

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Een geweldige plek om te studeren en werken
Huisvestingsplan 2026

Versie: 5.0 definitief
september 2026
FP&C – Vastgoed

Inhoud

1. Inleiding --- 2
2. Samenvatting --- 6
3. Huisvestingsplan UvA ---- 15
   3.1 Huisvestingsstrategie --- 16
   3.2 Campusontwikkeling --- 32
   3.3 Instandhouding en Strategische vastgoedreserve (SVR) --- 43
4. Financiën --- 50
5. Risico's en bijsturingsmogelijkheden --- 56
6. Vervolg ---- 63

Bijlagen:

1. Analyse ruimtebehoefte, prognoses --- 67
2. Toelichting herziening Universiteitskwartier --- 72
3. Reeds vastgesteld en vigerend beleid --- 76

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Inleiding



1. Inleiding

De UvA wordt gevormd door de mensen: de studenten en medewerkers die in een academische omgeving willen studeren en werken: in samenwerking, of juist geconcentreerd, in een inspirerende omgeving tegen de context van een bruisend Amsterdam.

In de concept Instellingsstrategie 2027-2032 staat de ambitie geformuleerd dat de UvA een geweldige plek om te leren en werken is. De huisvesting is een middel om hier invulling aan te geven.

De kern van het Huisvestingsplan (HvP) is:

- Investeren in aantrekkelijke en levendige campussen;
- Met gebouwen die voldoen aan de huidige en de toekomstige behoefte van onderwijs, onderzoek en valorisatie;
- Met een duurzame en goed benutte vastgoedportefeuille, uitgangspunt is een reductie in m².

Dit document bevat de doelen en ambities van het HvP met heldere financiële randvoorwaarden en ruimtelijke kaders. De uitkomsten worden verwerkt in de begroting 2027. Het HvP wordt jaarlijks geactualiseerd in m²-ontwikkeling en financiën en maakt onderdeel uit van de begroting van de UvA.



1. Inleiding – Noodzaak voor een nieuw HvP

De vorming van een nieuwe UvA strategie : Instellingsplan 2027-2032

- De UvA werkt aan een nieuwe instellingsstrategie. Om te zorgen dat de huisvesting optimaal aan kan bijdragen aan de strategische doelstellingen van de UvA, wordt de HvP strategie herijkt.

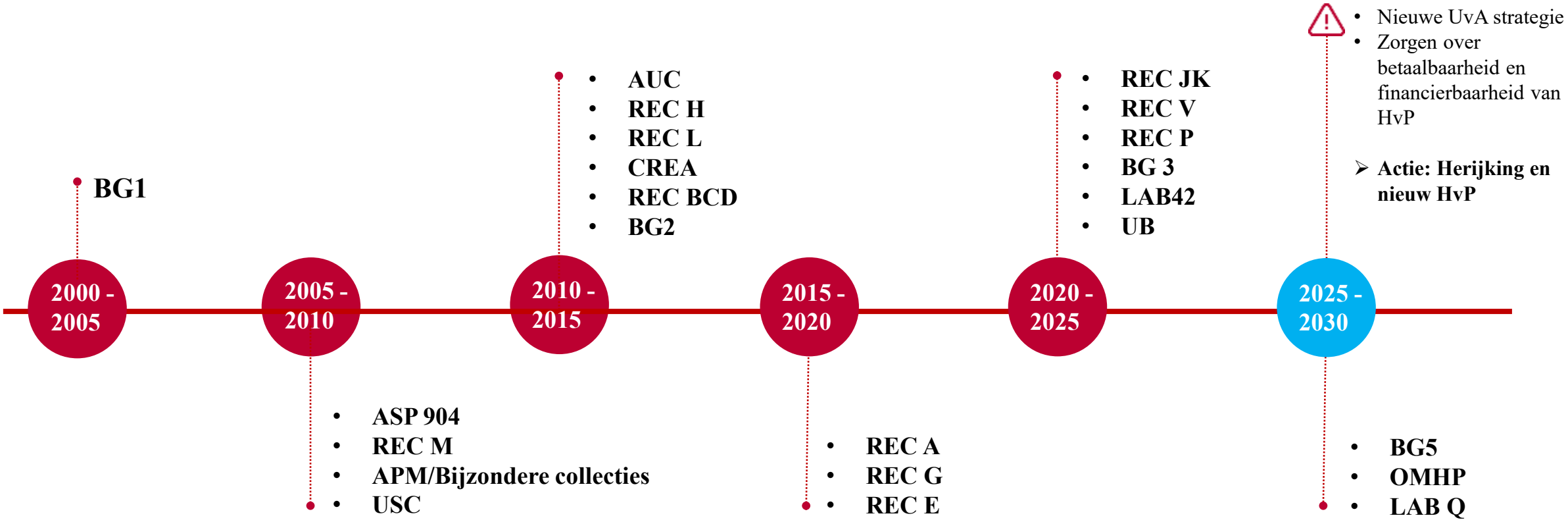
De betaalbaarheid van de huisvesting op de lange termijn staat onder druk

- De relatief dure projecten in het UK en andere hogere kosten in het voorgaande HvP leiden tot hogere huisvestingslasten (hoger HvP-tarief per m²).
- Een omvangrijk investeringsprogramma in korte tijd zet de liquiditeit onder druk, het voorgaand HvP was niet financierbaar zonder overschrijding van financieringsratio's.
- De bouwkosten en onderhoudskosten stijgen harder dan de inflatie. De kosten en baten in de vastgoedexploitatie lopen hierdoor verder uiteen. De instandhoudingskosten op langere termijn zijn hoog.
- De bezuinigingen op het WO van het vorige kabinet hebben grote impact. In het nieuwe kabinet Jetten krijgen onderwijs en wetenschap weer meer prioriteit en naar verwachting passende bekostiging.

De ruimtevraag zal dalen door krimp en doelmatiger gebruik

- Er is sprake van een ruimteoverschot in portefeuille: in 2025 is dit al 15% en dit loopt naar verwachting op naar 21% in 2035.
- De belangrijkste oorzaak van de daling in m² behoefte is het uitgangspunt van doelmatiger gebruik én betere bezetting van kantoorruimte. De UvA kan hiermee substantieel besparen op huisvestingkosten en deze hierdoor in de toekomst beheersbaar houden.
- Daarnaast is er sprake van verwachte krimp: De huidige instroom studenten daalt bij meerdere faculteiten, onder andere door demografische krimp, maar ook de beperkte beschikbaarheid van studentenkamers. Bij invoering en toepassing van de WIB/zelfregie kan het aantal (internationale) studenten bij de UvA verder dalen.

1. Inleiding - Tijdslijn van het HvP



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

2. Samenvatting HvP 2026



© Geert Broertjes

2. Samenvatting: Hoofdlijn HvP 2026

Campusontwikkelingen
De UvA heeft open stadscampussen met inspirerende en levendige verblijfsgebieden en hoogwaardige faciliteiten, gericht op verbinding, community vorming, samenwerking en ontmoeting en waar onderwijs, onderzoek en kennisvalorisatie centraal staan.

We zetten in op de realisatie van een compact **Universiteitskwartier (UK).** De monumentale panden BG 5 en OMHP worden gerenoveerd, met een lager ambitieniveau dan voorheen om de kosten en risico's aanvaardbaar te houden. Voor BG1 en Allard Pierson worden herinvesteringsprojecten opgestart. De UvA realiseert een WKO om de duurzaamheidsambities te behalen en investeert in aantrekkelijke buitenruimte. De overige panden worden op termijn niet meer ingezet voor UvA doeleinden en ondergebracht in de Strategische Vastgoedreserve.

De **Roeterseilandcampus (REC)** wordt versterkt met de realisatie van een sportfaciliteit van het USC. De buitenruimte wordt vergroend om de natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit van de campus te vergroten. De grootste opgave op REC in de komende jaren is het verhogen van de bezettingsgraad van de kantoren. Enerzijds door te investeren in kwaliteit, anderzijds door een reductie van het aantal m², op dusdanige wijze dat de vrijgekomen ruimte in te zetten is voor andere doeleinden.

Op het **Amsterdam Science Park (ASP)** wordt verder gewerkt aan de renovatie van ASP 904 en de planvorming voor de nieuwbouw van Lab Q, een speciaal gebouw gericht op co-creatie in de quantumwetenschappen. De gebiedsontwikkeling van het ASP wordt op korte termijn verder vormgegeven door de realisatie van een woontoren en de ecologische zone. Vanwege de netcongestie is de verwachting dat de gebiedsontwikkeling in de komende jaren zal stagneren. Zodra er weer meer ruimte is op het stroomnet wil de UvA samen met de gemeente, kennispartners en bedrijven op het gebied van bèta en technologie, verder werken aan de ontwikkeling van het gebied.

2. Samenvatting: Hoofdlijn HvP 2026

Verduurzaming van gebouwen en campussen
Duurzaamheid, diversiteit en inclusiviteit zijn belangrijke strategische pijlers voor de UvA. De duurzaamheidsambities zijn onveranderd: De UvA investeert in de komende jaren ca. M€ 90 om de gebouwen te laten voldoen aan Paris Proof, all electric in 2040. Met Paris Proof wordt verwezen naar het klimaatakkoord van Parijs waarin is afgesproken dat een reductie van de CO2 uitstoot met 95% nodig is om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C. De beperkingen op het stroomnet vormen mogelijk een planningsrisico.

Instandhoudingslasten onderhoud
De gebouwen die worden ingezet voor het primair proces worden door middel van herinvesteringen op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. In de komende jaren zijn er meer middelen beschikbaar voor groot onderhoud (GO), om de achterstand van de afgelopen jaren in te halen. Vanaf 2030 bedraagt het GO budget M€ 12 per jaar, voor de gehele portefeuille (incl. SVR). Voor het dagelijks onderhoud (DO) is in de komende jaren ook meer financiële ruimte opgenomen, vanwege de hogere kosten voor het langer in stand houden van oudere gebouwen, zoals het PCHH. Vanaf 2030 neemt de omvang van het DO budget af van M€ 10 naar M€ 8 per jaar, naar gelang de kwaliteit van de huisvesting over de hele portefeuille genomen op het gewenste niveau is.

2. Samenvatting: Hoofdlijn HvP 2026

Strategische Vastgoedreserve en afstoot
Panden die niet benodigd zijn voor het primaire proces, maar die wel in eigendom blijven en strategisch relevant zijn, worden ondergebracht in de Strategische Vastgoedreserve (SVR). Hiermee wordt flexibiliteit in de portefeuille behouden en kan ook op langere termijn ruimte worden geboden voor strategische keuzes. Met actieve inzet op verhuur en gebruiksmogelijkheden wordt leegstand voorkomen en worden externe baten gegenereerd. Bij de inzet overweegt de UvA verschillende vormen van inzet en duur en daarnaast verschillende doelgroepen voor gebruik (commercieel, maatschappelijk). Als het niet haalbaar is om panden kostendekkend te exploiteren, zal de UvA overwegen tot afstoot. Dit is ook nodig ter financiering van het omvangrijke investeringsprogramma.

In 2026 wordt het verkoopproces voor de UB Singel doorlopen met een beoogde afstoot eind 2026/ begin 2027. De verkoop wordt in deze kaderbrief niet gekwantificeerd, maar is als pm opgenomen. In het HvP wordt aangenomen dat ook andere panden, waaronder mogelijk Maagdenhuis, Universiteitstheater en PC Hoofthuis, op termijn kunnen worden afgestoten. De definitieve besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden. De keuze voor verkoop is mede afhankelijk van de benodigde financieringsmiddelen om onze huisvestingsambities voor de komende jaren uit te voeren.

2. Samenvatting: Hoofdlijn HvP 2026

Studentenhuisvesting
De kamernood is in Amsterdam altijd hoog geweest. De laatste jaren is het tekort aan betaalbare studentenhuisvesting in Amsterdam fors toegenomen, onder andere door de grootschalige verkoop van woningen door particuliere eigenaren vanwege de strengere regels voor verhuur, en de regulering van huurprijzen via de Wet Betaalbare huur. Zowel voor de Nederlandse studenten als de internationale studenten is dit een knelpunt. Via een afnamegarantie bemiddelt de UvA (via StS) ten behoeve van internationale studenten in een contingent studentenkamers van derden. De UvA mag wettelijk niet zelf investeren in studentenhuisvesting. Binnen haar mogelijkheden stimuleert de UvA wel het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare kamers. Zo onderzoekt de UvA of, in samenwerking met marktpartijen en corporaties, de eigen vastgoedportefeuille en grondposities ingezet kan worden voor dit doel. Dit leidt op korte termijn tot een kaveluitgifte op het ASP ten behoeve van woningen voor UvA studenten en medewerkers. Daarnaast worden ook mogelijkheden voor tijdelijke gronduitgifte op het ASP onderzocht.

2. Samenvatting: Hoofdlijn HvP 2026

Investeringen en exploitatie
Het nieuwe HvP is met een reductie van ca. M€ 100 aan investeringen minder omvangrijk dan het voorgaande HvP, maar heeft alsnog een forse investeringsambitie van ca. M€ 454 miljoen in de komende vijf jaar. Vanaf 2032 zijn de grote projecten naar verwachting gereed en komt het HvP in een instandhoudingsfase. De investeringen bestaan dan voornamelijk uit onderhoud, verduurzaming en herinvesteringen die borgen dat de kwaliteit van de portefeuille op het gewenste niveau blijft. Het HvP stuurt daarmee aan op een portefeuille die op langere termijn tegen aanvaardbare lasten en op voldoende kwaliteit in stand kan worden gehouden.

Voor 2027 is het HvP-tarief afgetopt op €300/m². Daarmee blijft het vastgoed in lijn met een marktconforme, gemiddelde bandbreedte voor maatschappelijk vastgoed in Amsterdam. Het HvP geeft ruimte om het tarief ook in 2028 en 2029 op €300/m² te houden, exclusief de inflatie. Daarna zal het HvP tarief per 2030 stapsgewijs toenemen met € 1,50 per m² per jaar, om in 2037 te stabiliseren op € 312/m². Het resultaat van het vastgoedbedrijf is in de komende jaren nog positief. Vanaf 2031 zal de vastgoedexploitatie een negatief resultaat hebben vanwege de activering van omvangrijke HvP-projecten en een reductie van inkomsten voor het HvP 34 vanwege het beoogde ruimtegebruik. Na 2040 wordt de vastgoedexploitatie weer positief en ontstaat er weer ruimte voor nieuwe investeringen. ie op langere termijn tegen aanvaardbare lasten en op voldoende kwaliteit in stand kan worden gehouden.

Investeringen en instandhoudingskosten in M€

	2026-2030	2031-2035
HvP projecten:	176	15
ASP: Lab Q (incl. groeifondssubsidie)		
UK: OMHP, BG5, overig UK		
REC: Gevel, sportcentrum USC		
Onderhoud, veiligheid, netcongestie	121	106
duurzaamheid	46	52
Herinvesteringen, functionele aanpassingen, overig	106	86
risico opslagen	20	0
Totaal M€	**469**	**260**

Tabel 15: Beoogde HvP investeringen in de komende jaren, inclusief de jaarlijkse kosten voor dagelijks onderhoud en groot onderhoud.

2. Samenvatting: Visie HvP 2026

Een geweldige plek om te studeren en werken

De huisvesting van de UvA is meer dan een dak boven het hoofd: het is een geweldige plek om te studeren en te werken. Onze gebouwen inspireren, stimuleren en faciliteren dagelijks duizenden studenten en medewerkers. De fysieke omgeving draagt daarmee direct bij aan studiesucces, werkplezier en de kwaliteit van onderwijs, onderzoek en valorisatie.

Je goed en welkom voelen op de campus zien we daarbij als een belangrijke randvoorwaarde. Dat doen we door het realiseren van veilige, gezonde, duurzame en toegankelijke omgevingen. Met faciliteiten gericht op het welzijn van studenten en medewerkers en aantrekkelijke en groene buitenruimte.

Met karakteristieke gebouwen en zorgvuldig vormgegeven campussen geeft de huisvesting identiteit aan de UvA. Het zijn plaatsen waar ontmoeting en verbinding centraal staan: aantrekkelijke horeca, informele studieplekken, gezamenlijke werkruimtes en creatieve, open leeromgevingen nodigen uit tot co-creatie, interdisciplinair samenwerken en kennisuitwisseling. Zo wordt de academische beleving tastbaar en zichtbaar in de dagelijkse praktijk.

Huisvesting speelt ook een sleutelrol in het faciliteren van valorisatie. Door fysieke ruimte te bieden voor samenwerking met kennispartners en bedrijven – via co-creatie ruimte, kantoren, labs en ruimte voor startups – faciliteren we de hele valorisatieketen en wordt nieuwe kennis sneller omgezet in maatschappelijke en economische meerwaarde.

De UvA is ingebed in de bruisende context van de stad Amsterdam. We voelen ons onderdeel van de stad en versterken dit door open en toegankelijke locaties te bieden, in directe verbinding met de samenleving. Onze campussen fungeren als innovatiedistricten; academische knooppunten waar studenten, onderzoekers, burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties elkaar ontmoeten. We werken samen met onder andere de gemeente in het bereiken van onze doelstellingen.

