

Commissie Onderzoek
Financiën en Huisvesting
Universiteit van Amsterdam
24 juni 2016

**FEITENRAPPORT
HUISVESTING**

BIJLAGE BIJ EINDRAPPORTAGE

Bouwen aan wetenschap

Feitenrapport Huisvesting UvA

BIJLAGE BIJ

BOUWEN AAN WETENSCHAP

Commissie Onderzoek Financiën en Huisvesting
Universiteit van Amsterdam

24 juni 2016

Feitenrapport Huisvesting UvA

BIJLAGE BIJ

BOUWEN AAN WETENSCHAP

Commissie Onderzoek Financiën en Huisvesting
Universiteit van Amsterdam

INHOUD

Blz.

1.	Inleiding	1
1.1	Vraagstelling deelonderzoek huisvesting	1
1.2	Leeswijzer	1
2.	Huisvestingsbeleid van de UvA	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Ontwikkeling huisvestingsplan medio 1998	3
2.3	Huisvestingsplan 2000 – 2015	7
2.4	Meerjarige Kaderstelling Universitaire Huisvesting 2000 – 2015	9
2.5	Audit Huisvesting 2002	11
2.6	Herijking Huisvestingsplan 1998 in 2003	11
3.	Huisvesting door de jaren heen (tijdlijn 2005 – 2016)	14
3.1	Inleiding	14
3.2	2005	14
3.3	2006	18
3.4	2007	18
3.5	2008	19
3.6	2009	24
3.7	2010	25
3.8	2011	28
3.9	2012	31
3.10	2013	33
3.11	2014	36
3.12	2015	38
3.13	2016	41
3.14	Samenvattend overzicht 2005 – 2016	43
3.15	Special Case: UB annex Studiecentrum op Binnengasthuisterrein	46

1. Inleiding

1.1 Vraagstelling deelonderzoek huisvesting

Voor het deelonderzoek huisvesting is de onderzoeksvraag als volgt geformuleerd: *"Voer een feitenonderzoek uit en vorm een oordeel over de huisvesting c.q. de vastgoedpositie, de belangrijkste vastgoedrisico's van de UvA en de besluiten die daarop van significante invloed zijn geweest"* (artikel 2, reglement Commissie Onderzoek Financiën en Huisvesting UvA).

Voor dit deelonderzoek heeft de Commissie de volgende hoofdvragen geformuleerd:

- Komt het huisvestingsbeleid voldoende tot uitdrukking in passende, haalbare en betaalbare huisvestingsplannen?
- Worden de huisvestingsplannen volgens planning (tijdig) gerealiseerd binnen de gestelde kaders van kwaliteit en geld?

Om deze vragen te beantwoorden, zijn in het plan van aanpak de volgende deelvragen geformuleerd:

- Welke relevante (externe en interne) ontwikkelingen hebben zich de afgelopen 20 jaar voorgedaan op het gebied van de UvA-huisvesting?
- Is er sprake van een helder en consistent huisvestingsbeleid (heldere kaders) en welke belangrijke bestuurlijke beslissingen zijn daarbij genomen?
- In hoeverre heeft het sinds 2006 gevoerde huisvestingsbeleid van de UvA geleid tot het naderbij brengen of realiseren van de doelen zoals door de UvA zelf geformuleerd in de Huisvestingsplannen en Instellingsplannen?
- Ligt aan het (telkenmale geactualiseerde) huisvestingsplan een sluitende investeringsbegroting ten grondslag?
- Hoe hebben de huisvestingsinvesteringen zich de afgelopen jaren ontwikkeld in relatie tot de begroting? Hoe ziet de toekomstige exploitatie eruit?
- Loopt de (financiële) realisatie van het HVP 'in de pas' met overeengekomen financieringsafspraken?
- Wat waren en zijn de belangrijkste (financiële) vastgoedrisico's voor de UvA in de bestudeerde periode?
- Is de huidige vastgoedportefeuille passend en juist gewaardeerd?

In dit feitenrapport doet de commissie verslag van de uitkomsten van het feitenonderzoek. De beantwoording van de vragen met een beoordelend karakter komt aan de orde in de eindrapportage van de commissie.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van dit feitenrapport bevat een introductie van het huisvestingsbeleid van de UvA in de periode van 1998 tot en met 2004. Dit begint bij de totstandkoming van het Huisvestingsplan 2000, omdat dit een belangrijke basis heeft gevormd voor het huisvestingsbeleid van de UvA in de decennia die volgden. In hoofdstuk 3 is de tijdlijn weergegeven van de periode 2005-2016. Een special case van zeer problematische voortgang is uitgewerkt in paragraaf 3.15, maar daar wordt ook een lijstje van projecten zonder grote problemen (qua tijd of geld) naast geplaatst.

2. Huisvestingsbeleid van de UvA

2.1 Inleiding

De Commissie Onderzoek Financiën en Huisvesting richt haar onderzoek voornamelijk op de periode 2005-2016, maar de ontwikkelingen op het vlak van huisvesting vóór 2005 zijn hierbij niet te negeren. Reeds in de jaren '50 van de vorige eeuw heeft de UvA, samen met de gemeente Amsterdam, een huisvestingsvisie opgesteld. In dit zogenaamde Driekernenplan nam clustering een belangrijke rol in (het WG-terrein¹ voor de medici incl. het Academisch Ziekenhuis; op en bij het Roeterseiland de bètafaculteiten; bij de Oudemanhuispoort/het Binnengasthuisterrein en de Oude Turfmarkt de alfafaculteiten en de centrale voorzieningen) (Huisvestingsplan workshop, 1998, pag. 3).

In de periode 1950-1975 werd de sloop van gemengde woonbuurten gepland voor vervanging door grootschalige universitaire nieuwbouw. Door de onstuimige studentengroei in de jaren zestig/zeventig moest de universiteit haar huisvestingsvisie, met als basis een beperkt aantal huisvestingsgebieden, bijstellen. Omdat de sloop van de Kinkerbuurt nog jaren op zich zou laten wachten, werd besloten tot fusie van het Binnengasthuis en Wilhelminagasthuis en verhuizing naar een nieuw te bouwen AMC in de Bullewijk. Dit was toen een majeure wijziging van en investering in nieuwe universiteitshuisvesting (in dit geval alleen voor de medische faculteit). Noodgedwongen moest een pragmatische aanpak worden gekozen die leidde tot een vastgoedportefeuille van 130 panden verspreid over de (binnen)stad (Huisvestingsplan workshop, 1998, pag. 3).

In de jaren '70/'80 richtten de huisvestingsplannen zich op het terugbrengen van de versnippering door concentratie op eerst 7 en later 6 clusters (de locatie Uilenburg/Valkenburg werd namelijk afgewezen door de Faculteit Letteren en de Universiteitsraad) (Huisvestingsplan workshop, 1998, pag. 4). In die jaren werd bijvoorbeeld het Bungehuis aangekocht en het PC-Hoofthuis gerealiseerd. Het aantal clusters wordt in 1998 teruggebracht naar 4 (Huisvestingsplan workshop, 1998, pag. 6).

In 1995 heeft het Rijk het vastgoed van de onderwijsinstellingen financieel verzelfstandigd (Arkesteijn & De Jong, 2012, pag. 22²). Met de zogenaamde IVH-operatie (Integrale Verantwoording Huisvesting) is het economisch eigendom van vastgoed 'om niet' overgedragen van het Rijk aan de universiteiten. In totaal ging het in Nederland om circa 2 miljoen m² functioneel netto vloeroppervlak (fno) (Arkesteijn & De Jonge, 2012, pag. 22). Belangrijke redenen voor het Rijk om over te gaan tot het overdragen van het economisch eigendom, zijn achterstallig onderhoud en de behoefte aan herinvesteringen. In 1995 was al duidelijk dat vanwege de leeftijdsopbouw van het universitair vastgoed een groot deel van de gebouwenvoorraad direct of binnen enkele decennia forse investeringen behoefde.

¹ Het terrein van het voormalige Wilhelmina Gasthuis in Oud-West.

² Arkesteijn, M. & H. de Jong (2012), Eigendom vastgoed Rijksmuseum; lessen voor eventuele overdracht, TU Delft

Ter compensatie van deze noodzakelijke investeringen zijn de universitaire budgetten verhoogd met een component voor huisvesting van in totaal € 77 miljoen (per jaar) (Arkesteijn & De Jong, 2012, pag. 23). Hiervan is medio 1995 al geconstateerd dat dit niet voldoende zal zijn om de gevraagde investeringen te dekken (Den Heijer & Van de Water, 2012³).

Schattingen van het exploitatietekort op jaarbasis dat daarna nog resteert van het Ministerie van OCW (€ 41 miljoen) en van de VSNU (€ 59 miljoen) lopen uiteen, maar beide erkennen dat het economisch eigendom van huisvesting per saldo een financieel tekort oplevert voor de gezamenlijke Nederlandse universiteiten (Arkesteijn & De Jong, 2012, pag. 81).

De IVH-operatie vormt daarmee een bijzonder moment in de geschiedenis van de universitaire huisvesting. Universiteiten zijn vanaf 1995 als gevolg van besluitvorming van het Rijk zelf gaan beslissen over het vastgoed dat zij gebruikten, maar stonden ook zelf aan de lat voor investeringen, beheer en onderhoud van de gebouwen.

Het huisvestingsbeleid dat de UvA medio 2016 hanteert is voor een groot gedeelte ontstaan in de periode 1995-2005, omdat de UvA door de IVH-operatie gedwongen werd om haar huisvestingsbeleid uit te breiden en gedetailleerder vorm te geven. Dit is de reden dat dit feitenrapport onderscheid maakt naar het huisvestingsbeleid tussen 1995 en 2005 (hoofdstuk 2) en de periode 2005-2016 (hoofdstuk 3).

2.2 Ontwikkeling huisvestingsplan medio 1998

In 1998 ontwikkelt de UvA voor het eerst een huisvestingsplan nadat zij het vastgoed in economisch eigendom heeft gekregen. Dit huisvestingsplan wordt geformuleerd in twee interne workshops op 27 juni en 17 oktober 1998. Er is ook nog een workshop op 16 november 1998, maar hiervan is geen verslag bekend, maar enkel de informatie die vooraf beschikbaar is gesteld. In december 1998 wordt de volledige documentatie over het voorgenomen Huisvestingsplan gedeeld en besproken met de COR/CSR.

Er is geen bij CvB-besluit vastgesteld Huisvestingsplan 1998. De plannen uit 1998, in workshops tot stand gekomen in aanwezigheid van CvB-leden, worden gezien als het Huisvestingsplan 1998. Ze vormen de opmaat naar het (wel vastgestelde) Huisvestingsplan 2000-2015. Aangezien de inhoudelijke basis hiervoor wel al in 1998 is gelegd, lichten we de inhoud van deze workshops in deze paragraaf nader toe.

De opstellers van het Huisvestingsplan zien medio 1998 een aantal uitdagingen voor de UvA: grote verspreiding van gebouwen, achterstallig onderhoud, te weinig ontplooiingsmogelijkheden door de stedelijke woonomgeving, veel panden zijn specifiek ingericht en daardoor niet flexibel inzetbaar, een tekort aan studentenwoningen en studentenvoorzieningen (bibliotheek, ICT, sport, studieplekken) zijn niet optimaal.

³ Den Heijer, A.C. & L.B.S. van de Water (2012), *Eigendom vastgoed Rijksmuseum, deelstudie 2 - Universiteiten*, TU Delft (in: Arkesteijn, M. & H. de Jong (2012), *Eigendom vastgoed Rijksmuseum; lessen voor eventuele overdracht*, TU Delft).

Doelstelling Huisvestingsplan

De doelstelling van het Huisvestingsplan (voortkomend uit het Instellingsplan) is om de Universiteit van Amsterdam te profileren als stadsuniversiteit, een wervende instelling te zijn met de nadruk op interdisciplinaire samenwerking, een kennis- en opleidingsinstituut te zijn voor geavanceerde kennis, een organisatie te zijn die toponderzoek stimuleert en samenwerkt met bedrijven voor contractonderzoek, om integraal deel te nemen aan de Europese en internationale samenleving en om zich te profileren als één van de toonaangevende klassieke universiteiten in de wereld (Huisvestingsplan workshop 17 oktober, 1998, pag. 5).

Universitaire ambities in Workshop Huisvestingsplan 17 oktober 1998 (pag. 6/7)

"De geformuleerde doelstellingen vergen een ingrijpende en goed doordachte uitwerking in de universitaire huisvestingsplannen. Hieronder wordt aangegeven op welke wijze deze doelen in de universitaire huisvestingsplannen kunnen worden vertaald en gerealiseerd:

- *Vernieuwing, intensivering en optimalisering van het onderwijs leiden tot een andere en flexibele inrichting van de onderwijsvoorzieningen; werkgroeponderwijs in kleinere groepen, computerondersteund onderwijs, geïnformatiseerde studieplaatsen en in het algemeen verbetering van de kwaliteit en uitrusting van de voorzieningen. Bovendien vereisen nieuwe en aanvullende taken, zoals contractonderwijs en onderwijs voor ouderen hoogwaardige en in veel gevallen specifieke onderwijsvoorzieningen.*
- *Top-onderzoek vereist eveneens een verbetering van het kwaliteitsniveau en de uitrusting van de onderzoek outillage, ruimte voor interactieve samenwerking en ontmoetingsplekken.*
- *Het wegwerken van de achterstand in informatietechnologie vereist het uitbreiden en verbeteren van de netwerkinfrastructuur in gebouwen en het creëren van voldoende instructie- en studieruimten.*
- *De clustering van faculteiten en de integratie van de onderwijs- en onderzoeksinfrastructuur (bibliotheken, practica, etc.) genereert de mogelijkheid tot interactieve samenwerking en andere synergetische effecten, maar is ook noodzakelijk vanuit het oogpunt van kostenbeheersing.*
- *De uitbouw van contractonderzoek en andere samenwerkingsverbanden met overheid en bedrijfsleven op het terrein van research en development vragen een flexibele opzet van gebouwen en infrastructuur en/of een reservestelling in het huisvestingsareaal.*
- *Het tekort aan relatief goedkope woonruimte voor buitenlandse studenten en docenten heeft nog steeds een remmend effect op de verdere ontplooiing van de internationalisering. Daarnaast is de beschikbaarheid van woonruimte voor reguliere studenten, gezien het capaciteitsgebrek met name in de binnenstad, nog steeds een knelpunt. Het blijft daarom noodzakelijk om eigen vastgoed in te zetten voor woningbouwplannen en daarnaast, in samenwerking met de gemeente Amsterdam, woonstichting De Key en derden, alternatieve locaties op haalbaarheid te onderzoeken en te ontwikkelen.*

Concreet betekent dit voor de bouw- en huisvestingsplanning:

- *Het voorbereiden van bouwprojecten op basis van scherp toegesneden programma's, inspelend op vernieuwingen in de primaire processen en gekenmerkt door een grote mate van flexibiliteit. Veranderende onderwijsprogramma's vereisen een gebouwde structuur die het mogelijk maakt daarbinnen ruimtes van verschillende afmetingen en functies te projecteren. Ontwikkelingen in de research maken het noodzakelijk dat gebouwen een zo groot mogelijke indelingsvrijheid hebben.*

- *Concentratie in clusters op basis van functionele, inhoudelijke verwevenheden en raakvlakken; in grote lijnen Alfa, Bèta, Gamma en Medisch. De onderlinge nabijheid van onderzoeksinstituten en onderwijscholen is van groot belang in verband met de sociale en vakinhoudelijke interactie tussen onderzoekers en studenten en de geconcentreerde toegankelijkheid en ontsluiting van onderzoeks- en studievoorzieningen, zoals bibliotheek, studieruimtes, practica etc. Daarnaast genereert de concentratie belangrijke voordelen op het terrein van de clustering van ondersteunende functies en beperking van de beheerskosten.*
- *Een streven naar een grote mate van flexibiliteit binnen de clustercomplexen vanwege de "schuif-flexibiliteit" binnen de complexen: op deze wijze kunnen krimp- en groei-effecten bij de diverse instituten eenvoudig opgevangen worden.*
- *De realisatie van kostenefficiënte bouwplannen, waarbij het algemeen inzetbare vastgoedbezit, dat ingericht is ten behoeve van kantoorfuncties en dergelijke, marktconform dient te zijn en zo nodig goed bruikbaar voor derden.*
- *De gebouwen en complexen van de universiteit dienen een karakteristieke en herkenbare uitstraling te hebben, gebaseerd op kwalitatief hoogwaardige architectuur. Een aantal bestaande complexen, zoals de 70'er jaren nieuwbouw op het Roeterseiland en in de Watergraafsmeer hebben onvoldoende identiteit en uitstraling. Het is noodzakelijk dat de geprojecteerde nieuwbouw wel een aansprekende kwaliteit heeft en de herkenbaarheid van de UvA in de stad garandeert."*

Knelpunten in Huisvesting

"In grote lijnen kunnen de volgende knelpunten worden onderscheiden:

1. *De gebouwen en complexen zijn teveel verspreid over de stad en de onderlinge afstanden, met name binnen facultaire clusters, zijn in diverse situaties te groot. [..]*
2. *De bouwtechnische staat en de kwaliteit en de inrichting van gebouwen en complexen is in veel gevallen beneden een aanvaardbaar niveau. [..]*
3. *Met name de Bèta-research heeft door de brandveiligheid- en milieuregelgeving en door ruimtegebrek in een stedelijke woonomgeving als de Roetersstraat/Plantagebuurt te weinig ontplooiingsmogelijkheden. [..]*
4. *Veel gebouwen en complexen zijn zeer specifiek ingericht en zijn daardoor onvoldoende flexibel in het gebruik en in zeer beperkte mate marktconform. [..]*
5. *Het algehele voorzieningenniveau voor studenten met betrekking tot bibliotheekvoorzieningen, ICT-voorzieningen, studieplaatsen, huisvesting en sportvoorzieningen is verre van optimaal."*

Concentratie in vier clusters

Een eerste vraag die de UvA zich stelt, is of er op basis van de knelpunten en ambities noodzaak is om naar nieuwbouwlocaties uit te zien. Dit besluit de UvA uiteindelijk niet te doen, omdat dit het karakter van de UvA als stadsuniversiteit zou aantasten en omdat dit te kostbaar zou zijn qua investeringsniveau. Op grond van deze verkenning is besloten te concentreren op de vier reeds bestaande clusters.

Binnenstad

De faculteit der Geesteswetenschappen wordt in zijn geheel gesitueerd op en rondom het Binnengasthuisterrein, de Oude Turfmarkt en het Oudemanhuispoort-complex, aansluitend aan de nieuwe universiteitsbibliotheek die in het centrum van het Binnengasthuisterrein (BG-terrein) en aan de Oude Turfmarkt grotendeels in nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Roeterseiland

Na vertrek van de Bètafaculteit zal de gehele faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen, alsmede de faculteit der Rechtsgeleerdheid, naast de daar reeds gevestigde faculteit der Economie en Econometrie, op het Roeterseiland-complex worden ondergebracht. Tevens zal er ruimte zijn voor sportvoorzieningen en studentenhuisvesting.

Watergraafsmeer

In aansluiting op de bestaande wetenschappelijke instituten en de huidige daar reeds gevestigde faculteit der Biologie zal de gehele faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica in de Watergraafsmeer worden gesitueerd. Ook hier zal er ruimte zijn voor sportvoorzieningen en studentenhuisvesting.

Bullewijk en Slotervaart

De faculteit der Geneeskunde zal als onderdeel van het Academisch Medisch Centrum in de Bullewijk gesitueerd blijven en de faculteit Tandheelkunde zal binnen het samenwerkingsverband ACTA met de VU vooralsnog aan de Louwesweg gehuisvest blijven.

In de verdere huisvestingsplannen (en daarmee ook in het deelonderzoek huisvesting van onze commissie) wordt de locatie van het AMC buiten beschouwing gelaten.

Vrijkomende panden

In de workshop van 17 oktober 1998 wordt een lijst gegeven van de belangrijkste panden die als gevolg van de concentratie en herschikking vrijkomen (Workshop Huisvestingsplan 17 oktober, 1998, pag. 10). Het betreft het PC Hoofthuis, het Bungehuis, een groot deel van de UB aan de Singel en het BCP Jansen laboratorium. Er wordt aangegeven dat vrijkomende panden slechts beperkt direct worden afgestoten, maar eerst worden ontwikkeld voor huisvesting van gelieerden, "*waardoor de universiteit enerzijds op korte en lange termijn opbrengsten genereert en anderzijds de mogelijkheid behoudt gebouwen en terreinen flexibel in te zetten en zo mogelijk in de toekomst te expanderen*" (Workshop Huisvestingsplan 17 oktober, 1998, pag. 10).

Betaalbaarheid

De huisvestingsplannen van de UvA uit 1998 bleken te ambitieus (Investeringsplan, Brink Groep, 1999, pag. 1). Brink Groep heeft daarom in opdracht van de UvA de mogelijkheden in beeld gebracht om het investeringsniveau te beperken. Dit heeft geresulteerd in een memo d.d. 21 oktober 1998, waarin mogelijke besparingen worden gepresenteerd. Besparingen zijn voor een groot deel gezocht in de realisatie van een kwalitatief lager, doch acceptabel afwerkingsniveau van de renovatieprojecten. Tevens wordt er in de bezuinigingsslag vanuit gegaan dat bewuster dient te worden omgegaan met renovaties en herinrichtingsprojecten. Per project dienen zorgvuldig afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van nut en noodzaak van de voorgestelde ingrepen.

