



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

# Actualisatie Huisvestingsplan 2023

**Universiteit van Amsterdam**

Animatie en infographic:

<https://www.uva.nl/over-de-uva/beleid-en-regelingen/financien/huisvestingsplan/huisvestingsplan.html>

Onderdeel van Begroting 2023

Versie 2.0 – incl. bijlagen

24 november 2022

Financiën, Planning & Control

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING EN CONCLUSIE</b>	<b>3</b>
1.1	DOEL HUISVESTINGSPLAN UVA	3
1.2	CONCLUSIE	4
1.3	LEESWIJZER	5
<b>2</b>	<b>HOOFDLIJNEN HUISVESTINGSPLAN 2023</b>	<b>6</b>
2.1	ONTWIKKELINGEN HUISVESTINGSPLAN	6
2.2	PORTEFEUILLEANALYSE	13
2.3	BETAALBAARHEID HUISVESTINGSPLAN	21
<b>3</b>	<b>FINANCIËN</b>	<b>24</b>
3.1	FINANCIËLE MEERJARENPROGNOSE HUISVESTINGSPLAN	24
3.2	TOETSSTENEN	31
3.3	CONCLUSIE FINANCIËN	32
	<b>BIJLAGE 1: ANALYSE RUIMTEBEHOEFTE 2023</b>	<b>34</b>
B1.1	AMSTERDAM SCIENCE PARK (ASP)	34
B1.2	ROETERSEILANDCAMPUS (REC)	40
B1.3	UNIVERSITEITSKWARTIER (UK)	48
B1.4	OVERIGE LOCATIES	53
	<b>BIJLAGE 2: VASTGESTELD HVP BELEID</b>	<b>55</b>
B2.1	ALGEMEEN HVP	55
B2.2	HUISVESTINGSSTRATEGIE	55
B2.3	VERHUURBELEID	56
B2.4	HVP KWALITEIT	59
B2.5	BELEID STUREN EN TOETSEN	62
	<b>BIJLAGE 3: PLAN FUNCTIONELE AANPASSINGEN 2023</b>	<b>64</b>
	<b>BIJLAGE 4: GROOT ONDERHOUDSPLAN 2023</b>	<b>65</b>
	<b>BIJLAGE 5: AFKORTINGENLIJST</b>	<b>67</b>

## 1 Inleiding en conclusie

### 1.1 Doel Huisvestingsplan UvA

Het Huisvestingsplan (HvP) is een strategisch en financieel plan met als doel het scheppen van strategische kaders om zowel kwantitatief als kwalitatief te voldoen aan de huidige en de toekomstige ruimtebehoefte van de UvA ten behoeve van onderwijs, onderzoek en valorisatie. Het HvP maakt onderdeel uit van de begroting van de UvA en met het vaststellen van de begroting legt het CvB tevens de doelen en ambities van het meerjarig huisvestingsbeleid voor de UvA binnen heldere financiële randvoorwaarden vast. Het plan wordt jaarlijks geactualiseerd, teneinde rekening te houden met het effect van de ontwikkelingen op de huisvestingsbehoefte.

Het HvP scheidt ruimtelijke en financiële kaders voor een doelmatige, doeltreffende en waardevolle vastgoedportefeuille. Bij alle huisvestingsbeslissingen worden steeds afwegingen gemaakt ten aanzien van kwaliteit en kosten. Het begrip kwaliteit omvat duurzame gebouwkwaliteit en gebruikskwaliteit.



Figuur 1. Uitleg van de strategische kaders van het Huisvestingsplan: 1) Kwantitatief is dat voldoende ruimte van de juiste functie op het juiste moment 2) kwalitatief is dat intensief bruikbaar, toekomstbestendig, duurzaam, etc. en 3) betaalbaar en financierbaar.