2. Samenvatting: Visie HvP 2026

Kwaliteit voor onderwijs en onderzoek

Aantrekkelijke en toegankelijke huisvesting is een strategische randvoorwaarde voor het realiseren van de ambities van de UvA. Maar ook de betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van de huisvestingsportefeuille zijn van groot belang, we willen immers zo veel mogelijk middelen over houden voor onderwijs en onderzoek. De betaalbaarheid hangt nauw samen met de kwaliteit en de omvang van de vastgoedportefeuille. Het HvP brengt deze in een balans die past bij de omstandigheden.

In de komende jaren investeert de UvA in het Universiteitskwartier, door renovatie van de OMHP en BG5. Het technologieprofiel van het ASP wordt versterkt met de realisatie van LabQ, met specifieke functies voor de quantumwetenschappen. Op REC wordt geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid en voorzieningen voor studenten: door vergroening van de buitenruimtes, realisatie van een sportcentrum en een nieuw concept voor ‘eten en drinken’. Daarnaast blijven we investeren in de verduurzaming en instandhouding van de vastgoedportefeuille.

De bouw- en onderhoudskosten zijn in de afgelopen jaren fors toegenomen en blijven naar verwachting stijgen. Om ook op lange termijn betaalbare huisvesting van goede kwaliteit te kunnen borgen, is het nodig om gerichte keuzes te maken in welke gebouwen de UvA blijft investeren en in welke gebouwen niet. Het reduceren van het aantal m² draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen en doelmatig gebruik.

De huisvestingsprojecten vragen om een aanzienlijke investering. Om dit te kunnen financieren zijn verkoopopbrengsten nodig. Voor panden die niet meer nodig zijn voor het primair proces en geen strategische ligging op de campus hebben, wordt overwogen deze te verkopen. Dit doen we zorgvuldig, met oog voor de maatschappelijke context.

Het kan zijn dat zich in de toekomst nieuwe ontwikkelingen voordoen waardoor de UvA meer ruimte nodig gaat hebben. Hier wordt in het HvP rekening mee gehouden, door gebouwen tijdelijk onder te brengen in de Strategische Vastgoedreserve. Deze gebouwen worden in stand gehouden met de externe baten uit verhuur aan derden, totdat we deze zelf weer nodig hebben. Zo zorgen we ervoor dat we wendbaar en toekomstbestendig blijven.

2. Samenvatting: Visie HvP 2026

Betaalbaar en financierbaar

➢ **Er zijn heldere keuzes gemaakt ten aanzien van de omvang van de vastgoedportefeuille**

- De UvA zet in op doelmatig ruimtegebruik door verhoging van de bezettingsgraad kantoren en stapsgewijze reductie van het aantal m². Het HvP rekent met een ruimtenorm kantoren met werkplekfactor 0,7/fte.
- Het UK wordt gerealiseerd als volwaardige campus met een reductie van risico's en omvang van investeringen.

➢ **De vastgoedexploitatie past binnen de financiële kaders**

- Huisvesting is op zowel korte als langere termijn betaalbaar, tegen aanvaardbare huisvestingslasten.
- Er is voldoende financiële en kwantitatieve ruimte om wendbaar te zijn op toekomstige ontwikkelingen. Door een gefaseerde uitvoering van realisatie en verkoop kan indien nodig tussentijds worden bijgestuurd.

➢ **Het HvP voldoet aan normen en ratio's**

- De investeringsplanning is passend binnen de liquiditeitsplanning; uitgaande van UvA reserves, verkoopopbrengsten en extra leningen.
- De huisvestingslasten blijven in goede verhouding tot de totale uitgaven van de UvA, ook in het geval de inkomsten zouden dalen.
- Het interne HvP-tarief blijft aanvaardbaar en ontwikkelt zich stabiel met een beperkte stijging.

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

3. Huisvestingsplan 2026

3.1 Huisvestingsstrategie
3.2 Campusontwikkeling
3.3 Instandhouding en Strategische vastgoedreserve (SVR)



© Ronald Tilleman

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

3. Huisvestingsplan 2026

3.1 Huisvestingsstrategie

3.2 Campusontwikkeling

3.3 Instandhouding en Strategische vastgoedreserve (SVR)



© Ineke Oostveen

3.1 De UvA strategie (Instellingsplan 2027-2032 in afronding)

"Een geweldige plek voor werk en studie"

Missie UvA: 'Wij brengen nieuwsgierige mensen samen om onafhankelijk en creatief te leren denken. Vanuit Amsterdam - in verbinding met de wereld - vinden we nieuwe wegen om complexe vraagstukken te begrijpen en op te lossen.'

Kernwaarden UvA: Betrokken, Nieuwsgierig, Eigenzinnig

Strategische prioriteiten:

- Een **warme, veilige en verbonden** UvA
- De campus als **inspirerende leer- en werkomgeving**
- Bouwen aan **kenniscoalities**
- De UvA als **innovatiehub**
- De UvA als **internationale** universiteit

Huisvestingsambitie:

De UvA heeft open **stadscampussen** met inspirerende en levendige verblijfsgebieden en hoogwaardige faciliteiten, gericht op **verbinding**, **community-vorming, samenwerking en ontmoeting** en waar onderwijs, onderzoek en kennisvalorisatie centraal staan.

Duurzaamheid, diversiteit en inclusiviteit zijn belangrijke strategische pijlers voor de UvA. Dit komt zichtbaar en onzichtbaar tot uiting in onze gebouwen en op de campussen.

3.1 De Huisvestingsstrategie

Balans tussen kwaliteit, m² en betaalbaarheid

passende kwaliteit

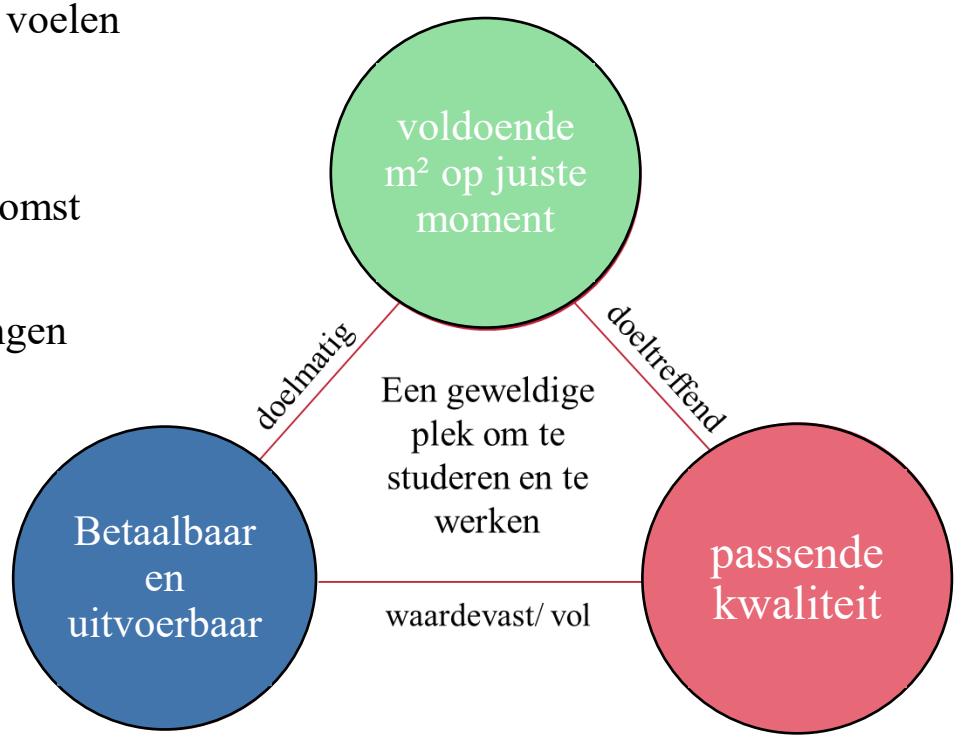
- De huisvesting geeft identiteit en positionering van een karakteriserende universiteit in Amsterdam
- Aantrekkelijke en levendige campussen met goede onderwijs-, onderzoeks- en werkomgevingen
- De campus als innovatie-hub: ruimte voor innovatie, samenwerking en valorisatie
- De campussen zijn ingericht om je veilig en welkom te voelen
- De gebouwen zijn duurzaam en toekomstbestendig

voldoende m² op juiste moment

- Vraag en aanbod sluiten op elkaar aan, nu en in de toekomst
- Doelmatig gebruik en flexibel inzetbaar
- Wendbaar om nieuwe ontwikkelingen op te kunnen vangen

Betaalbaar en uitvoerbaar

- Een betaalbaar en financierbaar Huisvestingsplan
- Aanvaardbare en stabiele huisvestingslasten
- Financiële robuustheid en ratio's
- Beheersbare uitgaven en risico's



3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

passende kwaliteit

De huisvesting geeft identiteit en positionering van een karakteriserende universiteit in Amsterdam

Visie	Concretisering in HvP
De huisvesting versterkt de identiteit en aantrekkingskracht van de UvA als een geweldige plek om te studeren en te werken, met een academische en internationale uitstraling.	We realiseren bruisende, toegankelijke en aantrekkelijke campussen met een zichtbaar academisch profiel. De campussen zijn onderling verbonden en sterk verankerd in de stad.
De campussen maken op een betekenisvolle manier deel uit van de stad Amsterdam. De verhalen en geschiedenis van Amsterdam zijn zichtbaar in de gebouwen.	We blijven investeren in het Universiteitskwartier in de historische binnenstad, vanwege de geboortegrond, kenmerkende uitstraling, nationale en internationale allure en de toegevoegde waarde als academisch en cultureel erfgoed. Het UK is een campus voor alle medewerkers en studenten, met centrale onderwijsvoorzieningen, het IAS, de UB, de Agnietenkapel en het Allard Pierson en geeft een passend gezicht aan de Geesteswetenschappen.
	De identiteit van de bruisende Roeterseilandcampus wordt verstevigd door te investeren in studentvoorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en een sportvoorziening (USC). Ook wordt de Bestuursstaf op REC gehuisvest.
	Het Amsterdam Science Park groeit op langere termijn verder door als thuisbasis voor de UvA, NWO en bedrijven gericht op het bèta en tech profiel. Met de inzet op Quantum wordt het deeptech profiel versterkt.
	Amsterdam UMC werkt aan een heroriëntatie op de toekomst van haar twee locaties. Locatie Amsterdam Medical Business Park wordt verder doorontwikkeld tot innovatiedistrict.

passende kwaliteit

3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

Aantrekkelijke en levendige campussen met goede onderwijs-, werk- en onderzoeksomgevingen (1)

Visie	Concretisering in HvP
De UvA ontwikkelt goed bereikbare, aantrekkelijke en levendige campussen waar studenten en medewerkers graag verblijven (sticky campus gedachte) en geïnspireerd worden. De huisvesting faciliteert actieve community-vorming en kruisbestuiving: Ontmoeting, samenwerking, synergie en co-creatie staan centraal.	OMHP en BG5 worden gerenoveerd, zodat de gehele FGw op het Binnengasthuisterrein kan worden gehuisvest. We blijven investeren in de kwaliteit van gebouwen via herinvesteringen, zoals op korte termijn ASP 904, BG1 en het Allard Pierson. Gebouwen worden aangepast op de huidige behoeften zoals samenwerken en ontmoeten, in een passende compactere omgeving.
De UvA campussen dragen in belangrijke mate bij aan een positieve studie ervaring. De UvA realiseert innovatieve onderwijsomgevingen voor onderzoeksintensief onderwijs, faciliterend aan de onderwijsvisie, met voldoende studieplekken en ruimte voor geplande en ongeplande ontmoeting.	De voorzieningen op de campus sluiten beter aan op de behoeften van studenten zoals sport en fijne plekken waar je kan eten en drinken. Op korte termijn worden aanpassingen in de losse inrichting van de zalen gedaan ter ondersteuning van de onderwijsvisie. In de toekomst zijn via de herinvesteringen aanpassingen mogelijk, bijv. om actieve leervormen te faciliteren voor grotere groepsgrootten en cohorten.
Medewerkers komen graag naar de campus om te werken en te ontmoeten. We bieden medewerkers aantrekkelijke en doelmatige kantoren die (hybride) werkprocessen en samenwerking optimaal ondersteunen.	In het HvP zijn in de komende jaren middelen opgenomen om de kwaliteit van de werkomgevingen te verhogen en deze meer geschikt te maken voor het delen van werkplekken, ontmoeten en samenwerken. We streven ernaar om de bezettingsgraad van de kantoren te verhogen.

passende kwaliteit

3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

Aantrekkelijke en levendige campussen met goede onderwijs-, werk- en onderzoeksomgevingen (2)

Visie	Concretisering in HvP
De onderzoeks-omgeving bestaat uit adequate en high-tech voorzieningen die het wetenschappelijk ecosysteem versterken.	Met de realisatie van LabQ realiseren we een high-tech gebouw gericht op onderwijs, onderzoek en co-creatie op het gebied van de quantumwetenschap.
Campussen hebben een gebalanceerde functiemix van onderwijs, onderzoek, valorisatie en ondersteunende voorzieningen. Zoals horeca, wonen, groen, buitenruimte, fietsenstallingen, sport, cultuur en gezondheid. Gebouwen zijn door goede programmering de hele dag en deels ook in de avond bruikbaar en levendig.	In het HvP zijn herinvesteringsmiddelen opgenomen voor het nieuwe eten-en-drinken-concept, met meer ruimte voor ontmoeting. De portefeuille biedt op elke campus ruimte voor nieuwe valorisatieactiviteiten en voor het huisvesten van samenwerkingspartners. De campussen bieden faciliteiten voor het hosten van allerlei evenementen. We investeren in aantrekkelijke, duurzame en groene buitenruimten op alle campussen en versterken de ecologische zone op Amsterdam Science Park.
Studenten moeten in de gelegenheid kunnen zijn om in Amsterdam en omgeving te kunnen wonen.	Binnen haar mogelijkheden stimuleert de UvA het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare kamers. Op ASP staat kaveluitgifte t.b.v. woningbouw gepland met tussen de 350-400 wooneenheden. De mogelijkheden voor tijdelijke studentenwoningen worden onderzocht. Indien haalbaar wordt ook bij verkoop ingezet op transformatie naar studentenhuisvesting.

passende kwaliteit

3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

De campus als innovatie-hub: ruimte voor innovatie, samenwerking en valorisatie

Visie	Concretisering in HvP
De campussen ontwikkelen zich tot innovatiedistricten met ruimte voor ondernemerschap, onderzoek en samenwerking met wetenschappelijke partners en bedrijven. Huisvesting draagt bij aan het faciliteren van duurzame relaties met partners.	Co-creatiepartners worden waar mogelijk en haalbaar op de campussen gehuisvest. Campusorganisaties en hubs (zoals REC Impact, Law Hub, Sustainalab, Humanities Lab, Lab 42, Lab Q, Science & Business en Humanities & Society) verbinden wetenschap met de maatschappij. Er wordt onderzocht of ASP 107 kan worden ingezet voor valorisatieactiviteiten.
De campussen hebben een open karakter en staan in verbinding met de stad; toegankelijk en met openbare functies.	Publiek toegankelijke functies in de plinten maken de UvA zichtbaar en toegankelijk voor verschillende doelgroepen. Het moet makkelijker worden om verbindend en publiek programma te organiseren en samenwerken makkelijker te maken.
De UvA bouwt gericht aan sterke kenniscoalities met publieke en private partners, in de regio, nationaal en internationaal.	Op de campussen wordt in zowel UvA gebouwen als daarbuiten, in open innovatie-ecosystemen, ruimte geboden voor bedrijven.