Het voorgenomen huisvestingsplan medio 1998 vergt op basis van voorlopige calculaties een investering van circa € 454 miljoen (1 miljard gulden), waarvan de beide grote projecten (Bèta-cluster Watergraafsmeer en UB Binnengasthuisterrein) samen ongeveer de helft vragen (Workshop Huisvestingsplan 17 oktober, 1998, pag. 10). Daar staan vastgoedopbrengsten tegenover ter hoogte van circa € 68 miljoen (150 miljoen gulden). Deze vastgoedopbrengsten worden niet nader toegelicht of gespecificeerd.

Planning en risicoanalyse

De voorgenomen fasering van het Huisvestingsplan 1998 beslaat naar schatting een periode van circa 15 jaar (later uitmondend in het HVP 2000-2015). Het verslag van de workshop Huisvestingsplan van 17 oktober 1998 laat zien dat het risico op vertraging al vroeg onderkend is. Hierin wordt namelijk gesteld dat *“de realisaties van de thans in voorbereiding zijnde grote projecten zoals het Bèta-cluster in de Watergraafsmeer en de nieuwe Universiteitsbibliotheek op het Binnengasthuisterrein binnen de komende 5 a 7 jaar bepalend zullen zijn voor de concretisering van het geheel.”* (Workshop Huisvestingsplan 17 oktober, 1998, pag. 10).

Ook het financiële risico wordt in 1998 al benoemd. *“Gezien het omvangrijke investeringsniveau en de lange planningstermijn is het noodzakelijk alternatieve scenario’s beschikbaar te hebben om niet-voorspelbare en omvangrijke financiële ontwikkelingen te kunnen opvangen. Het plan biedt dan ook de mogelijkheid om bij elke majeure stap een risico-afweging te maken.”* (Workshop Huisvestingsplan 16 november, 1998, pag. 4).

Ondanks het werken met scenario’s blijft het Huisvestingsplan kwetsbaar voor onvoorziene majeure wijzigingen. Daarom zijn in de fasering van het Huisvestingsplan verschillende "knippen" onderscheiden die de mogelijkheid bieden om tussentijds bij te sturen. *“Bij negatieve plancorrecties zullen de uitgangspunten om de eerder genoemde doelstellingen te verwezenlijken, zoals optimale clustering, wellicht deels losgelaten moeten worden”* (Workshop Huisvestingsplan 16 november, 1998, pag. 5).

Financieringsbehoefte

De geplande investeringen voor huisvesting vragen al snel om externe financiering: *“Gezien de omvangrijke geplande investeringen voor de periode 1999-2006 zal de universiteit in de nabije toekomst dan ook naar aanvullende externe financiering moeten omzien”* (Jaarverslag 1997, pag. 2). Financiering van investeringen in gebouwen uit eigen middelen houdt wel de voorkeur, om die reden probeert de UvA het eigen vermogen te versterken. Ondanks de benodigde externe financiering en daaraan gekoppelde rentelasten, is de overtuiging dat over de jaren heen (15 jaar vanaf 2000) niet meer zal worden uitgegeven dan vroeger (HVP 2000-2015, pag. 16). Sterker, de besluitvorming in 1998 was mede gebaseerd op een vergelijking met de toen bestaande situatie; de exploitatiekosten daarvan zouden aanzienlijk hoger zijn dan bij realisatie van nieuw- en herbouw.

2.3 Huisvestingsplan 2000 – 2015

In 2000 is een nieuw meerjaren huisvestingsplan opgesteld, het *Huisvestingsplan 2000-2015*. Dit is binnen de onderzochte periode 1998-2015 het eerste echt door het College van Bestuur bij besluit vastgestelde huisvestingsplan. Concreet beoogt het plan de bouwtechnische staat en de kwaliteit van de inrichting van de gebouwen en voorzieningen voor studenten (bibliotheek, ICT, huisvesting en sportvoorziening) in een veranderende omgeving op een aanvaardbaar niveau brengen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de UvA een stadsuniversiteit moet blijven, maar wel geconcentreerd op een minder groot aantal locaties. Daarbij wordt een aantal beoogde voordelen van clustering benoemd:

- het bevorderen van samenwerking tussen verschillende disciplines (onderwijs, onderzoek);
- het verhogen van efficiëntie: beperken beheerskosten; kosten toegankelijk en in stand houden gebouwen terugdringen (minder portiers en baliemedewerkers);
- het – met grote gebouwen – bieden van meer flexibiliteit in het huisvesten van de sterk wisselende studentenaantallen.

De campusgedachte

De clusteringswens komt voort uit een drang naar efficiency, maar zou daarnaast ook inhoudelijke voordelen moeten hebben. Het belangrijkste voordeel is dat door clustering onderlinge samenwerking makkelijker tot stand kan komen, een gedachte die in die periode ook op andere Nederlandse universiteiten postvat.

Daarnaast worden andere kwalitatieve doelen van clustering gespecificeerd:

- Een karakteristieke en herkenbare uitstraling waardoor identiteit en zichtbaarheid van de universiteit worden versterkt.
- Als stadsuniversiteit de cultuur en de geschiedenis van de stad bewaren en ontsluiten.
- Fungeren als ontmoetingsplaats voor mensen die zich bezighouden met wetenschap en cultuur.
- Een inspirerend lokaal centrum zijn met een mondiale toegang tot informatie.

Deze doelen laten zich samenvatten onder de noemer 'de open stadscampus'. De UvA wil, door zich te concentreren op vier campussen, zichtbaarder zijn in de stad, zich beter kunnen profileren als universiteit en tegelijkertijd meer interactie met 'de stad' aangaan.

Efficiëntie

Een beoogd kwantitatief doel van de clustering op vier locaties is meer efficiëntie, want de UvA zat destijds nog in 65 verschillende gebouwen en die hadden allemaal eigen beheerkosten (een portier, schoonmaak). *"Zo heeft de verspreide ligging van de gebouwen relatief hoge exploitatiekosten tot gevolg en zijn veel gebouwen volstrekt niet flexibel inzetbaar"* (bron: jaarverslag 1998). Op termijn moet dit een kostenbesparing van € 4,3 miljoen (7 miljoen gulden) per jaar op facilitaire ondersteuning opleveren. Daarnaast moet het lagere exploitatielasten en lagere personeelslasten door 'integratie van activiteiten' opleveren.

De voorspelde ruimtereductie oogt in 2000 als volgt (fn = functioneel netto):

- 1999 – 258.000 m² fn.
- 2006 – 248.000 m² fn.
- 2015 – 232.000 m² fn.

Daarnaast leeft de gedachte dat grotere gebouwen flexibeler zijn, en dat een universiteit met vier campussen in plaats van een verzameling losse gebouwen flexibeler met haar ruimte kan omgaan. *"De spreiding over verschillende gebouwen met diverse losse eenheden biedt bovendien nauwelijks ruimte voor flexibiliteit, terwijl de snel wisselende studentenaantallen dit wel vereisen. Wanneer men in grotere eenheden is gehuisvest, kan, waar nodig, worden uitgedijd of ingekrompen"* (bron: HVP 2000-2015, pag. 4).

Groeiprognose: sterk wisselende studentenaantallen

Snel wisselende studentenaantallen maken het noodzakelijk dat het vastgoed flexibel te gebruiken is, aldus het HVP. Ter illustratie: In 2000 staan er 21.264 studenten ingeschreven aan de UvA, tegen 22.009 in 1996 en 20.683 in 1998.

Betaalbaarheid

Het budget van het HVP 2000-2015 wordt vastgesteld op € 417,5 miljoen (920 miljoen gulden), waarvan € 250 miljoen (550 miljoen gulden) voor de Bibliotheek en het Science Park. Verkoop en verhuur van vastgoed moet een bedrag van € 68 miljoen (150 miljoen gulden) opbrengen.

Voor de financiering wordt het kunnen opstellen van een integraal meerjaren investeringsplan positief belicht. *"Nu de financiering voor de huisvesting onderdeel is geworden van de eigen universitaire financiën, kan de UvA een meerjaren-investeringsplan maken. Er is een samenhangend plan gemaakt voor de gehele huisvesting. Niet langer wordt er begroot voor losstaande projecten, maar de gehele huisvesting van de universiteit wordt in een plan opgenomen, dat vervolgens gefaseerd in vijftien jaar zal worden uitgevoerd. Over de jaren gemeten wordt er overigens in totaal niet meer geld aan huisvesting uitgegeven dan vroeger."* (HVP 2000-2015, pag. 16)

Planning

Het gehele huisvestingsplan kent een verwachte doorlooptijd van 15 tot 20 jaar. Het Science Park en de Universiteitsbibliotheek (UB) zijn als eerste aan de beurt. Wanneer de eerste fase van het Science Park klaar is, verhuist de Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica (FNWI) van het Roeterseiland naar het Science Park.

Dan komt er ruimte op het Roeterseiland voor een 'ingrijpende verbouwing' en verhuizingen van de Faculteit der Rechtsgeleerdheid (FdR) en Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen (FMG) naar het Roeterseiland. Daarna is de verhuizing voorzien van de Faculteit der Geesteswetenschappen (FGw) naar de Oudemanhuispoort vanuit verschillende panden in de binnenstad.

Belangrijk aandachtspunt is de Universiteitsbibliotheek (UB), omdat nauwelijks wordt voldaan aan de eisen van opslag en conservatie van boeken en ook de technische infrastructuur en dienstverlening aan gebruikers zijn gedateerd. Vanwege de gelijke functies tussen de UB en de faculteitsbibliotheek van de faculteit Geesteswetenschappen is besloten de bijzondere bibliotheekcollecties zowel organisatorisch als fysiek samen te voegen in de historische panden aan de Oude Turfmarkt. Voor de hoofdvesting van de UB wordt besloten een geheel nieuw gebouw te ontwikkelen met ruimte voor boeken, collegezalen en gedigitaliseerde studieplekken.

Asbestsanering

Een probleem voor de UvA is dat de universiteiten bij de overdracht van het vastgoed door het Rijk in 1995 te weinig geld meekregen om de panden te onderhouden. Tegelijkertijd stelt de overheid wel steeds strengere eisen aan de veiligheid van gebouwen en van de werkomgeving, waardoor kostbare asbestsaneringen noodzakelijk worden. De UvA maakt daar veelvuldig opmerkingen over in de jaarverslagen. *"Bij de overdracht van de integrale verantwoordelijkheid voor huisvesting aan de universiteiten heeft de rijksoverheid onvoldoende middelen toegekend om op de lange termijn adequate universitaire huisvesting te kunnen garanderen. De middelen die beschikbaar worden gesteld blijven tientallen procenten achter bij hetgeen structureel noodzakelijk is. De rijksbijdrage voorziet in het geheel niet in de bestrijding van calamiteiten, zoals asbestsanering."* (Jaarverslag 2001, pag. 10).

2.4 Meerjarige Kaderstelling Universitaire Huisvesting 2000 – 2015

In de Meerjarige Kaderstelling Universitaire Huisvesting (MKUH) 2000-2015 (pag. 11-13) worden de condities beschreven waarmee *"verantwoorde inpassing van de investeringsplannen binnen de financiële spankracht van de UvA kan worden gegarandeerd"* (MKUH 2000-2015, pag. 11).

Dit levert de volgende condities op:

- Huisvestingslasten (zoals rente- en afschrijvingslasten) zullen variëren in de tijd. Dit geldt ook voor het exploitatiesaldo. Over de gehele looptijd treden er gemiddeld geen exploitatietekorten op. Er wordt een afschrijvingstermijn van 30 jaar gehanteerd, gekoppeld aan de afschrijvingstermijn van onroerend goed.
- Het investeringsprogramma is afgestemd op de ruimtebehoefte. Mede op basis van de prestatie-ambities wordt het te realiseren aantal vierkante meters (in overleg met de faculteiten) bepaald.
- *“Een substantiële bate met betrekking tot de financiële basis voor huisvestingsinvesteringen kan worden verwacht van de extra inkomsten die voortvloeien uit de ambities. Een belangrijke lastenverlichting hiertoe vormt de voortzetting van het huidig ombuigingsbeleid voor de concernbudgetten gedurende vijf jaren en het gedeeltelijk koppelen van de tijdelijke convenantsuppleties aan gerealiseerde (dus budgettering op grond van past performance) in plaats van aan te realiseren prestatie-ambities van de faculteiten.” (bron: MKUH 2000-2015, pag. 11-12)*

In bijlage 2 bij het MKUH 2000-2015 worden de condities uitvoeriger beschreven. In het kort wordt daarin beschreven:

- condities met betrekking tot financiële resultaten:
 - het gemiddelde jaarlijkse exploitatiesaldo in de periode 2000-2030 bedraagt € 0
 - gedurende de periode 2004-2026 zal vreemd vermogen moeten worden aangetrokken, met een beheersbaar plafond van aan te trekken vreemd vermogen a 360 miljoen gulden (circa € 163 miljoen);
- condities met betrekking tot het vast te stellen financiële kader op het niveau van de beheerseenheden:
 - de omvang van bouwplannen wordt afgestemd op de ruimtebehoefte verbonden aan facultaire ambities ten aanzien van derde geldstroomomzet en prestaties;
 - de berekende inkomsten worden gerealiseerd, waardoor de extra inkomsten tot uiting kunnen komen in een hogere rijksbijdrage, hogere collegegelden dan wel hogere inkomsten uit contractonderwijs en –onderzoek.
 - Voortzetting van de middelen-ombuiging van de concernbudgetten gedurende vijf jaar met (cumulatief) 1% per jaar netto. Er wordt uitgegaan van een structurele lastenvermindering van 10 miljoen gulden (ruim € 4,5 miljoen).
 - De helft van de tijdelijke budgetten die aan de bestuursconvenanten zijn verbonden, worden direct gekoppeld aan de gerealiseerde prestatie-ambities van de faculteiten.
- condities met betrekking tot de externe markt:
 - in het financieringsplan wordt uitgegaan van een ongewijzigde Rijksbijdrage WO;
 - de hoogte van collegegeldinkomsten wordt niet ongunstig beïnvloed door overheidsmaatregelen;
 - de rentevoet blijft de komende jaren op het huidige niveau (zowel debet als credit);
 - de indexering van kosten uit het huisvestingsplan (prijsspeil 1999) komt overeen met de algemene prijsindexering;
 - eventuele overcapaciteit kan kostendekkend aan externen worden verhuurd.
- condities met betrekking tot bedrijfsontwikkelingen en ambities van de faculteiten:
 - het aandeel van de UvA bij landelijke eerstejaarsaantallen neemt structureel met 1% toe ten opzichte van 1998-1999;
 - het studierendement bij alfa- en gamma-faculteiten stijgt met 10%;
 - het aandeel van de UvA in landelijke promoties stijgt structureel met 1% ten opzichte van 1998-1999.

In de conclusie van de MKUH 2000-2015 (pag. 15) wordt de overtuiging uitgesproken dat de komende 15 tot 20 jaar het Huisvestingsplan volledig zal worden gerealiseerd. Er wordt onderkend dat sprake is van een majeure uitdaging, niet alleen in financiële zin. De verschillende planfasen en onderdelen in het Huisvestingsplan zijn zo gemaakt dat gedurende de realisatie aangepast kan worden aan wijzigende omstandigheden en omdat deze benaderingswijze de mogelijkheid biedt om het proces goed te monitoren, te beheersen en waar nodig bij te sturen.

2.5 Audit Huisvesting 2002

In 2002 laat het CvB van de UvA een interne audit uitvoeren, onder andere omdat huisvesting een belangrijk onderwerp is binnen het beleid en de voorgenomen plannen bovendien aanzienlijke financiële consequenties hebben. *"Behalve een inhoudelijke toets op nut en noodzaak van de huisvestingsplannen, is een goede cyclus van financiële planning en control op huisvestingsaangelegenheden per jaar en per individueel project van groot belang"* (Audit huisvesting 2002, pag. 2). Verder wordt onder meer gesteld dat goed financieel toezicht voor de UvA extra van belang is: *"Voor de UvA is het realiseren van nieuwbouwprojecten van de voorgenomen omvang geen routineklus. Een goede beheersorganisatie rondom deze projecten verkleint het risico van onverwachte tegenvallers. De consequenties van alle beslismomenten in deze projecten zullen ook in de financiële zin tijdig vertaald moeten"* (Audit huisvesting 2002, pag. 2).

De audit in 2002 wijst uit dat aan een aantal randvoorwaarden onvoldoende is voldaan om een goede beheersing van de financiën voor huisvesting te waarborgen. Er worden diverse bevindingen beschreven over processen die beter moeten en de UvA moet verbeteringen doorvoeren in de verslaglegging over huisvesting in het jaarverslag, de structurele rapportage over de voortgang van projecten en het totaaloverzicht van projecten en de centrale regie daarop.

2.6 Herijking Huisvestingsplan 1998 in 2003

In de periode 2002/2003 is het Huisvestingsplan 1998 geactualiseerd. Uit een hernieuwde doorrekening van de financiële haalbaarheid door Brink Groep blijkt dat de uitgangspunten uit het oorspronkelijke huisvestingsplan niet meer financieel haalbaar zijn. Verklaring daarvan ligt in een aantal onverwachte ontwikkelingen:

- Stijging van de kosten. De kosten van het Huisvestingsplan 1998 (prijspeil 2003) bedragen ruim € 564 miljoen tegenover € 327 miljoen in 1998 (en € 417,5 miljoen in 2000). Als verklaringen worden genoemd de stijging van het Btw-tarief van 17,5% naar 19% en een stijging van de bouwkosten. Het opbrengstenniveau wordt geraamd op ongeveer € 85 miljoen tegenover € 68 miljoen in het HVP 1998.
- Twee nieuwe projecten, te weten: de realisatie van een internationaal campuscomplex aan de Prins Hendrikkade en de verhoging van het IWO-gebouw (Meibergdreef) met een extra verdieping.
- Vertragingen van nieuwbouw: bouw nieuwe universiteitsbibliotheek op het Binnengasthuisterrein en nieuwbouw voor de FNWI in de Watergraafsmeer lopen achter op de planning van 1998.
- Nieuwe speerpunten: samenwerking met de Hogeschool van Amsterdam.

De herijking van het Huisvestingsplan van 1998 wees uit dat de financiële middelen van de UvA niet toereikend waren voor de uitvoering van het plan, met behoud van de uitgangspunten uit het HVP 1998.

Zo zou de maximale schuld van de UvA met circa € 42 miljoen overschreden worden en zou een gemiddeld jaarlijks tekort van ongeveer € 5,8 miljoen ontstaan. Daarnaast bestaan in enkele periodes grote kostenpieken (tot boven de € 100 miljoen per jaar). De financiële middelen van de UvA zijn niet toereikend om de hoge kosten in deze periodes te dekken.

Om te komen tot een betaalbaar, uitvoerbaar en beheersbaar Huisvestingsplan dienen verschillende maatregelen en optimalisaties te worden doorgevoerd. Vertrekpunt hiervoor vormt het rapport van de Brink Groep, d.d. 22 mei 2003. De Brink Groep hanteert in dit rapport de volgende uitgangspunten:

- De belangrijkste principes en uitgangspunten van 1998 blijven overeind: clustering van de huisvesting op vier locaties.
- Realisatie van een grote mate van flexibiliteit binnen de clusters, om daarmee groei- en krimpbewegingen in de instituten zo eenvoudig mogelijk te kunnen opvangen.
- Het programma voor de Watergraafsmeer is inmiddels op hoofdlijnen vastgesteld. Volgens de huidige plannen wordt in de periode 2006/2007 bijna 40.000 m² fno opgeleverd, waarmee het totale ruimteaanbod in de Watergraafsmeer op circa 53.000 m² fno komt. Gezien het vergevorderde stadium waarin de plannen voor de Watergraafsmeer zich bevinden, heeft de stuurgroep besloten vooralsnog de plannen voor dit cluster ongemoeid te laten.
- De meeste dynamiek en onzekerheden bestaan op het Roeterseiland. De programmering voor het Roeterseiland zal zich op de realisatie van een compact complex richten, met een diversiteit aan functies en voorzieningen (inclusief studentenvoorzieningen en verzamelgebouwen voor gelieerden). Panden in de periferie van het cluster worden op termijn afgestoten. De ingrepen op het Roeterseiland zullen overwegend in de periode 2008 - 2012 plaatsvinden.
- In de binnenstad worden de plannen voor de bibliotheek als eerste uitgevoerd. Na het gereedkomen van de huisvesting voor de Faculteit der Rechtsgeleerdheid op het Roeterseiland komen de Oude Manhuispoort en het Binnengasthuisterrein vrij (vanaf circa 2010). Dat is het startsein voor de renovaties ten behoeve van de toekomstige huisvesting van de Faculteit der Geesteswetenschappen. Naar verwachting zal het alfcluster rond 2012 gereed zijn. In totaal wordt de omvang van de binnenstadportefeuille sterk gereduceerd, met name als gevolg van de afstoting van de panden in het westelijke deel van de binnenstad.
- Actualisatie van het investeringskostenniveau en van het opbrengstniveau naar de huidige standaard en op basis van bevindingen uit de 'projectscan' dient plaats te vinden.
- De ruimtebehoefte van de faculteiten betreft deels een toekomstige ruimtebehoefte voor geprognosticeerde prestaties op het gebied van derde geldstroomactiviteiten en extra instroom van studenten. Hiervan is vooraf niet met zekerheid vast te stellen of deze werkelijk wordt gerealiseerd. Momenteel blijven de faculteiten achter bij deze afgesproken targets. Er worden nu vierkante meters geprogrammeerd en gebudgetteerd, waarvan niet zeker is of deze daadwerkelijk benodigd zullen zijn. Als deze ruimte niet wordt gerealiseerd, zijn de kosten weliswaar lager, maar dit gaat ook gepaard met een daling van de bijdrage van de faculteiten zelf. De bijdrage komt in gevaar als faculteiten ambities niet kunnen waarmaken en daardoor inkomsten mislopen. Om dit boemerangeffect te voorkomen, wordt geadviseerd om de plannen voor de toekomst, in samenspraak met de faculteiten, op een reëel ambitieniveau te baseren.

