

Doel en achtergrond opdracht

Het beoogde traject heeft twee samenhangende doelstellingen:

A - Per campus een gebiedsplan met doelen, opgaven en hoe deze te realiseren (horizon 10 tot 15 jaar), alsmede een totaaloverzicht waarin ook de gebouwen zijn opgenomen die buiten de drie gebiedsplannen vallen.

B - Implementatie van een voorspellend proces voor ruimtebehoefte, gedragen en jaarlijks repeteerbaar (door RUG), met input van actuele thema's.

Er ligt reeds een vastgesteld Strategisch Vastgoedplan en meerjaren investeringsplanning, daarop is nog een verdiepingsslag noodzakelijk. Gezien de (toegenomen) schaal, complexiteit, juridische, financiële en bestuurlijke aspecten heeft het de voorkeur om de vastgoedportefeuille per campus te beschouwen naast alleen als totale portefeuille. Daarbij moet de betrouwbaarheid van de voorspelling van de ruimtevraag worden verbeterd, mede in relatie tot hybride werken en blended onderwijs. Zowel vanuit het perspectief van gebruikers (faculteiten en diensten) als instandhouding is behoefte aan meer specifieke helderheid over de toekomst of vernieuwing van het vastgoed. Tevens is er een noodzaak om te besparen op de totale huisvestingslasten.

Opdrachtgever

De Rijksuniversiteit Groningen (RUG) is een ambitieuze, internationale research-universiteit, die stevig is geworteld in het noorden van Nederland. De universiteit creëert en deelt kennis door middel van excellent onderzoek en onderwijs. Het vastgoed is daarbij een middel om dat doel te bereiken: het creëert de omstandigheden waarin de internationale universitaire gemeenschap kan floreren. De vastgoedportefeuille is uniek, van onderwijsgebouwen tot onderzoekslaboratoria in zowel de oudste als nieuwste panden van de stad, en daar zijn we trots op. De RUG beschikt in totaal over circa 500.000 m² BVO in eigendom en/of gebruik, verdeeld over 175 gebouwen (zogenoemde objectcodes). De Vastgoedorganisatie i.o. – afdeling Strategie en Ontwikkeling (hierna: S&O) vervult namens het CvB de eigenaarsrol voor de gehele organisatie en heeft onder andere als taak om het strategisch huisvestingsbeleid van de RUG vorm te geven.

A - Programmatische sturing per campus-gebied

De RUG kent in Groningen drie campus-gebieden: Zernike, Healthy Ageing en City Centre, die elk hun specifieke karakter hebben. City Centre vanwege de verbondenheid met het historische centrum van de stad, Healthy Ageing vanwege de sterke verwevenheid met het UMCG en Zernike voor wat betreft onder andere de specifieke opgave om te komen tot een volwaardige campus met studentenhuisvesting. Daarnaast is Campus Fryslân gevestigd in Leeuwarden en zijn er nog enkele gebouwen buiten de genoemde campussen. Elk gebied en losse locatie heeft ook zijn eigen karakteristiek als het gaat om gebruikers, functies in de gebouwen en zaken als samenwerking met externe partijen. Gegeven deze diversiteit dienen er drie gebiedsplannen te worden opgeleverd die wel met elkaar en met een totaaloverzicht voor de gehele vastgoedportefeuille samenhangen.

Gelet op de (toegenomen) schaal, complexiteit, juridische, financiële en bestuurlijke aspecten heeft het de voorkeur om het vastgoed te beschouwen per campus-gebied met daarin een centrale sturing waarin de ontwikkelopgaven vorm krijgen. Hiertoe maakt de afdeling S&O in afstemming met de interne en externe stakeholders een programmaplan per gebied. In dit gebiedsplan worden de gebiedsspecifieke (strategische) doelen en opgaven geformuleerd en ligt vast hoe de RUG denkt deze doelen te realiseren en welke projecten en wie (intern of externe inhuur) daarvoor benodigd is. Tevens worden de generieke strategische beleidsdoelstellingen (duurzaamheid, financiën en rechtmatigheid) opgenomen zodat de koppeling met het strategisch concernplan is geborgd.

De uitvoering van de gebiedsplannen zal worden belegd bij nader in te richten gebiedsteams onder aanvoering van een gebiedsregisseur. Op deze wijze wordt voorkomen dat beleid en uitvoering separaat opereren. Winst is dat gebiedsontwikkeling en projectsturing beter tot hun recht komen, en daarnaast dat de betrokkenheid van faculteiten integraal onderdeel wordt van het gebiedsproces.

B - Prognose ruimtebehoefte

De gebiedsplannen zijn ook onderdeel van een proces om de vastgoedbehoefte beter te kunnen gaan voorspellen. Alleen door verder vooruit te kijken en plannen ontstaat ruimte om tijdig te acteren en waar nodig bij te sturen. Daarvoor benodigde informatie die er nu nog niet is zal gegenereerd moeten gaan worden, door de faculteiten te betrekken en bevragen. Het gaat in eerste instantie vooral om input waarmee onderwijsprogramma's modelmatig kunnen worden doorgerekend naar bijbehorende ruimtebehoefte.

