

Nieuwbouw Hogeschool Utrecht  
gereed bij aanvang studiejaar

# Duurzaam sluitstuk van omvangrijk herhuisvestings- programma

Zeven instituten van Hogeschool Utrecht starten het studiejaar 2018/2019 in een gloednieuw gebouw. De duurzame nieuwbouw op de Utrechtse Uithof is gerealiseerd door het consortium Spark, dat na oplevering 15 jaar betrokken blijft voor het technisch beheer en onderhoud. Een tweegesprek tussen Davy Demmers, Projectmanager voor Hogeschool Utrecht en Twan Strijbos, Design & Build-manager voor Spark vanuit Strukton Worksphere.



**Strukton**  
Worksphere

Clever technology for modern life

[struktonworksphere.nl](http://struktonworksphere.nl)

# Case Hogeschool Utrecht

## Inhoudsopgave



“Dit gebouw is het sluitstuk van een omvangrijk herhuisvestingsprogramma”, vertelt Davy Demmers. “Hogeschool Utrecht zat op verschillende locaties in de stad, maar heeft nu al haar vastgoed geconcentreerd op de Uithof.” In lijn met de algemene trend in het onderwijs, is ook het aantal vierkante meters geconcentreerd. “Overall doet Hogeschool Utrecht het in 2018/2019 met zo’n 20 procent minder vastgoed dan voorheen, terwijl het aantal studenten niet kleiner is geworden. Het nieuwe gebouw aan de Heidelberglaan, dat zo’n 22.000 m<sup>3</sup> beslaat, bedient ongeveer 11.000 personen, waarvan een kleine 6.000 er gelijktijdig kunnen studeren en werken.

### Minder meters, meer beleving

Het zijn minder meters met des te meer beleving. Demmers: “Traditioneel is een onderwijsgebouw een verzameling van klaslokalen, een aula en een kantine. Wij benaderen het echter als de ultieme verblijfspot voor studenten en medewerkers, met een mooi design, een transparant karakter en vanaf iedere plek in het gebouw zicht op buiten.”

### Domeindenken

Het concept gaat uit van de domeingedachte, legt Twan Strijbos uit. “Buiten de lessen om moet er gelegenheid zijn voor zelfstudie, samenwerking en ontspanning. Dit vraagt om diverse soorten ruimtes, verdeeld over een domein voor studenten en een domein voor medewerkers.” Waar deze domeinen elkaar raken, zijn diverse ontmoetingsruimtes. Centraal is er bovendien een foodcourt, waar horecaondernemers hun assortiment en openingstijden afstemmen op de behoeftes van de gebruikers. Zelfs het dak wordt

gebruikt als verblijfsruimte, in de vorm van elf daktuinen ingericht met begroeiing en voorzieningen als stroom en WiFi. Strijbos vervolgt: “Het gebouw is hiermee volledig ingericht en toegerust op de verbinding met en van studenten. Je kunt er verblijven, lezen, studeren een praatje maken, samenwerken... waarom zou je er nog weggaan?”

### Beleven = experimenten

Demmers haakt aan: “Die verbinding van studenten was voor de hogeschool uiteindelijk dé reden om alle studenten samen te brengen op de Uithof. Vroeger zou elk instituut zijn eigen gebouw hebben gehad, nu loopt het veel meer door elkaar. Het geheel is hierdoor meer dan de som der delen. Als je instituten bij elkaar zet, ontstaan immers vanzelf ideeën en samenwerkingen



# Case Hogeschool Utrecht

## Inhoudsopgave



Strukton Worksphere | Case Hogeschool Utrecht

waar de wereld beter van wordt.”

De nieuwbouw en de Uithof-campus bieden hiervoor alle ruimte. Mooi voorbeeld is een kavel tegenover de nieuwbouw, waar recent en oud gebouw van Hogeschool Utrecht is gesloopt en waar op de oude fundering nu studenten experimenteren met de multidisciplinaire realisatie van een duurzaam huis van de toekomst.

### Duurzaamheid als randvoorwaarde

Duurzaamheid is sowieso een onderwerp waar veel studenten zich mee bezighouden. “Vastgoed is voor een onderwijsinstantie nog net geen marketingtool, maar studenten hechten wel steeds meer waarde aan de kwaliteit ervan en vinden duurzaamheid randvoorwaardelijk”, zegt Demmers. “Investeren in gebouwen is dus investeren in tevredenheid. Dat maakt veel uit in het rijk gesorteerde Nederlandse studielandschap.”