Maatregelen en besparingen

Door de Brink Groep zijn voorstellen gedaan voor de reductie van het tekort op het herijkte Huisvestingsplan 1998. De maatregelen bestaan enerzijds uit een structurele temporisering van de plannen en anderzijds uit optimalisatie van kosten en opbrengsten, bijvoorbeeld door ruimtereductie.

Het nog op te stellen Huisvestingsplan blijkt onder bepaalde condities financieerbaar, te weten:

- Structurele temporisering, hiervoor zijn twee varianten uitgewerkt:
 - drie jaar uitstel van de Humaniorabibliotheek en spreiding Watergraafsmeer (variant 1);
 - aanpassing van de planning aan de laatste liquiditeitsprognose van de bouwdirecteuren (variant 2).
- Optimalisatie van kosten en opbrengsten, hier worden de volgende mogelijkheden tegelijkertijd benut:
 - terugdringen boven normatief ruimtegebruik;
 - 8% reductie ruimtenorm binnenstad;
 - 12% reductie ruimtenorm Roeterseiland-complex;
 - evenredige afname exploitatielasten;
 - taakstellende bezuiniging functionele aanpassingen;
 - optimalisatie toekomstige verkoopopbrengsten.

Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik ligt hoger dan de normatieve ruimtebehoefte. Ook na uitvoering van het Huisvestingsplan laat de match tussen de huisvestingsvraag (de normatieve ruimtebehoefte) en het huisvestingsaanbod (het gebouwenbestand) een kleine afwijking zien als gevolg van inpassingverliezen en overwegingen uit de schuifoperatie.

Risicoanalyse

Na herberekening van het Huisvestingsplan, waarin bovenstaande maatregelen zijn doorgevoerd, toont de modelmatige benadering aan dat een financieel haalbaar Huisvestingsplan mogelijk is. Uiteraard liggen hier aannames, randvoorwaarden en uitgangspunten aan ten grondslag. Daarnaast leiden de opeenstapeling en de onderlinge afhankelijkheid van de maatregelen tot aanzienlijke risico's die de haalbaarheid in gevaar kunnen brengen. Alleen uitstekend risicomangement en beheersing van de aannames, uitgangspunten en randvoorwaarden zorgen voor een uitvoerbaar Huisvestingsplan binnen de gestelde financiële kaders. Prioriteit is nu de implementatie van het Huisvestingsplan, het maken van keuzes daar waar nodig, en het vastleggen en beheersen van de keuzes en afspraken. Zo dienen de uitgangspunten van het Huisvestingsplan in de gehele organisatie te worden vastgelegd. Vervolgens moeten de vastgelegde uitgangspunten worden gehandhaafd door een duidelijke functieverdeling en prestatieafspraken. Daarnaast bestaat de intentie om een instrumentarium te ontwikkelen om de ruimtevraag in de hand te houden door middel van een huurder-verhuurdermodel. Een en ander is vertaald naar een actieplan. Het actieplan behelst acties die (op korte termijn) opgepakt dienen te worden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende acties:

1. vastleggen uitgangspunten Huisvestingsplan in de gehele organisatie;
2. clusterwijze prestatieafspraken;
3. onderhandelingskader convenanten;
4. huurder-verhuurdermodel;
5. ontwikkelen van een huisvestingsconcept per cluster;
6. ontwikkelen van vijfjarenplannen per cluster.

3. Huisvesting door de jaren heen (tijdlijn 2005 – 2016)

3.1 Inleiding

Voor het deelonderzoek huisvesting in de periode 2005 – 2016 zijn vooral de huisvestingsplannen van belang. Het huisvestingsplan is in deze periode op verschillende momenten aangepast:

- herziening van het huisvestingsplan in 2005 (HVP 2005);
- herziening van het huisvestingsplan in 2008 (HVP 2008);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2010 (HVP 2010);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2011 (HVP 2011);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2012 (HVP 2012);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2013 (HVP 2013);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2014 (HVP 2014);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2015 (HVP 2015);
- actualisatie van het huisvestingsplan als bijlage bij de begroting in 2016 (HVP 2016).

Naast de huisvestingsplannen wordt jaarlijks gerapporteerd over de voortgang van investeringsplannen en de exploitatie van huisvesting in de jaarrekening, het jaarverslag en in de begroting. In dit hoofdstuk beschrijven we per jaar de belangrijkste ontwikkelingen op het terrein van huisvesting in de periode van 2005 tot en met 2016. Naast de huisvestingsplannen, jaarrekeningen en begrotingen is dit hoofdstuk onder andere gebaseerd op Instellingsplannen van de UvA door de jaren heen, externe adviezen ter onderbouwing van de huisvestingsplannen, interne (besluitvormings)documenten over huisvestingsgerelateerde onderwerpen, voortgangsrapportages van (bouw)projecten en financiële rapportages.

3.2 2005

Eind 2004 bleek dat ook het in 2003 herijkte plan financieel niet uitvoerbaar was (Herijking Huisvestingsplan UvA, Brink Groep, 2004, pag. 1). De financiële middelen van de UvA zouden niet toereikend zijn, aangezien de maximale schuld met circa € 42 miljoen zou worden overschreden en een gemiddeld jaarlijks tekort van € 5,8 miljoen ontstaan. Bovendien bestaan in enkele periodes grote kostenpieken die de UvA niet kan opvangen. *“Met name het grote aantal investeringsprojecten dat in de laatste jaren van dit decennium tegelijkertijd in uitvoering zou worden genomen, oversteeg het investeringsplafond. Daarnaast zou de daaruit voortvloeiende huisvestingsexploitatie de financiële mogelijkheden van de UvA op langere termijn te boven gaan.”* (HVP 2005, pag. 3). Daarop heeft het CvB begin 2005 besloten een nieuw huisvestingsplan te ontwikkelen.

Huisvestingsplan 2005

De UvA besluit in 2005 een nieuw huisvestingsplan te ontwikkelen om te voorkomen dat het investeringsplafond wordt overschreden en de financiële beheersing uit de hand loopt. Dit doet zij door (HVP 2005, pag. 3):

- de uitgangspunten waartoe in eerdere huisvestingsplannen is besloten –clustering in Watergraafsmeer, Roeterseiland en Binnenstad - te blijven hanteren;
- een bezuiniging van € 36 miljoen op het eerder vastgestelde definitief ontwerp voor de nieuwbouw van FNWI (in 2005 gerealiseerd);
- de bouwvoorbereiding voor de UB/Geesteswetenschappen stil te leggen;

- de uitvoering van alle overige uit het HVP 1998 voortvloeiende projecten op te schorten (met uitzondering van de voorbereiding van de renovatie van het B.C.P. Jansen Instituut);
- nader onderzoek te doen naar varianten en optimale planning voor het REC en de Binnenstad;
- Het nieuwe plan als één geheel te beschrijven en berekenen naar zowel de investeringen als de exploitatielasten.

Het herziene HVP 2005 is het resultaat van deze exercitie en kent twee belangrijke doelstellingen, namelijk: het bieden van een betrouwbare prognose voor investeringen in vastgoed in de periode 2006 tot en met 2020 en het op grond van een investeringsprognose opstellen van een sluitende meerjarenexploitatie van het vastgoed. De belangrijkste elementen uit het HVP 2005 zijn:

- De uitgangspunten van clustering in de Watergraafsmeer, het Roeterseiland en de Binnenstad blijven centraal staan.
- In gesprekken met diverse medewerkers zijn ruimtelijke uitgangspunten opgesteld die de basis vormen voor het ruimtelijk ontwikkelingsmodel; dit model beschrijft de horizontale en verticale gebouwindeling aan de hand van de intensiteit van contacten tussen onderwijsvragers en onderwijsaanbieders en de schaalgrootte van onderwijs en onderzoek en van ondersteunende voorzieningen.
- De ruimtevraag is gebaseerd op de voorjaarsnota 2005 (opgave van faculteiten zelf) en bedraagt in totaal 170.000 m² fno (een reductie van 15% ten opzichte van 1998); er is geen prognose opgenomen over de verwachte ontwikkeling van studentenaantallen.
- De UvA heeft het plan om per 1 januari 2006 het huurder-verhuurder model te introduceren waarin de relaties tussen eigenaar en gebruiker worden genormeerd en vastgelegd. Voor het HVP 2005 wordt de normering ontleend aan de Voorjaarsnota 2005.
- De voorraad gebouwen bedraagt 225.000 m² fno. Een reductie van 25.000 m² fno ten opzichte van 1998 door verkoop van gebouwen.
- Er wordt een kernvoorraad beschreven per cluster die in ieder geval in eigendom blijft: in Watergraafsmeer is dat de grondpositie, op Roeterseiland de Artis Bibliotheek en de grondpositie en in de Binnenstad gaat het om de Agnietenkapel, de Oudemanhuispoort, het Binnengasthuisterrein, de schil Oude Turfmarkt en Lutherse Kerk (huur). De overige voorraad wordt aangehouden voor zover zij een zakelijk belang dient. Indien de voorraad geen toegevoegd waarde heeft, kan ze worden afgestoten.
- Op Watergraafsmeer wordt uiteindelijk 43.740 m² fno gehuisvest, op REC 51.900 m² fno en in de Binnenstad 48.500 m² fno. De beoogde toekomstige vastgoedsituatie bedraagt daarmee in 2005 totaal 144.140 m² fno.
- Aan de hand van een model van DHV zijn per pand de investeringsbeslissingen bepaald en investeringskosten modelmatig berekend. De totale kosten voor nieuwbouw en renovatie zijn geraamd op € 375 tot € 420 miljoen, afhankelijk van de keuze voor de Bibliotheek op respectievelijk multi- of unilocatie. Multilocatie betreft renovatie van bestaande bebouwing voor FdR, FGw en een bibliotheek en unilocatie betreft nieuwbouw voor de UB/Geesteswetenschappen. Het HVP 2005 is daarmee circa € 180 miljoen goedkoper dan het HVP 1998.
- De jaarlijkse exploitatielasten bedragen € 37 tot € 39 miljoen en zijn voor de UvA betaalbaar.
- De huisvestingslasten bedragen 11% van de totale UvA-omzet. Er is een nader onderzoek gaande naar de vraag in hoeverre dit overeenstemt met andere universiteiten.
- DHV heeft de volledige financiële berekening van het huisvestingsplan beoordeeld en juist geacht.

Vanwege de grote aanpassingen in het huisvestingsplan wordt hierna een aantal onderwerpen nader toegelicht.

Fasering – voorrang voor FNWI

Er wordt € 36 miljoen bezuinigd op de nieuwbouw van de faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica (FNWI). Besloten wordt om de bouw voor FNWI op het Science Park voorrang te geven. De UvA sluit als belangrijke grondeigenaar aldaar in 2006 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Amsterdam voor de ontwikkeling van het Science Park.

Vertraging UB

De voorbereiding voor de bouw van de Universiteitsbibliotheek (UB) op het Binnengasthuisterrein komt stil te liggen. Aanvankelijk zou dit project gelijktijdig met de ontwikkeling van het Science Park van start gaan. Maar door het grote aantal investeringsprojecten blijkt in 2004 al het investeringsplafond te worden overschreden, waardoor besloten wordt tot een meer gefaseerde planning.

Meer ruimtereductie

De UvA is optimistisch over ruimtereductie. In 2005 is het aantal m² fno afgenomen van 250.000 m² fno in 1998 tot 225.000 m² fno, al onder de doelstelling van het HVP 2000.

In het HVP 2005 wordt het doel verder bijgesteld naar 170.000 m² fno in 2020. Een middel dat moet bijdragen aan efficiënter ruimtegebruik (en daarmee aan het terugdringen van het aantal in gebruik zijnde vierkante meters) is het in 2006 te introduceren huur-verhuurmodel: faculteiten gaan betalen voor hun ruimtegebruik, te beginnen bij € 135 per m² in 2008 oplopend naar een eindprijs van € 225 per m² in 2022. Andere universiteiten, zoals de TU Delft, begonnen overigens al eind jaren negentig met het doorberekenen van de verhuur aan faculteiten. Daarnaast wordt voor huurders jaarlijks in de Voorjaarsnota de hoeveelheid benodigde vierkante meters bepaald aan de hand van het aantal studiepunten, medewerkers tweede geldstroom, omzet derde geldstroom. Er wordt gekozen om iedere eenheid in de UvA de ruimte die deze eenheid gebruikt, te laten huren tegen een uniforme prijs per m² VVO. Bij de invoering is besloten dat deze prijs ongeacht aspecten van kwaliteit en ligging is.

Van het vrijkomend vastgoed moet 55.000 m² fno verdwijnen door het afstoten van huurpanden en het verkopen van overtollige panden in de binnenstad. Het idee is dat het saldo huurlasten-opbrengsten daalt (van € 4,8 miljoen in 2005 naar € 3,9 miljoen in 2018), en dat dagelijks onderhoud, beheerlasten en verzekeringslasten zullen dalen. Aanvankelijk zou een groot aantal panden in de binnenstad verkocht worden.

Verder wordt er een 'kernvoorraad' vastgesteld (HVP 2005, pag. 10). De gebouwen die daar niet bij horen, kunnen worden verkocht. Alle gehuurde panden (behalve de Lutherse kerk) staan als eerste op de nominatie voor afstoting. Ook wordt opgemerkt dat gekeken zal worden naar mogelijke bestemmingswijziging ter waardevermeerdering van vastgoed. Gekozen wordt om de leeggekomen panden op Roeterseiland te herontwikkelen. In de Binnenstad, waar de panden waardevoller zijn, wordt meer bezit verkocht.

Planning

Het HVP 2005 kent een looptijd van 2006 tot en met 2020. Dit is iets, maar niet veel, langer dan het HVP 1998. In de periode 2006 tot en met 2010 zou Watergraafsmeer (Science Park) tot ontwikkeling moeten komen. Vanaf 2006/2007 zou gestart worden met het Roeterseiland-complex en ook met de eerste werkzaamheden in het cluster Binnenstad (onder andere oplevering Agnietenkapel en bibliotheek bijzondere collecties, renovatie BG2). In de periode 2010-2012 zou REC verder ontwikkeld worden en de besluitvorming over de Binnenstad (onder andere UB) moeten plaatsvinden. Tussen 2013 en 2016 zou vervolgens het cluster Binnenstad gerealiseerd worden.

Betaalbaarheid

DHV heeft de financiële vertaling van het HVP 2005 doorgerekend en goedgekeurd. Er wordt gesproken van 20 te renoveren gebouwen. Nieuwbouw- en renovatiekosten worden in het HVP 2005 geschat op € 375 tot € 420 miljoen (afhankelijk van uni- of multilocatie). Er wordt een flinke toename in jaarlijkse afschrijvingen verwacht: van € 15 miljoen in 2005 naar € 25 miljoen in 2018. Toch is er sprake van een besparing. Het HVP 2005 is circa € 180 miljoen goedkoper dan het oorspronkelijke HVP 1998.

Financiering

De UvA heeft zichzelf enkele beperkingen en randvoorwaarden opgelegd voor de ontwikkeling van het Huisvestingsplan in de toekomst. Deze worden herhaaldelijk behandeld in de financiële beoordeling van Huisvestingsplannen en bestaan onder andere uit:

- De solvabiliteit dient in ieder jaar minimaal 35% te zijn.
- De maximale schulddoelstelling mag in enig jaar € 240 miljoen bedragen.
- De huisvestingsexploitatiekosten mogen niet meer bedragen dan 11% van totale UvA-omzet.

Meerjarige Kader Universitaire Huisvesting 2005-2020

"Het HVP 2005 biedt de mogelijkheid om een wijziging in het investeringskader vast te stellen. Dit aangepaste kader wordt tot 2020 gehanteerd bij de uitvoering van huisvestingsplannen" (HVP 2005 concept, pag. 26).

Het Meerjarige Kader Universitaire Huisvesting 2005-2020 is de opvolger van de MKUH 2000-2015. Dit document is echter (nog) niet in bezit van de commissie en niet betrokken bij het opstellen van dit feitenrapport.

Overige vastgoedontwikkelingen

Naast het HVP 2005 is uit de begroting en jaarrekening een selectie van relevante ontwikkelingen geselecteerd.

Er zijn grote bezwaren van omwonenden tegen de sloop van twee rijksmonumentale panden op het Binnengasthuisterrein (BG-terrein) voor de bouw van de nieuwe UB. De UvA maakt bezwaar tegen de monumentale status van de panden, maar het ministerie van OCW wijst dit in 2004 af. De bouw van de nieuwe UB loopt meer vertraging op. Er is besloten tot de bouw van een nieuwe bibliotheek op het Binnengasthuisterrein (de Binnenstadcampus), dit vanwege de wens tot clustering. In het verleden heeft de UvA om die reden meerdere bestaande panden afgewezen, zoals het voormalige ABN AMRO hoofdkantoor op het Rembrandtplein, de Bazel aan de Vijzelstraat en het voormalige Fortisgebouw aan het Rokin. Deze panden zouden te ver afgelegen zijn van het BG-terrein.

3.3 2006

Huurder-verhuurdermodel

Het huurder-verhuurdermodel wordt in 2006 ingevoerd. Na het bekend worden van feitelijke cijfers over het ruimtegebruik in relatie tot de normen voor ruimtegebruik (rapportage Brink Groep 2006), is een aantal mutaties in het invoeringstraject doorgevoerd (interne memo UvA). De belangrijkste mutatie is dat de toepassing van substitutiemogelijkheden voor faculteiten wordt uitgesteld en geleidelijk bij de realisatie van het HVP doorgevoerd. Met deze substitutiemogelijkheden zouden de faculteiten de mogelijkheid krijgen om ruimte in te leveren en de opbrengst daarvan te substitueren voor uitgaven ten behoeve van onderwijs en onderzoek.

Uitgangspunt overall is dat de integrale huisvestingslasten (rente, afschrijving, onderhoud, vervangingsreservering en dergelijke) worden vertaald naar een prijs per m² berekend over het totale bezit van de universiteit. Iedere organisatorische eenheid wordt geconfronteerd met een prijs per m² waarin al deze huisvestingskosten zijn verwerkt.

Dit budget is vervolgens samen met de andere bestanddelen van de allocatiesystematiek volledig vrij substitueerbaar. Slaagt een faculteit erin minder ruimte te gebruiken, dan zal men een lagere prijs voor de huisvesting in rekening gebracht krijgen en kan aan het verschil een andere besteding worden gegeven of worden gereserveerd voor toekomstige uitgaven. Zou een faculteit meer ruimte gebruiken dan impliciet in de normen van de allocatiesystematiek is verdisconteerd, dan legt de huisvesting een groter beslag op de uitgaven van een faculteit dan in de systematiek voorzien en zal dat ten koste gaan van de beschikbare middelen voor onderwijs en onderzoek.

3.4 2007

Door het CvB is besloten om het universitaire sportcentrum USC (tot dan aan de Boelelaan) te verplaatsen naar het Science Park. Het investeringsbudget bedraagt € 21 miljoen, incl. BTW, grond en 15% onvoorzien (Rapportage Voortgang Huisvestingsprojecten 2008-08).

In het Instellingsplan 2007-2010 wordt het principe 'klein binnen groot' geïntroduceerd. De UvA moet enerzijds profiteren van haar schaal en omvang (samen met de HvA) als het gaat om investeringen in huisvesting, technologie en infrastructuur. Anderzijds moet de organisatie van onderwijs en onderzoek gekenmerkt worden door eenheden met eigen ambities, bevoegdheden en resultaatverplichtingen, om adequaat in te kunnen springen op behoeftes van studenten:

“Aan de andere kant zien we dat de effectiviteit van onderwijs en onderzoek slechts verbetert als medewerkers en studenten werken in kleine gemeenschappen, waar ze elkaar kennen en waar ze zich verbonden weten met het werk dat zij dagelijks verrichten” (bron: Instellingsplan 2007-2010, pag. 11).

Ruimtereductie

In 2007 wordt een nieuwe ruimtenorm vastgesteld die nu nog steeds gehanteerd wordt. Gehanteerde ruimtenorm 2007:

- hoorcollegezalen 1,2 m² per zitplaats;
- werkcollegezalen 2,0 m² per zitplaats;
- studieplaatsen 2,5 m² per zitplaats;
- onderwijsvragend = 85% van de ingeschreven studenten;
- kantoren medewerkers 10 m² per werkplek.

In 2007 wordt het ruimtebehoeftemodel (RBM) geïntroduceerd, een toets voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en wensen. Dit om overbodig ruimtegebruik te ontmoedigen en gebruikers bewuster te maken van de kosten van hun wensen, net als de eerdere invoering van het huur-verhuurmodel.

De ruimtebehoefte voor onderwijszalen is in 2007 bepaald aan de hand van het aantal contacturen in de onderwijscurricula van de bachelor- en masteropleidingen. Deze ruimtebehoefte wordt voor het HVP 2008 geëxtrapoleerd op basis van de prognose van het aantal studenten om de ruimtebehoefte voor 2020 te bepalen.

3.5 2008

Actualiseren HVP 2005 - AT Osborne

In 2007 werden vraagtekens geplaatst bij het HVP 2005, omdat het tekort aan aandacht voor de kwaliteit niet paste bij de ambities van de UvA en omdat onduidelijk was hoe toekomstige groeiscenario's opgevangen konden worden binnen de bestaande plannen. In 2008 brengt AT Osborne daarom een update uit van het huisvestingsplan uit 2005, waarbij vooral aandacht is uitgegaan naar:

- kwaliteit van de gebouwde omgeving binnen de 'klein binnen groot' discussie;
- invloed van onzekerheden over studentenontwikkeling;
- consistentie van definities;
- bruikbaarheid van gegevens en presentatie ervan.