Het HvP biedt een betrouwbare prognose voor de investeringen gedurende de periode tot 2035 en een sluitende meerjarige vastgoedexploitatie. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn als volgt:

- De financieringsmogelijkheden van de UvA: voldoende liquiditeit beschikbaar voor uitvoering van de plannen;
- De financiële normen: ontwikkeling van solvabiliteit en debt service coverage (DSCR) binnen de normen van de UvA zoals opgenomen in de begroting;
- Een redelijke prijs voor huisvesting (beslag van “eigenaars” huisvestingslasten voor alle eenheden beweegt zich in de range van 10-12% van de totale omzet);
- Huisvestings- en investeringsbeslissingen worden getoetst aan bestaand beleid, zoals de vastgestelde ruimtenorm;
- Investerings zijn gebaseerd op de kostprijs dekkende huur (KPDH). Investerings met een KPDH die hoger ligt dan het interne huurtarief zijn in het HVP verliesgevend.

## 1.2 Conclusie

Dit jaar is met de oplevering van Lab42, het extra onderwijsgebouw REC V en het besluit om te investeren in de UB Singel voor tijdelijk onderwijsgebruik gedurende de renovatie van de OMHP de druk op de beschikbare ruimte op korte termijn kleiner geworden. Of de portefeuille op langere termijn passend is hangt af van de mate waarin eenheden in staat zijn om doelmatig om te gaan met ruimte, maar ook van het gevolg van de ambities van het Instellingsplan op de ruimtebehoefte.

De mogelijkheden voor eenheden om hier op te sturen zijn ten opzichte van vorig jaar vergroot met de herziening van de ruimtenorm voor kantoren. Toepassing van deze nieuwe ruimtenorm bij huisvestingskeuzes maakt intensiever gebruik van de kantoormeters mogelijk wat er komende jaren toe zal leiden dat het ruimtegebruik van de faculteiten zal afnemen. De gesprekken rond de nieuwe norm hebben laten zien dat hier mogelijkheden liggen, maar ook dat er nog stappen te gaan zijn voordat de nieuwe norm overal toegepast kan worden.

Daarnaast zullen effecten van hybride werken steeds duidelijker worden op alle campussen. Van onderwijs en studieruimten wordt weer goed gebruik gemaakt, maar met name het gebruik van kantoren blijft achter bij de situatie van voor de coronapandemie. In de komende periode zal duidelijk worden welk effect hybride werken heeft op de behoefte aan vierkante meters van faculteiten, diensten en staf.

Door de combinatie van extra beschikbare meters, het beperktere gebruik van kantoren en mogelijkheden om minder meters te gebruiken, is een uitbreiding van m<sup>2</sup> (dmv aanhuur) op korte en middellange termijn waarschijnlijk niet meer nodig. Het adaptief vermogen van de organisatie en daarmee het tempo waarin het lukt om stappen te zetten in verandering van het ruimtegebruik zal bepalend zijn. Aan de onderwijskant zal de ingezette lijn om de groei van het aantal internationale studenten terug te dringen helpen. Maar ook hier is nog geen zekerheid over het bereiken van de nullijn in de groei.

Komende tijd zal opnieuw een werksessie met de REC eenheden worden gehouden om de omvang van het ruimteknelpunt verder te bepalen en de mogelijke maatregelen te verkennen.

Vanuit het HvP perspectief is het van belang komende tijd meer concreet zicht te krijgen in het tempo en de effecten van deze ontwikkelingen, te meer omdat moet worden vastgesteld, op basis van de marktverkenningen dit jaar, dat het op dit moment niet goed mogelijk is om op een aanvaardbare wijze via aanhuur te voorzien in de extra ruimtevragen van REC en UK.

Met de renovatie van BG 5 en de OMHP zal de UvA in de komende jaren weer een grote stap zetten in de ontwikkeling van het Universiteitskwartier. Voor ASP wordt met de bouw van LabQ uitbreiding van meters voorzien, mede mogelijk gemaakt met een bijdrage van het groeifonds. Op lange termijn heeft de UvA extra middelen begroot voor een uitbreiding op REC. Daarmee is de UvA in staat om invulling te geven aan nieuwe initiatieven en groei. Daarnaast zijn er verkenningen om met behulp van partners meer meters voor innovatie en samenwerking op de campussen te realiseren. Deze laatste ontwikkeling is voor de ambities van de campussen van belang, maar heeft geen impact op het HvP.