3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

passende kwaliteit

De campussen zijn ingericht om je veilig en welkom te voelen

Visie	Concretisering in HvP
De UvA realiseert gezonde, veilige en inclusieve studie- en werkomgevingen voor alle studenten en medewerkers.	Gebouwen zijn uitnodigend, transparant en logisch ingericht, doelmatig, met duidelijke routing en zichtbaarheid van het academisch profiel. Campussen voelen veilig door goede verlichting, overzichtelijkheid en sociale controle. Gebouwen hebben een zo hoog mogelijk toegankelijkheidsprestatieniveau (TPN), met aandacht voor fysieke, neuro divergente en chronische beperkingen. Op elke campus zijn stilteruimtes aanwezig voor studenten en medewerkers. Eenheden hebben ruimte om op eigen manier sfeer aan te brengen in omgevingen en gebouwen. Portiers of hostesses zorgen voor een warme ontvangst en waar nodig extra begeleiding.
De gebouwen zijn technisch en bouwkundig ten minste in basisconditie, of worden in basisconditie gebracht.	Gebouwen voldoen aan wet- en regelgeving en verkeren in goede conditie, conform het (nog op te stellen) assetmanagementbeleid. De UvA gebouwen worden onderhouden op minimaal basisconditie: NEN 2767 niveau 3. Gebouwen worden in stand gehouden met respect voor monumentale waarden.

passende kwaliteit

3.1 De huisvestingsstrategie - kwaliteit

De gebouwen zijn duurzaam en toekomstbestendig

Visie	Concretisering in HvP
De campussen en gebouwen zijn duurzaam en toekomstbestendig, met als doel Paris Proof en gasloos in 2040.	Verduurzaming wordt met een geoormerkt budget geïntegreerd in het Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMJOP), in samenhang met natuurlijke vervangingsmomenten. Er komt een duidelijke planning en concretisering van de route naar Paris Proof, All Electric in 2040.
Een aantrekkelijke campus is een groeiende, bloeiende campus. Er is oog voor biodiversiteit en de omgeving.	De komende jaren wordt uitvoering gegeven aan het beleid natuurinclusieve en klimaatadaptieve campussen. Natuur en water in de stad is niet alleen mooi en gezond, maar ook noodzakelijk om steden te koelen, water op te nemen, lucht te zuiveren en natuur te herstellen. In de komende jaren wordt meer water en groen toegevoegd aan de campussen.
De ecologische footprint van de huisvesting wordt geminimaliseerd zonder afbreuk te doen aan kwaliteit en functionaliteit.	Vanuit het principe zorgvuldig omgaan met beschikbare grondstoffen (incl. energie) zet het HvP in op een daling van het m² gebruik, met name van kantoren (-20%).
Gebouwen zijn circulair. Ze gaan lang mee doordat ze aanpasbaar en robuust zijn. Elementen zijn los te koppelen en/of van hernieuwbare grondstoffen gemaakt.	In het PvE voor renovatie en nieuwbouw en het PvE FS wordt invulling gegeven aan het thema circulariteit en hoe zich dat verhoudt tot andere eisen. Waar mogelijk heeft hergebruik de voorkeur boven sloop/nieuwbouw.
We voelen ons maatschappelijk verantwoordelijk voor het beheer van de panden, en specifiek het erfgoed.	Er zijn voldoende middelen om de panden in stand te houden, er wordt rekening gehouden met hogere instandhoudingskosten voor monumentale panden.

voldoende m² op juiste moment

3.1 De huisvestingsstrategie – m²

Vraag en aanbod sluiten op elkaar aan, nu en in de toekomst

Visie	Concretisering in HvP
De portefeuille is geconcentreerd op vier goed bereikbare campussen in de stad: UK, REC, ASP en Amsterdam UMC – locatie AMC.	De campussen worden waar nodig versterkt en in goede conditie gebracht. Vastgoed in de periferie wordt leeggemaakt en indien overbodig afgestoten.
Leegstand wordt zoveel mogelijk voorkomen en geclusterd, bij voorkeur door gehele gebouwen vrij te maken.	Beleid teruggave van m² wordt aangepast, zodat het flexibeler en tegelijkertijd doelgerichter wordt om ruimte terug te geven. De duur van bouwkundige leegstand wordt beperkt door kortere uitvoeringstijd van renovaties, waaronder BG5 en OMHP.
Ruimte die niet nodig is voor kerntaken wordt afgestoten of ondergebracht in de strategische vastgoedreserve.	De UvA heeft besloten om de UB Singel te verkopen in 2026. Daarna volgt besluitvorming over de toekomst van andere panden, zoals Maagdenhuis, Universiteitstheater en PC Hoofthuis.

voldoende m² op juiste moment

3.1 De huisvestingsstrategie – m²

Doelmatig gebruik en flexibel inzetbaar

Visie	Concretisering in HvP
Ruimten hebben een duidelijke functie, zijn langjarig gedekt in afname en worden doelmatig en intensief gebruikt.	We moeten efficiënter omgaan met onze huisvesting. Dat betekent onder andere dat we pieken en dalen in het ruimtegebruik beter opvangen en zoveel mogelijk op elkaar afstemmen op campusniveau. Het VIDi programma Doelmatig Ruimtegebruik Kantoren draagt hieraan bij door te sturen op een hogere gemiddelde bezetting van kantoren en tegelijkertijd een kwalitatief goede werkomgeving te bieden. We streven naar een gemiddelde kantoorbezetting van meer dan 50% tijdens de standaard kantoortijden. In combinatie met aangescherpte ruimtenormen –met gebruiksfactor 0,7– moet dit leiden tot een vermindering van het totale kantoorruimtegebruik met ongeveer 20% vóór 2030. Op korte termijn wordt op de Roeterseilandcampus (REC) een eerste reductie gerealiseerd door de inpassing van de Bestuursstaf, HO en Bureau Communicatie. Voor onderwijszalen geldt als streven dat deze tijdens de onderwijsweken voor meer dan 70% bezet zijn. Voor studieplekken is het uitgangspunt dat er voldoende aanbod is op de momenten dat de vraag het hoogst is. Tijdens piekweken wordt hiervoor extra capaciteit gecreëerd, onder andere door dubbelgebruik van ruimtes en het inzetten van tijdelijke ‘popup’-studieplekken.
Waar mogelijk worden ruimtes gebruikt voor meerdere doeleinden (dubbelgebruik).	Onderwijsvoorzieningen worden zoveel mogelijk multifunctioneel en studentgericht ingezet. Tijdens tentamenperiodes worden onderwijszalen leeg geroosterd om het aantal studieplekken te laten toenemen. Er is voldoende ruimte voor horeca en ontmoeten, welke multifunctioneel gebruikt kunnen worden.

voldoende m² op juiste moment

3.1 De huisvestingsstrategie – m²

Wendbaar om nieuwe ontwikkelingen op te kunnen vangen

Visie	Concretisering in HvP
De vastgoedportefeuille is toekomstbestendig en wendbaar, zodat kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden, zoals fluctuaties in studentenaantallen en daling van inkomsten.	Er wordt voldoende flexibele schil aangehouden in de vastgoedportefeuille, om op kortere en langere termijn ruimte te bieden voor toekomstige groei en uitbreiding. Op korte termijn met overcapaciteit op REC en op lange termijn door gebouwen op UK en REC aan te houden die verhuurd worden aan derden. Op het ASP is voldoende mogelijkheid om in de toekomst bij te bouwen.
Bij nieuwbouw en herinvesteringen wordt ingezet op flexibiliteit en standaardisatie, zodat gebouwen eenvoudig aanpasbaar zijn voor verschillende functies en gebruikers.	Uitgangspunt bij renovatie en nieuwbouw is dat ruimten voor meerdere gebruikers en doeleinden te gebruiken zijn. Daarbinnen hebben eenheden middels look en feel en inrichting ruimte voor het aanbrengen van een eigen identiteit.

Betaalbaar en uitvoerbaar

3.1 De huisvestingsstrategie - €

Betaalbaar en financierbaar Huisvestingsplan	
Visie	**Concretisering in HvP**
Het Huisvestingsplan (HvP) is betaalbaar, financierbaar en beheersbaar, met structureel evenwicht tussen kosten, baten en risico's.	De investeringen zijn passend binnen de financieringscapaciteit, die bestaat uit liquide middelen, verkoopbaten en extra leningen. In het HvP wordt voor de komende 5 jaar rekening gehouden met prijsrisico's.
Investeringen zijn passend, marktconform en ondersteunen de lange termijn instandhouding van de vastgoedportefeuille.	De UvA realiseert kwalitatief goede voorzieningen voor onderwijs, onderzoek en valorisatie tegen zo laag mogelijke kosten in realisatie én beheer (op basis van Total Cost of Ownership richtlijn 15 jaar). Er wordt niet meer geïnvesteerd dan marktconform, met markthuur als referentie.
De portefeuille is ook op langere termijn in stand te houden binnen de financiële kaders en kwaliteitseisen.	Door reductie van het aantal m² en gebouwen is de portefeuille na 2040 structureel goed en betaalbaar in stand te houden, met een neutrale exploitatie tegen een stabiel HvP tarief. Lasten verhogende investeringen die leegstand veroorzaken worden voorkomen. Via assetmanagementbeleid wordt het inzicht in de instandhoudingskosten ten opzichte van het gewenste kwaliteitsniveau vergroot.

Betaalbaar en uitvoerbaar

3.1 De huisvestingsstrategie - €

Aanvaardbare en stabiele huisvestingslasten

Visie	Concretisering in HvP
De UvA hanteert een stabiel en uniform intern HvP-tarief, met meerjarige demping van schommelingen.	Kosten en baten zijn langjarig in evenwicht bij een stabiel tarief. Het HvP-tarief bedraagt in 2026 t/m 2029 €300/m² en stijgt vanaf 2030 licht met €1,50 per m² per jaar. In 2041 is de exploitatie sluitend bij een tarief van € 312/m² VVO.
De huisvestingslasten zijn aanvaardbaar en in redelijke verhouding tot de omzet: • met een huurquote (vaste huurprijs) van max. 10% • een huisvestingsquote (inclusief energie, onderhoud, facilitair, schoonmaak) van maximaal 15%.	• Uitkomst berekening huurquote ca. 9 % • Uitkomst berekening huisvestingsquote ca. 13%
De strategische vastgoedreserve wordt in een aparte vastgoedexploitatie gezet.	De exploitatie van de strategische vastgoedreserve gaat uit van een positieve exploitatie, met als dekking externe inkomsten. Panden die niet sluitend te exploiteren zijn, kunnen worden afgestoten.

Betaalbaar en uitvoerbaar

3.1 De huisvestingsstrategie - €

Financiële robuustheid en ratio's

Visie

De UvA bewaakt de financiële robuustheid van het HvP aan de hand van duidelijke financiële ratio's, waaronder liquiditeit en schuldpositie.

Concretisering in HvP

Als liquiditeitsmaatstaf wordt een DSCR (Debt Service Coverage Ratio) >2,0 gehanteerd.
Voor de schuldpositie wordt een Net Debt/EBITDA <5 nagestreefd.
De solvabiliteit blijft onder de grenswaarde van >30% (OCW-norm) en binnen de UvA streefwaarde van 38-44%.

Ratio's	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solvabiliteit I	38%	42%	43%	42%	41%	40%	40%	41%	42%	42%
Solvabiliteit II	43%	47%	48%	47%	45%	44%	45%	45%	46%	46%
Liquiditeit	0,8	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
DSCR	3,2	3,7	3,0	3,5	3,0	3,5	2,3	2,5	2,7	2,8
Signaleringswaarde bovenmatige rese	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

Betaalbaar en uitvoerbaar

3.1 De huisvestingsstrategie - €

Beheersbare uitgaven en risico's

Visie	Concretisering in HvP
De UvA is in control op de huisvestingsprojecten en houdt financieel en planmatig rekening met onvoorziene omstandigheden	Risicovolle of niet-marktconforme investeringen worden waar mogelijk vermeden. Voor OMHP en BG5 wordt het kosten- en risicoprofiel verlaagd via een gebouwgerichte renovatieaanpak, gericht op vereenvoudiging, functionele kwaliteit en een passende uitstraling. Er wordt ingezet op meer executiekracht op HvP-projecten en onderhoud. In het HvP is een risicoregel voor onvoorziene investeringen opgenomen. Een gevoeligheidsanalyse laat zien dat M€ 50 extra investeringen tot 2030 leidt tot circa +€ 15-20/m² op het HvP-tarief.

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

3. Huisvestingsplan 2026

3.1 Huisvestingsstrategie

3.2 Campusontwikkeling

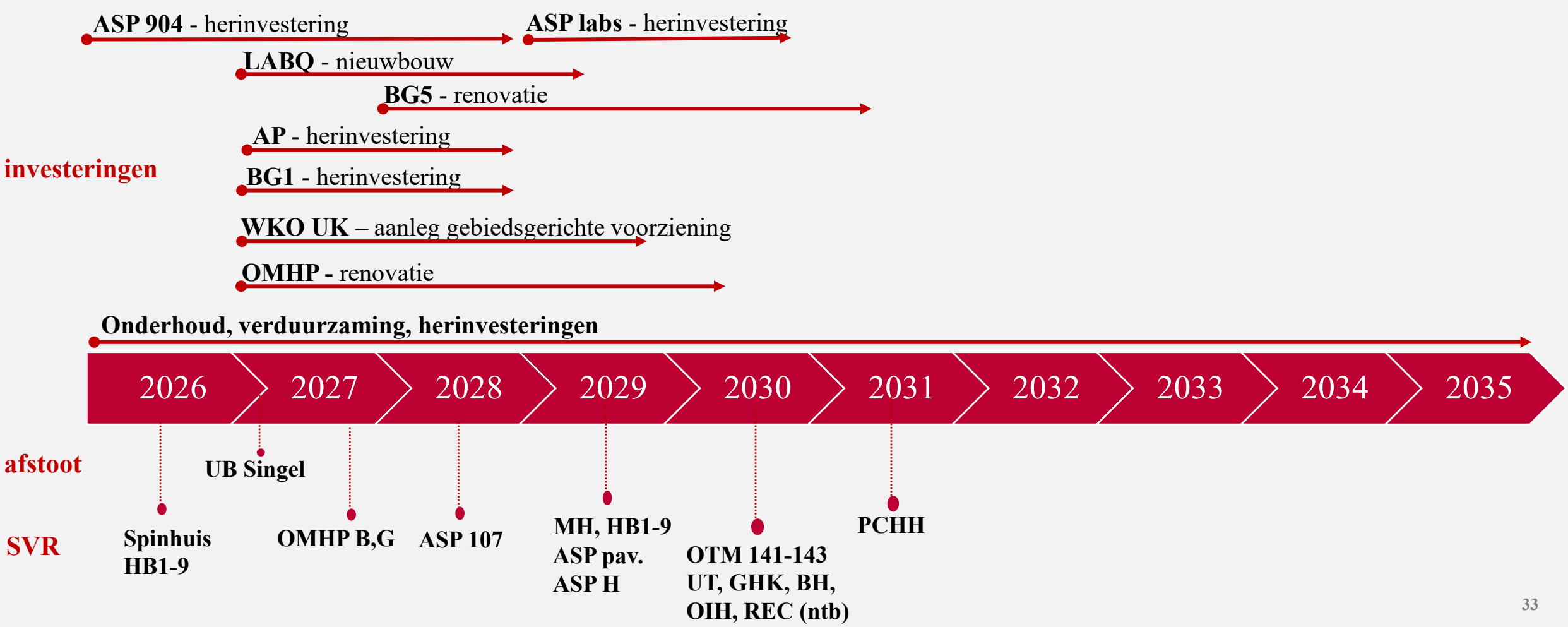
3.3 Instandhouding en Strategische vastgoedreserve (SVR)



© Ronald Tilleman

3.2 Campusontwikkeling

Planning investeringen, opbrengsten en SVR-panden



3.2 Campusontwikkeling – De UvA campussen







Universiteitskwartier

- FGW
- UB, Agnietenkapel, Aula
- Allard Pierson, IAS
- KNAW, Humanities Lab
- Strategisch Masterplan UK

Roeterseilandcampus

- FMG/FdR/FEB
- REC Impact, CREA, USC, UVH
- Bestuur en Bestuursstaf
- Toekomst: evt.diensten
- Position Paper REC