Dit wordt een cyclisch (jaarlijks) intern proces waarmee een sturingsmechanisme ontstaat waarbinnen vastgoedkeuzes afgewogen kunnen worden, op een manier die recht doet aan (strategische) ambities en (financiële) consequenties voor zowel afzonderlijke faculteiten als de RUG als geheel. Dit is van toepassing bij reguliere verdeling van middelen maar ook wanneer besparingen noodzakelijk zijn. Voor de huisvestingslasten geldt een norm/signaleringswaarde van 15% als deel van de totale lasten van de RUG. De integrale huisvestingslasten komen op korte termijn boven deze norm uit en dat blijft vervolgens langere tijd zo. Dat accepteren zou ten koste gaan van middelen voor onderzoek en onderwijs. Ingrijpen is dus noodzakelijk en zal zich met name richten op:

- Sturen op efficiënt en effectief ruimtegebruik (organisatorische maatregelen), met als doel minder oppervlakte in gebruik, structurele besparing op huisvestingslasten en tevens CO2-footprint verlagen.
- Het heroverwegen van toekomstige projecten, uiteenlopend van herdefiniëren van de scope tot aan laten vervallen.

Wat dit kwantitatief betekent voor het vastgoed zal als kader dienen voor de op te stellen gebiedsplannen. Deze informatie wordt na opdracht verstrekt.

Proces

Gewenst is een soepel proces waarin de input van met name de interne organisatie is geborgd en dat binnen een doorlooptijd van circa vijf maanden wordt afgerond. Beoogd wordt dat er eind 2022 een gedragen eindproduct ligt.

- Onderdeel van de opdracht is het organiseren van het betrekken van faculteiten en andere interne en externe stakeholders. Eventueel kunnen in overleg tevens inspiratiesessie(s) worden georganiseerd.
- De verschillende stappen/fases in het proces moeten in het eindproduct afzonderlijk terug te zien zijn, zowel per campus, per gebruiker, als van het totaal. Bijvoorbeeld de bepaling van de huisvestingsvraag, het beschikbare aanbod, de mismatch en mogelijke oplossingen of scenario's.
- Oplossingen of scenario's dienen te zijn getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid, gelet op bijvoorbeeld eigendomssituatie, bestemmingsplan en dergelijke (juridische) aspecten.
- Het eindproduct dient te passen binnen de ruimtenormen en het financiële, strategische en beleidsmatige kader.
- Sommige ontwikkelingen hebben prioriteit en dienen als separaat onderdeel binnen de opdracht te worden opgepakt. Vooral nog betreft dit het actualiseren danwel opstellen van 2 à 3 PvE's waartoe nadere informatie na opdracht zal worden verstrekt.

Output

- Drie gebiedsplannen (Zernike, Healthy Ageing en City Centre) en een totaaloverzicht van de gehele portefeuille, zodat ook gebouwen buiten de 3 gebieden integraal zijn meegenomen. De volgende zaken dienen daarin te zijn opgenomen:

- Gebiedsspecifieke en/of generieke (strategische en beleidsmatige) doelen geformuleerd
- Hoe deze te realiseren met een planningshorizon van 10 tot 15 jaar
- Welke projecten (gebouwen en buitenruimte)
- Welke capaciteit (intern/extern) nodig
- Eventuele aandachtspunten en/of risico's
- Projecten dienen op hoofdlijnen te zijn uitgewerkt (scope/kengetallen) conform format projectblad en inclusief effect op de exploitatielasten.
- Ruimtebehoefte en vraag/aanbodanalyse zowel per gebruiker, per campus als RUG-totaal.
- Methodiek t.b.v. prognose ruimtevraag, met name t.a.v. onderwijsruimte, waarbij het verband zichtbaar wordt tussen onderwijsprogramma, studentenaantallen (bachelor en master) en benodigde ruimte (zowel type ruimte als oppervlakte).
- Geactualiseerde gebouwstrategieën.
- 2 à 3 PvE's (actualiseren danwel opstellen) incl. kostenraming en effect op de exploitatielasten.

Beschikbare informatie

Vanuit de RUG:

- RUG Strategisch Plan 2021-2026 Making Connections
(te downloaden: <https://www.rug.nl/about-ug/policy-and-strategy/strategic-plan/>)
vigerend strategisch plan van de RUG
- Inhoudsopgave Strategisch Vastgoedplan versie 1.1 16-11-2021
Het Strategisch plan van de RUG vertaalt naar de vastgoedportefeuille
Het definitieve plan inclusief financiële informatie zal na opdrachtverstrekking ter beschikking worden gesteld.
- Stand vastgoedportefeuille 2021
Ons vastgoed in cijfers
- Kaartjes met alle gebouwen
alle gebouwen die in gebruik zijn door de RUG en per campus
- Roadmap Duurzaamheid
Ambities met betrekking tot duurzaamheid
- Format projectblad

Vanuit de Campuspartners

- Strategisch plan Campus Groningen 2020-2025
Ambities mbt doorontwikkeling Campus Groningen
- Actieagenda mobiliteit Campus Groningen
Ambities mbt mobiliteit
- Planning bouwwerkzaamheden
overzicht van bouwactiviteiten op de Zernike Campus