AT Osborne constateert dat "in het onderzoek dat wij gedaan hebben de financiële kaders qua opzet zeer degelijk onderbouwd zijn". Dit is ook de reden dat AT Osborne zoveel mogelijk voortborduurde op de gehanteerde modellen. Slechts op enkele onderdelen zijn de modellen aangepast. AT Osborne adviseert dat de huisvesting meer moet aansluiten bij de specifieke kenmerken van faculteiten en behoeftes van opleidingen, in lijn met de 'klein binnen groot' gedachte. FNWI is een op zichzelf staand cluster door de specifieke eisen die een laboratoriumomgeving stelt. FGw is een faculteit met een veelheid aan kleinere eenheden die goed past bij de gedifferentieerde huisvesting in de Binnenstad. De grote faculteiten FEB, FMG en FdR kunnen door hun omvang en onderlinge verbondenheid goed worden geclusterd op het Roeterseiland-complex.

Vanuit de doelstellingen van 'stimulerende / uitdagende werkomgeving', 'binding student-instelling' en 'klein binnen groot' legt AT Osborne de nadruk op ontmoeten. Door het bieden van adequate studielandschappen en learning centers is de hoop dat studenten meer op de universiteit aanwezig zijn, interactie gestimuleerd wordt en de academische gemeenschap versterkt.

Ruimtebehoefte

Bij het bepalen van de ruimtebehoefte behandelt AT Osborne twee mogelijke scenario's:

- scenario nul groei: gelijkblijvend aantal studenten en medewerkers;
- scenario maximaal: rekening houdend met demografische ontwikkelingen, wordt uitgegaan van een groei van 33% (verwachte algehele groei Nederlandse studenten van 20% in 2020, 5% wegens demografische groei in de regio Amsterdam in de groep 16- tot 18-jarigen en 8% wegens toename buitenlandse masterstudenten).

Om te kunnen beoordelen of de beschikbare gebouwen op clusterniveau voldoende ruimte bieden, rekent AT Osborne het maximale scenario door. Als dit passend is, moet een lagere groei ook te faciliteren zijn, zo is de gedachte. AT Osborne introduceert de term 'nuttige oppervlakte' (no). Niet duidelijk wordt of er verschil is met de tot dan toe gehanteerde term van 'functioneel netto oppervlakte' (fno). De termen worden in verschillende huisvestingsplannen door elkaar heen gebruikt, waardoor het lijkt alsof ze hetzelfde zijn (no).

De doorgerekende ruimtebehoefte per student resulteert in een vraag naar onderwijs van 31.400 m² no (uitgaande van het maximale scenario). Daarnaast onderscheidt AT Osborne behoefte aan grote hoorcollegezalen (>100 m²) met een omvang van 3.430 m² no. In totaal komt de ruimtebehoefte van studenten daarmee op maximaal 34.830 m² no.

De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt 65.900 m² no. Bij de huidige ruimtenormering van de UvA plaatst AT Osborne enkele kanttekeningen:

- De UvA normeert als traditionele kantoorruimte, maar gezien het relatief hoge percentage afwezigheid is het de vraag of dit niet efficiënter kan.
- De vraag naar onderzoekruimte bedraagt 12 à 15 m² per medewerker (afhankelijk van het aantal medewerkers). AT Osborne stelt echter dat een gemiddelde van 8 m² zou moeten volstaan als rekenbudget.
- De vraag naar additionele ruimte ten behoeve van ontmoeten is niet normatief meegerekend. Een berekening om te zien hoe het aanbod van faciliteiten kan bijdragen aan de aanwezigheid van studenten is zinvol.

Een heroverweging zou ertoe kunnen leiden dat de nieuwbouw op een andere wijze wordt doorbelast. Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten is de totale behoefte aan ruimte voor studenten en medewerkers 100.730 m² no.

Vastgoedanalyse

In de rapportage van AT Osborne worden enkele correcties doorgevoerd in de cijfers uit Planon, het universitaire systeem voor de monitoring van vastgoed. Zo worden ondergrondse ruimten, woningen, de bibliotheek, bijzondere collecties, studentvoorzieningen en ACTA niet meer meegenomen in de totaalstelling. AMC werd al niet meegenomen in dit systeem. In totaal resteert een oppervlakte van 156.900 m² no die bruikbaar is voor personeel en organisatie.

Omdat de faculteiten sterk gescheiden zijn over de verschillende campussen, is uitruil van ruimte tussen campussen lastig. Het excedent aan huisvesting wordt in het rapport van AT Osborne dan ook per campus uitgedrukt en niet op totaalniveau. In de binnenstad is in het maximale scenario 2.015 m² no overschot dat bestaat uit kantoren en op Roeterseiland gaat het om een overschot van 4.002 m² no kantoren. Dit kan geheel worden ingevuld voor staf/diensten, waarna zij nog 7.110 m² no in de eigen voorraad c.q. huur moeten betrekken. Er is in dat scenario dus niet of nauwelijks sprake van leegstand.

In het toekomstige scenario zou na renovatie, herontwikkeling en nieuwbouw nog een vastgoedportefeuille resteren van:

- 42.200 m² no in de Binnenstad:
- 66.500 m² no op REC:
- 43.500 m² no op Science Park

Zijnde een totaal van 152.600 m² no.

Aanbevelingen voor huisvestingsplan 2008

De conclusies van AT Osborne voor het HVP 2008 luiden als volgt (AT Osborne, pag. 33):

- *"Invulling Campusgedachte/klein binnen groot betekent toevoegen kwaliteit (zoals in huidige plannen REC) en gebruiken van overruimte t.b.v. secundaire processen (cultuur e.d.).*
- *Hoewel extra kwaliteit ook (beperkte) extra investeringen vraagt, gaat het vooral om extra aandacht en inzet. Dit vertaalt zich mogelijk in hogere exploitatie (extra f.t.e.).*
- *Match vraag en aanbod past bij scenario maximale groei (in variant I); daarbij worden FdR, FEB, FMG gehuisvest op REC, FGw gehuisvest op BG/OMHP en FNWI gehuisvest op SPA.*
- *De ruimte die vrijkomt op de clusters nadat de faculteiten gehuisvest zijn conform de ruimtenorm, wordt gebruikt voor de huisvesting van de stafdiensten. Wanneer groei alle vrije ruimte in beslag neemt, moeten de stafdiensten gehuisvest worden in de reservevoorraad van de UvA.*
- *In de komende jaren moeten de faculteiten worden gehuisvest conform de ruimtenormen"*

Huisvestingsplan 2008 – kwaliteit en groei

In 2008 volgt de herziening van het HVP. Aanleiding was volgens het jaarverslag 2007 de flinke groei van de UvA in studentenaantallen, en de duurder uitvallende planontwikkeling met betrekking tot het Roeterseiland en de Oudemanhuispoort. Daarnaast heeft het Rijk een bezuiniging opgelegd aan de universiteiten door overheveling van € 100 miljoen van de eerste naar de tweede geldstroom (waarvan circa € 10 miljoen voor de UvA). Het streven is dit geld terug te verdienen door meer subsidies en prijzen van NWO binnen te halen (Jaarverslag 2008, pag. 11). Verder zou het HVP uit 2005 teveel nadruk leggen op de financiële haalbaarheid, en was er niet genoeg oog voor kwaliteit. Het HVP had volgens de opstellers 'een kwaliteitsimpuls' nodig: een stimulerende omgeving zou zorgen voor een sterkere binding tussen student en instelling, goed voor de profilering van de universiteit.

Het herziene HVP 2008 is het eerste huisvestingsplan sinds de invoering van het huurder-verhuurdermodel. De belangrijkste elementen uit het HVP 2008 zijn:

- Het 'klein binnen groot' principe wordt nader uitgewerkt voor huisvesting en het faciliteren van ontmoeting krijgt een centrale rol.
- Bij de berekening van de studentengroei worden twee scenario's onderscheiden. Een scenario van 'nulgroei' en een scenario van maximale groei. Het tweede scenario laat een groei zien van 33% tot 32.800 studenten in 2020 (exclusief tandheelkunde en geneeskunde). Er is gerekend met de faculteiten FEB, FGw, FMG, FdR, FNWI en ILO/IIS). Zoals hiervoor beschreven, wordt er met het tweede scenario gerekend om de huisvesting te kunnen beoordelen. Als dit scenario passend is, kan een lagere behoefte ook worden gefaciliteerd.
- Uitgewerkt in de ruimtebehoefte betekent dit 31.400 m² no voor onderwijs, 3.430 m² no voor grote collegezalen en 65.900 m² no voor kantooruimte voor personeel. In totaal beslaat de geprognosticeerde ruimtebehoefte in 2020 daarmee 100.730 m² no.
- Er worden, net als in het rapport van AT Osborne, kanttekeningen geplaatst bij enkele onderdelen van de ruimtenormering.
- De actuele vastgoedsituatie (exclusief kelders en onbruikbare ruimtes) laat een totaalgebruik zien van 156.900 m² no, verdeeld over 82 complexen in de Binnenstad (59.500 m² no), REC (79.500 m² no) en Science Park (17.900 m² no).
- Er wordt een categorisering geïntroduceerd van kernvoorraad (behouden ten behoeve van primair proces), sloop/nieuwbouw/renovatie en reservefonds. Panden in het reservefonds zijn beschikbaar voor het huisvesten van de staf, voor het inzetten van huisvesting voor bijzondere personen/organisaties, voor verhuur aan derden en uiteindelijk voor vervreemding. In de bijlage van het HVP 2008 wordt per pand aangegeven in welke categorie het valt.

- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie (ten behoeve van onderwijs en onderzoek) bestaat uit 148.300 m² no, verdeeld over Binnenstad (42.600 m² no), REC (62.200 m² no) en Science Park (43.500 m² no), waarvan uiteindelijk 107.500 m² no beschikbaar moet zijn voor het primaire proces.
- Het totaal verwachte investeringsniveau is gestegen met circa € 115 miljoen, verdeeld over de Binnenstad (+ € 24,5 miljoen), REC (+ € 56 miljoen) en Science Park (+ € 34,5 miljoen). Deze verhoging wordt niet veroorzaakt door meer vierkante meters, maar door een algemene prijsstijging en meer kwaliteit.
- Er wordt anders tegen de verkoopstrategie uit 2005 aangekeken. De totaal verwachte opbrengst uit verkoop is gestegen met € 5,5 miljoen en op de nominatie voor verkoop staan het Bungehuis, het PC Hoofthuis, CEDLA, het Kunsthistorisch Instituut, het Zoölogisch Museum, woningen op REC, SISWO, het Euclides-gebouw en het oude Universitair Sportcentrum. Verschil met 2005 is dat het Maagdenhuis en Gebouw J/K niet meer op de verkooplijst staan, maar in het reservefonds zitten en het Universitair Sportcentrum juist is toegevoegd.
- De balanspositie van de UvA wordt toegelicht. De huidige solvabiliteit van 53% zal dalen tot een dieptepunt van 19%, net boven de grens die de bank aanvaardbaar vindt. Bovendien is een buffer nodig voor tegenvallers in de rijksbijdrage. Daarom moet elke duurder uitvallende investering uit het HVP 2008 worden gecompenseerd met een besparing elders in het HVP.
- Eind 2008 bedraagt de bestemmingsreserve huisvesting € 70,3 miljoen (bron: HVP 2010).

Gezien de relatief grote aanpassing van het huisvestingsplan 2008 in vergelijking met 2005 worden hieronder enkele onderwerpen nader toegelicht.

Campusgedachte breidt uit

Belangrijker is de nieuwe gedachte dat de student zo veel mogelijk tijd op de campus moet doorbrengen in “adequate studielandschappen” en “learning centers”. De campus is niet alleen een onderwijsplek, maar een verblijfsruimte geworden. Daar horen ook cultuur, horeca, ontspanning en winkels bij. De invulling van de campus wordt steeds grootser. Vooral de zichtbaarheid van de universiteit speelt hierbij een rol. *“Wij pleiten ervoor om de clusters herkenbaarheid te geven als campus van de UvA.”* (HVP 2008, pag. 9)

Tegenover de generieke ruimtes waarvoor het HVP 2005 pleit, worden meer ruimtes voor ontmoeting gesteld. Een kortstondige uitzondering op de clusteringsgedachte wordt rechtgezet: de Faculteit der Rechtsgeleerdheid (FdR) wilde graag in de historische Oudemanhuispoort blijven. Dit leek even te lukken, maar in 2008 wordt besloten dat FdR toch, net als de Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen, naar het Roeterseiland moet, om zich daar bij de Faculteit Economie en Bedrijfskunde te voegen. Dit omdat economie en rechten veel raakvlakken hebben.

Groeioprognose

In het HVP 2000 werd nog uitgegaan van ‘sterk wisselende studentenaantallen’ en in 2005 van het huidige studentenaantal. In het HVP 2008 wordt voor het eerst gekeken of de beoogde huisvesting ook voldoende is bij een maximale groeioprognose van 33% tussen 2006 en 2020. Meer 18-jarigen betekent meer studenten, zo is de gedachte. Daar bovenop kwam de voorspelling dat een steeds groter deel van de bevolking naar de universiteit zou gaan. De UvA gaat daarbij uit van het “maximale scenario”, want als het maximale scenario passend is, kan ook bij een lagere groei de behoefte worden gefaciliteerd. Deze keuze heeft ook consequenties voor de financieringsbehoefte. In het HVP 2008 wordt de groei van het aantal medewerkers berekend aan de hand van de groei van studenten. 1% groei van studenten leidt tot 0,45% groei in medewerkers.

De oplossing voor het ruimteprobleem wordt niet gezocht in meer vierkante meters, maar in efficiënter gebruik. Concreet houdt dat in:

- Minder werkplekken per f.t.e.
- In het berekenen van de ruimtenormen wordt (op clusterniveau) uitgegaan van deze 33% groei. De toekomstige verschillen in krimp/groei per faculteit worden daarmee gedeeltelijk opgevangen. Generieke ruimte met generiek meubilair maakt het mogelijk sneller in te spelen op veranderende situaties.
- Het vloeroppervlak per werknemer in onderzoeksruimten kan van 12 à 15 m² naar 8 m².
- Daar tegenover staat een betere kwaliteit (o.a. goede ICT) voor de overige ruimten waar de ontmoetingen plaatsvinden.
- Onderwijsruimten kunnen, als ze niet worden gebruikt, dienen als 'ICT-aanlandplekken'.
- Oplossen groei-krimp: *"De groei- en krimpscenario's kunnen worden opgevangen door het uitplaatsen dan wel terughalen van de gemeenschappelijke dienstverlenende eenheden uit huurpanden. Ditzelfde geldt ook voor de ruimte die bepleit wordt voor het faciliteren van de ontmoeting. Wanneer op termijn blijkt dat het plaatsen van buitenuniversitaire activiteiten in de plint succesvol is, zal daar navenant ruimte voor moeten worden gecreëerd. Bij een minder succesvol verloop zal het primaire proces de ruimte op termijn weer innemen."* (HVP 2008, pag. 27). Wanneer groei alle vrije ruimte in beslag neemt, moeten de staf/diensten gehuisvest worden in de reservevoorraad van de UvA.

Financiering

In het jaarverslag 2008 wordt erkend dat het HVP erg ambitieus is en dat het daarom zaak is *"dat iedere nieuwe stap met zorgvuldigheid wordt genomen"* (bron: UvA jaarverslag 2008). Er worden in het HVP 2008 enkele forse stappen gezet en keuzes gemaakt die van invloed zijn op de schaalgrootte, zoals de ruimtenormen en de groeiprognoses.

Het investeringsvolume verschuift van € 419 miljoen naar € 617 miljoen. Deze verhoging komt volgens eigen verklaring niet door meer m² maar door prijsstijging en hogere kwaliteitseisen. Dat ging samen met een duik omlaag van het eigen vermogen: van 53% (balans 31/12/2007) naar 19% op het laagste punt, net boven wat de bank toelaatbaar vindt. In 2007 was er door de start van de bouw bovendien sprake van een scherpe daling in de liquiditeit, van € 65 miljoen naar € 19 miljoen in één jaar (bron: UvA jaarverslag 2007). Dat creëerde behoefte aan externe financiering: in 2008 kwam de UvA voor het eerst in de positie om geld te moeten lenen. Het HVP 2008 houdt rekening met hogere opbrengsten uit de verkoop van gebouwen dan het HVP 2005, namelijk € 90 miljoen euro i.p.v. € 84,5 miljoen.

"Om de duurdere bouwplannen in Amsterdam te bekostigen, sluit de UvA in 2008 voor het eerst grote leningen af, met daaraan gekoppelde renteswaps om het risico van een stijgende rente af te dekken. Dientengevolge daalt de solvabiliteit. In de jaarverslagen wordt vanaf 2009 een rechtstreekse koppeling gelegd tussen de uitvoering van het huisvestingsplan en de noodzaak om scherp te sturen op solvabiliteit, waarbij geen ruimte meer is voor begrotingsoverschrijdingen door faculteiten." (Jaarverslag 2009, pag. 11)

Planning

Volgens de planning zal de ontwikkeling van het Roeterseiland, de UB en het Binnengasthuisterrein elkaar deels overlappen in 2010. Het totale HVP zal nog afgerond worden voor 2020. Ondertussen zal in de eerste helft van 2009 het FNWI-gebouw op het Science Park worden opgeleverd, zal de FNWI vervolgens verhuizen en zal het Amsterdam University College van start gaan.

Overige huisvestingsontwikkelingen

Roeterseiland

Het goedgekeurde budget voor renovatie en nieuwbouw van het gehele project M (voorheen het B.C.P. Janseninstituut) op het Roeterseiland bedraagt € 20,3 miljoen (waarvan € 5,1 miljoen voor asbestsanering). Door moeilijk verhaalbare faillissementen moet het budget verhoogd worden met € 4,6 miljoen. In gebouw M wordt tijdelijk het Amsterdam University College in samenwerking met de VU gevestigd, tot de nieuwbouw daarvoor op het Science Park na 2012 in gebruik genomen kan worden. De actuele raming voor de nieuwbouw FNWI op Science Park is inmiddels € 185 miljoen, prijspeil juni 2008, plus € 16,5 miljoen inrichtingskosten. In HVP 2005 werd nog uitgegaan van € 164 miljoen.

Binnenstad

Voor de Binnenstad zijn er 3 inpassingsvarianten waaruit men voorlopig kiest voor clustering van de FGw (21.000 m² fno) rond de geplande nieuwbouw van de UB (14.500 m² fno) op het BG-terrein en inpassing van de FdR (10.000 m² fno) op het Roeterseiland-complex. De FdR zal nog minstens 8 jaar op de Oudemanhuispoort (OMHP) gevestigd blijven. De start van de uitvoering van de UB is voorzien in 2011 en het budget volgens HVP 2008 is € 62 miljoen euro. Voor de OMHP zijn 3 scenario's opgesteld en gekozen wordt voor totale renovatie, te starten in 2016. De investeringsraming daarvoor komt uit op € 49,5 miljoen (prijspeil 2008).

3.6 2009

De informatie in deze paragraaf over Science Park en Roeterseiland is ontleend aan de Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten (Science Park, Roeterseilandcampus en Binnenstad) van Huisvestingsontwikkeling (maart 2009), hierna te noemen 'Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03'. De informatie over ACTA is afkomstig van de Voortgangsrapportage 2009-09-12.

Science Park

In 2009 wordt de eerste fase van de nieuwbouw voor de FNWI opgeleverd. Deze faculteit vertrekt op dat moment van het Roeterseiland (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 5).

Roeterseiland

Op het Roeterseiland zelf is de renovatie van REC-A en REC-BC in voorbereiding, met een budget van € 145,6 miljoen, incl. de brug naar het E-gebouw en het realiseren van extra collegezalen. In oktober 2008 was besloten het budget te verhogen met € 12 miljoen (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 18).

Gekozen is voor een fasering: eerst BC, dan A, wat de noodzakelijke (tijdelijke) verhuisbewegingen moet beperken. De gebouwen J/K en P bij het Roeterseiland dienen als uitwijkmogelijkheid, tot voorlopig 2013 (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 19).

REC-D wordt gerenoveerd tot onderzoekslab-gebouw voor de FMG (met fMRI-scanner), totale renovatiebudget: € 7 miljoen (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 20).

REC-I wordt gerenoveerd en uitgebreid voor CREA en Studentencentrum STUC, budget € 14,5 miljoen plus € 1,3 miljoen voor afdekken risico's bodemsanering, gevel- en funderingsherstel. De start bouw wordt voorzien in 2009, oplevering voorjaar 2011 (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 21).

Gebleken is dat de FdR niet geheel (incl. bibliotheken en opheffen dislocaties) in de OMHP zou passen en daar niet kan groeien. Maart 2009 is door het CvB besloten dat FdR in gebouw A op het REC komt (Voortgangsrapportage huisvestingsprojecten, 2009-03, pag. 24).

ACTA

De nieuwbouw ACTA aan de Zuidas, ontwikkeld door de VU, is vrijwel precies binnen het budget van € 78 miljoen volgens de afspraak tussen VU en UvA uit 2004 gerealiseerd. Over de te betalen huurprijs is men dan nog in onderhandeling. Het oude ACTA-gebouw aan de Louwesweg is in 2008 verkocht aan een woningcorporatie met een boekwinst van € 12 miljoen (bate voor het HVP) (Voortgangsrapportage 2009-09-12, 2009, pag. 6).

3.7 2010

Huisvestingsplan 2010

In 2010 is het HVP uit 2008 geactualiseerd. In aansluiting op het vierjaarlijkse Instellingsplan wordt voortaan jaarlijks een voortschrijdend meerjarenplan huisvesting opgesteld en, als onderdeel van de begroting, vastgesteld.