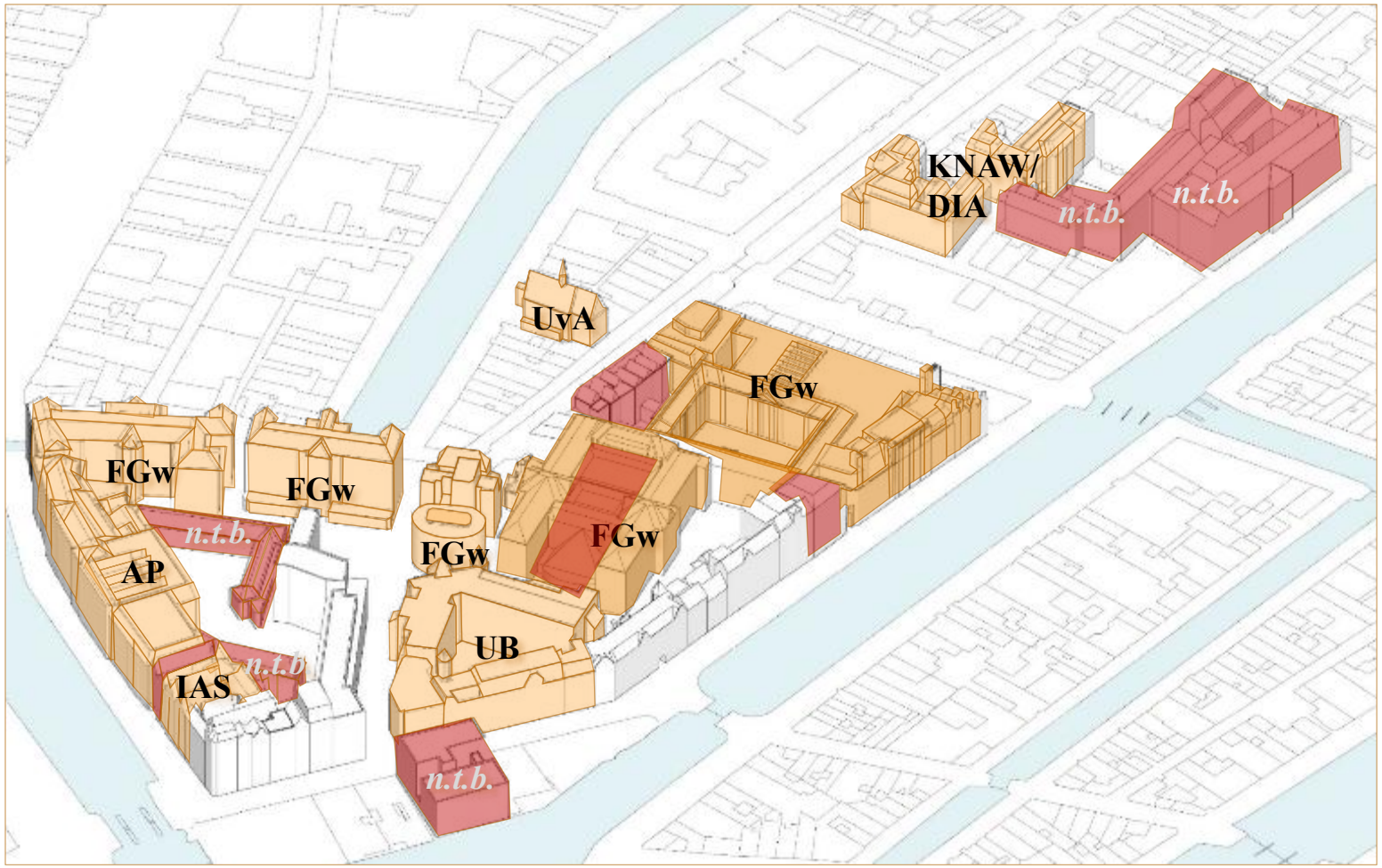
Amsterdam Science Park

- FNWI
- Co-creatie Lab42 en LabQ
- Matrix IC, Startup Village
- NWO
- USC
- Ontwikkelvisie en Masterplan ASP

Overige locaties

- FdG - AUMC – locatie AMC
- FdT - ACTA
- Hogehilweg: Gezamenlijke diensten

3.2 Campusontwikkeling - Universiteitskwartier



Gebouwgerichte renovatie van BG5 en OMHP:
- Functioneel passend met behoud identiteit.
- OMHP: compacter, gebouwgerichte renovatie.
- BG 5: geen funderingsherstel, wel monitoring.
- Onderzoek naar alternatieve locaties voor theater.

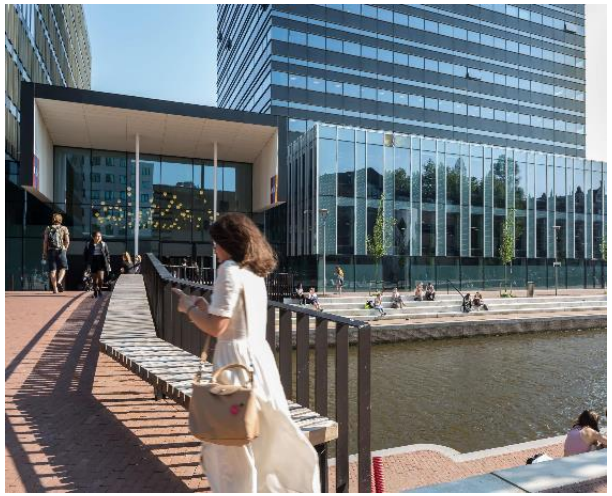
Overige investeringen UK
- Verbeteren kwaliteit van buitenruimte (HvP).
- Verduurzaming door aanleg WKO (HvP).
- Herinvestering in BG1 en Allard Pierson.

Compacte portefeuille
- Geen renovatie van andere panden UK: FGw past op basis van prognose, indien nodig verschuiving van programma naar REC.
- Panden in strategische vastgoed reserve (mits kostendekkend): Universiteitstheater, Bushuis, Oost-Indisch Huis, Spinhuis, Oude Turfmarkt 141-143 en Gasthuiskerk.

3.2 Campusontwikkeling - Roeterseilandcampus

Reductie ruimtegebruik en nieuwe gebruikers

- Grootste opgave in de komende jaren: m² reductie en kwaliteitsverbetering kantoren, met inzet van herinvesteringen.
- Nader te bepalen keuze welke gebouwen worden vrijgemaakt van gebruik (ca. 11.000 m² VVO).
- Huisvesting Bestuursstaf, Huisvestingsontwikkeling en Bureau Communicatie op REC.
- Onderzoek naar mogelijke huisvesting gezamenlijke diensten.
- Brede inzet op delen van verschillende soorten ruimten voor meerdere gebruikers of doeleinden.



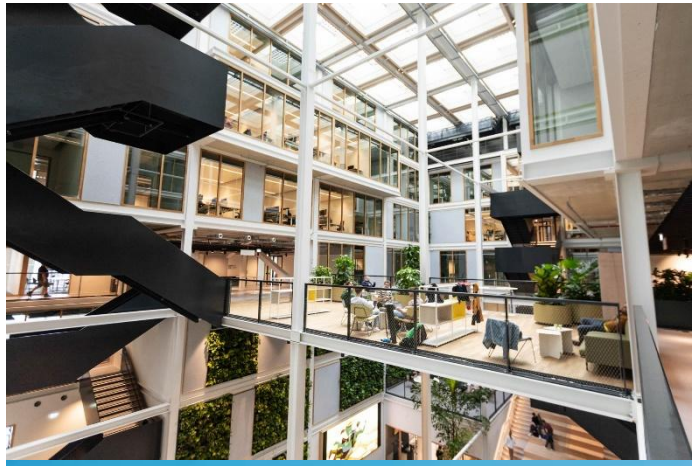
Investeringen REC

- Herstel gevel REC ABCD (lopend HvP project).
- Realisatie van sportcentrum USC in REC JK (lopend HvP project).
- Verbeteren van routing en entrees in combinatie met vergroening en het toevoegen van plekken waar je kunt eten en drinken.
- Via DMJOP verdere verduurzaming van gebouwen, extra aandacht voor onderhoud bij intensivering van gebruik.
- Verhogen kwaliteit en functionaliteit kantoren in combinatie met investeringen die intensiever gebruik mogelijk maken.
- Nieuwe gebruikerswensen (bijv. onderwijsvernieuwing, campusdiensten etc.) via FA en herinvesteringen.

3.2 Campusontwikkeling- Amsterdam Science Park

Realisatie van Lab Q voor Quantumwetenschappen FNWI

- FNWI groeit de komende jaren in formatie. Met name Quantumtechnologie is een sterk groeiende sector waarin FNWI in samenwerkingsconsortia deelneemt.
- Voor quantumonderzoek worden gespecialiseerde, trillingvrije labs gerealiseerd in nieuwbouw van Lab Q;
- LABQ versterkt het deeptechprofiel van FNWI en ASP en faciliteert samenwerking en co-creatie met academische en private partners, die deels in het gebouw worden gehuisvest. Hiervoor is een groeifondssubsidie van €10 miljoen toegekend.





Instandhouding ASP 904

- Herinvestering kantoren ASP 904 (in uitvoering), herinvestering labs en onderwijsruimte 904 (in voorbereiding)

Gebiedsontwikkeling ASP

- Nieuwe insteek gebiedsontwikkeling: gezamenlijk GREX met gemeente wordt beëindigd, samenwerking wordt opnieuw vormgegeven.
- Tempo gebiedsontwikkeling stagneert door netcongestie. Op langere termijn geeft grondpositie veel mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.
- In de komende jaren is realisatie van woontoren (kavel 12a), LABQ en ecologische zone beoogd.
- Toekomstige inzet ASP 107 voor valorisatie nog te bepalen (via SVR).

3.2 Campusontwikkeling – Overige locaties





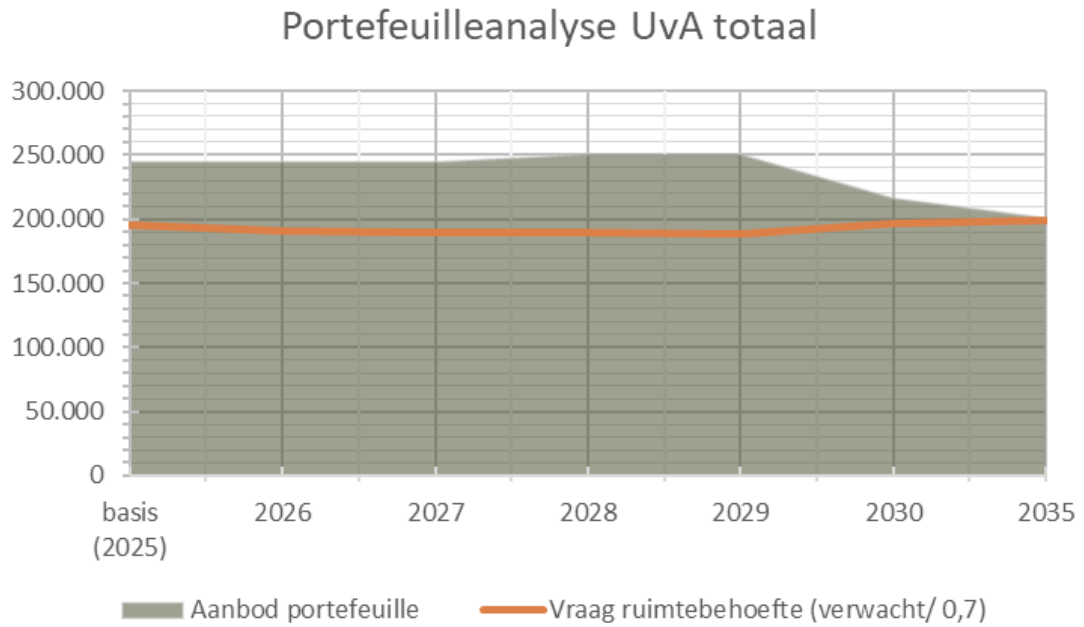
Amsterdam Universitair Medisch Centrum – locatie Medical Business Park
- Huisvesting is eigendom van Amsterdam UMC (geen onderdeel van HvP portefeuille).
- AUMC werkt aan heroriëntatie op toekomstige huisvesting voor AMC en VUMC locaties.
- Toekomstvisie IWO (huur van gebouw collectiedepot en tentamenzalen) wordt verder uitgewerkt, in samenhang met de herinvestering in Allard Pierson.
- UvA en Amsterdam UMC werken samen aan de doorontwikkeling van het Medical Business Park als innovatiedistrict.

ACTA
- Gezamenlijke faculteit met VU op Zuid-as
- Gebouw is eigendom van VU, huurovereenkomst tussen ACTA en VU.

Hogehilweg
- Aanhuur van kantoren in Zuidoost ten behoeve van gezamenlijke diensten UvA/HvA
- De mogelijkheden voor toekomstige huisvesting van de diensten op een HvA of UvA campus worden in samenwerking met HvA verder verkend.

3.2 Campusontwikkeling – m² ontwikkeling

- Na jaren van groei stabiliseert het aantal studenten en medewerkers;
- Uitgangspunt is doelmatig ruimtegebruik (factor 0,7) met een forse impact op de ruimtevraag kantoren (oranje lijn);
- Impact van wijzigende studentaantallen op ruimtebehoefte is beperkt;
- Het aanbod wordt gereduceerd op de vraagontwikkeling (grijze vlak);
- Er is enige onzekerheid in de prognose aantallen studenten en medewerkers vanuit de nieuwe kabinetsplannen, zoals voornemen voor terugdraaien van bezuinigingen en wet op internationalisering;
- Bij de totale vraag is 10% extra kantoor m² opgenomen (inpassingsverlies).



ontwikkeling m² FNO in 2035	aanbod		inzet		
huidige portefeuille (2025)	244.730	*97%*			
uitbreiding m² LabQ (2029)	7.817	*3%*			
vraag UvA 2035			198.638	*79%*	
afstoot (UB, MH, PCHH)			27.996	*11%*	
frictieruimte			1.748	*1%*	*22%*
strategische vastgoedreserve			24.165	*10%*	
Totaal	**252.547**		**252.547**		

3.2 Campusontwikkeling – reductie m² kantoren

→ **Waarom:** Doelmatiger met middelen omgaan ten bate van onderwijs en onderzoek

- Hogere bezetting kantoren realiseren, meer mensen naar de campus
- Duurzaamheidsambities vragen om verlaging gebruiksgebonden energie



→ **Hoe:** Inzetten op bezetting werkplekken van ten minste 50%

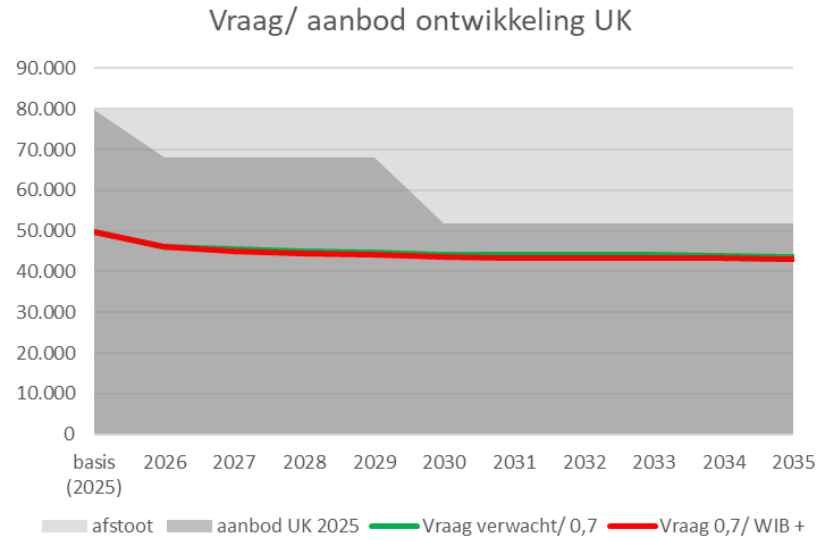
- Reductie m² kantoren met 20% door aanpassing Ruimtenorm met gebruiksfactor 0,7
- Verhogen kwaliteit van de werkomgeving (middelen beschikbaar gesteld in HvP)

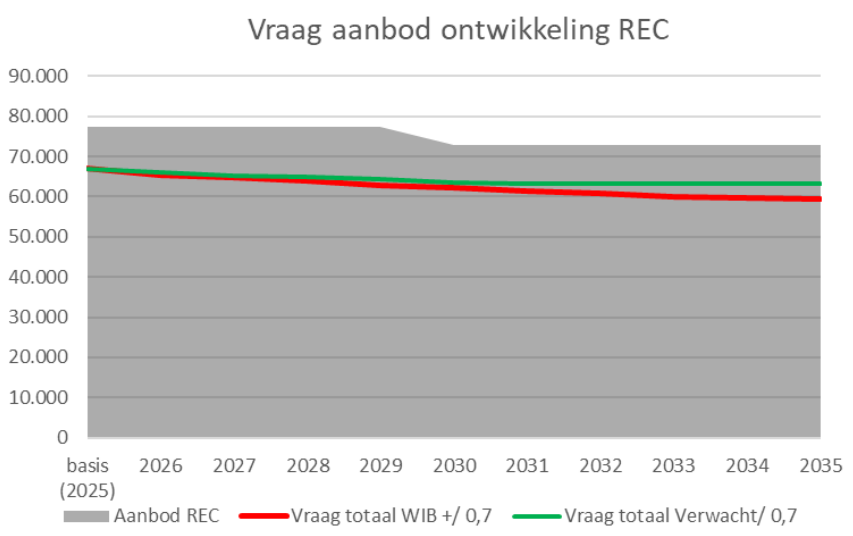
→ **Wat:** Programma Doelmatig Ruimtegebruik Kantoren (DRK), met:

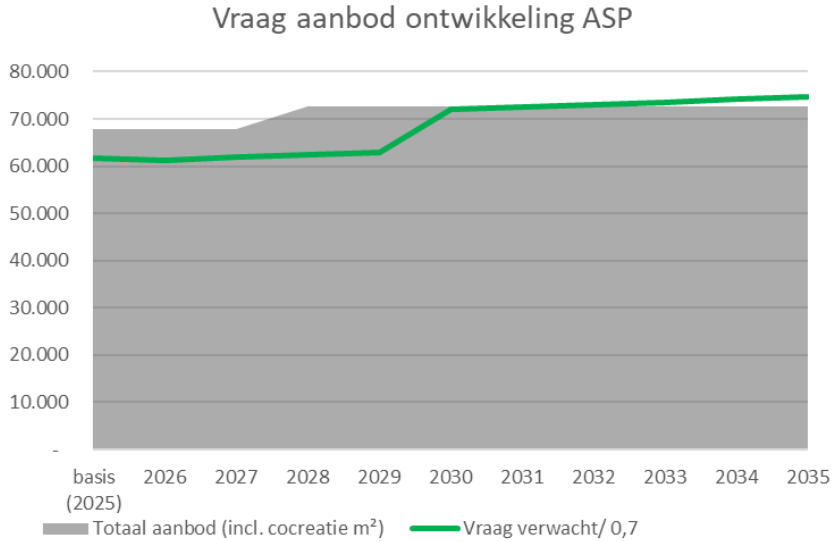
- Duidelijke kaders en uitgangspunten
- Betere informatie: onderzoek naar behoefte en mogelijkheden werkomgeving
- Ondersteuning en advies aan eenheden

3.2 Campusontwikkeling - m² ontwikkeling per campus

Er zijn verschillende scenario's in de vraagontwikkeling waarbij het doelmatig ruimtegebruik de meeste impact heeft. Het aanbod wordt in het HvP aangepast naar de vraagontwikkeling. Frictieruimte voor de totale UvA-vraag zit in de komende jaren op de Roeterseilandcampus.







