

# CvB stukken voor agenda Universiteitsraad

Overlegvergadering d.d. : 13 mei 2015  
Commissievergadering : ..  
Agendapunt : Herhuisvestingsplan UT-onderdelen  
Bijgevoegde stukken : Implementatieplan herhuisvestingen

Betrokken concerndirectie: S&B

paraaf: \_\_\_\_\_

Secretaris: E. van Keulen

paraaf: \_\_\_\_\_

Portefeuillehouder: K. van Ast

paraaf: \_\_\_\_\_

---

## 1. Status agendapunt:

Rol URaad:

- o Ter advisering

---

## 2. Eerder behandeld in:

Naam gremium: Universiteitsraad

Datum behandeling: 17 december 2014

Naam agendapunt: Vastgoedplan 2015

Conclusie toen:

*Het college heeft aan de UR (december 2014) de toezegging gedaan om in mei 2015 ter advies een overall plan m.b.t. de diverse verhuisbewegingen van de verschillende UT-onderdelen aan te bieden. Hierin moesten een tijdschema, kosten-batenanalyse, noodzakelijke investeringen en financieringen aan bod komen.*

---

## 3. Toelichting/samenvatting:

In het voorliggende implementatieplan wordt ingegaan op de beoogde majeure verhuisbewegingen in de aankomende 3-4 jaren (zowel op de ruimtebehoefte van de diverse organisatie-onderdelen als op de beoogde nieuwe huisvestingslokaties), de planning, de organisatiestructuur, de ingeschatte kosten voor verbouwingen en verhuizingen, consequenties voor de liquiditeitspositie van de UT en de consequenties voor de huisvestingslasten (na herhuisvestingen).

*In this overall plan the relocations for the upcoming years are defined. In this plan the need for space and the intended new housing locations are mentioned, as well as planning, organizational structure, the estimated costs for renovations and relocations, the consequences for the liquidity-position of the UT and the consequences for the annual housing costs (after relocation).*

---

## 4. (Voorgenomen) besluit CvB:

Gezien

Gehoord

Overwegende

Besluit het CvB:d.d. 30 maart 2015

Het College van Bestuur heeft besloten het voorliggend implementatieplan als richtinggevend voor de verdere uitwerking van diverse herhuisvestingsprojecten vast te stellen en het implementatieplan ter advisering voor te leggen aan de UR d.d. 13 mei 2015.

---

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

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

- Nee.
- Ja, op

Conclusie toen:

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

.....  
.....

**Implementatieplan herhuisvesting**

INLEIDING .....	1
VERHUISBEWEGINGEN .....	1
VOORSTEL HUISVESTINGSSCENARIO .....	1
FINANCIEN .....	2
PLANNING.....	3
ORGANISATIE ONTWERP- EN UITVOERINGSFASE .....	3

**INLEIDING**

In het Vastgoedplan 2015 staat vermeld dat er de aankomende jaren een aantal grootschalige verhuisbewegingen van universitaire organisatie-onderdelen wordt verwacht.

Het college heeft aan de UR (december 2014) de toezegging gedaan om in mei 2015 ter advies een overall plan m.b.t. de diverse verhuisbewegingen van de verschillende UT-onderdelen aan te bieden. Hierin moesten een tijdschema, kosten-batenanalyse, noodzakelijke investeringen en financieringen aan bod komen. In dit voorliggende implementatieplan zijn deze aspecten opgenomen.

**VERHUISBEWEGINGEN**

De verwachte verhuisbewegingen zijn het gevolg van een veranderende ruimtebehoefte van een aantal onderdelen van de UT. Zo wil de faculteit ITC naar de campus verhuizen om verdere integratie met de UT te stimuleren. De opleidingen TG, BMT en GZW zien hun studentenaantallen toenemen en willen hun synergie vergroten door in één grote cluster (Health) te worden gehuisvest. Het cluster dient bij voorkeur in een stand-alone omgeving te worden gehuisvest, omdat de faciliteiten van Health frequent in de avonden beschikbaar worden gesteld aan avondopleidingen.

Het Design lab beraadt zich momenteel op haar ambities t.a.v. verdere groei; een verdere profilering van het multidisciplinaire onderzoek- en onderwijscentrum komt overeen met de ambities van Vision 2020. Het CvB en de diensten hebben aangegeven dichterbij het primaire proces te willen worden gehuisvest, zodat er een betere aansluiting kan worden gevonden met het primaire proces. En er dient een permanente tentamenfaciliteit op de campus te worden gerealiseerd. De UT heeft niet de intentie om de tijdelijke tentamenfaciliteit Therm op lange termijn te blijven huren.

