VASTGOED JOURNAAL

Metamorfose voor 55 jaar oud gebouw op Twentse campus

30-07-2019 14:50

Het hoogste gebouw op de campus van de Universiteit Twente (UT) heet De Hogekamp. Ooit een paradepaardje van de campus, waar vele lichtingen studenten hun vak leerden, en tegenwoordig een modern wooncomplex met volledig gemeubileerde studio's en uitgebreide voorzieningen. Hoe verliep het transformatieproces van dit markante pand? Aan het woord Gert-Jan van de Sande, projectleider van Camelot Real Estate.

Van leegstand naar toegevoegde waarde
"In het gebouw, dat in 1964 is ontworpen door Sam van Embden (1904-2000) in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid, waren voorheen Technische Natuurkunde en Elektrotechniek gehuisvest. Jaren stond het gebouw leeg. Een desolaat gezicht: een 55 jaar oud faculteitsgebouw van zo'n 25.000 m2, zonder enige bestemming. Zonde, maar sloop was voor de Universiteit Twente geen optie. Het gebouw is van groot belang voor de UT en bovendien zou het kapitaalvernietiging zijn," aldus Van de Sande

Waar lagen de kansen?
Wat was er bouwtechnisch mogelijk en waar was vraag naar? De UT trok Van Wijnen aan om het gebouw te transformeren tot een project met toegevoegde waarde voor de UT en de gemeenschap. Van Wijnen zocht een investeerder die het pand wilde gaan exploiteren, en de keuze viel op Camelot Real Estate. Camelot heeft ruime ervaring met ontwikkelen, transformeren en beheren van vastgoed.

Internationale studenten nemen geen eigen spullen mee
Van de Sande: "Er was vanuit de universiteit een duidelijke vraag voor de nieuwe bestemming van het pand. Dankzij haar internationaliseringsambitie trekt het opleidingsintituut steeds meer buitenlandse studenten aan, die doorgaans slechts een jaar in Nederland studeren. Deze studenten zijn op zoek naar woonruimte. De Hogekamp bleek een ideale plek om deze te realiseren."

Maar de woonvraag van deze studenten is anders dan die van Nederlandse: die zoeken woonruimte voor meerdere jaren en nemen hun eigen spullen mee. Internationale studenten daarentegen hoeven doorgaans maar maximaal een jaar gehuisvest te worden. Daarnaast wonen zij graag dichtbij de universiteit en hebben geen eigen meubilair. Er komt dus meer bij kijken dan enkel de bouw van studentenwoningen.

Short-stay microliving
Vanuit deze vraag ontstond het plan om de Hogekamp te transformeren tot een short stay wooncomplex met 445 zelfstandige studio's en 48 zelfstandige lofts, beiden volledig gemeubileerd. Het gaat om zogeheten microliving-wooneenheden. Dit zijn studio's en appartementen met een wat kleiner woonoppervlak en een zeer efficiënte inrichting. Mét de privacy van een eigen keuken en badkamer.

Andere faciliteiten als een wasserette, een bioscoop, lounge-, studie- en ontmoetingsruimtes en een bar worden gedeeld in deze campus die door Camelot werd ontwikkeld. In de Hogekamp is naast woonruimte voor studenten ook plek voor het U-Parkhotel met 72 hotelkamers, een restaurant en een conferentiecentrum.

Om het beheer van zo'n locatie goed te laten verlopen, zorgt Camelot voor complexbeheerders die het aanspreekpunt zijn voor de bewoners. Zeker voor buitenlandse studenten is dit een waardevolle toevoeging.

Van energielabel G naar A
"Bij de transformatie was duurzaamheid een belangrijk oogpunt. Het energielabel van de Hogekamp ging van G naar A. Om dit voor elkaar te krijgen, stripte Van Wijnen het volledige pand. De binnenkant werd weer

opgebouwd. Op de buitengevel zitten nu aluminium puien en HR++ glas, en het dak is compleet vernieuwd. Ook maakte Van Wijnen het pand volledig gasloos," vertelt de tevreden projectleider aan VJ.

Uitdagingen in de bouw
De bouw was niet zonder uitdagingen, zeker in de tweede fase waarin de lofts werden gerealiseerd. Op dat moment waren de eerder opgeleverde 445 studentenstudio's al bewoond en het hotel en conferentiecentrum in gebruik, met dagelijks aankomende en vertrekkende gasten. Al deze mensen mochten niet te veel overlast ondervinden van de bouw.

Van de Sande: "De grootste moeilijkheid moet echter wel het naastliggende nanotechnologielab zijn geweest. In de cleanrooms van dit lab mochten geen stof en trillingen komen; twee zaken die nu juist zeker aanwezig zijn bij de transformatie van zo'n groot pand,"

Hoe los je zoiets op? Vooral door als betrokken partijen in gesprek te blijven. Daarnaast ving de projectontwikkelaar deze uitdaging op door bijzondere maatregelen (onder andere een speciale hijskraan met fijnstof-afzuiging). "Het heeft gewerkt: de transformatie van de Hogekamp is tot een goed einde gekomen en de woningen zijn helemaal op schema opgeleverd," gaat hij verder.

De transformatie compleet
De tweede fase van de bouw van 48 luxe lofts voor expats en personeel is in juni afgerond. Daarmee is de transformatie van de Hogekamp een feit. Gert-Jan van de Sande, projectleider vanuit Camelot Real Estate: "Een uniek gebouw met geschiedenis heeft weer een bestemming gekregen door er een unieke woonvorm in te realiseren. Met meerwaarde voor zowel de UT als haar studenten. We zijn erg trots op dit project," zo besluit Van de Sande

Redactie