



Gebouwen met een toekomstbestendige kwaliteit

De gebouwen en campus bevinden zich in een transitie naar een toekomstbestendige, CO₂-neutrale, en biodiverse omgeving. De vastgoedstrategie 'Sturen op Waarde' en bijbehorende ambitieuze doelstellingen zijn in 2019 voor de gehele vastgoedportefeuille vastgesteld, wat betekent dat Universiteit Utrecht gezonde, energieopwekkende, functionele en circulaire gebouwen realiseert. Het afgelopen jaar is hard gewerkt om deze ambities project-specifiek op te nemen in de beginfase van vastgoedprojecten. Het doel is om in alle fasen van ontwikkeling de duurzaamheidseisen en -ambities te implementeren, borgen en

2021: implementatie toekomstbestendige ambities

Nadat in 2019 de strategische basis voor duurzaam vastgoed was gelegd, is in 2021 de UU verder gegaan met het implementeren en realiseren van deze toekomstbestendige kwaliteit in relatie tot het universitaire vastgoed.

Een mooi project dat ontwikkeld, ontworpen en gerealiseerd is in 2021 is de [Parkeergarage P-Olympos](#). Daarin zijn de toekomstbestendige ambities zichtbaar en integraal meegenomen in het programma van eisen, het ontwerp en realisatie. Het resultaat is een modulaire, veilige, demontabele, én energieleverende parkeergarage. Op het dak liggen 842 zonnepanelen en daardoor is dit het eerste gebouw in het Utrecht Science Park dat meer energie zal opwekken dan gebruiken. Ook is het mogelijk het gebouw te demonteren en elders weer op te bouwen,

realiseren. Ook voor de ontmantelingsprojecten wordt goed gekeken hoe bestaande bouwproducten en -materialen zo hoogwaardig als mogelijk herbestemd kunnen worden. De UU presenteert zich op dit gebied als een inspirerend voorbeeld voor haar directie omgeving en partners.

In 2021 heeft de UU zestien gebouwen op het Utrecht Science Park gecertificeerd op BREEAM-NL In-Use, onder de projectnaam 'BREEAM Campus Aanpak'. Daarmee is de Universiteit Utrecht de eerste universiteitscampus die zo grootschalig de duurzaamheidsprestatie van haar vastgoedportefeuille in kaart heeft gebracht.

waarmee de totale levensduur van de materialen kan worden verlengd.

In de twee gebouwen van Faculteit Diergeneeskunde, [Prof. dr. H. Jakobgebouw](#) en het [Willem C. Schimmelgebouw](#), worden de kantoorverdiepingen gerenoveerd volgens het 'activiteit gerelateerd werken' kantoorconcept. Er worden zoveel mogelijk (bouw)producten hergebruikt, worden binnenwanden demontabel en worden de verdiepingen goed toegankelijk gemaakt. De klimaatinstallaties worden voorzien van gebalanceerde ventilatiesysteem met warmteterugwinning en CO₂ sturing waardoor een gezond binnenklimaat ontstaat. De gebouwen worden voorbereid op de koppeling op het centrale bodemenergie systeem (WKO), hiermee kunnen ze duurzaam verwarmd en



gekoeld worden. Dit project wordt later in 2022 opgeleverd.

Verderop in het Diergeneeskunde cluster wordt de Tolakker getransformeerd tot nieuw onderwijs- en onderzoeksgebouw voor Diergeneeskunde waarin het afgelopen jaar, in samenwerking met het bouwteam, de eerste ontwerpen gepresenteerd zijn. Hierin komen de ambities terug in materiaalkeuzes, energie-efficiënte installaties, toepassing van pv-panelen, hergebruik van regenwater.

Het Universiteitsmuseum in de binnenstad wordt grootschalig gerenoveerd om aan de huidige behoeftes en functies van de gebruiker en bezoeker te voldoen en de levensduur van het gebouw te verlengen. In de plannen zijn duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd waardoor het energiegebruik sterk gereduceerd zal worden.

De ontmanteling van de laagbouw van het Willem C. Van Unnikgebouw zijn gestart in november 2020. Er is een plan van aanpak gevraagd, waarin de aannemer aangeeft hoe omgegaan zal worden met duurzaamheid. Er is gewerkt met elektrisch materieel en wordt er veel meer gedemonteerd dan bij een traditioneel slooproject. Er wordt middels een 'Slim Slopen Tool' bijgehouden welke materialen vrijkomen en hoe deze verwerkt kunnen worden. Het project wordt ook gebruikt als leertraject, onder andere op gebied van circulariteit en waardebehoud van afkomende materiaalstromen.