Bandbreedte vraagontwikkeling UK in m² FNO op basis van fte prognose

verwacht 2035	52.793	46.082	**43.710**
	huidig	**0,9**	**0,7**

stappen doelmatig ruimtegebruik

Bandbreedte vraagontwikkeling REC in m² FNO op basis van fte prognose

verwacht 2035	74.747	69.287	**63.158**
	huidig	**0,9**	**0,7**

stappen doelmatig ruimtegebruik

Bandbreedte vraagontwikkeling ASP in m² FNO op basis van fte prognose

verwacht 2035	66.842	80.878	**74.693**
	huidig	**0,9**	**0,7**

stappen doelmatig ruimtegebruik

3.2 Campusontwikkeling - Passende investeringen

In het HvP zijn investeringen opgenomen voor:

- HvP projecten: LabQ, OMHP, BG5, WKO UK, buitenruimte UK, gevel REC BCD, Sport REC JK
- Onderhoud: groot onderhoud (GO) en dagelijks onderhoud (DO)
- Verduurzaming, netcongestie maatregelen
- Herinvesteringen: ASP 904, BG1, AP en overige
- Overige projecten: functionele aanpassingen (FA), verhuurklaar maken, etc.
- Risico opslagen voor onvoorziene prijsontwikkelingen in bovengenoemde categorieën.

Investeringen en instandhoudingskosten in M€

	2026-2030	2031-2035
HvP projecten:	176	15
ASP: Lab Q (incl. groeifondssubsidie)		
UK: OMHP, BG5, overig UK		
REC: Gevel, sportcentrum USC		
Onderhoud, veiligheid, netcongestie	121	106
duurzaamheid	46	52
Herinvesteringen, functionele aanpassingen, overig	106	86
risico opslagen	20	0
Totaal M€	**469**	**260**

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

3. Huisvestingsplan 2026

3.1 Huisvestingsstrategie

3.2 Campusontwikkeling

3.3 Instandhouding, verduurzaming en Strategische vastgoedreserve



3.3 Instandhouding van de portefeuille

- Instandhouding van de portefeuille houdt in dat alle gebouwen worden onderhouden op ten minste een basisniveau: compliance en veiligheid is daarbij altijd geborgd. De technische en functionele kwalificaties van het basisniveau worden verder vormgeven in de assetmanagementstrategie.
- Het DO en GO worden vormgegeven in het DMJOP (Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan) dat wordt opgesteld door FS. Hierin wordt ook het verduurzamingsprogramma geïntegreerd. Uitvoering van onderhoud vindt plaats op logische momenten, zoveel mogelijk planmatig gestuurd, waar nodig conditieafhankelijk.
- Fundering, constructie, casco, terreinen, kades en bruggen zijn onderdeel van DMJOP.
- Grote onderhoudsingrepen en verduurzamingsmaatregelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd en gecombineerd in herinvesteringsprojecten. De koppelkansen van technische verbetering, verduurzaming, functionele wijzigingen en kwaliteitsverbetering worden zoveel mogelijk benut. In de komende tijd wordt de planning hiertoe verder uitgewerkt.
- Herinvesteringen worden in principe gedaan na minimaal 15 jaar na een voorgaande grootschalige ingreep aan een gebouw.
- Bij grote mismatch in functionaliteiten kan bij uitzondering gekozen worden om een (gedeeltelijke) ingreep binnen 15 jaar te doen.

3.3 Instandhouding van de portefeuille

- De instandhoudingskosten worden in het HvP gedekt via de volgende budgetten:
  - Dagelijks Onderhoud (DO): preventief en correctief onderhoud. Ca. M€ 10 per jaar, in 2026-2030 een tijdelijke verhoging tot M€ 12 i.v.m. langere instandhouding van verouderde panden. 100% directe kosten.
  - Groot Onderhoud (GO): planmatig en additief onderhoud. Ca. M€ 12 per jaar, ca. 25% directe kosten en 75% investeringskosten.
  - Herinvesteringen: Ca. M€ 15 per jaar, op korte termijn zijn projecten bekend, planning op langere termijn wordt nog vormgegeven op basis van nieuwe inzichten vanuit onderhoud. 100% investeringskosten.

Herinvesteringen	2026	2027	2028	2029	2030
ASP 904					
BG1					
AP					
keukens					
kantoren					
overig, planning ntb					→
Totaal M€	13,3	18,5	15,2	11,5	15,0

  - Functionele Aanpassingen: ca. M€ 3 per jaar, op langere termijn afbouw naar M€2 per jaar. 100% investeringskosten.

3.3 Verduurzaming van de portefeuille

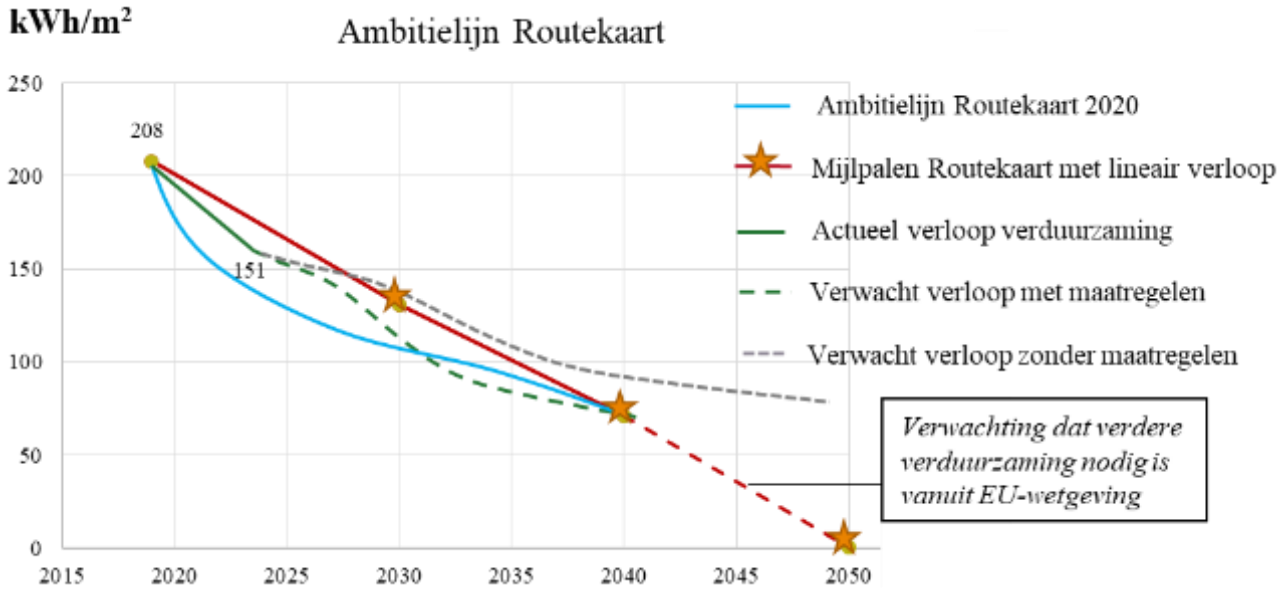
De doelstelling van de UvA Routekaart is Paris Proof, All Electric (PPAE) voor 2040. Met Paris Proof wordt verwezen naar het klimaatakkoord van Parijs waarin is afgesproken dat een reductie van de CO2 uitstoot met 95% nodig is om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C.

Maatregelen om tot concrete uitvoerbare plannen te komen met voldoende tempo:

1. Intensiveer en optimaliseer het ruimtegebruik zodat de directe verduurzamingsopgave beperkter wordt en de CO2 uitstoot op het totaal fors lager wordt;
2. Integreer in het groot onderhoudsprogramma een verduurzamingsprogramma met een goed ingericht proces;
3. Start met een doelgerichte aanpak van gebruikersgebonden energie.

Focus op daar waar de grootste impact ligt:

- ontwikkeling UK
- energieverbruik van labvoorzieningen ASP



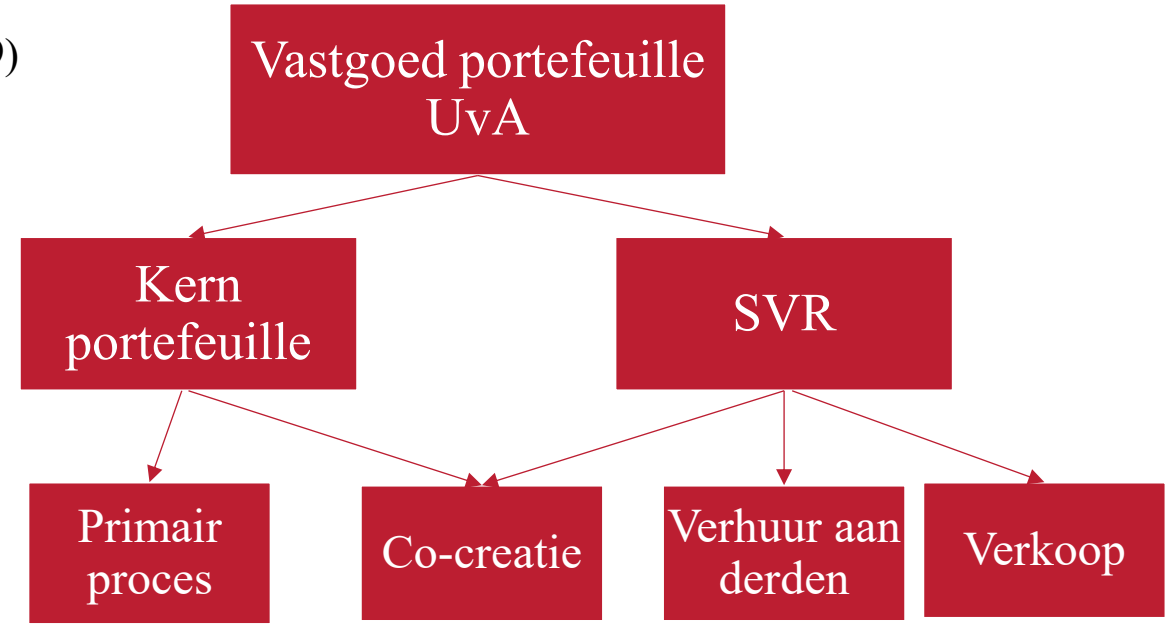
Grafiek 1. Ambitielijn, actuele en verwachte verloop energieverbruik kWh/ m2.

3.3 Beleid Strategische Vastgoedreserve (SVR)

- Panden die niet benodigd zijn voor het primaire proces, maar die wel in eigendom blijven en strategisch relevant zijn, worden ondergebracht in de Strategische Vastgoedreserve (SVR).
- De SVR is ingericht om flexibiliteit in de portefeuille te behouden en ruimte te bieden voor strategische keuzes in een periode van onzekerheid over de toekomstige ruimtebehoefte.
- De SVR wordt ondergebracht in een aparte exploitatie, er wordt onderscheid gemaakt ten opzichte van de basis doorrekening van het HvP.
- Met actieve inzet op verhuur en gebruiksmogelijkheden wordt leegstand voorkomen, en worden voldoende externe baten gegenereerd.
- Voorkeur voor inzet van ruimte ten behoeve van UvA ambities, zoals valorisatie en huisvesten van partners.
- Bij de inzet overweegt de UvA verschillende vormen van inzet en duur en daarnaast verschillende doelgroepen voor gebruik (commercieel, maatschappelijk).
- De SVR wordt ingericht als een minimaal kostendekkende portefeuille. Indien het niet haalbaar is om panden kostendekkend te exploiteren, kan de UvA overwegen tot afstoot. Een positief resultaat van de SVR komt ten gunste van het HvP.
- Binnen de SVR vinden geen risicodragende investeringen plaats. Financiële keuzes zijn gericht op beheersbaarheid, uitvoerbaarheid en het in balans houden van kosten en opbrengsten.
- Panden in de Strategische Vastgoedreserve worden blijvend onderhouden door de UvA, tenzij hier in het huurcontract andere afspraken over zijn gemaakt.

3.3 Panden in Strategische Vastgoedreserve

- UB Singel (verkoop, 2027)
- Maagdenhuis + Handboogstraat 1–9 (toekomst te bepalen, voor 2029)
- PC Hoofthuis (toekomst te bepalen, voor 2031)
- Universiteitstheater (toekomst te bepalen, 2027)
- Handboogstraat 2 (2027)
- Spinhuis (2030)
- Oost-Indisch Huis (2030)
- Bushuis (2030)
- OMHP bouwdeel B
- OMHP bouwdeel G
- Oude Turfmarkt 141-143
- Commerciële plintruimtes (REC A, OMHP) (2027)
- Science Park 107 (2029, valorisatie)
- Ntb: REC panden ca. 11.000 m² VVO



3.3 Afstoot van overbodige gebouwen

Het doel van de huisvestingsstrategie is het realiseren van aantrekkelijke UvA campussen. Nu de uitvoering hiervan bijna voltooid is, zal de inzet voor de vastgoedportefeuille gericht zijn op beheer en instandhouding. Er blijven buiten de campus gelegen gebouwen over die niet meer nodig zijn voor het primair proces. Het in stand houden van deze gebouwen vraagt een grote investering die voor de UvA financieel niet voor elk gebouw haalbaar is, maar ook niet bijdraagt aan het primair proces. Vanuit financiële overweging en de beperkingen vanuit wet- en regelgeving is de UvA genoodzaakt om deze panden af te stoten. De hieruit voortvloeiende verkoopopbrengsten zijn ook nodig om de investeringen in de komende jaren te kunnen financieren. De verkoop en investeringen zijn hierdoor aan elkaar verbonden.

De UvA voelt zich maatschappelijk verantwoordelijk voor een zorgvuldige verkoop van vastgoed in de stad. Voldoen aan wet- en regelgeving in de verkoopprocedure wordt daarom zorgvuldig geborgd in de procedures. De UvA is bijvoorbeeld gehouden aan een marktconforme verkoopprijs op basis van de bestemming van het pand.

Waar mogelijk wordt gezocht naar een mix van hoge opbrengsten en een inzet die bijdraagt aan doelen die in het verlengde van de kerntaken liggen, bijvoorbeeld studentenhuisvesting.

