamenlijk wordt nu het precieze tracé en de materialisering besproken. Vooruitlopend op de realisatie zal de UT een voetgangersoversteekpunt realiseren bij de entree van de campus.

#### Project bevordering (gebouw)herkenning campus

De concerndirectie M&C heeft aangegeven de herkenbaarheid van (de gebouwen op) de campus te vergroten. Doel is de campus en de universiteit duidelijker herkenbaar te maken vanaf de buitenkant. De financiële reservering is voor de ideevorming en de uitvoering hiervan.

#### Wegdek Achterhorst

Het wegdek van de Achterhorst is aan vervanging toe.

#### **Voorgenomen overige projecten**

##### Bewegwijzering tweetalig

Door het CvB is het voertalenbeleid goedgekeurd. In de gebouwen Carré en Horst is de bewegwijzering (tweetalig) aangepast. In 2014 zullen de gebouwen Zilverling, Citadel en Ravelijn volgen.

##### Energiebesparing / MJA III

Hieronder worden de volgende projecten verstaan:

- Afblazen restwarmte Nanolab (investeringskosten nog afwegen tegen terugverdiendtijd)
- Optimalisatie van luchtbehandelingskasten van de collegezalen 1+2 in de Spiegel
- Verduurzamen buitenbad (aanvraag CvB eind 2012)
- Wijziging diverse stoominstallaties Carré

##### Overige kleine projecten

Dit betreft een stelpost voor onvoorziene projecten of voorinvesteringen voor projecten die nog niet formeel zijn goedgekeurd.

##### Nieuwe huisvesting Faculteit ITC

Zowel door de faculteit ITC als het CvB is de wens geuit om de faculteit te huisvesten op de campus. Momenteel wordt door de dienst FB een haalbaarheidsstudie verricht naar mogelijke huisvestingsscenario's voor ITC. De voorlopige financiële reservering is voor de realisatie van het uiteindelijke huisvestingsvoorstel.

##### Projectruimten en onderwijsruimten n.a.v. TOM

Zie vorig hoofdstuk 'Twents Onderwijs Model'. De opgenomen financiële reservering dient snelle aanpassingen aan de onderwijsruimten mogelijk te maken na evaluatie eind 2013.

**Te activeren onderhoudsprojecten**

Dit betreffen projecten vanuit het groot-onderhoud die afgeschreven kunnen worden op een betreffend gebouw. De verwachting is dat midden 2014 van de disciplines bouwkunde, elektrotechniek en werktuigbouwkunde een meerjarenonderhoudsplanung gereed is. In de begroting 2015 kunnen dus ook de verwachte groot onderhoudsprojecten op langere termijn worden ingeschat.



## Investeringskosten Vastgoedplan 2014

dd 16-10-2014

off-nummer	bedragen in k€	Beschrijving	Begroting 2014	voorlopige raming projecten			
				2015	2016	2017	2018
		Biofuel Test Lab	298				
		Citadel ATLAS aanpassingen ibv 2/3de jaargang	50				
		Citadel Herhuisvesting ICTS	150				
		HogedrukLab* renovatie HDL en aanpassen ibv SEL	3.347				
		Hogekamp Herontwikkeling Hogekamp (kosten Instandhouding)	10	10			
		Holzik Huisvesting onderhoudspartijen en opruimen oude keten CAD-terrein	20				
		Logica Upgraden Logica		520			
		Openlucht theater herontwikkeling ism SU en Provincie	55				
		Pyrolysegebouw WKK-installatie	100	1.400			
		Sportcentrum Upgraden entree en kleedruimte	350				
		Sportcentrum Multifunctioneel kunstgrasveld vervangen			300		
		Sportcentrum Voetbalkunstgrasveld aanleggen	100				
		Sportcentrum Sintelbaan		200			
		Technohal preventie/inbraakwering	25				
		Technohal herontwikkeling		2.000			
		Vrijhof Vrijhof vervangen regettechniek	180				
<b>Subtotaal:</b>			<b>4.885</b>	<b>4.130</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Terrein projecten:

		Infra Zuurstofank Nanolab	100				
		Infra Koudebuffer aanpassen (naar 18 graden)	80				
		Infra Parkeermanagement Campus (detectiesysteem)		400			
		Infra Parkeerplaats Spiegel	321				
		Infra Parkeerplaats ter plaatse van gesloopt gebouw A	250				
		Infra Pleininrichting rondom entree Gallery		500			
		Infra Voetgangersoversteekplaats entree UT-terrein incl langzaam verkeersroute diagonaal naar Hengelosestraat	75				
		Alg Project bevordering gebouwherkenning campus	200				
		Infra Wegdek Achterhorst	173				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.099</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Overige projecten:

		Overige projecten Bewegwijzering (2 talig)	150				
		Overige projecten 61256003 ENERGIEBESPARING / MJA III; Afvoeren restwarmte Nanolab	220				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Vervangen luchtbehandelingskasten Spiegel Collegezalen	400				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Energieverbetering buitenbad (afdekking + pompen+ tapwater)	80				
		Overige projecten ENERGIEBESPARING / MJA III; Wijziging diverse stoominstallaties	80				
		Overige projecten 61298000 Overige kleine projecten	150	150	150	150	150
		Overige projecten Nieuwe huisvesting faculteit ITC		5.000	5.000		
		Overige projecten Projectruimten en onderwijsruimten nav TOM	350				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.430</b>	<b>5.150</b>	<b>5.150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

### Te activeren onderhoudsprojecten

		onderhoudsprojecten Bouwkundig modificaties/vervanging uit MJOP in afschrijving	620				
		onderhoudsprojecten Vervanging laagspanningsverdeelkasten	50				
		onderhoudsprojecten Ontruiminginstallatie Sportcentrum aanpassen (huidige installatie is niet te certificeren)	85				
		onderhoudsprojecten Lichtmasten volgens MJOP	98				
		onderhoudsprojecten Vervangen Riool	50				
		onderhoudsprojecten Aanleg noodkoeling meander	35				
		onderhoudsprojecten Sprinkler aanpassingen & reparaties	50				
		onderhoudsprojecten Vervangen ventilatie diversen Sportcentrum (kld k 9, dojo, kantine)	65				
		onderhoudsprojecten Honkbahveld sintels vervangen	41				
		onderhoudsprojecten Vervangen koelmachine Spiegel	80				
<b>Subtotaal:</b>			<b>1.154</b>				

<b>Totaal Vastgoedplan 2014</b>			<b>8.368</b>	<b>10.180</b>	<b>5.450</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
---------------------------------	--	--	--------------	---------------	--------------	------------	------------