### BREEAM Excellent

Binnen het herhuisvestingsprogramma is dan ook nadrukkelijk ingezet op verduurzaming. Bestaande gebouwen werden onder meer uitgerust met zonnepanelen, overall is realtime informatie beschikbaar over vertrektijden van openbaar vervoer en her en der zijn oplaadpunten voor elektrische vervoersmiddelen. “Deze nieuwbouw konden we qua duurzaamheid natuurlijk nog verder uitnuttten dan bestaande gebouwen”, zegt Demmers. “Bij aanvang hebben we Spark dan ook een duurzaamheidsambitie meegegeven in de vorm van een BREEAM-certificaat op het niveau Good.” Strijbos: “Dit werd het vertrekpunt voor ons ontwerp, maar al snel zagen we dat we deze ambitie konden overtreffen als we het aanvankelijk aparte budget voor verduurzaming zouden samenvoegen met de

budgetten voor realisatie en onderhoud. Hierdoor konden we duurzaamheidsmaatregelen treffen die het project brachten van Good naar Excellent, bijna Outstanding. De nieuwbouw is dan ook het meest duurzame gebouw in de portefeuille van Hogeschool Utrecht.”

### Doorlopende dialoog

Tussen de teams van Hogeschool Utrecht en Spark leidde dit tot een doorlopende dialoog. “Duurzaamheidsmaatregelen die we overwogen, bekeken we steeds in het licht van de bijbehorende BREEAM-score”, aldus Demmers. “Ook daagden we onszelf uit om extra meerwaarde te creëren door maatregelen te combineren. Zo ontstond uiteindelijk een gasloos gebouw dat voldoende energie opwekt voor eigen gebruik, met slechts een bescheiden elektrische verwarmingsketel als achtervang voor de verbruikspieken.”



## Case Hogeschool Utrecht

### Inhoudsopgave



### Levenscyclus als uitgangspunt

Er werden meer maatregelen getroffen die voldoende punten opleveren voor het BREEAM Excellent-certificaat. Demmers somt op: “Een WKO, zonnepanelen, CO2-gestuurde ventilatie... We keken hierbij verder dan de realisatiefase. Omdat Spark nog 15 jaar verantwoordelijk is voor het onderhoud, keken we ook vanuit die hoek kritisch naar de keuzes die we maakten.”

Strijbos: “Led-verlichting was bijvoorbeeld duurder dan tl-verlichting, maar tl-verlichting dient vaker vervangen te worden en leidt ook nog eens tot meer afval. Met hang- en sluitwerk hetzelfde: een robuuste kwaliteit kost meer in aanschaf, maar vergt minder vervangingen. Dezelfde overweging maakten we met warmteterugwinning in luchtbehandelingskasten, vuilwerende gevelbekleding, waterbesparende kranen en regenwaterinfiltratie.” Demmers: “Gezamenlijk bekeken we iedere afweging steeds weer in termen van aanschafprijs, kwaliteit en duurzaamheid en dat afgezet tegen de volledige levenscyclus.”

### Breder kijken dan prijs en kwaliteit

Omdat duurzaamheidsmaatregelen en de processen voor de realisatie hiervan tot in het kleinste detail moeten worden vastgelegd, levert de aanvraag van een BREEAM-certificaat een behoorlijke administratieve belasting op. “Die inspanning is niet contant te maken, maar dat hoeft ook niet”, zegt Demmers. “Alleen al de reductie in energieverbruik is de moeite waard. En we profiteren ook van een definitief nieuwe mindset. Als je toch verf moet kopen, waarom dan niet een soort die afwasbaar is?” Strijbos vult aan: “En als je toch armaturen moet bestellen, waarom dan niet een soort waar geen stof in kan komen, zodat ze makkelijker

schoon te houden zijn?” Demmers: “We leerden al met al om breder te kijken dan geld en kwaliteit, met aandacht voor functionaliteit en duurzaamheid.”

### Van uitvoering naar regie

De samenwerking met Spark is het eerste prestatiecontract dat Hogeschool Utrecht naar de markt bracht. Niet alleen ontwerp en bouw werden hiermee uitbesteed; voor het eerst kwamen ook het technisch beheer en onderhoud in handen van een externe partij. “Ook dit is een transitie die je in onderwijsland ziet gebeuren”, zegt Demmers. “Onderwijsinstellingen streven naar meer flexibiliteit met kleinere beheerorganisaties. De rol van de vastgoedeigenaar verschuift hierbij van uitvoering naar regie.” Enige grip op de exploitatie blijft echter gewenst, zegt hij. “Het maken van lesroosters



# Case Hogeschool Utrecht

## Inhoudsopgave



behoort tot de corebusiness van de hogeschool en de roosters zijn nu eenmaal direct afhankelijk van de beschikbare voorzieningen. Net als in de zorg, wordt in een onderwijsgebouw door het studiejaar heen bovendien heel wat verbouwd en aangepast. De bedrijfsvoering moet op die dynamiek in kunnen spelen. Hierin betoont zich onze goede aansluiting met Spark.”

### Gebouw als middel

Het prestatiecontract maakt hierin een wezenlijk verschil, vinden Demmers en Strijbos. “In een traditionele samenwerking realiseer je gezamenlijk een gebouw, waarna je uit elkaar gaat. Nu zijn we voor langere tijd met elkaar verbonden en creëren we een onderwijsmiddel”, zegt Demmers. “Van groot tot klein, alles moet bedrijfszeker en duurzaam zijn”, vult Strijbos aan. “Beide partijen hebben hierin hetzelfde belang. Dit is een belangrijke basis voor de openheid en het vertrouwen waarmee wij samenwerken.”