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

4. Financiën

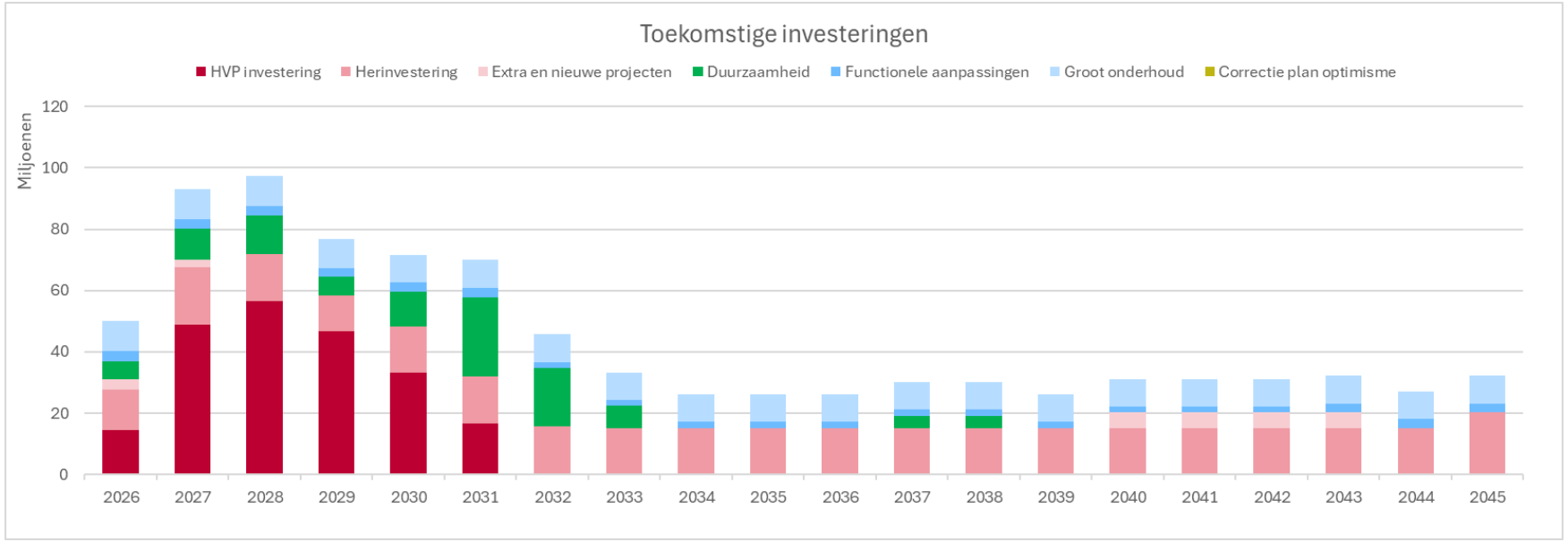


4. Financiën – Investeringen

Investeringen excl. directe kosten (100% DO en 25% GO)

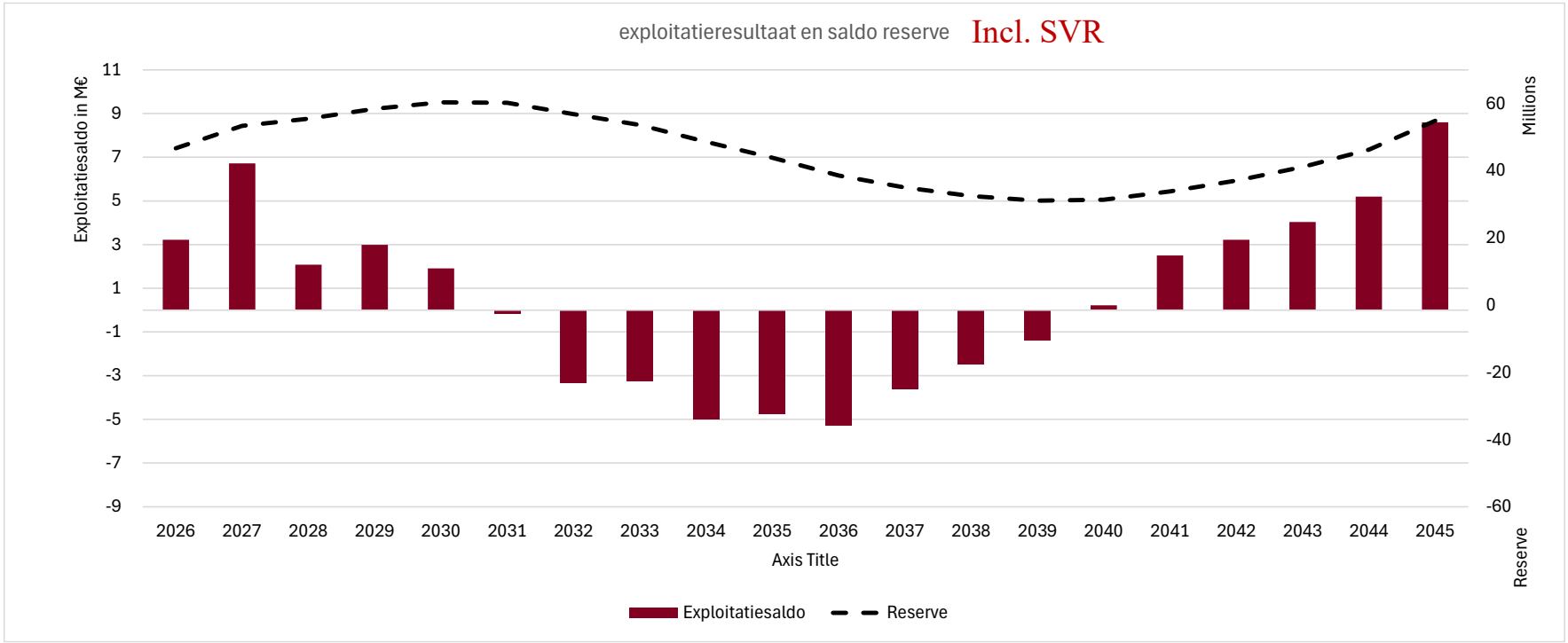
Investeringen in M€ incl. SVR portefeuille

	2026-2030	2031-2035
HvP projecten:	176	15
ASP: Lab Q (incl. groeifondssubsidie)		
UK: OMHP, BG5, overig UK		
REC: Gevel, sportcentrum USC		
Onderhoud, veiligheid, netcongestie	52	45
duurzaamheid	46	52
Herinvesteringen, functionele aanpassingen, overig	106	86
risico opslagen	20	0
Totaal M€	**400**	**199**



4. Financiën – Ontwikkeling resultaat en HvP reserve

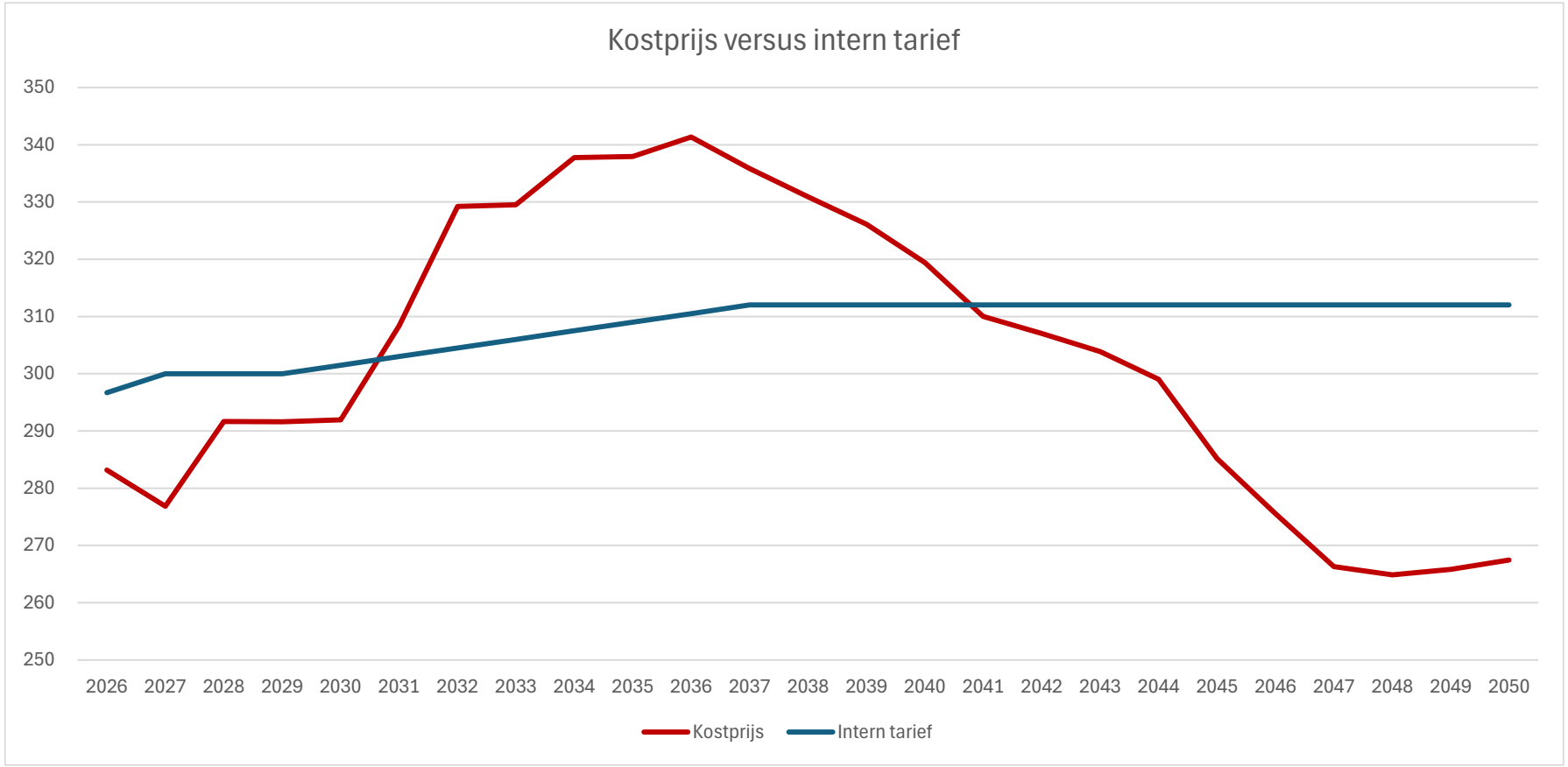
- HvP–reserve eind 2025: +M€ 41,7.
- De reserve ontwikkelt zich t/m 2030 positief.
- In 2031-2040 neemt de reserve af als gevolg van de investeringspiek in HvP projecten en verduurzaming. De reserve daalt niet onder €0.
- De reserve is in 2040 naar verwachting positief, vanaf 2041 wordt in de doorrekening weer uitgegaan van een positief exploitatiesaldo en ontstaat ruimte voor nieuwe investeringen.



4. Financiën – Ontwikkeling HvP tarief

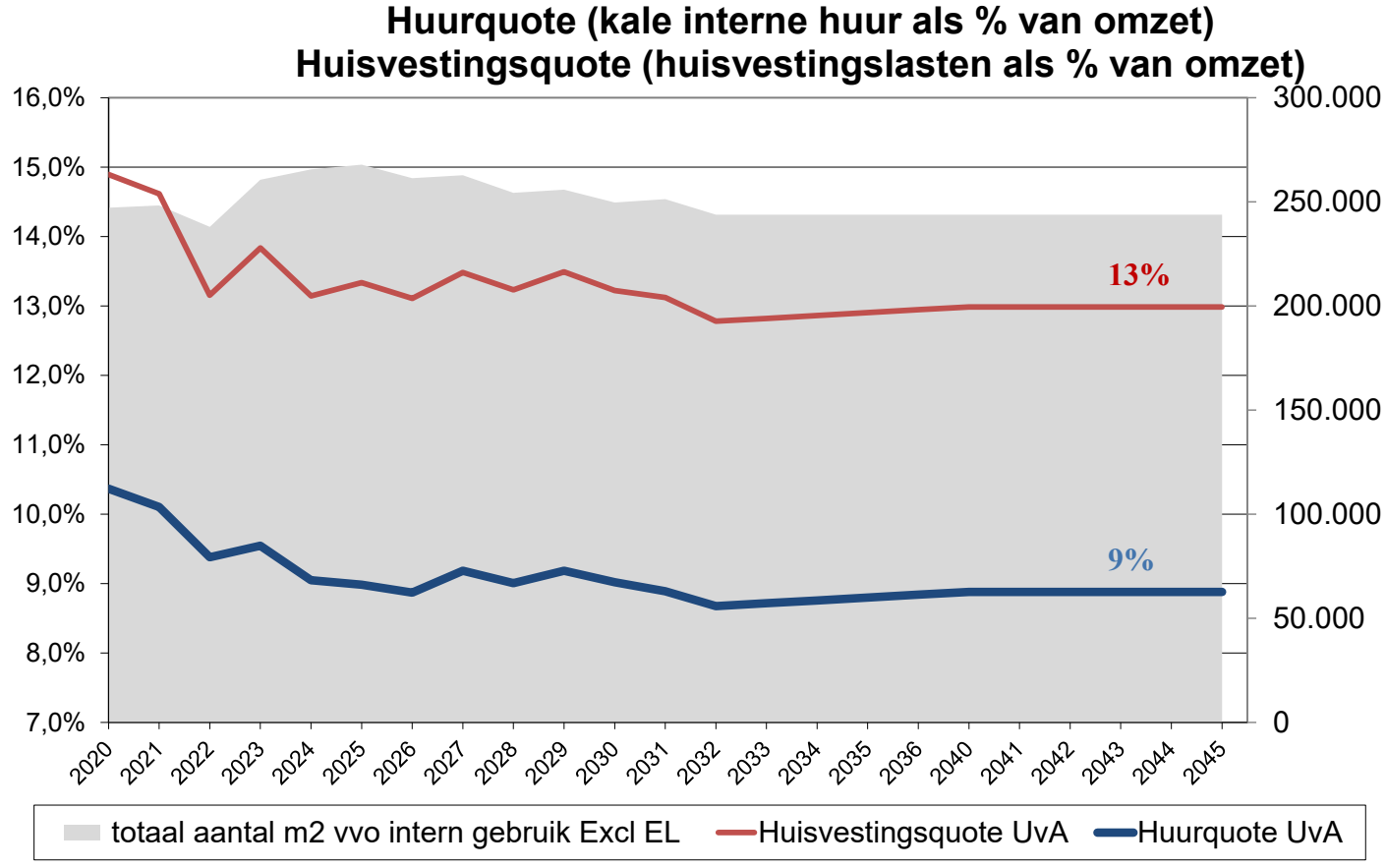
- HvP tarief 2027-2029: € 300/ m²*
- Vanaf 2030 +€ 1,50 per jaar
- Vanaf 2037 stabilisatie op € 312
- 2031-2041: kostprijs hoger dan HvP tarief → negatief exploitatieresultaat in HvP
- Na 2041 weer ruimte in exploitatie

* excl. indexatie



4. Financiën - Huisvestingratio

- De huur- en huisvestingsratio blijven binnen de bandbreedte door de kostenstijging op te vangen door een verlaging van m².
- Kale huurquote **stabiliseert op 9%**
  - HvP tarief x m² (HvP tarief bestaat uit alle kosten ten laste van HvP omgerekend naar een gemiddeld tarief per m², inclusief: afschrijvingen, rentekosten, verzekeringen):
- Totale huisvestingsquote **stabiliseert op 13%**
  - HvP tarief + schoonmaak, energie, facilitair x m²
- In de berekening is geen rekening gehouden met inflatie. Kosten dienstverlening obv begroting 2026 en per 2030 constant verondersteld



4. Financiën - Treasury

Uitgangspunten:

- Investeringsraming HvP , veronderstelde verkoopbaten gebouwen en meerjarenbegroting 2026
- Indexering van investeringen met 3% per jaar
- Rente op nieuwe leningen: 3,7%
- Resultaten na 2030 nihil

Uitkomsten:

Balans (in mln)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Liquide middelen	313	267	223	128	135	131	169	139	126	122	119
Langlopende schulden	161	154	146	135	188	239	293	276	262	247	233
Solvabiliteit I	37%	38%	42%	43%	42%	41%	40%	40%	41%	42%	42%

Conclusie: Solide financieringsverhouding, HvP is financierbaar

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

5. Risico's en bijsturingsmogelijkheden



© Ineke Oostveen

5.1 Risicoanalyse HvP

Risico	kans	impact	Bruto risico	Beheers maatregel	Netto risico
HvP investeringen nemen toe door kostenstijgingen (inflatie,) projecten die duurder worden of door stijgende instandhoudingskosten (spanning tussen kwalitatieve wensen en herinvesteringsmiddelen). (financieel risico)	3	2	6	Het HvP houdt rekening met een prijsrisico op de HvP projecten. Investeringskader opstellen om scherpe afwegingen te kunnen maken bij zeer grote prijsstijgingen. Projectrisico's worden beperkt via strakke projectdefinities, gerichte sturing en monitoring, en gefaseerde besluitvorming die tijdige bijsturing van planning en maatregelen mogelijk maakt.	4
De investeringsopgave in de komende jaren is aanzienlijk. Er is een risico dat de organisatie onvoldoende executiekracht heeft om dit conform planning te realiseren.	3	2	6	Tijdelijk versterken van huisvestingsorganisatie. Aanbrengen van focus in werkzaamheden.	4
De UvA is niet in staat om (tijdig) de beoogde ruimtereductie te realiseren, waardoor de vastgoedportefeuille in de toekomst groter is dan beoogd en de kosten voor het HvP toenemen. (financieel risico)	2	3	6	VIDI programma Doelmatig Ruimtegebruik Kantoren uitvoeren en verstevigen. Commitment op reductie bij alle eenheden.	4
De technische staat van de portefeuille is slechter dan eerder verondersteld, vanwege de oplopende achterstand in het onderhoud. Dit geeft zowel een continuïteitsrisico voor het gebruik als een financieel risico.	2	2	4	FS voert een conditiemeting van alle gebouwen uit. Daarnaast wordt het assetmanagement goed ingericht. In het HvP wordt rekening gehouden met extra financiële ruimte voor GO en DO in de komende jaren.	3

5.1 Risicoanalyse HvP:

Mogelijke investeringen nog niet in HvP opgenomen

- **IWO:** De opslag van de collecties in het IWO en in het AP voldoet niet aan klimaat- en brandveiligheidseisen voor waardevolle collecties. Er is mogelijk een forse investering in een depotfunctie (ca. M€ 30) nodig om de collectieopslag voor langere termijn te borgen. Het IWO is onderwerp van de campusontwikkeling UAMC. Er zijn verschillende scenario's mogelijk, in verschillende samenwerkingsvormen, met verschillende investeringsbehoefte. In 2026 wordt deze casus verder uitgewerkt.
- **Onderhoudsachterstand:** Het is in de afgelopen jaren niet gelukt om het nodige onderhoud uit te voeren door budgettaire beperkingen, en gebrek aan capaciteit. Er is hierdoor een stuwmeer ontstaan in de onderhoudsopgave. Op korte termijn is het onderhoudsbudget verhoogd, maar er is nog onvoldoende zicht of dit toereikend is.
- **Volledigheid van MJOP:** Het huidige MJOP is nog onvolledig: onderhoud aan casco en fundering en kades en bruggen zijn nog niet opgenomen. Er is in dit HvP voor de komende jaren een aanname gedaan op de investeringsomvang op basis van de capaciteit, mogelijk is deze ruimte niet voldoende. Het assetmanagement in ontwikkeling en het vernieuwde DMJOP kunnen leiden tot andere inzichten.
- **Verduurzaming:** In 2019 is de Fastlane verduurzaming opgesteld, met daarin ramingen voor de maatregelen die nodig zijn om aan de duurzaamheidsdoelstelling te voldoen. Uit recente inventarisaties blijkt dat deze ramingen niet dekkend zijn voor de ambitie. Anderzijds is er ook sprake van een overlap met vervangingsinvesteringen in het GO. In de komende tijd wordt dit verder uitgewerkt.