De kern van de aanpak blijft concentratie op vier open stadscampussen in Amsterdam, waarop onderwijs, onderzoek, wonen en recreëren zoveel als mogelijk worden gecombineerd (Binnenstad-Centrum, Binnenstad-Oost (REC), Science Park en AMC). Ten opzichte van de laatste actualisatie van het HVP in 2008 zijn er diverse aanleidingen om het huisvestingsplan te herijken (HVP 2010, pag. 6):

"In het HVP 2010 wordt:

- *de ontwikkeling in studenten- en medewerkersaantallen tussen 2006 en 2009 geactualiseerd;*
- *nagegaan of er nieuwe inzichten zijn, voortkomend uit projecten die nu in uitvoering respectievelijk voorbereiding zijn;*
- *nagegaan of de krimp en groei voldoende opvang bieden voor de groei van de instroom studenten en of de prognoses in dezelfde richting wijzen;*
- *een aanzet gegeven tot het beoordelen van de investeringsbedragen op het feit dat de UvA zich als doel heeft gesteld een duurzame universiteit te zijn."*

Het HVP 2010 betreft een actualisatie van het HVP 2008 en bevat weinig inhoudelijke wijzigingen. De belangrijkste elementen zijn:

- Er wordt een groei van het aantal studenten verwacht, met een piek in 2020. Na 2020 verdwijnt de geboortepiek en zullen de studentenaantallen weer met 10% dalen.
- Ten opzichte van het studiejaar 2006/2007 is het aantal (voorlopig) ingeschreven studenten met circa 19% toegenomen tot 30.539 in 2009/2010. Dit betreft echter voorlopige cijfers waarbij een sterke daling ten opzichte van 2008/2009 niet volledig kan worden verklaard. Gezien de verwachte daling na 2020 wordt in het HVP 2010 niet meer gebouwd voor de maximale groei. Aanvaard wordt dat tijdens de piek in 2020 ruimte extern aangehuurd zal moeten worden.
- De ruimtebehoefte voor onderwijs en onderzoek wordt berekend op een totaal benodigde ruimte van 28.897 m² fno voor onderwijs, 3.432 m² fno voor grote collegezalen en 51.430 m² fno voor kantoorruimte voor personeel. In totaal beslaat de geprognosticeerde ruimtebehoefte in 2020 daarmee 83.759 m² fno. In het HVP 2010 zelf wordt een totale ruimtebehoefte van 82.985 m² fno voor alle faculteiten benoemd.

- De oppervlaktenormen blijven onderwerp van aandacht. Vanwege de meer open werkplekken en vernieuwende kantoorconcepten is de vraag of normering per medewerker tot optimale ruimtelijke oplossingen leidt. Het doel van andere concepten is niet om een lager ruimtegebruik dan de norm te bereiken, maar om betere ruimtelijke oplossingen te construeren. De faculteiten worden betrokken om na te denken over de mogelijkheden voor de verschillende kantoorconcepten.
- De actuele vastgoedsituatie laat een totaalgebruik (voor onderwijs en onderzoek) zien van 242.600 m² fno, verdeeld over Binnenstad (79.670 m² fno), Roeterseiland (94.170 m² fno), Science Park (37.920 m² fno) en AMC (30.840 m² fno).
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie (ten behoeve van onderwijs en onderzoek) bestaat uit 153.100 m² fno, verdeeld over Binnenstad (43.100 m²), Roeterseiland (57.600 m²) en Science Park (52.400 m²).
- De planning wordt nader toegelicht en geconstateerd wordt dat de gepresenteerde planning logisch is, vanwege de capaciteit die de UvA heeft om grote projecten gelijktijdig uit te voeren. FNWI is in 2010 opgeleverd, REC loopt van 2010 tot 2015, UB van medio 2011 tot 2013 en Binnengasthuisterrein van 2013 tot 2016. Het laatste grote project, de Oudemanhuispoort, zal in 2018 worden opgeleverd, volgens de planning in 2010.
- De UvA beschrijft in het HVP 2010 voor het eerst haar ambities op het vlak van duurzaamheid. Naar aanleiding van de Meerjaren afspraken energie efficiëntie (MJA 3) in 2008 en het 'Convenant Duurzaam Inkopen', ambieert de UvA om 30% energie-efficiencyverbetering te realiseren in 2020 ten opzichte van 2005, 40% CO₂ reductie te realiseren in 2025 en 50% duurzaam inkopen in 2012.
- De bestemmingsreserve van het Huisvestingsplan bedraagt eind 2008 € 70,3 miljoen.
- Aan de gestelde toetsstenen (zie hieronder) wordt niet voldaan. De bestemmingsreserve huisvesting is in 2035 negatief. Er is echter geen reden om bij het HVP 2010 projectbudgetten te reduceren. Wel betekent dit dat sprake is van taakstellende budgetten. De minimale solvabiliteit en de stabiele huurlast worden wel behaald.
- In de risicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's van de kwaliteit van projectramingen en ramingen groot onderhoud, kosten van tussentijdse maatregelen, geraamde opbrengst grondexploitatie REC, renterisico en kabinetsplannen. Potentiële meevallers zijn inflatie (omdat afschrijvingen en rentelast niet meegroeien met inflatie creëert elk structureel procent inflatie extra ruimte) en de restwaarde van gebouwen en terreinen (die is € 0 in het model).
- Het HVP 2010 is ook financieerbaar. Voor de projecten waarvoor nog geen definitief besluit is genomen (UB, Oudemanhuispoort), zijn nog geen financieringsarrangementen getroffen.

Gezien de mutaties in het HVP 2010 ten opzichte van het HVP 2008 lichten we hierna enkele relevante onderwerpen nader toe.

Ruimtebehoefte

Om de doelen van ruimtereductie te realiseren, is in 2006 het huurder-verhuurdermodel en in 2007 het ruimtebehoeftemodel (RBM) geïntroduceerd en vastgesteld door het CvB. Dit geeft een toets weer voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en wensen. De belangrijkste ruimtecategorieën, waarvoor in het RBM een normering is uitgewerkt, zijn de personeelsgerelateerde ruimten en de onderwijs- en onderzoekgerelateerde ruimten.

De totale ruimtebehoefte voor onderwijs en kantoorruimte voor de faculteiten in 2020 wordt op basis van het RBM bepaald op 82.985 m² fno. Dit is exclusief overige functies zoals laboratoria, kassen, musea, bibliotheken, Agnietenkapel en Aula. Aangezien dit soort ruimtes zo specifiek gebonden is aan de taak van een enkele eenheid of faculteit, is voor deze categorie geen normering vastgesteld.

Vastgoedanalyse

In de bestaande situatie wordt in totaal gebruik gemaakt van 258.120 m² fno. Na correctie van ruimten die niet bestemd zijn voor onderwijs en onderzoek of andere direct ondersteunende afdelingen resteert 242.600 m² fno.

In de gewenste eindsituatie resteert er in de Binnenstad 43.100 m² fno, op het Roeterseiland 57.600 m² fno en op Science Park 52.400 m² fno. In totaal bedraagt dit 153.100 m² fno.

Vastgoedontwikkelingen

Het voornemen is om in de Binnenstad de Rijksmonumenten BG14 (CREA 2) en BG 13a (deels) te slopen ten behoeve van de nieuw te realiseren UB op het BG-terrein. Op het Roeterseiland-complex worden de gebouwen A, B, C, D, G en M gerenoveerd, waarvan de laatste (Amsterdam Business School) inmiddels gereed is. Ook het bijzondere gebouw I, de voormalige Diamantslijperij, zal gerenoveerd worden en beschikbaar komen voor CREA en Stuc. Op Science Park zal naast de FNWI ook het nieuwe USC en de definitieve huisvesting van Amsterdam University College (AUC) gerealiseerd worden. Daarnaast zullen de gebouwen IA en IB en gebouw II en III gerenoveerd worden. Tot slot wordt er groot onderhoud gepleegd aan het casco van de boerderij Anna Hoeve.

Duurzaamheid

De UvA is in 2007 toegetreden tot de tweede Meerjaren afspraak energie (MJA 2). Eind 2008 is MJA 2 overgegaan in MJA 3. Daarnaast heeft de UvA met de overheid een aanvullend convenant 'duurzaam inkopen' afgesloten. De duurzaamheidsdoelstellingen die de UvA daardoor nastreeft, zitten voor een deel in het energieverbruik van het vastgoed en in de vastgoedontwikkeling.

Betaalbaarheid – Financiële toetsstenen

De beoordeling van de betaalbaarheid van het HVP als geheel vindt plaats aan de hand van de volgende drie toetsstenen:

- De bestemmingsreserve van het HVP dient in 2035 niet-negatief te zijn (een tussentijdse negatieve stand moet zijn ingelopen).
- De solvabiliteit van de UvA-enkelvoudig mag niet onder de 15% dalen en bij voorkeur boven de 20% blijven.
- Het percentage van de omzet dat de UvA kwijt is aan interne huur (huurquote) moet stabiel blijven over de jaren.

Het geactualiseerde rekenmodel achter het HVP 2010 laat een negatieve huisvestingsreserve zien in 2035. Uit nadere analyse blijkt dat *"de negatieve eindstand in 2035 equivalent is met minder dan 1% gemiddelde inflatie (in het HVP-rekenmodel is geen inflatievoordeel meegerekend)"* (financiële bijlage HVP 2010, pag. 5). Bovendien zal besluitvorming over een aantal projecten pas over enige jaren hoeven plaatsvinden. Vanwege deze redenen zijn de projectbudgetten bij het HVP 2010 niet gereduceerd.

3.8 2011

In 2011 wordt geconstateerd dat de bijdrage van het Rijk verder terugloopt. De UvA is bovengemiddeld afhankelijk van de overheidsbijdrage: die maakt 63% uit van de totale begroting, tegenover gemiddeld 56,4% op andere Nederlandse universiteiten (bron: UvA jaarverslag 2011 en DUO).

Minder groei dan verwacht

In 2011 heeft de UvA 30.000 studenten. Dit blijft achter bij de verwachte groei, maar toch blijft de UvA in haar Instellingsplan 2011-2014 uitgaan van groei. In 2011 wordt huisvesting als factor van succes genoemd: onderzoekers kunnen 'vanzelfsprekender' samenwerken, studenten zien elkaar werken, en zien werken doet werken. De nadruk lag eerst alleen op nabijheid en ontmoeting, vanaf 2011 wordt huisvesting ook inzet van productiviteit. De internationale rankings en de tevredenheid van studenten en medewerkers gaan een grotere rol spelen in de achterliggende doelstellingen van de huisvestingsplannen.

Huisvestingsplan 2011

Het HVP 2011 bouwt sterk voort op het HVP 2010. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De ontwikkeling van studentenaantallen is geactualiseerd. Het aantal inschrijvingen is sinds het studiejaar 2006/2007 met 25% toegenomen tot 32.879 in 2010/2011.
- De ruimtebehoefte komt uit op een totaal benodigde ruimte van 28.897 m² fno voor onderwijs, 3.432 m² fno voor grote collegezalen en 51.320 m² fno voor kantoorruimte voor personeel. In totaal beslaat de geprognosticeerde ruimtebehoefte in 2020 daarmee 83.649 m² fno. In het HVP 2011 zelf wordt een totale ruimtebehoefte voor onderwijs en onderzoek van 82.625 m² fno voor alle faculteiten benoemd.
- Het ruimtegebruik per cluster telt op tot 232.160 m² fno, verdeeld over de Binnenstad (89.190 m² fno), REC (94.930 m² fno) en Science Park (48.040 m² fno).
- De vastgoedanalyse laat een totaal actueel ruimtegebruik van alle faculteiten zien van 247.710 m² fno (een toename van 5.120 m²). Dit sluit echter niet aan bij de totaalstelling per cluster, omdat hier de gemeenschappelijke ruimten niet in zijn opgenomen.
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie bestaat uit 151.200 m² fno, verdeeld over Binnenstad (41.200 m²), REC (57.600 m²) en Science Park (52.400 m²).
- De planning uit het HVP 2010 blijft overeind en de afronding van de vastgoedontwikkelingen uit het HVP staat nog steeds gepland voor medio 2018. De meerjaren balansprognose in de financiële paragraaf wordt overigens wel tot 2035 doorgerekend.
- de bestemmingsreserve Huisvestingsplan bedraagt eind 2010 naar verwachting € 81 miljoen
- aan de gestelde toetsstenen (zie onder) wordt niet voldaan. De bestemmingsreserve huisvesting is in 2035 negatief. Er is echter geen reden om bij het HVP 2011 projectbudgetten te reduceren. Wel betekent dit dat sprake is van taakstellende budgetten. De minimale solvabiliteit en de stabiele huurlast worden wel behaald.
- Het HVP 2011 is ook financieerbaar. Voor de projecten waarover nog geen definitief besluit is genomen (UB, Oudemanhuispoort), zijn nog geen financieringsarrangementen getroffen.
- In de risicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's van de kwaliteit van projectramingen en ramingen groot onderhoud, kosten van tussentijdse maatregelen, geraamde opbrengst grondexploitatie REC, renterisico en kabinetsplannen. Potentiële meevallers zijn inflatie (omdat afschrijvingen en rentelast niet meegroeien met inflatie creëert elk structureel procent inflatie extra ruimte) en de restwaarde van gebouwen en terreinen (die is € 0 in het model).

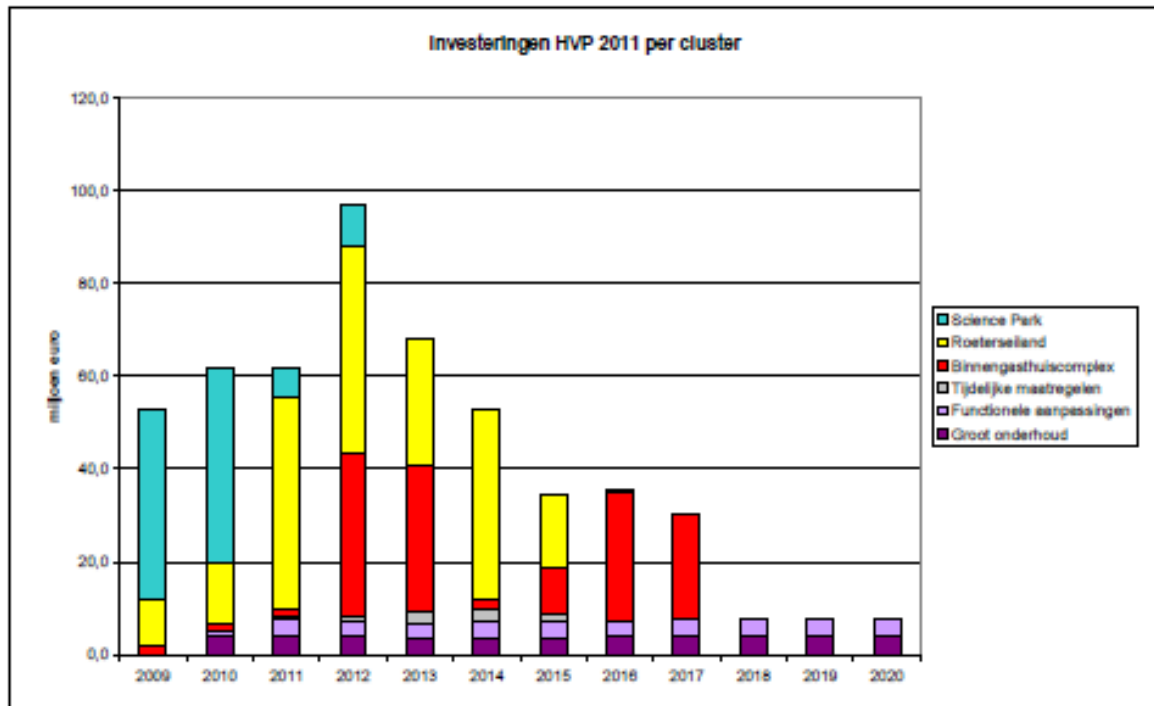
- Met betrekking tot duurzaamheid worden de doelstellingen herhaald en wordt de voortgang toegelicht van projecten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen. De belangrijkste bijdrage betreft beperking van energieverlies en reductie van energieverbruik door middel van nieuwbouw.

Overige huisvestingsontwikkelingen

Naast de informatie uit het HVP 2011 zijn de volgende huisvestingsontwikkelingen uit 2011 relevant:

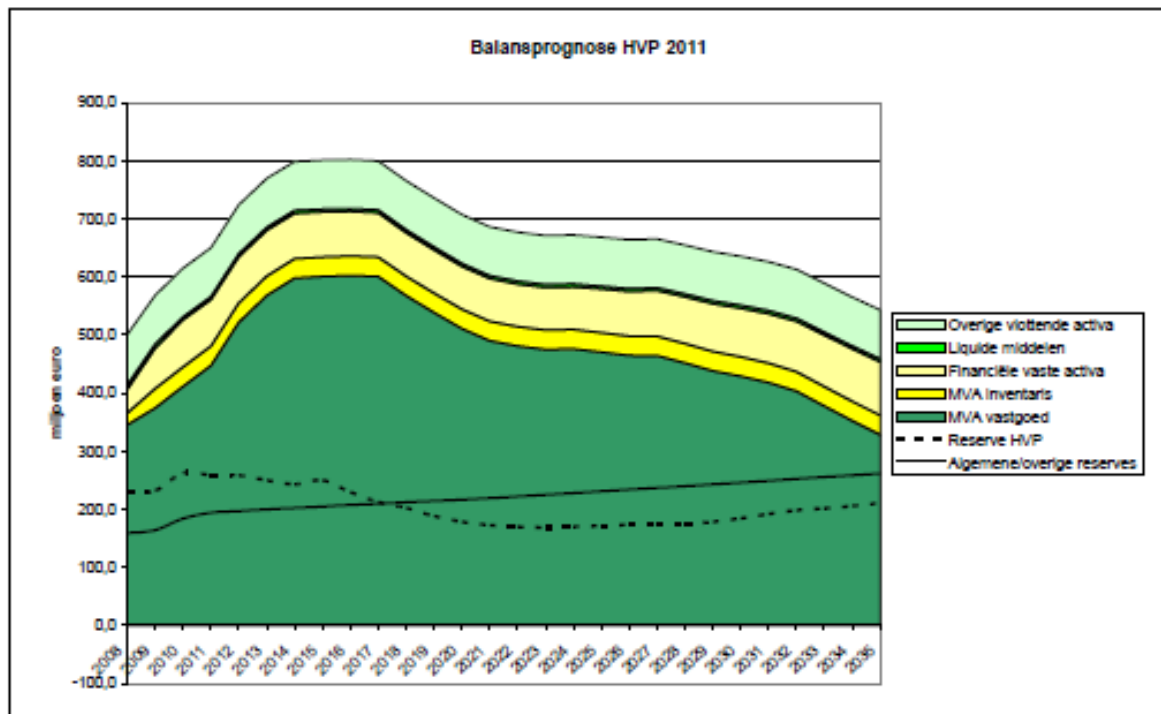
- De reserve asbestsanering bedraagt eind 2010 nog ruim € 16 miljoen.
- Een belangrijke mijlpaal is de vaststelling van het definitief ontwerp voor de gebouwen A, B en C op REC in begin 2010. Het project wordt in twee fasen aanbesteed. De contracten met de aannemer voor fase 1 zijn in maart 2011 getekend.
- Voor de verbouwing van de zogenaamde Diamantslijperij tot nieuw centrum voor CREA waren de opdrachten begin 2009 geplaatst; oplevering staat voor 2011 gepland.
- Verder is de nieuwbouw voor het Amsterdam University College op het Science Park in 2010 gegund. Dit project moet medio 2012 gereed zijn.
- Het afstoten van de panden van het Zoölogisch Museum Amsterdam is in het HVP voorzien, in relatie tot de onderbrenging van dit museum in het Nederlands Centrum voor Biodiversiteitsonderzoek (NCB), samen met Naturalis en het Nationaal Herbarium. In ieder geval één van de drie panden wordt in 2011 verkocht.
- Voor de nieuwbouw van FNWI, gebudgetteerd op € 184 miljoen, vindt in de zomer van 2010 de oplevering van de tweede en laatste fase plaats. Op 24 november opende Hare Majesteit het gebouw.
- Eén dag later is de nieuwbouw van ACTA aan de Zuidas geopend, een project van circa € 80 miljoen dat eveneens in juli gereed is gekomen. ACTA is al jaren een samenwerking met de VU is en hun nieuwbouw is een investering van de VU waarbij de VU Campusorganisatie als ontwikkelaar optreedt. Over huisvestingslasten en huurovereenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de VU en de UvA.
- Kort daarvoor, op 8 oktober, is de eind juni opgeleverde nieuwbouw officieel geopend van het sportcentrum Universum op het Science Park.
- Zowel de oude sportlocatie aan de Zuidas als het oude gebouw van ACTA zijn intussen verkocht.
- Het investeringsvolume voor nieuwbouw en renovatie in het HVP 2011 bedraagt € 624 miljoen. Dit is niet alleen het gevolg van de aangepaste visie, maar ook van de indexering (prijspeil 2005 naar prijspeil 2010), door verlenging van de looptijd tot 2020, door groei van de UvA en door opname van nieuwe elementen zoals de verplaatsing van het sportcentrum van de Zuidas naar het Science Park en de bouw van het nieuwe Amsterdam University College op Science Park.
- Per saldo voldoet het plan nog steeds aan de geformuleerde budgettaire randvoorwaarden dat de afschrijvings- en rentelasten samen met de overige “eigenaarlasten” een beslag van maximaal circa 12% op de jaarlijkse exploitatiemiddelen mag leggen en dat de solvabiliteit gedurende de gehele looptijd van het plan boven 20% moet blijven.