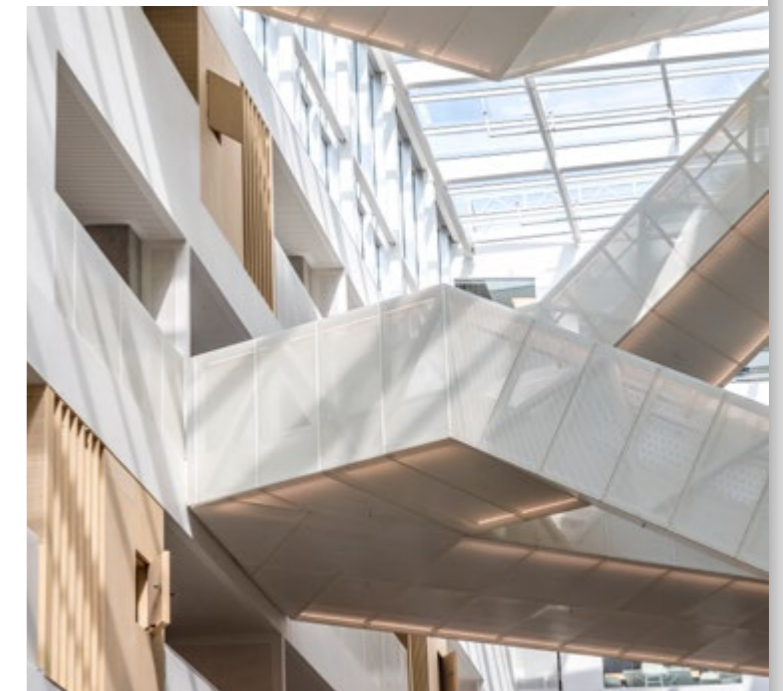
### Duurzaamheid in optima forma

Demmers vult aan: “Met de ingebruikname van deze nieuwbouw komt het herhuisvestingsprogramma van Hogeschool Utrecht tot een toonaangevend besluit. Wat betreft verbouw zijn we nu in rustiger vaarwater gekomen. Maar onderwijs is altijd in beweging. De lessen die we leren met Spark zijn ook toepasbaar voor volgende huisvestingsprojecten op de Uithof. Ik sluit niet uit dat de hogeschool vaker zal kiezen voor een prestatiecontract. Het geeft ons de handen vrij, verhoogt de kwaliteit van het vastgoedbeheer en neemt risico’s weg. En bovenal: het bestendigt de studiebeleving tot in lengte van jaren. Wat mij betreft is dat duurzaamheid in optima forma.”

### Contact

Tegen de vastgoedmanagers van Nederland willen wij zeggen: kom in beweging en zorg dat u weet wat er moet gebeuren. Wees bewust van nut en noodzaak van energiebesparende maatregelen. Onze integrale oriëntatie op het gehele proces, maakt dat wij gezamenlijk een sluitend verduurzamingsplan kunnen ontwikkelen, waarbij wij u ondersteunen in elke fase van het project, desgewenst tot en met de exploitatieperiode en mét een prestatiegarantie.

Neem contact op met onze energieconsultants via [verduurzamen.ws@strukton.com](mailto:verduurzamen.ws@strukton.com)



# Case Hogeschool Utrecht

## Inhoudsopgave



De nieuwbouw van Hogeschool Utrecht aan de Heidelberglaan op de Uithof is thuisbasis van de instituten Media, Communicatie, ICT, International Business, Business administration, Economics en Marketing & Commerce.

De opdracht voor dit gebouw werd naar de markt gebracht als een prestatiecontract (UAV-GC). Consortium Spark, een samenwerking van Strukton Worksphere en Besix Nederland, tekende voor het ontwerp en de realisatie van dit gebouw. Vanaf de oplevering aan het begin van het studiejaar 2018/2019 is Spark nog 15 jaar verantwoordelijk voor het technisch beheer en onderhoud van het gebouw.

Het gebouw meet 22.000m<sup>2</sup> bruikbaar vloeroppervlak, verspreid over zeven verdiepingen. Het werd ontworpen door de Deense architect Smidt Hammer Lassen, die zorgde dat ondanks het compacte karakter vanaf elke plek in het gebouw zicht is op buiten. De groene bekroning, letterlijk en figuurlijk, wordt gevormd door elf daktuinen.

De duurzaamheid van dit project wordt beloond met een BREEAM Excellent-certificaat.

### Download whitepaper

Renovatie of nieuwbouw? Verduurzamen of afstoten? Upgraden of vervangen? Het energietransitiemodel van Strukton Worksphere helpt u. Download de whitepaper en ontdek de kansen die de energietransitie u biedt.

### Download de whitepaper