→ Een stijging van M€ 50 aan investeringen in de komende 10 jaar heeft een effect van +€ 15 /m² op het HvP-tarief

5.1 Risicoanalyse HvP:

Mogelijke meevallers/baten nog niet in HvP opgenomen

- **Grimburgwal:** Na de instorting van de Grimburgwal in 2020 is de kade tijdelijk gestabiliseerd. De UvA en de gemeente werken samen aan een herstelplan en zijn in overleg over de verdeling van de kosten, welke nu volledig zijn ingerekend in het HvP
- **Ontwikkeling Amsterdam Science Park:** Het opbrengt potentieel van het ASP is nog steeds zeer groot, maar de termijn waarop de baten geëffectueerd kunnen worden is lang (>10 jr.), vanwege belemmeringen in de ontwikkeling (zoals netcongestie). Er is nog ca. 150.000 -250.000 m² BVO ontwikkelpotentieel. Kosten en baten vormen nog geen onderdeel van het HvP.
- **Additionele verkoopbaten:** De verkoopbaten opgenomen in dit HvP zijn conservatief ingestoken, afhankelijk van de markt en de keuzes die de UvA hierin maakt. De verwachting is dat het aantal m² in de SVR voldoende groot is om extra panden af te stoten indien nodig.
- **Baten uit SVR –exploitatie:** Het uitgangspunt van de SVR exploitatie is dat deze minimaal kostendekkend is. De exploitatie heeft potentieel om extra baten te genereren, maar deze zijn afhankelijk van de inzet keuze en nader te onderzoeken gebouwkwaliteit.
- **Vrijvallen van risico reserveringen (2x M€ 20):** Het HvP houdt rekening met een prijsrisico in de komende jaren en op lange termijn een risico voor onvoorziene omstandigheden.

5.2 Scenario's en bijsturingsmogelijkheden

1. Omvang en middelen UvA

Groei: meer studenten en medewerkers, meer middelen voor onderwijs en onderzoek



- Ruimtebehoefte neemt toe ten opzichte van verwacht
- Inzet van panden uit SVR voor primair proces
- Inzet op doelmatig ruimtegebruik kantoren blijft actueel, kan ook bijdragen aan opvangen van groei

→Beschikbaar maken van meer ruimte kost tijd, goede prognoses en jaarlijkse monitoring nodig.

Krimp: minder studenten en medewerkers, minder middelen voor onderwijs en onderzoek



- Ruimtebehoefte neemt af ten opzichte van verwacht
- Grotere inzet op reductie huisvestingslasten door:
  - Verder verlagen ruimtegebruik
  - Verlagen investeringen: heroverwegen of temporiseren projecten, uitstel herinvesteringen, verlagen kwaliteitsniveau
  - Vergroten van opbrengsten: meer externe baten

→ Reduceren van huisvestingslasten heeft meerjaren doorlooptijd, ook hiervoor geldt goede prognoses en monitoring.

5.2 Scenario's en bijsturingsmogelijkheden

2. Tegenvallende kosten en opbrengsten

Stijgende bouwkosten

- Verlagen van ambities door heroverwegen projecten
- Temporisering van projecten
- Verlagen kwaliteitsniveau van gebouwen
- Verhogen HvP-tarief/m² (+M€50 → +€15/m²)
- Realiseren van meer externe opbrengsten

Tegenvallende externe opbrengsten

- Meer vastgoed verkopen of verhuren
- Maximaliseren van verkoopbaten
- Reduceren van kosten

→ **Stapsgewijze besluitvorming op uitvoering projecten en verkoop**

→ **Jaarlijkse actualisatie HvP waarbij kosten en baten in balans worden gebracht**

→ **Indien nodig: tussentijdse bijsturing in uitvoering**

5.3 Randvoorwaarden voor succes

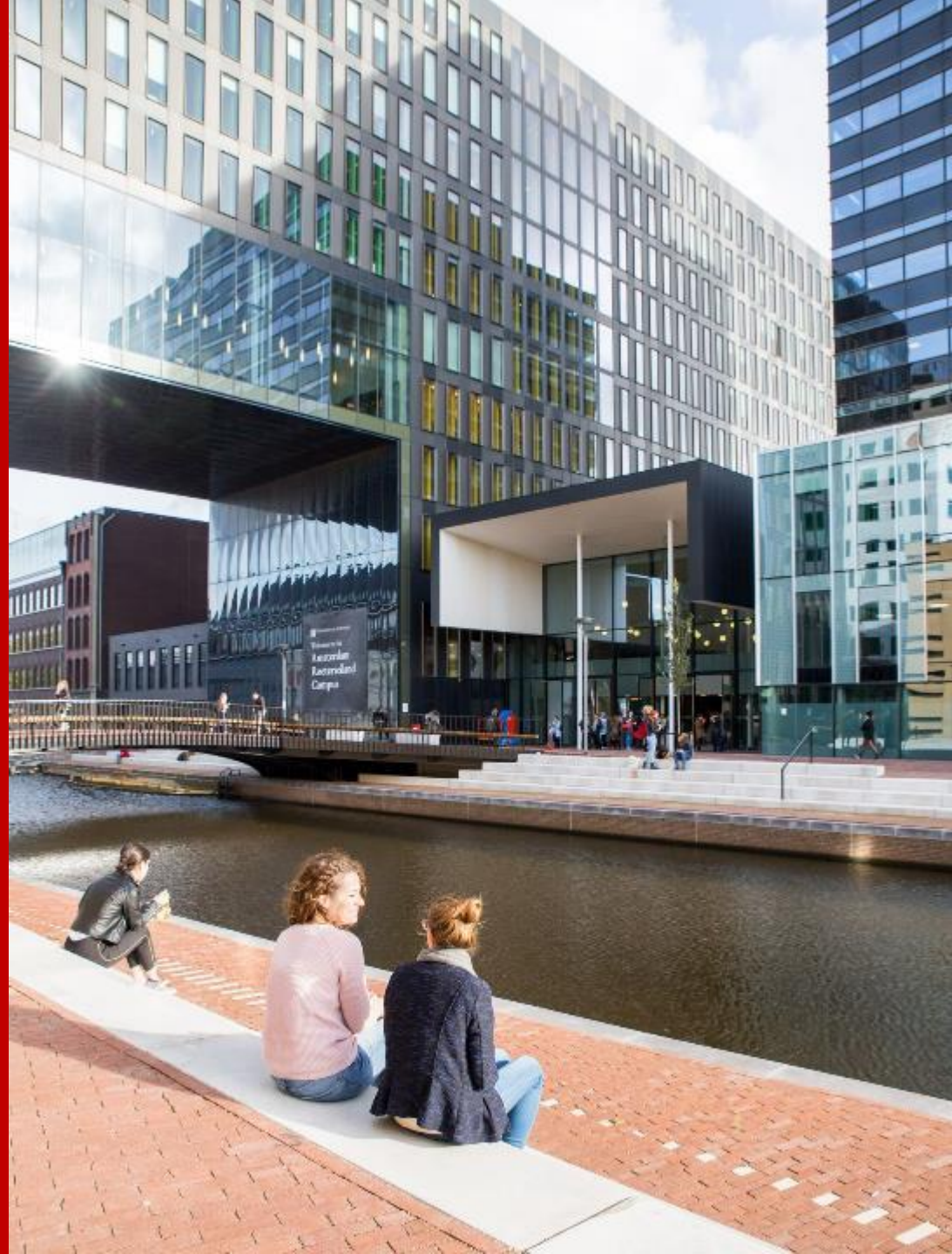
1. **Commitment**
   - Breed en diep in organisatie
   - Heldere communicatie (waarom, hoe, wat)

2. **Vastgoedorganisatie op orde**
   - Voldoende capaciteit
   - Focus en tempo
   - Duidelijke governance
   - Strakke besluitvormingsprocessen

3. **Strakke financiële sturing**
   - Stapsgewijze afweging en bijsturing
   - Control in hele kolom op sterkte (FP&C, HO, FS, AC)
   - Verlaging van bijkomende kosten door efficiënte projectorganisatie
   - Stevige inrichting van risicomangement

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

6. Vervolg



Vervolg – Planning en proces vaststelling HvP

1. bespreken, input ophalen

Concept HvP ter bespreking

Beleidsoverleg Huisvesting 17 mrt

TO Commissie huisvesting en financiën COR/CSR 20 mrt

RvT AC 1 apr
RvT 13 april

CBO 15/16 apr

BVO 22 april

2. Formeel advies/ instemmingstraject

Hoofdlijnen begroting opgenomen in kaderbrief ter instemming CSR en COR 19 mei-7 juni

Definitief HvP ter advies COR en CSR 19 mei-7 juni

Investeringsbesluit Lab Q ter advies COR 19 mei-7 juni

Definitief HvP ter reactie UvA gemeenschap op website 19 mei-7 juni

GOV
26 juni

3. vaststelling

Definitief HvP en Kader-brief met instemming op hoofdlijnen begroting

Vaststelling CvB 30 juni

maart | april | mei | juni | juli

6. Vervolg – Programma's en projecten <5 jaar

	UK	REC	ASP	Overig
Realisatie HvP projecten - Strakke processen, korte doorlooptijd - Risicoreductie en beheersing	OMHP BG 5 WKO Buitenruimte		Lab Q	Verhuizing HHW
Doelmatig ruimtegebruik - Programma doelmatig ruimtegebruik kantoren - Verhogen dubbelgebruik, multifunctionaliteit	Via realisatie UK projecten	Reductie kantoor m²	Herziening kantoorconcept 904, ingroei vanwege formatie-ontwikkeling	
Instandhouding geborgd - Assetmanagement - DMJOP - Herinvesteringsplanning	Herinvesteringen BG 1 AP	Herstel gevel REC BCD	Herinvestering ASP 904	IWO
Meer externe baten - Professionalisering verhuur derden - Verkoopopbrengsten realiseren	Verkoop Verhuur SVR	Verhuur vrijkomende panden (SVR)	Verhuur Lab42, Lab Q ASP 107	

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Bijlagen

Analyse ruimtebehoefte en prognoses
Toelichting herziening Universiteitskwartier
Reeds vastgesteld en vigerend beleid



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Bijlagen

Analyse ruimtebehoefte 2026 en prognoses

Toelichting herziening Universiteitskwartier

Reeds vastgesteld en vigerend beleid

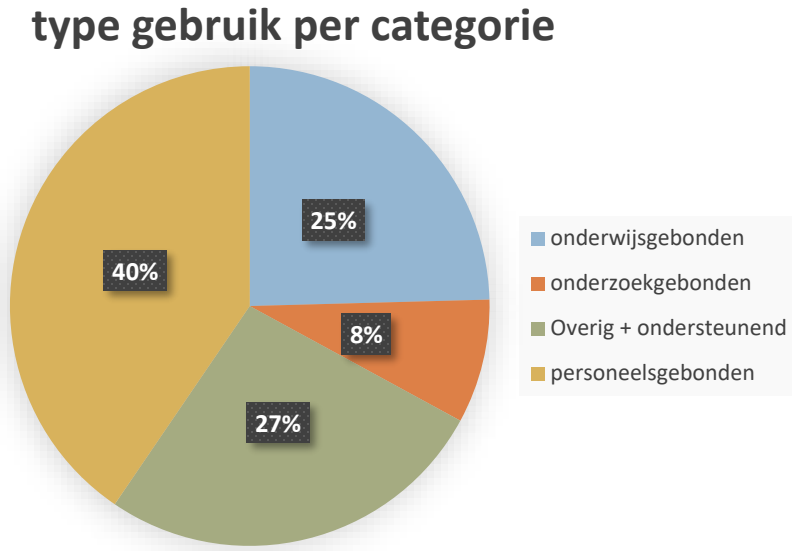


Portefeuille - overzicht

De vraag naar ruimte wordt voor een deel berekend door de groeiverwachting van de faculteiten te vertalen aan de hand van de parameters van de ruimtenorm. De analyse van de ruimtebehoefte is dan ook voor een groot deel gebaseerd op de gegevens over de verwachte meerjarige ontwikkeling studentenaantallen en omvang formatie die door eenheden zijn aangeleverd in het begrotingsproces. Daarnaast worden het niet genormeerde gebruik en nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten de UvA vertaald in een ruimtebehoefte.

Onze gebouwen en terreinen vormen een cruciaal instrument om onderwijs, onderzoek en ontmoeting mogelijk te maken. Een goede verdeling van het vastgoed is daarom essentieel voor de strategie van de universiteit.

Facts portefeuille:
- 337.000 m2 VVO (excl. ACTA en AMC)
- ca. 60 objecten /complexen



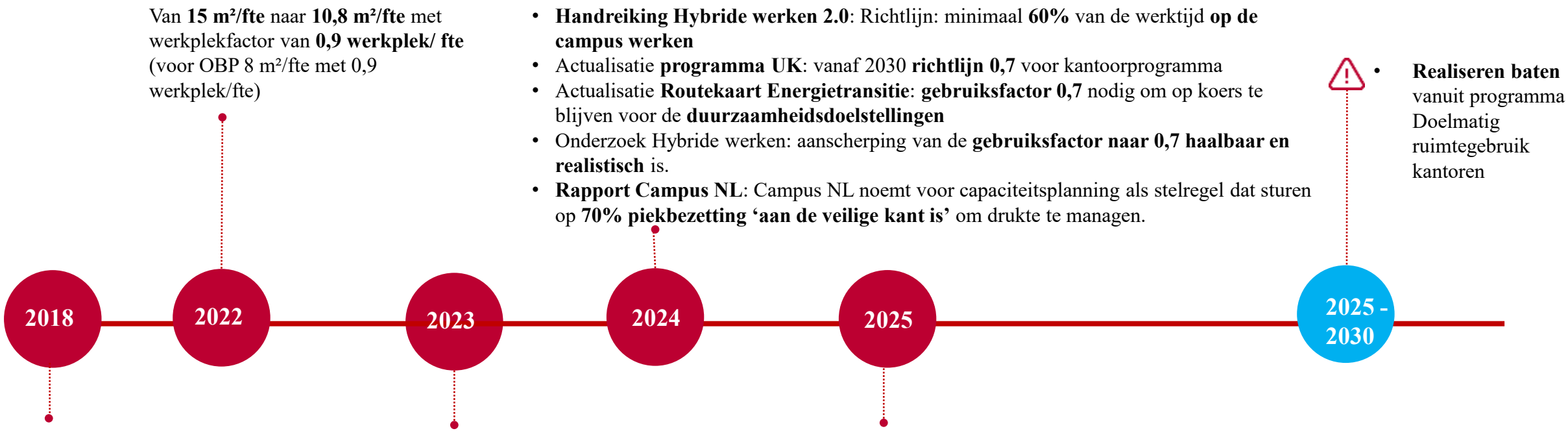
Afbeeldingen: Beeldbank UvA






Vraagontwikkeling kantoren (1)

Per medewerker is het kantooroppervlak gedaald van rond de 20 m² in 2016 naar 11 m² in 2023. *Bron: CampusNL onderzoek UNL*



Kantoorgebruik daalde na 2018 sterk door groei aantal medewerkers

Van **15 m²/fte** naar **10,8 m²/fte** met werkplekfactor van **0,9 werkplek/ fte** (voor OBP 8 m²/fte met 0,9 werkplek/fte)

Rapportage programmagroep **hybride werken** met adviezen

- **Handreiking Hybride werken 2.0**: Richtlijn: minimaal **60%** van de werktijd **op de campus werken**
- Actualisatie **programma UK**: vanaf 2030 **richtlijn 0,7** voor kantoorprogramma
- Actualisatie **Routekaart Energietransitie**: **gebruiksfactor 0,7** nodig om op koers te blijven voor de **duurzaamheidsdoelstellingen**
- Onderzoek Hybride werken: aanscherping van de **gebruiksfactor naar 0,7 haalbaar en realistisch** is.
- **Rapport Campus NL**: Campus NL noemt voor capaciteitsplanning als stelregel dat sturen op **70% piekbezetting 'aan de veilige kant is'** om drukte te managen.