- De investering zit de eerstkomende jaren vooral op Science Park, vervolgens op REC en tenslotte op het Binnengasthuisterrein (zie onderstaande grafiek).



Financiële stand van zaken

Het Huisvestingsplan 2011 leidt, ceteris paribus, zonder rekening te houden met inflatie en berekend bij een rente van 5%, tot de balansontwikkeling in de navolgende grafiek. De zwarte stippellijn laat zien dat als gevolg van de piek in investeringen in de komende jaren het eigen vermogen zal dalen tot een laagste punt van ongeveer 25% van het balanstotaal in 2017-2021. Dit wordt verantwoord geacht, omdat de UvA nog stille reserves heeft en omdat de bank een ondergrens van 15% aanvaardbaar vindt. Het maximaal te lenen bedrag zal, als alle plannen doorgaan en door de UvA zelf gefinancierd worden, bijna € 400 miljoen bedragen (rond 2017). Deze grafiek wordt vanaf 2010 jaarlijks geactualiseerd en bij de begroting opgenomen.



Samenwerking UvA-HvA

In 2011 wordt een verregaande samenwerking van de UvA en Hogeschool van Amsterdam (HvA) afgeblazen. De samenwerking krijgt wel vorm op een bepaald aantal terreinen, waaronder huisvesting. De afdeling Huisvestingsontwikkeling van de UvA en het Bureau Nieuwbouw HvA worden in 2013 samengevoegd. Een belangrijke schaalvergroting, want samen hebben de universiteit en hogeschool circa 80.000 studenten. De UvA wil, in samenwerking met de HvA en het AMC, kwalitatief hoogstaand onderwijs en onderzoek bieden, met als ambities gedifferentieerd onderwijsaanbod, vergroten van studenten- en medewerkerstevredenheid en vergroten van studiesucces.

“Door de schaalgrootte kunnen de UvA en de HvA de noodzakelijke en gewenste investeringen doen in huisvesting, technologie en infrastructuur van onderwijs en onderzoek. Deze schaalvergroting was noodzakelijk omdat het moderne onderwijs grote investeringen vergt en efficiëntie alleen bereikt kan worden bij een bepaalde schaalgrootte.” (bron: Instellingsplan 2007-2010).

3.9 2012

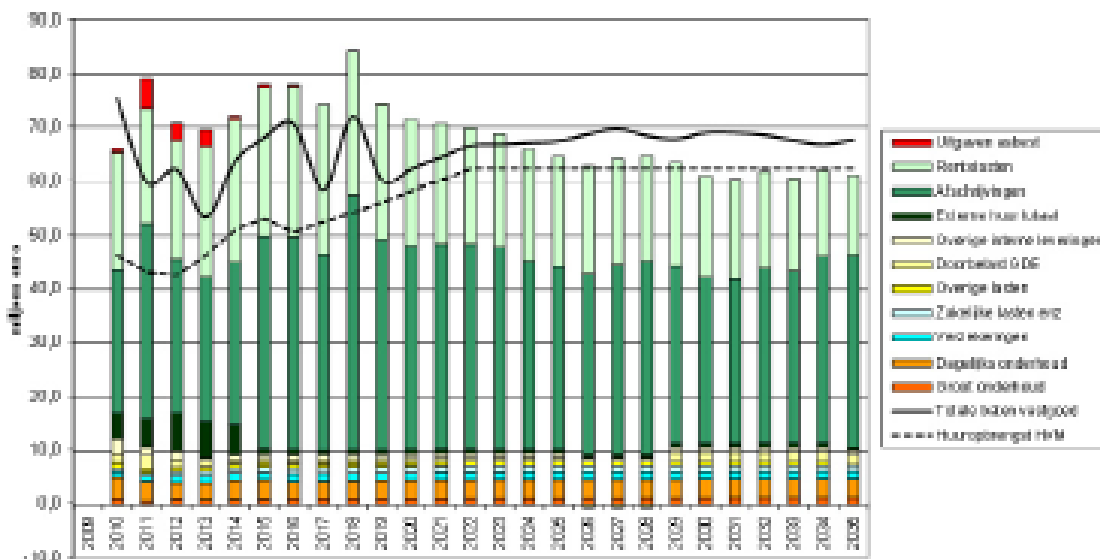
Huisvestingsplan 2012

Het HVP 2012 bouwt sterk voort op het HVP 2011. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Tegen de plannen voor de UB is veel verzet uit de omgeving, de politiek en ook van binnenuit de UvA. De UvA moet in elk geval de onderbouwing van de plannen versterken.
- Een actuele onderbouwing van de ontwikkeling van studenten- en medewerkersaantallen.
- De totale ruimtebehoefte blijft ongewijzigd, 82.625 m² fno.
- De actuele vastgoedsituatie laat een totaalgebruik zien van 249.220 m² fno.
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie bestaat uit 151.200 m² fno, verdeeld over Binnenstad (41.200 m²), REC (57.600 m²) en Science Park (52.400 m²).

- De bestemmingsreserve Huisvestingsplan bedraagt eind 2010 € 77 miljoen.
- De huisvestingsreserve laat weer een positief resultaat zien in 2035.
- Het HVP 2012 is betaalbaar en financierbaar. Voor de projecten UB en OMHP is meer geleend vermogen nodig dan onder de huidige financieringsarrangementen is geregeld. De wijze waarop dat wordt geregeld dient op termijn te worden besloten.

Meerjarenexploitatie HVP 2012



Overige huisvestingsontwikkelingen en -beleid

- Het investeringsvolume voor nieuwbouw en renovatie in het HVP 2012 is gestegen naar € 610 miljoen (ten opzichte van € 419 miljoen in 2005). Dit is overigens niet alleen het gevolg van de aangepaste visie, maar ook het gevolg van indexering (prijspeil 2005 naar prijspeil 2010), van verlenging van de looptijd tot 2020, van groei van de UvA en van opname van nieuwe elementen, zoals de verplaatsing van het sportcentrum van de Zuidas naar het Science Park en de bouw van het nieuwe Amsterdam University College op het Science Park. Per saldo voldoet het plan nog steeds aan de geformuleerde budgettaire randvoorwaarden (maximaal 12% van de jaarlijkse exploitatiemiddelen bestaan uit eigenaarslasten en de solvabiliteit blijft boven de 20%).
- De reserve asbestsanering bedraagt eind 2011 € 13 miljoen.
- Voor de panden van het Zoölogisch museum en de panden aan de Mauritskade is de verkoop in voorbereiding.
- Op 16 mei 2012 hebben de Colleges van Bestuur van de UvA en de VU een intentieverklaring ondertekend die de samenwerking tussen beide universiteiten moet bevorderen in een zogenaamde Amsterdam Academic Alliance (AAA). Op het vlak van huisvesting is met name de vorming van de Amsterdam Faculty of Science (AFS) relevant, de huisvesting van de Faculteit Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica (FNWI) van de UvA en de twee VU-faculteiten Aard- en Levenswetenschappen en Exacte Wetenschappen. In een uitwerking van de huisvesting op hoofdlijnen worden afspraken gemaakt over kosten, locatieprofielen en planning van zowel investeringskosten als huisvestingslasten. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de vorming van het AFS niet zal leiden tot een hogere uitvoeringslast en moet bijdragen aan de ontwikkeling van beide campussen. Het streven is eind 2013 een gezamenlijk locatie- en inhuizingsplan op te leveren.

3.10 2013

Huisvestingsplan 2013

Het huisvestingsplan 2013 is het eerste sinds 2010 waarin grote veranderingen zijn doorgevoerd. De belangrijkste randvoorwaarden waarbinnen het HVP 2013 tot stand komt, zijn ongewijzigd, namelijk uitgaande van de ruimtenormering zoals in 2007 vastgesteld, binnen de financieringsmogelijkheden van de UvA (zoals door de banken vastgesteld), met een stabiel beslag van huisvestingslasten op de UvA exploitatie (10-12% van de totale omzet)⁴ en gebaseerd op de studentenprognoses voor 2020.

De belangrijkste elementen van het HVP 2013 zijn:

- In het hoofdstuk 'ambities' worden uitvoerig kwalitatieve doelstellingen toegelicht, die voortkomen uit het Instellingsplan 2011-2014. Daarnaast wordt ook de samenwerking met de VU besproken, mede in relatie tot de vorming van een geïntegreerde bètafaculteit. De samenwerking met de VU kan grote gevolgen hebben voor de invulling van de vastgoedportefeuille.
- Als gevolg van de investeringen in nieuwbouw heeft de UvA een goed resultaat geboekt bij het realiseren van de doelstellingen op het gebied van energie-efficiëntie. De UvA is in vergelijking met alle Nederlandse universiteiten geklommen uit de middenmoot naar de top 3 als het gaat om (zo min mogelijk) energiegebruik per m² en per student. In het vernieuwde EEP 2013-2016 (Energy Efficiency Plan) wordt voortgebouwd op deze prestaties. De verwachting is dat de UvA dan ook de doelstellingen zal bereiken als gevolg van de investeringen in REC.
- Vanwege een verwachte piek van het aantal studenten in 2020, wordt in het HVP 2013 uitgegaan van de geprognosticeerde omvang in 2020. Een eventuele lichte groei na 2020 zal worden opgevangen binnen de portefeuille of in de flexibele schil.
- De werkelijke ontwikkeling van het aantal studenten tussen 2006/2007 en 2013 laat een toename zien van het aantal landelijke studenten van 18%, een toename van het UvA marktaandeel van 12,5% naar 13,2%, een relatieve afname van het aantal buitenlandse studenten met 2% (het totaal aantal buitenlandse studenten nam wel toe) en een toename van de participatie in het VWO van 18,8%. De invulling van de groei verloopt daarmee anders dan bij het opstellen van de prognose 2020 werd voorzien (HVP 2013, pag. 67):

Opleiding	2006	2007	Δ%	2008	Δ%	2009	Δ%	2010	Δ%	2011	Δ%	2012*	Δ%	Δ% tov 2006
FGw	6.227	6.425	3,2%	6.842	6,5%	7.363	7,6%	7.853	6,7%	7.781	-0,9%	6.949	-10,7%	12%
FdR	3.601	3.870	7,5%	4.013	3,7%	4.353	8,5%	4.281	-1,7%	3.909	-8,7%	3.495	-10,6%	-3%
AMC	2.283	2.338	2,4%	2.405	2,9%	2.374	-1,3%	2.436	2,6%	2.513	3,2%	2.300	-8,5%	1%
ACTA	482	488	1,2%	477	-2,3%	470	-1,5%	449	-4,5%	442	-1,6%	433	-2,0%	-10%
FNWI	2.396	2.420	1,0%	2.546	5,2%	3.059	20,1%	3.493	14,2%	3.789	8,5%	4.164	9,9%	74%
FEB	2.850	3.106	9,0%	3.486	12,2%	3.962	13,7%	4.406	11,2%	4.134	-6,2%	3.966	-4,1%	39%
FMG	7.852	8.417	7,2%	8.561	1,7%	9.183	7,3%	9.763	6,3%	9.302	-4,7%	8.370	-10,0%	7%
AUC						92		169	83,7%	295	74,6%	336	13,9%	
Totaalresultaat	25.691	27.064	5,3%	28.330	4,7%	30.856	8,9%	32.850	6,5%	32.165	-2,1%	29.997	-6,7%	17%

* 2012 Voorlopige cijfers.

Tabel: groei aantal ingeschreven studenten sinds '06-'07 ('12-'13 voorlopig, meting 17-10-2012). FNWI incl. IIS, FMG incl. ILO, FEB excl. contractonderwijs. Deze aantallen dienen tevens als basis voor de begroting 2013.

⁴ In 2005 gaat het om een norm van 11%. In 2011 is dat "maximaal circa 12%". Ook in 2012 wordt uitgegaan van 12%.

- Ondanks de sterke spreiding over faculteiten (waarvan niet is uitgegaan, omdat dit niet te voorspellen is) bedraagt de gemiddelde groei 17% en ligt de UvA op schema richting 2020.
- De ruimtebehoefte berekent een totaal benodigde ruimte van 28.897 m² fno voor onderwijs, 3.432 m² fno voor grote collegezalen en 52.710 m² fno voor kantoorruimte voor personeel (exclusief staf). Voor de staf wordt 13.905 m² aan toekomstig ruimtegebruik berekend. In totaal beslaat de geprognosticeerde ruimtebehoefte in 2020 daarmee 85.039 m² fno (exclusief staf/diensten). In het HVP 2011 zelf wordt een totale ruimtebehoefte van 82.625 m² fno voor alle faculteiten benoemd. De ruimtevraag die niet genormeerd is, en de ruimtevraag voor gelieerde partijen en externen, wordt niet nader gekwantificeerd.
- De actuele vastgoedsituatie laat een totaalgebruik zien van 248.112 m² fno, verdeeld over 48 panden, in de Binnenstad (88.968 m² fno), REC (84.853 m² fno), Science Park (50.261 m² fno) en overig (21.029 m² fno).
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie (ten behoeve van onderwijs en onderzoek) bestaat uit 127.600 m² fno, verdeeld over Binnenstad (22.600 m²), REC (52.600 m²) en Science Park (52.400 m²).
- De resterende investeringsprojecten uit het HVP 2013 hebben een looptijd tot 2020.
- De interne huurprijs wordt conform afspraken verhoogd naar € 172,81 per m² vvo.
- De UvA heeft in oktober 2012 een anterieure overeenkomst met de gemeente Amsterdam gesloten voor de bestemmingswijziging van het PC Hoofthuis, het Bungehuis, het Spinhuis en de panden aan de Singel (huidige UB). De bestemmingswijziging is nodig voor de eventuele herbesteding van de panden. De komende tijd zal de UvA samen met de gemeente middels een convenant de bestemming van de panden verder uitwerken.
- De bestemmingsreserve Huisvestingsplan bedraagt eind 2011 €60 miljoen. Het geprognosticeerde jaarresultaat 2012 bedraagt €21 miljoen negatief, als gevolg van structureel hogere rentelasten, afschrijving en kosten van incidentele aanhuur.
- Aan de gestelde toetsstenen wordt voldaan, waarbij het opvallend is dat de niet-negatieve bestemmingsreserve bereikt wordt door een vereiste bijstelling van beleid. Pas in het voorjaar 2013 zal daarover besloten worden, maar het is al wel in de financiële doorrekening verwerkt. De minimale solvabiliteit bedraagt 31% en de stabiele huurlast als % van de totale omzet blijft ook overeind. Het HVP 2013 is daarmee betaalbaar.
- Het HVP 2013 is ook financierbaar. Voor de projecten UB en OMHP is meer vreemd vermogen nodig is dan onder de huidige financieringsarrangementen is geregeld. De wijze waarop dat wordt geregeld dient op termijn te worden besloten.

Vanwege de veranderingen in het HVP 2013 worden enkele onderwerpen nader toegelicht.

Campusgedachte

Ondertussen wordt de campusgedachte steeds grootschaliger. Zo is het doel: *“Realiseren van open stadscampussen als intellectueel knooppunt van de wereld: een hotspot van ideeën, sport, cultuur en gedachte-uitwisseling. Versterking van de vervlechting met de kunst en cultuur in Amsterdam.”* (HVP 2013, pag. 54). En ook: *“Op de campus plukken studenten en medewerkers de vruchten van academische vorming in directe relatie met de hoge kwaliteit van kunst en cultuur die Amsterdam te bieden heeft.”* (HVP 2013, pag. 56). Hoe die relatie met kunst en cultuur er precies uit ziet, is onduidelijk.

Samenwerking VU - bundeling van krachten

Op 16 mei 2012 hebben de Colleges van Bestuur van de UvA en de VU een intentieverklaring ondertekend die de samenwerking tussen de twee universiteiten moet bevorderen. UvA en VU zijn ervan overtuigd dat de verdere bundeling van krachten leidt tot een sterkere positie in de (inter)nationale onderzoekswereld en een kwaliteitsimpuls geeft aan onderwijs en onderzoek bij beide universiteiten. Ook in de samenwerking met de VU zet de UvA in op krachtenbundeling en schaalvergroting als het gaat om investeringen. Zo is de samenwerking met de VU deels ingegeven om grotere bedrijven en wetenschappelijke instellingen aan te kunnen trekken op het Science Park.

Groeioprognose: aantal medewerkers groeit sneller dan het aantal studenten

De groeioprognose uit de voorgaande jaren wordt niet bijgesteld. Problemen met het hanteren van een universiteitsbrede groeioprognose is dat de groei zich onevenredig voordoet over faculteiten. Zo blijkt de FNWI nu te krap in zijn behuizing te zitten en heeft het Roeterseiland ruimte over. Een tweede probleem is dat het personeel relatief gezien harder groeit dan het aantal studenten. In het HVP 2008 werd uitgegaan van 0,45% groei in medewerkers tegenover 1% groei van studenten, de werkelijke groei van het aantal medewerkers sinds 2006 was 0,79%.

Een hiermee samenhangend derde probleem is dat personeel meer ruimte inneemt dan studenten. Wel heeft de UvA het aandeel kantoorruimte in 2013 weten terug te dringen van 48% van het totaal, tot 41%. Maar daarmee zit de UvA nog steeds ruim boven het landelijke universiteitsgemiddelde van 33%.

Planning: vertraging

De ontwikkeling van de Binnenstadcampus heeft te maken met vertraging. De UvA kreeg in 2011 geen vergunning voor het slopen van twee rijksmonumenten, waarna gekozen werd voor renovatie. Ook de schaal van de nieuwbouw van de Universiteitsbibliotheek wordt naar beneden bijgesteld (van 14.500 m² naar 10.500 m²). Het oude ontwerp van de gerenommeerde Spaanse architecten Cruz y Ortiz (o.a. bekend van de verbouwing van het Rijksmuseum) is naar de prullenbak verwezen. Kosten: € 3,4 miljoen. MVSA en Bureau Van Stigt maken een nieuw ontwerp met behoud van de monumenten.

Overige huisvestingsontwikkelingen

- Het vastgoedbeleid wordt gevoerd op basis van het Huisvestingsplan 2005-2020, waarin successievelijk nieuwe of gerenoveerde accommodatie wordt gerealiseerd. Door volgtijdelijke uitvoering wordt flexibiliteit en fasering in de uitvoering en in de financiering nagestreefd, alsmede minimalisering van de noodzaak van verhuizingen en tijdelijke oplossingen (Jaarverslag 2011, pag. 33).
- Financieel is het plan in 2005 getoetst tegen benchmarks, ontleend aan onder meer de Space Management Group van Engelse universiteiten. Mede op grond daarvan zijn in 2006 beprijzing van ruimtegebruik en centrale zaalroostering ingevoerd als middel om ruimte-efficiency te bevorderen. Ook zijn in 2007 ruimtenormen voor kantoor- en onderwijsruimten vastgesteld.
- Het totale plan wordt gestuurd op een solvabiliteit van meer dan 20% en een kale jaarlijkse interne huurlast van 10 tot 12% op de totale omzet. De laatste cijfers (11,3%) laten zien dat de UvA zich binnen deze marges beweegt.

- Ten opzichte van de planning in het HVP 2010 is de voltooiing van het Science Park een jaar uitgelopen en de ontwikkeling van het Roeterseiland (REC) is ook vertraagd. De start van de verbouwing van de Binnenstadcampus wordt vijf jaar vooruit geschoven. De toelichting in het HVP 2013 (pag. 84) luidt: *“De volgende planning is logisch vanwege de capaciteit die de universiteit heeft om dergelijke grote projecten gelijktijdig uit te voeren. Ook de investeringsbehoefte is op deze wijze over de jaren gespreid, hetgeen zowel voor de uitvoering als voor de financiering van de plannen wenselijk is.”*

3.11 2014

Huisvestingsplan 2014

Het HVP 2014 bouwt sterk voort op het HVP 2013. De belangrijkste elementen van het HVP 2014 zijn de volgende:

- Vanwege een verwachte piek van het aantal studenten in 2020, wordt in het HVP 2014 uitgegaan van de geprognoseerde omvang in 2020. Een eventuele lichte groei na 2020 zal worden opgevangen binnen de portefeuille of in de flexibele schil.
- Niet elke sector groeit even snel, met name natuur, groen en economie zullen gaan groeien, terwijl rechten, taal en cultuur achterblijven.
- De werkelijke ontwikkeling van het aantal studenten tussen 2006-2007 en 2014 laat een toename zien van het landelijke aantal studenten van 20%, een geringe afname van het UvA-marktaandeel van 13,2% naar 12,4%, een toename van het aantal buitenlandse studenten van 4% en een stagnerende participatie vanuit het VWO op circa 20% (een toename van 18,8% ten opzichte van 2006). Ten opzichte van 2006 zijn in 2013 de studentenaantallen bij de UvA met 21% toegenomen.
- De totale ruimtevraag voor onderwijs en onderzoek bedraagt 82.625 m² fno. Daarnaast is er 74.932 m² fno voor niet-genormeerd ruimtegebruik (bibliotheken, lab-voorzieningen, sportcentrum, kassen, CREA, etc.). Daarnaast zal een gedeelte voor gelieerde partijen en externen beschikbaar moeten zijn (deze wordt niet nader becijferd).
- De actuele vastgoedsituatie laat een totaalgebruik zien van 243.024 m² fno, verdeeld over Binnenstad (87.964 m² fno), REC (82.290 m² fno), Science Park (50.208 m² fno) en overig (22.562 m² fno).
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie (ten behoeve van onderwijs en onderzoek) bestaat uit 138.410 m² fno, verdeeld over Binnenstad (33.100 m²), REC (52.910 m²) en Science Park (52.400 m²).
- De resterende investeringsprojecten uit het HVP 2014 hebben een looptijd tot 2020.
- De interne huurprijs wordt conform afspraken verhoogd naar € 183,84 per m² vvo.
- De gemiddelde huurstijging leidt op termijn tot een evenwicht, *“maar afstoting van panden is nodig om de lasten van het HVP 2014 ook in de eerstkomende jaren te dekken”* (financiële paragraaf HVP 2014, pag. 3). Dit uitgangspunt wordt in het HVP 2014 herbevestigd.
- De bestemmingsreserve Huisvestingsplan bedraagt eind 2012 €37 miljoen. Het geprognoseerde jaarresultaat 2013 bedraagt €13,7 miljoen negatief, als gevolg van structureel hogere rentelasten en afschrijving en kosten van incidentele aanhuur.
- Aan de gestelde toetsstenen wordt voldaan. Het HVP 2014 is daarmee betaalbaar. Nieuwe wensen, zoals het huisvesten van KNAW in de Binnenstad en huisvesting AFS op Science Park leiden mogelijk tot additioneel te financieren investeringen. Deze kunnen nu niet worden gefinancierd, tenzij de realisatie van het studiecentrum en de Oudemanshuispoort (OMHP) een aantal jaren wordt uitgesteld. Dit impliceert dat de opgenomen budgetindicaties taakstellend zijn.