Het financiële beeld is dat de kosten van het HvP verder stijgen, naast genoemde nieuwe wensen ook als gevolg van inflatie ontwikkelingen. De ontwikkeling van de HvP reserve tot 2035 is nu sterk negatief. Volgens de bestaande systematiek zal de inflatieontwikkeling komende jaren in de HvP prijs worden verwerkt, en komt daarmee de reserve in een aantal jaren weer op het juiste niveau. Om de faculteiten en diensten te beschermen tegen een al te sterke kostenstijging zal de inzet zijn om vanaf 2024 de inflatie voor maximaal de omvang van de loon/ prijscompensatie door te belasten en daarna geleidelijk te verhogen tot het benodigde niveau van de cpi index weer is bereikt. Omdat een deel van de kosten van het HvP niet inflatiegevoelig is (zoals

afschrijvingen), ontstaat via de inflatie-aanpassing op de HvP prijs voldoende ruimte om de totale meerkosten van het HvP te dekken.

### **1.3 Leeswijzer**

De opzet van het Huisvestingsplan sluit aan op de indeling van de begroting. In het Huisvestingsplan wordt vanuit de hoofdlijnen en actualiteiten (hoofdstuk 2) afgedaald naar de financiën van het Huisvestingsplan (hoofdstuk 3). De ontwikkelingen op de campussen zijn omschreven in bijlage 1. Een omschrijving van het HvP beleid staat omschreven in bijlage 2. In de bijlagen zijn tevens de actuele overzichten van het Plan Functionele Aanpassingen en het Groot Onderhoudsplan opgenomen.

## **2 Hoofdpijnen Huisvestingsplan 2023**

De UvA heeft een bijzondere vastgoedportefeuille welke wordt ingezet voor het huisvesten van onderwijs, onderzoek en valorisatie waarvan de ruimtebehoeften zeer verschillend zijn. Deze combinatie levert uiteenlopende en complexe huisvestingsvraagstukken op, die binnen de financiële kaders in de tijd moeten worden geplaatst.

Het vastgoed van de UvA bestaat in totaal uit ca. 337.000 m<sup>2</sup> VVO<sup>1</sup> in huur en eigendom, verspreid over 4 campussen: Universiteitskwartier, Roeterseilandcampus, Amsterdam Science Park en Amsterdam Medical Business Park. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van huisvesting van het AMC (FdG) en de VU Campus (FdT in ACTA), de afspraken die hiervoor zijn gemaakt tussen instellingen zijn geen onderdeel van het Huisvestingsplan.

### **2.1 Ontwikkelingen Huisvestingsplan**

In deze paragraaf worden interne en externe ontwikkelingen geschetst die van invloed zijn op de ruimtebehoefte op korte en lange termijn en het financiële resultaat van de vastgoedexploitatie, zoals algemene- en beleidsontwikkelingen.

In deze paragraaf worden alleen actuele en nieuwe ontwikkelingen benoemd. Bijlage 2 geeft meer gedetailleerde informatie op een aantal thema's en een overzicht van het vigerende UvA-beleid voor huisvesting.

#### **2.1.1 Algemene ontwikkelingen**

2022 kenmerkte zich wederom door grote ontwikkelingen in de wereld. De wereld werd geconfronteerd met de effecten van klimaatverandering, de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zorgt voor toenemende inflatie, met name door de stijging van de energieprijzen. Ook Covid-19 speelde nog een rol.

Ondertussen blijft de instroom van studenten aan de UvA groeien. Met name de internationale instroom wordt steeds groter, als gevolg van het toenemende aanbod Engelstalige opleidingen en de aantrekkingskracht van de UvA. Tegelijkertijd neemt het marktaandeel Nederlandse studenten af.

De verwachting is dat, nu Corona min of meer beheersbaar is, er bij studenten weer een grote behoefte zal zijn om naar de campus te komen, om juist dáár te studeren. Nu de beperkende maatregelen zijn opgeheven zal steeds meer zichtbaar worden wat de effecten zijn van de versnelde hybridisering van het onderwijs gedurende de pandemie.

Vanuit de Rijksoverheid worden meer middelen beschikbaar gesteld voor wetenschappelijk onderzoek. Dit vertaalt zich in een toename van de formatie over de gehele breedte van de universiteit. In het HvP wordt dit zichtbaar in een groeiende ruimtebehoefte. Tegelijkertijd is te zien dat de medewerkers er voor kiezen om deels thuis te blijven werken. Daardoor is er sprake van meer leegstand in de kantooromgeving dan pre-corona.