- **Realiseren baten** vanuit programma Doelmatig ruimtegebruik kantoren

- Aanvraag **ViDi middelen** voor **programma doelmatig ruimtegebruik kantoren** Aanvraag is **gehonoreerd**, ambitie voor **besparing huisvestingslasten** is **besproken in BVO**.
- strategiesessie HvP met CvB: richtlijn voor verdere **herijking HvP** is ruimtenorm met **factor 0,7**.
- **start programma** doelmatig ruimtegebruik kantoren. Programma heeft een **doorlooptijd van 2 jaar.**
- **Ruimtenorm met factor 0,7** als uitgangspunt in nieuw HvP

Vraagontwikkeling kantoren (2)

Grootste effect Programma Doelmatig Ruimtegebruik (DRK)

- Bij het besparingspotentieel voor de eenheden in 2030 is uitgegaan van de huidige m² FNO in gebruik en de formatie in Fte's. Daarbij is gerekend met de **richtlijn van 0,7 werkplek per fte** (PID+PNID excl. gasten) en de vastgoedtarieven per m² FNO.
- De werkelijke opbrengsten voor de UvA zijn afhankelijk van de wijze waarop de vrijgekomen ruimte geëxploiteerd kan worden.

Campus	Eenheid	m² FNO reductie	% huidig P-gebonden gebruik
Science Park	FNWI	3.106	15%
UK	FGW	2.380	47%
REC	FEB	2.380	32%
	FdR (incl. PPLE)	2.048	34%
	FMG	3.950	26%
	Bestuursstaf en CvB	941	26%
Divers	Staven en diensten	3.466	29%
Totaal		**18.270**	**29%**

Prognose verwachte fte ontwikkeling faculteiten

	Basis 2025	2026	2027	2028	2029	2030
FGW	892	859	823	798	787	778
FdR	423	420	417	408	403	405
FNWI	1.883	1.844	1.894	1.945	1.997	2.051
FEB	601	601	601	601	601	601
FMG	1.387	1.360	1.354	1.351	1.342	1.333

Vraagontwikkeling onderwijs

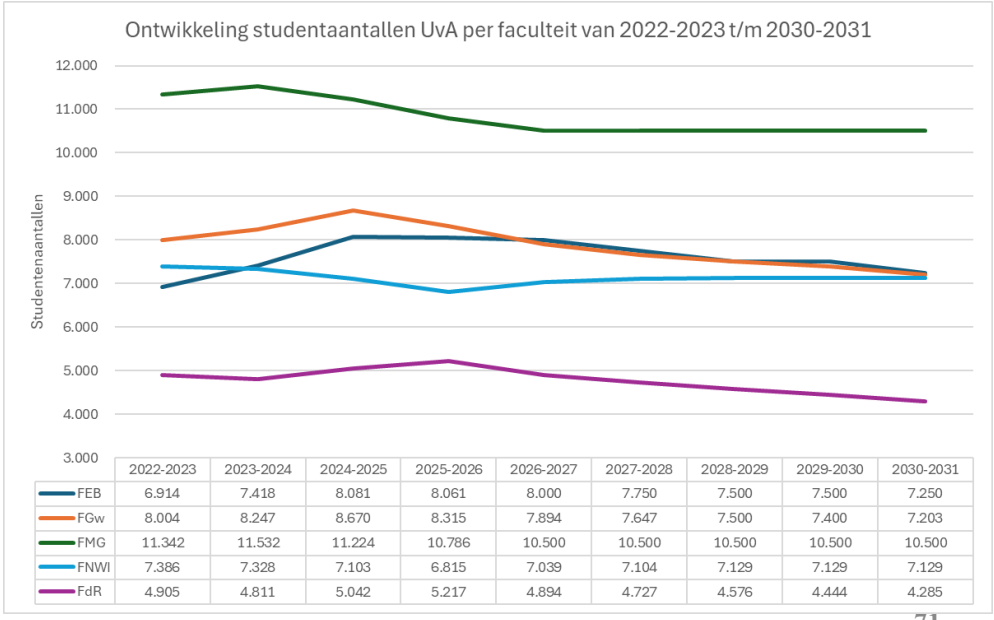
Zichtbare ontwikkelingen onderwijsruimten *(bron: realisatierapport FS BOL)*

- Kleine zalen (<16) hebben een lage bezettingsgraad terwijl tegelijkertijd de grotere zalen niet altijd effectief worden ingezet;
- REC-A A0.01, de collegezaal met capaciteit >400 staat onder toenemende druk, terwijl de inzetplanning van kleinere collegezalen lijkt af te nemen;
- Er is een verloop van gepland onderwijs tussen het eerste en tweede semester, dit verschil is het grootst op ASP;
- Vanuit de werkgroep strategische onderwijshuisvesting is een proces in ontwikkeling om kwalitatief en kwantitatief de huisvestingsvraag beter te voorspellen.

Zichtbare ontwikkelingen studieplekken

- Momenteel wordt de norm 1:7 alleen gehaald op UK en Sciencepark, terwijl REC kampt met een tekort en ASP juist onderbenutting kent. Met de nieuwe sensoren kan de UB goed monitoren wat de bezetting is van de studieplekken. Met deze informatie kan het aanbod worden geoptimaliseerd;
- Volgend collegejaar zullen tijdens de tentamenweken lokalen worden vrij geroosterd die gebruikt kunnen worden door studenten om te studeren.

Prognose studentaantallen	basis (2025)	2030	2035
studenten REC	24.785	22.444	22.240
studenten ASP	7.096	7.129	7.250
studenten UK	8.686	7.400	7.274
studenten totaal	**40.567**	**36.973**	**36.764**



	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
FEB	6.914	7.418	8.081	8.061	8.000	7.750	7.500	7.500	7.250
FGw	8.004	8.247	8.670	8.315	7.894	7.647	7.500	7.400	7.203
FMG	11.342	11.532	11.224	10.786	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
FNWI	7.386	7.328	7.103	6.815	7.039	7.104	7.129	7.129	7.129
FdR	4.905	4.811	5.042	5.217	4.894	4.727	4.576	4.444	4.285

71

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Bijlagen

Analyse ruimtebehoefte 2026 en prognoses

Toelichting herziening Universiteitskwartier

Reeds vastgesteld en vigerend beleid



Toelichting herziening Universiteitskwartier

Complex binnenstedelijk gebied
Het Universiteitskwartier is een complex binnenstedelijk gebied met een hoge concentratie monumentale gebouwen, intensief dagelijks gebruik en een sterke verwevenheid met de stad. De locatie kent fysieke en ruimtelijke beperkingen die de ontwikkeling en uitvoering van projecten beïnvloeden. Het Universiteitskwartier staat voor een omvangrijke huisvestingsopgave. Met projecten zoals BG5 en de Oudemanhuispoort wordt actief gewerkt aan het versterken en vernieuwen van onderwijs- en onderzoeksfuncties voor de toekomst.

Herijking
De combinatie van monumentale beperkingen, complexe bouwlogistiek en kostenontwikkelingen heeft geleid tot herijking van de oorspronkelijke plannen. Binnen het HvP is daarom gekozen voor een meer doelmatige en gefaseerde aanpak, waarbij programma en investeringsniveau kritisch zijn heroverwogen.

Uitdagingen
Naast de projectinhoud spelen aanvullende uitdagingen zoals netcongestie, kademuren, vergunningstrajecten en de betrokkenheid van de directe omgeving. Deze randvoorwaarden vragen om zorgvuldige afwegingen en beïnvloeden tempo, fasering en uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen binnen het Universiteitskwartier.

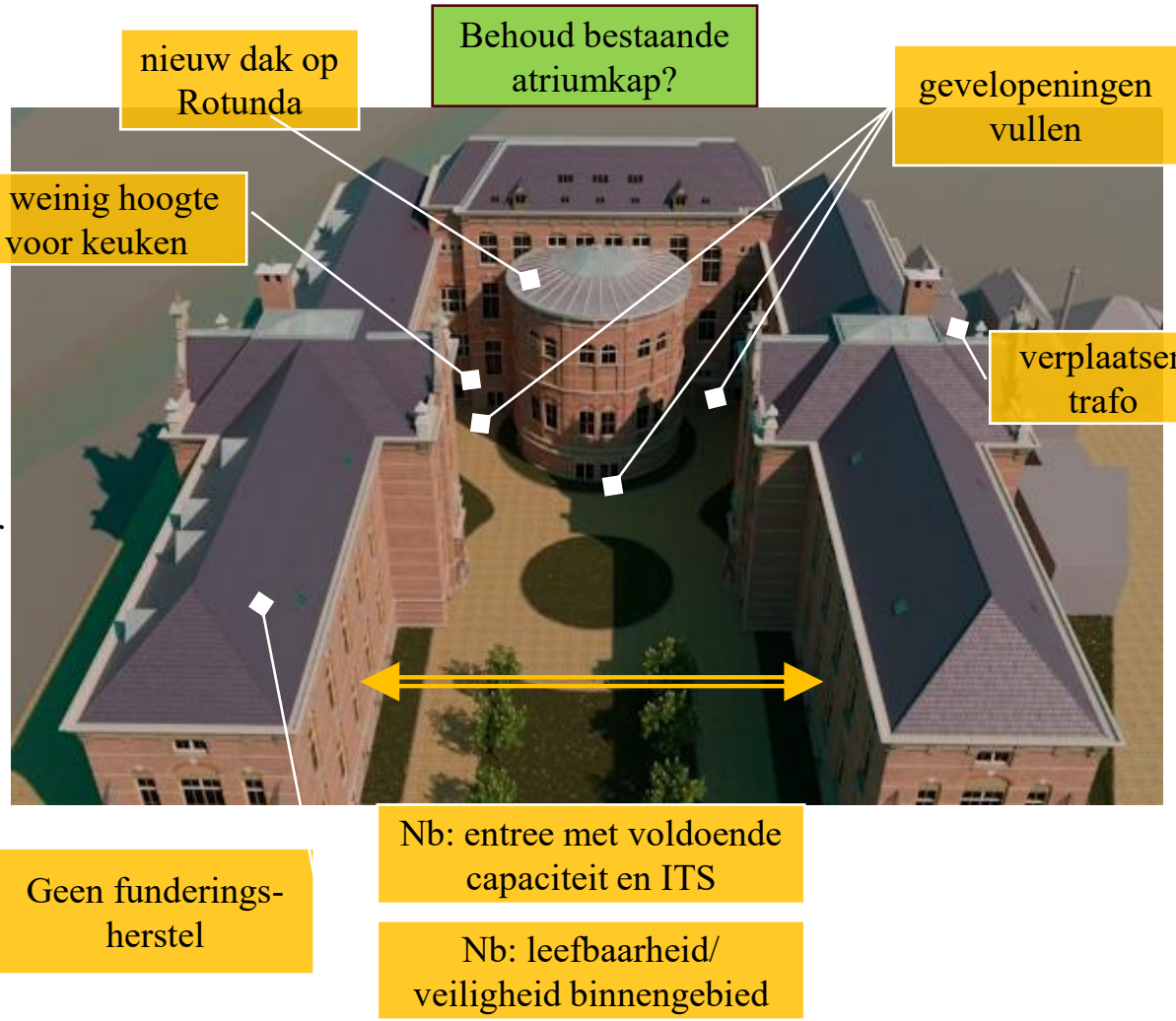
Uitgangspunten BG5

Profiel nieuwe situatie

Het gebouw BG5 wordt het onderwijshart van het Universiteitskwartier. In dit gebouw heeft de UvA een groot deel van de onderwijszalen, de faciliteiten voor eten en drinken en kantoorfuncties opgenomen. Door haar functies en ligging in het UK, t.o.v. UB, is BG5 een belangrijk gebouw voor onderwijs en studie en voor informele ontmoeting.

Uitgangspunten BG 5

- opknapbeurt van het monument, op een kwaliteitsniveau vergelijkbaar aan BG2.
- Huidige piramide en brug worden gesloopt, er komt geen paviljoen, atrium n.t.b.
- Geen funderingsherstel of verdieping van de begane grondvloer
- Gebouw op basiskwaliteit, met regulier GO programma
- Inschatting: van M€ 88+ risicoraming naar M€50. (calculaties volgen nog)
- Van 4.050 m² naar 3.300-3.845 m²
- Geen grootkeuken, wel adequaat catering aanbod (warme, gezonde, betaalbare maaltijden)



Bron: FGw 4D research lab

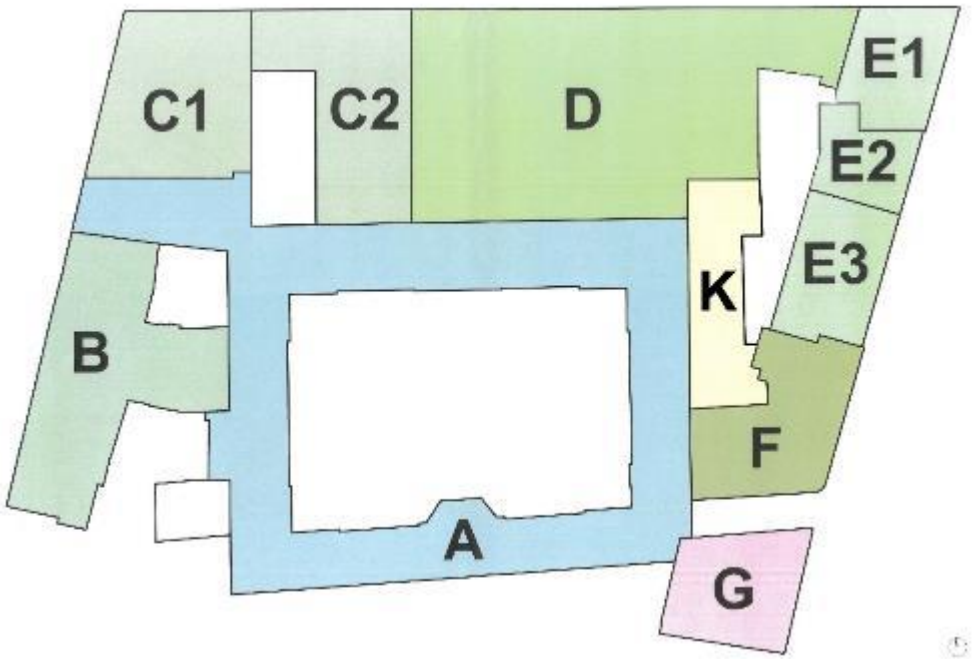
Uitgangspunten OMHP

Profiel nieuwe situatie

De Oudemanhuispoort vormt een belangrijk onderdeel van het UK. In het complex komen onderwijsruimten, studieplekken, kantoren van de FGw en diensten en zitten belangrijke logistieke functies. Er komt een fietsenkelder onder de bebouwing aan de Slijkstraat en een groot deel van de bevoorrading in het UK komt in OMHP binnen. De OMHP heeft een belangrijke functie binnen het onderwijs van de UvA. In het complex is een aantal grote collegezalen aanwezig die zowel voor FGw als de REC-faculteiten van groot belang zijn.

Uitgangspunten OMHP

- Uitvoering van project 1 en project 2, minus bouwdelen B en G.
- Plus verduurzamingsmaatregelen (uit fastlane evt. aangevuld met maatregelen uit project 3) waar mogelijk en van toepassing.
- Gebouw op basiskwaliteit, met regulier GO programma in stand te houden.
- Project 3 (M€ 37) wordt geschrapt (alternatief plan voor theaterzaal en logistieke hub nodig).
- Inschatting: van M€ 105 naar M€ 60. (calculaties volgen nog)
- Van 11.000 m² naar 8.980 m²



Het complex is een rijksmonument en bestaat uit meerdere historische gebouwen. De opgave voor deze verschillende gebouwen is om ze op te waarderen en toekomstbestendig te maken.

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Bijlagen

Analyse ruimtebehoefte en prognoses
Toelichting herziening Universiteitskwartier
Reeds vastgesteld en vigerend beleid



De huisvestingsstrategie in beleid

1. **Strategie en ambitie**
   a. Strategie Innovatiedistricten
2. **Voldoende m² passend en op tijd**
   a. Regeling ruimtegebruik
   b. Ruimtenormering
   c. Functionele Aanpassingen
   d. Ruimtedefinities tbv doorbelasting UvA
3. **Passende kwaliteit**
   a. HvP kwaliteit
   b. Duurzaamheid
   c. Toegankelijkheid (zie HvP kwaliteit)
   d. Erfgoedwaarde
   e. Integrale veiligheid
4. **Betaalbaar en uitvoerbaar**
   a. Huur-verhuurmodel
   b. Sturen en toetsen
   c. Demarcatie
   d. Hoofdwerkproces
   e. Beleid Strategische Vastgoedreserve