- Het HVP 2014 is ook financierbaar. Voor de projecten UB en OMHP kan het zijn dat meer vreemd vermogen nodig is dan onder de huidige financieringsarrangementen is geregeld. De wijze waarop dat wordt geregeld, dient op termijn te worden besloten.
- Het totale huisvestingsplan wordt gestuurd op een solvabiliteit van boven de 20% en een kale jaarlijkse interne huurlast voor de gezamenlijke faculteiten en diensten van 10-12% van hun totale omzet. De laatste cijfers (11,7%) laten zien dat de UvA zich binnen deze marges beweegt.

Medewerkerstevredenheid

Sinds 2008 organiseert de UvA jaarlijks een medewerkersmonitor. Het wetenschappelijk personeel (WP) en het ondersteunend personeel (OBP) wordt gevraagd naar hun beleving van het werk, de werkomgeving en de interne dienstverlening. De monitor geeft inzicht in hoe medewerkers de vier typen huisvesting (kantoren/werkruimten, onderwijsfaciliteiten, onderzoeksfaciliteiten en faciliteiten voor bijeenkomsten) waarderen. De online vragenlijst is in 2014 door 2.367 medewerkers ingevuld.

In 2014 zijn de medewerkers neutraal tot tevreden over de vastgoedgerelateerde onderdelen die worden gemeten in het onderzoek:

- kantoren/werkruimten 6,7 (WP) & 6,6 (OBP)
- faciliteiten voor onderwijs 6,9 (WP)
- faciliteiten voor onderzoek 6,7 (WP)
- faciliteiten voor bijeenkomsten 7,0 (WP).

Daarnaast is in de medewerkersmonitor van 2014 gevraagd naar een aantal kwantitatieve en kwalitatieve deelaspecten, zoals de waardering van het aantal en de capaciteit van de zalen, de locatie, klimaatbeheersing, veiligheid in en om het gebouw, (overlast door) verhuizingen en de prijs/kwaliteit van restaurant, coffee corner en café. Daarbij vallen de volgende resultaten op:

- OBP geeft aan dat ze de klimaatbeheersing bij warmte onvoldoende vinden en overlast ondervinden van de verhuizing bij hun dagelijkse werkzaamheden.
- OBP en WP zijn zeer tevreden over de veiligheid in en om het gebouw.
- OBP en WP zijn ontevreden over de prijs-/kwaliteitverhouding van het restaurant, de coffee corner en het café.

Verder valt op dat het (technische) overschot aan ruimte maar deels als zodanig door de medewerkers wordt ervaren:

- De faciliteiten voor onderwijs scoren een gemiddelde van 6,9. Daarbinnen scoort het deelaspect *aantal onderwijszalen* het laagst (6,0 gemiddeld), gevolgd door het deelaspect *capaciteit van de zalen* (6,6 gemiddeld).
- Bij FEB (REC) wordt het aantal onderwijszalen met een 5,6 gewaardeerd, terwijl de waardering voor het aantal onderwijszalen bij FNWI met een 5,8 wordt gewaardeerd.
- De faciliteiten voor onderzoek worden gemiddeld voor de verschillende faculteiten met een 6,7 gewaardeerd. De deelaspecten *laboratoria* en *studio's* scoren hoog (7,6 en 7,0).
- De FGw waardeert laboratoria met een 6,2 het laagst, terwijl FNWI juist het hoogste cijfer geeft (8,0).

3.12 2015

Huisvestingsplan 2015

In 2015 is het huisvestingsplan herzien. De belangrijkste elementen zijn als volgt samen te vatten:

- Op het vlak van huisvesting benutten de UvA en de HvA elkaars flexibele schil. De samenwerking zal verder worden geïntensiveerd voor het aanbod van voorzieningen op de campussen (sport, horeca en overige voorzieningen).
- In 2014 is verdere invulling gegeven aan de samenwerking met de VU voor de AAA, door het sluiten van het Convenant Huisvesting Bèta-activiteiten, de uitwerking van een gezamenlijk huurcontract en een huurprijsberekeningsmodel. Deze worden niet nader toegelicht in het HVP 2015.
- Het gebrek aan studentenhuisvesting in Amsterdam wordt een steeds grotere bedreiging voor de UvA. De gemeente Amsterdam zal tot 2018 8.000 extra studentenwoningen realiseren.
- Er wordt nog steeds uitgegaan van een verwachte piek van het aantal studenten in 2020.
- Per faculteit verschilt de inschatting van het aantal studenten in 2020 op sommige punten van die van het HVP 2008, die het uitgangspunt vormt voor de huisvestingsplannen.
 - FGW gaat uit van een groei tot 2020 van 20% in plaats van 33% (7.600 in plaats van 8.700);
 - FdR verwacht (na de krimp) de komende jaren weer iets te groeien en uit te komen op 4.500 in plaats van 5.000;
 - FNWI laat een tegenovergesteld beeld zien, door te zijn uitgekomen op 6.000 in plaats van 3.100 (bijna verdubbeld dus).
- De werkelijke ontwikkeling van het aantal studenten tussen 2006/2007 en 2014 laat een toename zien van het landelijke aantal studenten van 20%, een geringe afname van het UvA-marktaandeel van 13,5% in 2010 (piekjaar) naar 12,5%, en een stijging van het aandeel masterstudenten onder de internationale studenten van 19% ten opzichte van 2006. Per saldo verloopt de invulling van de groei daarmee anders dan bij het opstellen van de prognose voor 2020 werd gedacht, maar het resultaat is nagenoeg hetzelfde. De groei van het aantal ingeschreven studenten in 2014 (op basis van het aantal inschrijvingen) ten opzichte van 2006 bedraagt 24%. Om de prognose 2020 te halen, zullen er over de gehele UvA bezien nog ruim 3.600 studenten bij moeten komen.
- De totale ruimtevraag voor onderwijs en onderzoek bedraagt 82.061 m² fno. Daarnaast is er 74.932 m² fno voor niet-genormeerd ruimtegebruik (bibliotheken, lab-voorzieningen, sportcentrum, kassen, CREA, etc.). Daarnaast zal een gedeelte voor gelieerde partijen en externen beschikbaar moeten zijn (deze wordt niet nader becijferd).
- De actuele vastgoedsituatie laat een totaalgebruik zien van 239.962 m² fno, verdeeld over Binnenstad (87.477 m² fno), REC (78.719 m² fno), Science Park (50.502 m² fno) en overig (23.264 m² fno).
- De toekomstig gewenste vastgoedsituatie (ten behoeve van onderwijs en onderzoek) bestaat uit 130.800 m² fno, verdeeld over Binnenstad (32.800 m²), REC (51.100 m²) en Science Park (46.900 m² fno)
- De resterende investeringsprojecten uit het HVP 2014 hebben een looptijd tot 2020.
- De financiële paragraaf van het HVP 2015 is (nog) niet beschikbaar gesteld.

Vanwege de herziening van het huisvestingsplan, die verder gaat dan een actualisatie, worden in het navolgende een aantal elementen nader toegelicht.

Snellere verhoging huisvestingsprijzen

Door “een aantal gewijzigde omstandigheden” is een nadere aanscherping van het financiële beleid noodzakelijk (Huisvestingsplan 2015, pag. 56): *“Eén van de maatregelen die wordt genoemd is het voorstel om de werkelijke kosten van huisvesting in rekening te brengen bij de gebruikers, waardoor langjarige verliezen worden voorkomen. Het Huisvestingsplan van de UvA was er op gericht om de stijgende kosten van Vastgoed over de loop van de jaren in rekening te brengen totdat in 2022 de eindprijs van €225 plus inflatie wordt bereikt. Hierdoor is gedurende een lange periode sprake van verliezen. Met een voorgenomen prijsverhoging wordt eerder de eindsituatie onder ogen gezien, zodat direct maatregelen kunnen worden genomen om kosten en baten met elkaar in balans te brengen.”*

Het voorstel in 2015 is om met een snellere verhoging van de huisvestingsprijzen door te voeren. Aanvankelijk zou in het huur-verhuurmodel langzaam worden toegewerkt van € 135 per m² in 2008 naar € 225 per m² in 2022. Onderdeel van de discussie over dit voorstel is eveneens de doorberekeningsmethodiek, waarbij rekening wordt gehouden met kostenverschillen tussen functies (bijvoorbeeld onderwijs, labs, kantoren). Dit moet ook voor de eindgebruikers meer inzicht geven in de daadwerkelijke kosten van voorzieningen. Ook sluit deze methodiek beter aan bij op externe modellen en huurprijzen, waarmee voor de samenwerking met VU en HvA ook een *level playing field* ontstaat die samenwerking op het vlak van huisvesting eenvoudiger maakt. De definitieve keuzes op dit gebied zullen in nauw overleg met faculteiten en diensten moeten worden bepaald. In dit overleg dient ook de fasering van investeringsprojecten (uitstel) onderwerp van discussie te zijn.

Samenwerking HvA

De UvA en de HvA werken op strategisch niveau samen door gebruik te maken van elkaars huisvesting en flexibele schil. De samenwerking zal verder worden geïntensiveerd als het gaat om het aanbod van voorzieningen op de campussen zoals sport, cultuur, horeca en overige voorzieningen.

Het bedrijfsleven hoort nu ook echt bij de campus: *“De UvA wil de onderlinge banden tussen zowel de universitaire en wetenschappelijke gemeenschap, als de relatie met de private sector, versterken en beoogt hiermee samenwerking en valorisatie te stimuleren. Dit kan door op een natuurlijke manier de ontmoeting tussen studenten, docenten en onderzoekers, alsook het bedrijfsleven, te faciliteren, waarbij zij gemakkelijk kennis kunnen nemen van elkaars inzichten en meningen, elkaar stimuleren en met elkaar samenwerken.”* (HVP 2015, pag. 62).

Ruimtereductie

De doelstelling van 232.000 m² fno in 2015 (HVP 2000) is niet gehaald. Het ruimtegebruik ligt in 2014 op 240.000 m² fno.

Financiële normen

De financiële normen blijven gehandhaafd. De solvabiliteit mag niet dalen onder de 30%, de huisvestingslasten mogen niet meer dan 12% van de totale omzet vormen.

Afstootstrategie

Eind 2015 is het Bungehuis verkocht. De bouw van de nieuwe UB is verder uitgesteld, maar de renovatie van REC A op het Roeterseiland wordt in 2016 herstart. Er is een nieuwe visie voor de Binnenstadcampus in ontwikkeling.

Overige vastgoedontwikkelingen

Roeterseiland

REC-A tweede fase is inmiddels aanbesteed en gegund voor de verificatiefase. Hierna zal het door de FdR geaccordeerde PvE worden gerealiseerd. REC-A zal 29.000 m² BVO bevatten voor de FdR en de ingebruikname staat gepland voor de tweede helft van 2017. Vlak voor Kerst 2015 is het gerenoveerde REC-G opgeleverd. Er zijn stappen gemaakt naar een “Integraal Plan REC”, gecombineerd met de opgave van het proces “Betere Benutting Meters REC”. Begin 2016 worden de definitieve rapporten van het evaluatietraject over de gebouwen H en BCD van het REC opgeleverd. Ook zoekt men naar oplossingen voor het verlagen van de VVO/FNO-opslag voor REC-BCD en is de verrekeningsmethodiek nog in discussie.

Binnenstad

Voor de nieuwe UB op de Binnenstadcampus zijn twee scenario's opgesteld, die tot Voorlopig Ontwerp+-niveau worden uitgewerkt om een afgewogen keuze te kunnen maken. De verwachting is dat daarvoor anderhalf jaar nodig is. Dat betekent dat het project UB vanaf het eerste kwartaal 2016 komt stil te liggen. De raadpleging van de academische gemeenschap wordt naar achteren geschoven. Er wordt ondertussen ook gekeken in hoeverre UvA-brede functies als de bestuurszetel (i.p.v. Maagdenhuis), congres- en debatfaciliteiten naar de Binnenstadscampus kunnen worden gehaald, waardoor het representatieve karakter wordt verhoogd.

Studenttevredenheid

Vanaf 22 mei 2014 zijn de resultaten van de Nationale Studenten Enquête (NSE) toegankelijk via UvA data. Voor dit onderdeel zijn resultaten van de NSE 2014 en de (voorlopige) NSE-resultaten van 2015 bekeken. In de monitoren zijn ook de gemiddelden opgenomen, waardoor de studentenbeoordeling van de UvA kan worden afgezet tegen het landelijk gemiddelde.

Uit de cijfers van het onderzoek uit 2013, 2014 en 2015 valt het volgende op:

- De UvA scoort op de meeste onderdelen lager dan het landelijk gemiddelde.
- FGw scoort in vergelijking met het landelijke beeld relatief goed (rond het gemiddelde of beter).
- FdR, FEB, FMG en ACTA scoren op alle punten fors slechter dan het landelijk gemiddelde.
- FNWI scoort goed ten opzichte van het landelijke beeld, behalve op de beschikbaarheid van werkplekken waar flink lager dan het landelijk gemiddelde wordt gescoord.
- Geneeskunde scoort vooral slecht ten opzichte van het landelijk gemiddelde op geschiktheid onderwijsruimten.
- Het AUC scoort in 2014 en 2015 t.o.v. 2013 fors minder op de beschikbaarheid van werkplekken. De verandering is deels te verklaren door de toename van het aantal studenten in die periode. Maar het aantal studenten is in 2015 nog altijd maar de helft van de prognose waarvoor is gebouwd.
- FEB scoort op alle onderdelen in 2014 fors minder dan in 2013, maar komt in 2015 weer uit op de oude waarden.
- FNWI laat op alle onderdelen een (sterk) neerwaartse trend zien.
- Bij ACTA stijgt de waardering voor beschikbare werkplekken in 2015 ten opzichte van de twee voorgaande jaren.

3.13 2016

In 2016 maakt de UvA bij de presentatie van de begroting ook voor het eerst de financiële paragraaf van het Meerjaren Huisvestingsplan openbaar, waarmee de UvA volledig inzicht geeft in de financiële vertaling van het huisvestingsplan. Dit in tegenstelling tot de periode 2011 - 2015, toen het huisvestingsplan exclusief financiële paragraaf werd gepubliceerd.

Huisvestingsplan 2016 (bijlage bij begroting 2016)

Het HVP 2016 betreft een actualisatie en bouwt daarom sterk voort op het HVP 2015. De belangrijkste elementen zijn de volgende:

- In 2015 is een pas op de plaats gemaakt, en is de besluitvorming uitgesteld over de nieuwe UB op de Binnenstadscampus en over REC A op Roeterseiland. Aangekondigd wordt dat het plan voor de nieuwe UB zal worden voorgelegd aan de academische gemeenschap. Het plan voor de nieuwe UB is met een jaar vertraagd. Op Roeterseiland is meer tijd nodig om de huisvesting goed in gebruik te nemen, waarvoor het traject “Betere Benutting Meters REC” is gestart. Mede met het oog op de betaalbaarheid van de huisvesting, is een verdiepingsslag gemaakt om programma en behoeften (FdR) op elkaar te laten aansluiten. Hierdoor zal FdR naar verwachting later verhuizen dan in de zomer van 2017.
- Het HVP is qua investeringen voor 67% gerealiseerd of in opdracht gegeven (€ 437 miljoen). De investeringsbehoefte voor de Binnenstadscampus (waarover nog besloten moet worden) is aanzienlijk hoger dan eerder verondersteld. Met de FGw wordt gesproken over alternatieve scenario's om de ruimtebehoefte van de faculteit te realiseren. In 2016 zal worden gewerkt aan een visie voor de Binnenstadcampus.
- Met de VU wordt gewerkt aan een huisvestingsprogramma voor specifieke onderdelen waarop de bètafaculteiten samenwerken.
- De uitvoering van het investeringsprogramma gaat inmiddels voorbij aan de eerder gestelde periode tot 2020. Over 5 jaar zullen reeds de eerste herinvesteringen plaatsvinden (na nieuwbouw wordt op specifieke momenten in de toekomst, afhankelijk van het type investering zoals bijvoorbeeld installaties, casco en inbouw, rekening gehouden met herinvesteren in het vastgoed). Daarom is het noodzakelijk de horizon van het HVP te verleggen naar 2030 (de eindtermijn van de begrotingsprognose in 2035). Het streven is eind 2016 een Huisvestingsplan 2017-2030 op te stellen. Het HVP 2016 betreft daarom enkel een financiële actualisatie.
- Ten opzichte van 2006 zijn in 2016 de studentenaantallen bij de UvA met 15% toegenomen. Nu de einddatum van het HVP in zicht komt (2020), is het van belang om zekerheid te verkrijgen over de verwachte ruimtebehoefte. In het Instellingsplan 2015-2020 wordt ingezet op kwaliteit en in mindere mate op kwantitatieve groei. Desondanks is de laatste jaren een stagnering van de groei van het aantal studenten zichtbaar en is bij een aantal faculteiten reeds meerjarig sprake van een afname van studentenaantallen. Naar verwachting zal de in het HVP geprognosticeerde groei van 33% zich niet manifesteren. Vasthouden aan deze prognose zou daarom niet realistisch zijn.
- Het huidige gebruik voor onderwijs bedraagt 28.051 m² fno en de prognose voor 2020 bedraagt 27.451 m² fno.
- Het huidige gebruik voor studieplekken bedraagt 9.076 m² fno. Uitgaande van de normering (en vestiging van FdR op REC) bedraagt de geplande ruimtebehoefte voor studieplekken in 2020 7.893 m² fno. Hierbij dient vermeld te worden dat dit voor 2015 genormeerd was op 6.697 m² fno en er dus meer ruimte wordt geboden dan volgens het normeringsmodel zou hoeven.

- Daarnaast zijn er 'overige studentgenormeerde voorzieningen' benodigd, waarvoor een (genormeerde) behoefte bestaat van 6.619 m² fno (pauzeruimte, restaurant en onderwijsbalie). Deze voorzieningen worden binnen de faculteiten gerealiseerd.
- De personele formatie laat een veel grotere stijging zien dan de prognose op basis van de (aan de ontwikkeling van studentenaantallen ontleende) normen. Het wetenschappelijk personeel op onderwijstaken is ten opzichte van 2008 met bijna 30% gestegen, tegenover een prognose van bijna 5%. Vooral na 2012 groeit de norm en de werkelijkheid uit elkaar. Naar aanleiding van de herijking van de prognose van studentenaantallen zal ook de prognose voor personeel worden herijkt. Voor de analyse van ruimtebehoefte wordt uitgegaan van de huidige personeelsformatie (per 1 juni 2015).
- De ruimtebehoefte voor personeel wordt genormeerd op 53.024 m² fno voor faculteiten en 12.703 m² fno voor diensten.
- De vraag en het aanbod per campus is tot in detail uitgewerkt, waarbij de normering en het gebruik per gebouw is opgenomen.
 - In de Binnenstad wordt 65.161 m² fno gebruikt tegenover een norm van 49.389 m² fno. Dit verschil wordt voor 10.431 m² fno verklaard door de huidige vestiging van de FdR in de Binnenstad die naar Roeterseiland gaat verhuizen.
 - Op Roeterseiland wordt 50.685 m² fno gebruikt, tegenover een norm van 61.320 m² fno. Hier zal in de toekomst in het huidige gebruik nog 6.678 m² fno voor FdR worden toegevoegd die al wel in de normering is opgenomen.
 - Op Science Park is het huidige ruimtegebruik 50.268 m² fno tegenover een norm van 54.896 m² fno.
- Ook het ruimtegebruik en de ruimtenormering van het AMC is in het HVP 2016 opgenomen.
- Op totaalniveau van alle vier de campussen bestaat een ruimtebehoefte van 184.229 m² fno, tegenover een huidig gebruik van 228.026 m² fno, wat een overschot oplevert van circa 44.000 m² fno. Dit overschot zal gedurende de verdere uitwerking van het huisvestingsplan worden aangewend voor alternatief gebruik door derden binnen de campusgedachte.
- De interne huurprijs wordt conform afspraken verhoogd naar € 200,56 per m² vvo.
- De bestemmingsreserve van het Huisvestingsplan bedraagt eind 2014 € 33 miljoen. Het geprognosticeerde jaarresultaat 2015 bedraagt € 16,5 miljoen negatief.
- Aan de gestelde toetsstenen wordt niet voldaan. De HVP-reserve is in 2035 negatief. Wel is een verbetering bereikt ten opzichte van de begroting 2015, doordat het Bungehuis is verkocht en er vertraging is opgetreden door de aangehouden besluitvorming over investeringen in de UB en REC A. Als gevolg van de extra verwachte investeringen en de aankomende herinvesteringen blijft de reserve HVP naar verwachting nog lang negatief. Voor panden die niet op een van de campussen gelegen zijn, is een kostprijsdekkende huur opgenomen, terwijl ze tot voorheen volgens interne tarifiering een positieve dekkingsbijdrage leverden aan het exploitatieresultaat. Dit is een conservatief scenario.
- Met aanvullende maatregelen kan de vastgoedexploitatie verder positief worden beïnvloed. Genoemd worden een actief verhuurbeleid voor panden die vrijkomen, een beperkt verkoopscenario voor panden die structureel leeg komen te staan (KHI, REC P) of door invoering van huurprijsdifferentiatie door faculteiten die reeds in de eindsituatie zitten tegen de eindhuur te belasten.
- In de doorrekening wordt geen rekening gehouden met het effect van inflatie. Als dat wel wordt gedaan (1% inflatie), betekent dit dat de huisvestingsreserve in 2035 weer positief is.
- De eis van minimaal 35% solvabiliteit wordt wel gehaald in het HVP 2016.
- De derde eis, een stabiele huurlast, wordt eveneens gehaald.
- Het HVP 2016 is binnen de gestelde kaders financierbaar, waarbij voor het studiecentrum op het BG-terrein en de renovatie van de Oudemanhuispoort een separaat financieel en financieringsbesluit nodig is.