Elementen van het digitale werken en leren zullen blijven en zich de komende tijd verder ontwikkelen. Op de campus wordt ontmoeting, interactie en samenwerking een belangrijke activiteit. Die ontwikkeling doet zich over de hele breedte voor, in de kantooromgeving, de leeromgeving maar ook als het gaat om valorisatie en de samenwerking met partners.

De ambities van het Instellingsplan van de UvA krijgen verder vorm. De verwachting is dat de valorisatieactiviteiten zullen toenemen evenals het aantal partnerschappen en samenwerkingen. Ook dit vraagt om meer ruimte en vergt afspraken over hoe de ruimte van de UvA ontsloten kan worden voor medegebruik door derden.

---

<sup>1</sup> Exclusief ACTA en AMC, bron Planon, peildatum 1 januari 2023

Al deze ontwikkelingen gaan impact hebben op het ruimtegebruik komende jaren en zijn relevant voor de huisvestingsplanning. De ontwikkelingen bij een aantal faculteiten in combinatie met de ervaren druk op het ruimtegebruik maakt dat het noodzakelijk is om hier komende tijd mee aan de slag te gaan, intern afspraken te maken en een proces in te richten om stapsgewijs veranderingen door te voeren.

### **Omgevingsvisie Amsterdam: visie op kennis- en innovatiegebieden**

De gemeente Amsterdam heeft in 2021 de ‘Omgevingsvisie Amsterdam 2050’ vastgesteld waarin is geschetst welke thema’s belangrijk en bepalend zijn voor de ontwikkeling van Amsterdam in de komende decennia. Het belang van kennisinstellingen voor de stad en de verdere ontwikkeling van de campussen en andere innovatiedistricten zijn, onder andere door de UvA, onder de aandacht gebracht en in de Omgevingsvisie opgenomen. In vervolg hierop is de gemeente bezig met beleidsontwikkeling voor innovatiedistricten, waar de campussen van de UvA deel van uitmaken. De UvA wordt betrokken in dit traject en benut deze kans om aandacht te vragen voor onder meer de doorontwikkeling van onze campussen, het belang van meer betaalbare woningen voor (jonge) medewerkers en studenten, en goede verkeersverbindingen tussen de campussen en de metropoolregio Amsterdam. Ook langs de inhoudelijke lijn zijn er kansen om de verbinding tussen UvA, de andere kennisinstellingen, en de stad te intensiveren. Diverse thema’s in het maatschappelijk domein lenen zich goed voor verdere samenwerking.

### **Stijgende kosten en risico’s in projecten**

De projectontwikkelingen in de binnenstad zijn complex. De bouwlogistiek en de monumentaliteit zorgen voor extra uitdaging. Voor vrijwel alle renovaties geldt dat er bij destructief onderzoek in de projectvoorbereiding, maar veelal ook nog tijdens de bouw verrassingen naar boven komen. Bij nieuwbouwprojecten speelt een andere complexiteit, namelijk de integratie van energieneutraal, circulariteit, efficiency van programma en high end performance. Voor alle projecten komt daar de druk van de markt bij: tekort aan materiaal, materieel en personeel zorgen voor hoge bouwinflatie. De beheersbaarheid van projecten, door verdergaande professionalisering van het proces, wordt steeds belangrijker.

#### **2.1.2 Beleidsontwikkelingen**

##### **Verbeterde prognoses**

In het HvP wordt een ruimtelijke vertaling gemaakt van de in de begroting opgegeven groeiprognoses van de faculteiten. De groei van het aantal studenten in afgelopen jaren werd laat zichtbaar en leidde tot knelpunten op de REC, waardoor snel moest worden opgeschaald in de vastgoedportefeuille (REC V).

Dit was aanleiding om in 2022 de prognoses van het aantal studenten en medewerkers te verbeteren. Enerzijds door een langere horizon te kiezen dan de begrotingsperiode, anderzijds door de kwaliteit van de prognoses te verbeteren. Naast de verwachte ontwikkeling (die aansluit op de UvA begroting) is ook een bandbreedte uitgevraagd van een minimaal en maximaal scenario. Het doel daarvan is om te testen of de UvA in staat is om eventuele extra vraag naar ruimte op te vangen en/of wat het effect van dalende vraag is. Een beter inzicht in groei of krimp van het aantal benodigde m<sup>2</sup> levert ook het inzicht aangaande de financiële consequenties van die groei of krimp.