**VOORSTEL HUISVESTINGSSCENARIO**

Het Facilitair Bedrijf heeft in overleg met vertegenwoordigers van de genoemde groepen hun ruimtebehoefte op basis van normen ingeschat. Er wordt gewerkt aan gedetailleerde programma's van eisen. T.a.v. de nieuwe huisvestingslocaties van enkele groepen heeft het CvB eerder een voorgenomen besluit genomen over:

- De huisvesting van faculteit ITC in Gebouw Spiegel (excl. bestuursvleugel);
- De herontwikkeling van gebouw Technohal ten behoeve van de cluster Health, centrale onderwijsruimtes, het CvB en directe beleidsmedewerkers en als uitwijklocatie voor het Design Lab.

Voor de bepaling van huisvestingslokatie voor de overige onderdelen wordt voorgesteld om in overleg met de betrokken hoofdhuurders te bespreken of de leegkomende ruimten in gebouwen Carré, Citadel en Horst aanleiding geven om zittende gebruikers door te schuiven en/of te clusteren.

Dit teneinde een optimale huisvesting voor de faculteiten en diensten te realiseren. Hierbij wordt voorgesteld om:

- de diensten HR en FEZ in de leegkomende ruimten van gebouw Carré te huisvesten;
- een gezamenlijke frontoffice met essentiële backoffices (M&C, ICTS, CES, FB) in gebouw Citadel te huisvesten;
- enkele onderdelen van diensten, de onderwijsruimten en tentamenruimte in gebouw Horst te huisvesten;
- vanwege de nieuwe dienst LIS, met name een deel van ICTS in de Vrijhof te huisvesten;
- voor de diensten zoveel mogelijk een 'flexconcept' te hanteren.

## FINANCIEN

In het VGP 2015 is voor de herontwikkeling van gebouw Technohal en verbouwing gebouw Spiegel/Bestuursvleugel rekening gehouden met een investeringsbedrag van M€25.9, verdeeld over de jaren 2015-2018. Tevens is rekening gehouden met M€4-7 voor alle overige verhuisbewegingen. Voor de bijkomende verhuiskosten (t.b.v. verhuisdiensten) is rekening gehouden met k€800-1.000 eveneens verdeeld over de jaren 2015-2018. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Per deelproject zijn de investeringskosten voor verbouwing en aanpassing geraamd op basis van normatieve ruimtebezetting:

- Project Spiegel; investeringsindicatie M€ 4;
- Project Technohal: n.a.v. verdere uitwerking van het project is de geschatte raming bijgesteld naar M€24.1 (was conform vastgoedplan 2015 M€21.7). Een extra investering daarnaast voor de realisatie van twee bruggen naar gebouw Gallery (noodzakelijke verbinding met Designlab) en gebouw Nanolab bedraagt k€800 en brengt de totale kosten voor de Technohal op M€24.9. Dit betekent een totale overschrijding van M€3.2; De extra bouw van de brug van Gallery naar Technohal leidt ertoe dat Design lab in principe gehuisvest kan blijven in de Gallery en dat alleen voor de uitbouw een beperkt deel van de Technohal zal worden gebruikt. Zouden we het hele Design lab verhuizen naar de Technohal dan vallen de kosten hoger uit.
- Project Noordhorst. Hier komen de onderwijsruimtes en de tentamenruimte inclusief SMEB-ruimtes (voor studenten met een beperking). Grotendeels kan deze ruimte dus de huidige functie houden. Raming voor lichte aanpassingen is beperkt.
- Project Citadel: investeringsindicatie beperkt; verwachting is dat er volstaan kan worden met schilderen van de kamers;
- Project Carré: de buitenring zal blijven zoals het nu is (35 kantoren), de middenring en binnenring kunnen eventueel tot kantoortuin worden ingericht. Een investeringsindicatie kan nog niet worden gegeven, voorlopig PM.