3.14 Samenvattend overzicht 2005 – 2016

Op de volgende pagina is een samenvattend overzicht opgenomen, waarmee in beeld wordt gebracht hoe bepaalde onderwerpen en parameters zich in de periode 2006 – 2016 ontwikkeld hebben.

Jaartal →	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Thema ↓												
Daadwerkelijke ontwikkeling studentenaantallen	24.905	25.667	27.175	28.331	30.825	32.739	32.165	29.873	31.123	31.186	30.611	
Ruimte vraag o.b.v. prognose 2020 (in m² fno)	170.000			100.730		83.759	83.649	83.649	85.039	85.039	83.451	90.151
- <i>onderwijsruimte</i>				31.400		28.897	28.897	28.897	28.897	28.897	27.451	28.051
- <i>grote collegezalen / studieplekken</i>				3.430		3.432	3.432	3.432	3.432	3.432	3.290	9.076
- <i>kantoorruimte medewerkers</i>				65.900		51.430	51.320	51.320	52.710	52.710	52.710	53.024
Vastgoed aanbod per cluster (excl AMC)	225.000			212.400		211.760	232.160	218.410	224.082	220.462	216.698	209.491
- <i>Binnenstad</i>				93.100		79.670	89.190	89.190	88.968	87.964	87.477	80.414
- <i>REC</i>				100.000		94.170	94.930	86.140	84.853	82.290	78.719	77.900
- <i>Science Park</i>				19.300		37.920	48.040	43.080	50.261	50.208	50.502	51.177
Aantal panden in gebruik				82					85			
Toekomstige vastgoedsituatie t.b.v. onderwijs & onderzoek				152.200		153.100	151.200	151.200	127.600	138.410	130.800	138.721
- <i>Binnenstad</i>				42.200		43.100	41.200	41.200	33.100	33.100	32.800	34.889
- <i>REC</i>				66.500		57.600	57.600	57.600	52.600	52.910	51.100	50.180
- <i>Science Park</i>				43.500		52.400	52.400	52.400	52.400	52.400	46.900	53.652
Investeringsvolume huisvestingsplan (exclusief opbrengsten)	€ 420 mln	€ 420 mln	€ 554 mln	€ 617 mln	€ 620 mln	€ 624 mln	€ 610 mln	€ 610 mln	€ 610 mln	€ 610 mln	Nvt (geen rapportage)	€ 652 mln
Bestemmingsreserve huisvesting			€ 67,8 mln	€ 70,3 mln	€ 67,5 mln	€ 77,7 mln	€ 60,7 mln	€ 37,2 mln	€ 43,8 mln	€ 32,9 mln	€ 21,1 mln	
Bestemmingsreserve asbest	€ 25,2 mln	€ 22,0 mln	€ 20,2 mln	€ 20,6 mln	€ 19,5 mln	€ 18,7 mln	€ 13,2 mln	€ 12,9 mln	€ 10,3 mln	€ 5,8 mln	€ 5,3 mln	
Interne huurprijs per m2 vvo	Nvt	Nvt	€ 104,00	€ 135,00	€ 140,00	€ 149,25	€ 156,00	€ 162,65	€ 172,81	€ 183,84	€ 191,80	€ 200,56
Stille reserve			€ 65 mln	€ 45 mln								
Maximaal te lenen bedrag		€ 200 mln	€ 300 mln	€ 300 mln	€ 400 mln	€ 400 mln						

Bronvermelding bij totaal tabel

- Studentenaantallen: jaarrekeningen 2005 t/m 2016.
- Ruimtevrage, vastgoedportefeuille, aantal panden in bezit en toekomstige vastgoedsituatie (2020): Huisvestingsplannen 2005 tot en met 2016.
- Investeringsvolume HVP, 2006 (pag. 14), 2007 (pag. 10), 2008 (pag. 14; 617 mln), 2009 (pag. 11), 2010 (pag. 11), 2011 (pag. 7), 2012 (pag. , 2013 (pag. 172), 2014 (pag. 204; stand per 31-12-2014).
- Investeringsvolume HVP, huisvestingsplannen: 2005 (pag. 22), 2008 (pag. 39; € 540 mln).
- Bestemmingsreserve huisvesting, jaarrekeningen: 2008 (pag. 41), 2010 (pag. 11), 2012 (pag. 118), 2013 (pag. 172), 2014 (pag. 204; stand per 31-12-2014 als stand 2015 aangehouden),
- Bestemmingsreserve huisvesting 2011: halfjaarverslag 2012, pag. 27 (saldo per 31-12-2011)
- Bestemmingsreserve asbest, jaarrekeningen: 2006 (pag. 14), 2007 (pag. 10), 2011 (pag. 8), 2013 (pag. 172), 2014 (pag. 204; stand per 31-12-2014)
- Bestemmingsreserve asbest, halfjaarverslag 2012, (pag. 27)
- Interne huurprijs: begrotingen 2005 t/m 2016
- Stille reserve, jaarrekeningen: 2007 (pag. 11), 2008 (pag. 15)
- Maximaal te lenen bedrag, jaarrekeningen: 2006 (pag. 14), 2007 (pag. 11), 2008 (pag. 15), 2009 (pag. 12), 2010 (pag. 12)

3.15 Special Case: UB annex Studiecentrum op Binnengasthuisterrein

Gerealiseerde huisvestingsprojecten zonder grote problemen

Voordat hier ingezoomd wordt op de qua voortgang zeer problematische casus van de UB gebiedt de rechtvaardigheid om te vermelden dat de UvA in het nabije verleden ook verschillende huisvestingsprojecten zonder grote problemen qua tijd of geld heeft gerealiseerd.

Twee daarvan zijn restauratie/ombouwprojecten in de binnenstad, die net of bijna gereed waren toen de aan de commissie ter hand gestelde voortgangsrapportages van start gingen. Het betreft de voor de geschiedenis en identiteit van de UvA zeer belangrijke Agnietenkapel aan de Oudezijds Voorburgwal (waar het Athenaeum Illustre ooit begon) en het gebouwencomplex voor de Bijzondere Collecties aan de Oude Turfmarkt. Ze zijn volop in gebruik en liggen in het hart van de binnenstad.

In het tijdvak dat de commissie bij uitstek heeft bestudeerd valt te wijzen op andere restauratie/ombouwprojecten, zoals

Op de Roeterseilandcampus:

- gebouw I (voor CREA en STUC)
- gebouw L, voorheen D (als Lab voor de FMG)

Op de Binnenstadscampus:

- het gerestaureerde gebouw BG-2 (na herstart).

Er zijn ook voorbeelden van nieuwbouw die binnen de tijdplanning en/of het budget bleven:

Op Science Park:

- het gebouw 904 voor de FNWI (na een vertraagde aanloop en nadat het budget vooraf nog met € 36 miljoen is verlaagd door het CvB)
- het Universitair Sport Centrum
- het Amsterdam University College.

Het betreft dus grotere en kleine projecten, restauratie en nieuwbouw, in de binnenstad of aan de buitenkant.

Universiteitsbibliotheek

Voor de casus van de realisatie van de nieuwe Universiteitsbibliotheek (UB), annex het Studiecentrum op het Binnengasthuisterrein wordt in deze feitenrapportage over het deelonderzoek huisvesting een speciale plaats ingeruimd. Deze casus betreft waarschijnlijk de langstlopende huisvestingsontwikkeling van de UvA in de afgelopen twee decennia. Ook heeft deze ontwikkeling, gezien de planvormingsgeschiedenis, het meeste stof (en de meeste juridische gevechten) doen opwaaien binnen en buiten de UvA. Dit culmineerde in opname als punt 5 in het tienpuntenplan⁵: “Besluit over de bouw van een nieuwe Universiteitsbibliotheek voorleggen aan de gehele academische gemeenschap en volledig transparantie bieden omtrent huisvesting”.

⁵ In een open brief aan alle medewerkers en studenten van de UvA presenteerde het CvB op 10 maart 2015 tien uitgangspunten voor een modernere koers van de universiteit. Zie: <http://www.uva.nl/nieuws-agenda/nieuws/uva-nieuws/content/nieuwsberichten/2015/03/uitwerking-10-puntenplan.html>

In 1996 stelde het toenmalige CvB de stuurgroep in voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de vestiging van de 'Humaniorabibliotheek' op het Binnengasthuisterrein (BG-terrein). In april 1997 komt deze stuurgroep met haar rapport, getiteld "*Opnieuw: De Amsterdamse Universiteitsbibliotheek*". Het verbeteren van de toenmalige kwalitatief slechte huisvesting van de UB aan het Singel bleek al in 1991 (studie van architect Tauber en bibliothecaris Koops) niet haalbaar. Daarna kwam de gedachte op om de toenmalige versnipperde bibliotheken binnen wat later de Faculteit Geesteswetenschappen zou worden, te combineren met de (centrale) UB en wel op het BG-terrein. Het grote boekendepot voor minder courant materiaal in het IWO-magazijn bij het AMC in Amsterdam-Zuidoost wil men handhaven. Voor de zogenoemde bijzondere collecties wordt een aparte vestiging gecreëerd aan de Oude Turfmarkt, aan de rand van het BG-terrein. De tijdplanning van de Haalbaarheidsstudie uit 1997 noemt eind 2002 als datum van inhuizing van de nieuwe UB.

In 1998 presenteert toenmalig CvB-voorzitter Sijbolt Noorda het plan om een nieuwe UB (20.000 m²) ter plaatse van een deel van het Zusterhuis (gebouw 13) en de Tweede Chirurgische Kliniek (gebouw 14) op het BG-terrein te bouwen, eerst in de vorm van twee torens van 40 meter hoog. Eronder een nieuw te bouwen parkeergarage voor bijna 100 auto's, die ook kostendekkend door de hotels in de Nieuwe Doelenstraat gebruikt kan worden. In 1999 wordt de binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht en in 2001 worden de twee hierboven genoemde gebouwen Rijksmonument. De UvA zet zijn eigen koers door en tekent bezwaar aan tegen de aanwijzing van de twee gebouwen tot Rijksmonument. In 2002 stelt de gemeente het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein vast waarin de twee hoge torens zijn geschrapt. Veel belangenverenigingen gaan tegen onderdelen van het bestemmingsplan in beroep bij de Raad van State (RvS), vooral over het al of niet handhaven van de monumenten of het respecteren van de middeleeuwse hovenstructuur van het binnenterrein. In 2004 besluit de RvS dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, te weten: niet alleen respecteren, maar zelfs versterken van de hovenstructuur.

Eind 2004 is dit project stilgelegd door het toenmalige CvB om het weer op te starten in 2006. Het Spaanse architectenbureau Cruz y Ortiz, onder andere bekend van hun ontwerp voor de verbouw van het Rijksmuseum, wordt gevraagd een beter in de monumentale binnenstad passend ontwerp voor de UB te maken. Vooralsnog werd toen uitgegaan van start uitvoering bouw in 2011 (rekening houdend met bezwaar- en beroepsprocedures).

In de Voortgangsrapportage HV-projecten 2008-08 (augustus 2008, pag. 27) wordt gemeld dat de clustering van de FGw rond de nieuwbouw van de UB is bedacht. Deze nieuwbouw UB zal nu nog maar 14.500 m² fno bevatten, waarvan 5.000 m² ondergronds. Op blz. 30 staat over de uitvoering van de UB: start bouw voorzien in 2011, budget € 62 miljoen (HVP 2008).

In 2009 verstrekt het Stadsdeel Centrum de benodigde monumentenvergunning (om een monument te mogen slopen), ondanks negatieve adviezen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeentelijke monumentencommissie. Er wordt weer een rechtszaak aangehangig gemaakt tegen het stadsdeel door diverse belangenorganisaties.

In de Voortgangsrapportage HV-projecten 2009-09-12 staat met betrekking tot de UB dat een definitief besluit daarover volgt na afronding van de juridische procedures. Het Definitief Ontwerp (DO) is afgerond en de bouwaanvraag is op 30/6/2008 ingediend met verschillende procedures:

- Monumentenvergunning;
- art. 19 procedure WRO (vrijstelling van het bestemmingsplan);
- bouw- en sloopvergunning (wachten op beroepszaak).

Ook is het project opgenomen in de gemeentelijke Strategienota 1012 als één van de negen sleutelprojecten in dit postcodegebied. De verwachting is dat in 2011 gestart kan worden met de bouw, rekening houdend met juridische procedures.

In de Voortgangsrapportage HO 2010-01-08 staat *“Risico blijft of de nieuwbouw UB op BG-terrein doorgaat. Van cruciaal belang voor de UvA als geheel en FGw in het bijzonder. Een deel van het programma voor FGw (vooral studieplaatsen) zal in dit gebouw worden ondergebracht.”* Voor het UB-plan van de architecten Cruz y Ortiz is op 30/6/2008 een bouwaanvraag ingediend. Daartegen lopen beroepsprocedures, waardoor er nog geen bouw-/sloopvergunning is. Over het eerdergenoemde investeringsbudget voor de UB ad € 62 miljoen incl. BTW (prijspeil 1/1/2008) in het HVP wordt nog opgemerkt dat dit gedeeltelijk te dekken is uit de opbrengst van de Singellocatie voor de huidige UB.

In de Voortgangsrapportage HO 2^e kwartaal 2011 (augustus 2011) valt te lezen dat op 30/3/2011 de Rechtbank Amsterdam de monumentenvergunning voor de sloop en nieuwbouw van de UB in de binnenstad heeft vernietigd. De UvA is in beroep gegaan bij de Raad van State. Het Stadsdeel aanvankelijk ook, maar later is dat weer ingetrokken. De inzet op het vlak van communicatie wordt vergroot. De directeur Huisvestingsontwikkeling is vertrokken per 1/4/2011. Er worden verschillende onderzoeken uitgezet naar de (on)mogelijkheid van het programma voor de UB op het BG-terrein (UB-BG) in de bestaande panden uit te voeren. In het HVP-budget van € 63,1 miljoen (prijspeil 1/1/2010) is niet voorzien in de meerkosten van juridische procedures en aanvullende onderzoeken. Gepleit wordt voor nader onderzoek of het verantwoord is grote investeringen te doen voordat er zekerheid is over de realisatie van de UB.

In de Voortgangsrapportage HO 3^e kwartaal 2011 wordt gemeld dat de UvA drie onderzoeken laat uitvoeren door “onafhankelijke” deskundigen: Toornend, Asselbergs, De Hoog. Deze onderzoeken zijn belangrijk voor het nagestreefde herstelbesluit en het hoger beroep inzake de UB-BG. Gezien de strategische herijking van het HVP en de discussie rond de UB wordt besloten pas op de plaats te maken en de volgende fase van de planning voor gebouw BG-2 nog niet op te starten. Het ontwerpteam daarvoor is tijdelijk ontbonden. De nieuwe directeur HO treedt per juli 2011 aan.

In de Voortgangsrapportage HO 4^e kwartaal 2011 (februari 2011) staat over de resultaten van de drie onderzoeken in het kader van de UB-BG onder andere: De binnenstad is een goede, passende locatie voor een open stadcampus van de UvA. Bij een campus hoort een bibliotheek als kern. Het integrale plan van de UvA kent een renovatieaandeel van 87% en een sloopdeel van 13%. Het plan (met sloop) vormt een versterking van de cultuurhistorische balans. Wat betreft locaties en panden zijn er geen alternatieven voor de UB/het studiecentrum. De twee Rijksmonumenten kunnen behouden blijven wanneer een nieuw gebouw op het binnenhof tussen de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis wordt gebouwd en wanneer wordt afgezien van een garage onder die panden. De financiële consequenties voor de UvA zijn echter groot: een kostenstijging van € 2 miljoen, de afschrijving van reeds gemaakte plankosten voor de nieuwbouw door Cruz y Ortiz van circa € 5 miljoen en er is dan een nieuw plan nodig (geschat op € 4 à 5 miljoen).

In 2011 oordeelt de Rechtbank Amsterdam dat de verstrekking van de monumentenvergunning niet genoeg onderbouwd is en alternatieven onvoldoende zijn onderzocht. De Rechtbank vernietigt de vergunning. De UvA tekent hoger beroep aan, het Stadsdeel aanvankelijk ook, maar later wordt dat weer ingetrokken.

In de Voortgangsrapportage HO 1^e kwartaal 2012 valt over de UB-BG de constatering te lezen dat de eerder opgestelde onafhankelijke onderzoeken onvoldoende politiek en maatschappelijk draagvlak hebben ontwikkeld voor de sloop van de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis. Eind maart 2012 maakt de UvA bekend bereid te zijn om onder voorwaarden af te zien van het nieuwbouwplan. Het DB van het Stadsdeel Centrum zal meewerken aan het mogelijk maken van een nieuw ontwerp. Uitgangspunt bij het volgende ontwerp is optimalisatie van het Programma van Eisen van het Studiecentrum met zoveel mogelijk behoud van de twee genoemde monumenten. De afspraken tussen het Stadsdeel en de UvA zullen worden vastgelegd in een regeling.

In de Voortgangsrapportage HO 2^e kwartaal 2012 wordt gemeld dat de regeling tussen de UvA en het Stadsdeel Centrum is ondertekend. Daarop heeft het CvB een brief aan de Raad van State verzonden, waarmee hun hoger beroep is ingetrokken. Als uitvloeisel daarvan is gezamenlijk een structuurontwerp ontwikkeld door Bierman Henket architecten in opdracht van de UvA. Het is op 25/6/2012 gepresenteerd en er was veel draagvlak voor het proces en het resultaat. De Stuurgroep Binnenstad heeft daarop besloten de planontwikkeling voor het gebouw BG2 te hervatten.

De Voortgangsrapportage HO 3^e kwartaal 2012 meldt overeenstemming over het Structuurontwerp voor het Studiecentrum annex bibliotheek. Plan van Aanpak, planning en begroting daarvoor zijn in de maak.

In 2013 is een nieuwe architect ten behoeve van de UB Binnenstad geselecteerd: MVSA in combinatie met Bureau Van Stigt. Door hen wordt het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt, dat uitgaat van handhaving en verbinding van de twee monumenten en overkapping van het binnenterrein daartussen.

In 2014 is volgens het HVP 2015 het Definitief Ontwerp (DO) uitgewerkt, maar om voldoende zekerheid over de financiële haalbaarheid van het plan te krijgen, dient nog een aantal vragen te worden beantwoord (HVP 2015, pag. 90).

Maart 2015: In het Tienpuntenplan, dat het CvB onder leiding van Louise Gunning toezond naar alle medewerkers en studenten, staat onder punt 5: *“Besluit bouw Universiteitsbibliotheek voorleggen aan academische gemeenschap”*. Sindsdien wordt er serieus aan gewerkt om de keuze tussen twee gelijkwaardige alternatieven voor te leggen. Geschat wordt dat er anderhalf jaar tijd nodig is om beide alternatieven op een gelijkwaardig niveau te kunnen presenteren.

In de Actualisatie Huisvestingsplan 2016 staat (waarschijnlijk daarom) weinig specifiek over UB/Studiecentrum. Ondertussen is door de Afdeling Huisvestingsontwikkeling wel flink gewerkt aan een vergelijking tussen Variant A (UB in en tussen gebouw BG 13a/14) en Variant B (UB ten noorden van Oudemanshuispoort en richting Slijkstraat door gedeeltelijke sloop naoorlogse nieuwbouw (in samenwerking met Grosfeld van der Velde Architecten)).

Op 16/3/2016 heeft de Raad van State het beroep van de Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein (hierna: VOLBG) tegen de gemeente en het Stadsdeel Centrum aangaande het vastgestelde bestemmingsplan (Eerste herziening bestemmingsplan Postcodegebied “1012”) en de verleende omgevingsvergunning ongegrond verklaard. Bestemmingsplan en vergunning voorzien in de realisering van een studiecentrum annex bibliotheek en een ondergrondse fietsenstalling. Het beroep richtte zich vooral op het onvoldoende zijn van het voorbereidend onderzoek, overlast van laden/lossen en de locatie van de toegang tot de fietsenberging.

Nu het beroep is verworpen, is de vergunningverlening voor de UB onherroepelijk geworden. Of dat plan ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden, is echter onderworpen aan de interne universitaire besluitvorming en de academische gemeenschap.

Gebouwd voor de nieuwe UB is er na 20 jaar planvorming en voorbereiding dus nog steeds niet.