Toekomstbestendige prestatie-eisen meetbaar maken

Op dit moment zijn er nog weinig indicatoren om de effectiviteit van de toekomstbestendige ambities te meten. De uitgangspunten en KPI's in het opgestelde 'KPI Matrix Toekomstbestendige Gebouwen' worden als leidend principe gebruikt bij de ontwikkeling, ontwerp en realisatie van nieuwbouw-, renovatie-, slooprojecten. Bij ieder aankomend

investeringsbesluit op een vastgoedontwikkeling wordt volgens het 'comply or explain' principe gerapporteerd aan de hand van deze KPI's, zodat inzichtelijk wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze ambities. In het aankomende jaar wordt er een integraal afwegingskader uitgewerkt, en hiermee wordt het resultaat beter geborgd en meetbaar.

Ambitiedocument voor elk vastgoedproject

Voor elk groot vastgoedproject van de universiteit wordt in de initiatieffase een zogeheten ambitiedocument opgesteld. Dit ambitiedocument vormt het kompas bij het maken van keuzes bij de ontwikkeling van het betreffende gebouw. Hierin wordt opgave-specifiek invulling gegeven aan de kaders en randvoorwaarden in relatie tot de toekomstbestendigheid van het gebied en het gebouw. Het ondersteunt en inspireert de betrokkenen bij de verdere duurzame plan- en vastgoedontwikkeling.

BREEAM Campus Aanpak

Voor het bestaande vastgoed ligt er een grote verduurzamingsopgave. Om hier inzicht in te krijgen is met de BREEAM Campus Aanpak in 2020 gekozen voor de BREEAM-NL In-Use methodiek. In 2021 is certificering van zestien UU gebouwen, en daarmee de nulmeting, afgerond. Er is een begin gemaakt met het implementeren van specifieke BREEAM credits in renovatie-, onderhoud, en verbouwingsprojecten. Op deze manier is de UU in staat om bij elke gebouwaanpassing concrete duurzaamheidsmaatregelen op te nemen in de opdracht. Dit is een aanvulling op de toekomstbestendige ambities en eisen, die meer een strategische richting geven. In 2021 zijn er geen nieuwbouw projecten opgeleverd en daarom zijn er ook geen BREEAM-NL Nieuwbouw certificaten behaald.

Energielabels

De Universiteit Utrecht is wettelijk verplicht om voor haar kantoorgebouwen



energielabels op te stellen en vanaf 2023 minimaal label C te behalen. In 2021 zijn er voor 3 gebouwen Energielabels opgesteld. Aan de hand van de uitkomst van het label heeft de universiteit een eerste inzicht in de energieprestatie van deze gebouwen. Hiermee kunnen vervolgplannen worden gemaakt door gepaste energiematregelen door te voeren en daarmee te voldoen aan de Nederlandse wetgeving.

Gronduitgifte USP

Als grondeigenaar van het Utrecht Science Park selecteert de UU ontwikkelaars ook op de ambities op het gebied van duurzaamheid. In 2021 is Kadans Science Partner geselecteerd om een multi-tenant laboratorium gebouw te financieren, ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Het gebouw van ruim 22.000 m² wordt verder ontwikkeld in lijn met de toekomstbestendige ambities. Dat betekent dat het een energieneutraal en functioneel gebouw wordt, waar de huurder centraal staat. Er wordt ingezet op een BREEAM-NL Outstanding (5 sterren) certificering.

Stappen gezet in 2021

In 2021 is de aanbesteding voor circulair meubilair op de markt gezet, hebben partijen zich op de verschillende percelen kunnen inschrijven, en zijn de door de universiteit beoordeeld. De visie van de Universiteit Utrecht is om 100% in te zetten op hergebruik van het bestaande meubilair. Door de nieuwe opzet van deze

overeenkomst contracteert de UU allereerst een partij die meubilair beheerd, opslaat en repareert. Als de UU toch meubilair moet inkopen dan wordt dit eerst neergelegd bij partijen die tweedehands meubilair aanbieden. In het laatste geval wordt er eventueel nieuw circulair meubilair ingekocht.

Voor de ontmanteling van het Aardwetenschappengebouw zijn stappen gezet om dit op zo'n manier uit te voeren dat er zo veel mogelijk (bouw)materialen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. De uitvoering staat gepland voor 2022/2023. Met nog meer grote ontmantelingsprojecten in het verschiet is het voor de universiteit belangrijk om in deze trajecten te leren en de markt te blijven uitdagen. Middels een beslismodel wordt per uitgaande materiaalstroom afgestemd en vastgelegd op welke wijze deze wordt verwerkt, waarbij het uitgangspunt is om alles zo hoogwaardig als mogelijk te herbestemmen.

In de onderhoudswerkzaamheden aan de universiteitsgebouwen van het afgelopen jaar zijn veel energiebesparingsmaatregelen uitgevoerd en dat heeft direct geleid tot energiezuinigere gebouwen

Tabel 1: indicatoren aangaande verduurzaming gebouwen

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
BREEAM-NL Nieuwbouw	1	2	2			5
BREEAM-NL In-Use				11	5	16
Energielabels	1		4	5	3	19