Een raming van de uitgaven gefaseerd over de jaren 2015-2018 ziet er als volgt uit:

	2015	2016	2017	2018	Totaal
Technohal/Spiegel/vleugel	500	12.200	12.200	4.000	28.9
overige verhuisbewegingen		50	1.500-3.000	2.500-4.000	4.000-7.000
verhuisdiensten			300-400	500-700	800-1.100

In het vastgoedplan is reeds aangegeven dat de opgenomen financiële uitgangspunten passen in de financiële kaders zoals die voor de UT gelden. In de hiervoor opgenomen opsomming is sprake van een additionele investering in de Technohal van ruim M€ 3. Deze extra investering tast de solvabiliteits- en liquiditeitspositie van de UT niet wezenlijk aan. Ook met deze verruiming van het

investeringsbudget voldoet de UT aan de financiële kaders. Overigens wordt opgemerkt dat bij deze berekeningen voorzichtigheidshalve geen rekening is gehouden met een toekomstige verkoopopbrengst van het pand Hengelosestraat. Uiteraard zal dit een positief effect hebben op de financiële positie van de UT.

Bezien we de verhuisbewegingen op de campus op hoofdlijnen dan ontstaat het volgende beeld: Het ITC verhuist van een locatie buiten de campus naar de campus. Dit betekent afstoting van de locatie Hengelosestraat, de jaarlijkse huisvestingslasten die hiermee gepaard gaan vervallen en kunnen ingezet worden voor huisvesting van het ITC op de campus. De ingebruikname van de Technohal leidt tot een toename van het aantal beschikbare m<sup>2</sup>'s op de campus, immers in de huidige situatie worden de Technohal m<sup>2</sup>'s niet begrepen in de voor de UT beschikbare m<sup>2</sup>'s. Door het gelijktijdig afstoten van het pand Hengelosestraat blijft het totaal door de UT in gebruikzijnde metrage ongeveer gelijk. Ook de totale huisvestingslasten voor de UT zullen globaal gezien gelijkblijven: de kosten voor de Hengelosestraat worden ingeruild voor de kosten Technohal. Het gevraagde investeringsbudget is getoetst aan de ruimte in de toekomstige financiële exploitatie van de UT. Uitgangspunt daarbij is dat de huisvestingslasten voor de UT door deze veranderingen niet hoger mogen worden. Per huurder zal meer in detail beoordeeld worden of een eventuele toename van m<sup>2</sup>'s ook exploitabel is.

## PLANNING

De totale verhuisbewegingen zijn opgedeeld in een aantal deelprojecten. De volgende planning wordt hierin nastreefd:

- Technohal oplevering 4<sup>de</sup> kwartaal 2017;
- Spiegel deel-opleveringen in 1<sup>ste</sup> t/m 3<sup>de</sup> kwartaal 2018;
- Citadel oplevering 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016;
- Carré oplevering 4<sup>de</sup> kwartaal 2017;
- NoordHorst(incl. tentamenruimte) oplevering 4<sup>de</sup> kwartaal 2017;
- Vrijhof; nader te bepalen.

Het kritische pad in de planning is de renovatie van gebouw Technohal. Bijna alle activiteiten zijn qua planning hieraan gekoppeld.

## ORGANISATIE ONTWERP- EN UITVOERINGSFASE

Er is een organisatievoorstel voor de aansturing van alle deelprojecten opgesteld (zie onderstaand schema). Samenvattend wordt de volgende organisatiestructuur ingericht:

- Een stuurgroep;
- Splitsing van de totale herhuisvestingsopgave in 4 projecten, onderverdeeld in sub-projecten. Per hoofdproject wordt een regiegroep aangesteld;
- En per deelproject wordt een projectteam aangesteld.

In de stuurgroep worden de overall besluiten genomen over de verschillende deelprojecten. Tevens is de stuurgroep verantwoordelijk voor de overall budgetbewaking. De verschillende regiegroepen hebben een adviserende rol aan de stuurgroep; beslispunten worden met advies van de regiegroep voorgelegd aan de stuurgroep.

### Borging budgetbewaking

Het is van belang bij dergelijke omvangrijke projecten de financial control goed te regelen. FEZ en FB hebben gezamenlijk een financiële projectomgeving ingericht waarin per (deel)project de begroting en realisatie gemonitord worden. In elke werkgroep en regiegroep is een vertegenwoordiger van FEZ aangewezen teneinde de control-functie uit te oefenen. Het programma van eisen en het ontwerp dienen opgesteld te worden met inachtneming van de taakstellende budgetten. Indien gedurende het

project sprake is van budgetoverschrijdingen beslist de stuurgroep dan wel het College van Bestuur hierover.

**ORGANISATIESCHEMA HERHUISVESTING**