##### **Herziening ruimtenorm kantoren**

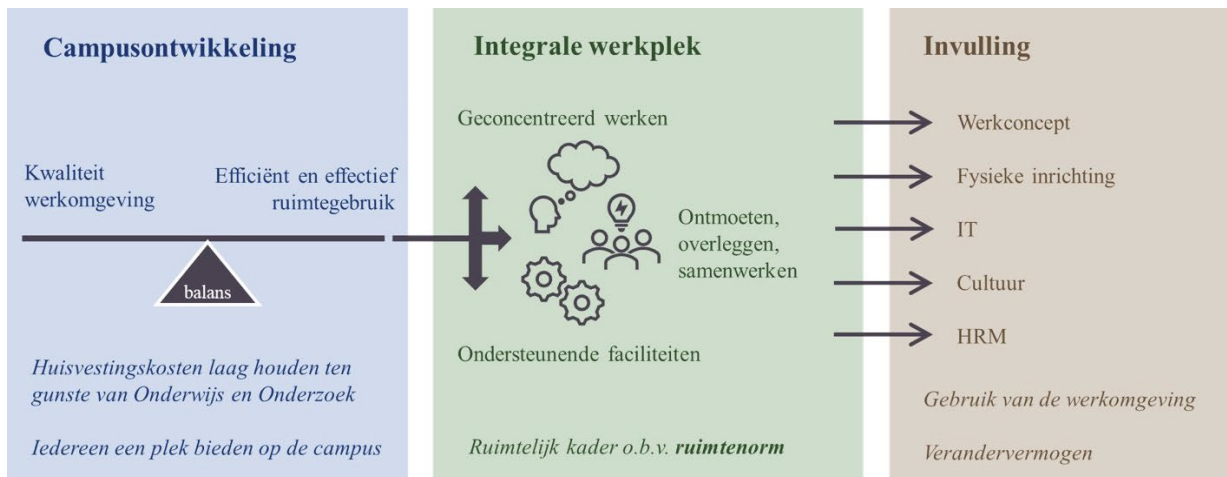
Voor planningsdoeleinden en investeringsbeslissingen hanteert de UvA op dit moment als rekenkundige eenheid voor bepaling van de vraag aan m<sup>2</sup> een ruimtenorm die dateert uit 2007. Deze ruimtenorm gaat over het ruimtegebruik van kantoren, onderwijsruimten en studieplekken. De norm wordt op het niveau van de faculteit op het totaal kantoorprogramma toegepast, de norm gaat niet over het werkplekconcept en dicteert geen keuzes. De huidige ruimtenorm is beleidsmatig verankerd in het HvP.

Er wordt een nieuwe norm voor kantoorgebruik vastgesteld die beter aansluit bij deze tijd. De norm is eenvoudiger qua systematiek maar ook scherper dan de huidige norm. Hiermee wordt een stap gezet naar doelmatiger gebruik van de beschikbare m<sup>2</sup> en een betere mix aan voorzieningen. Dit past bij het streven om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare middelen. Deze nieuwe norm wordt toegepast bij alle nieuwe huisvestings- en investeringsbeslissingen. Op termijn is er 20% besparing op het kantoorgebruik mogelijk, meters die dan niet meer hoeven worden afgenomen door de eenheden. Op termijn geeft dit ruimte in het HvP, zowel aan de vraagkant (die neemt af), als aan de investeringskant (geen of minder uitbreiding).

<b>Personeelsgebonden:</b>	
Integrale werkplek	10 m <sup>2</sup> per fte PID + 6m <sup>2</sup> voor geconcentreerd werken PNID excl. gasten
	3m <sup>2</sup> voor communicatie
	1m <sup>2</sup> voor ondersteunende voorzieningen
Opslag voor kleine aanstellingen en gasten	20% (voor faculteiten en musea)
Gebruiksfactor	0,9

Tabel met de rekensystematiek van de nieuwe norm.

De norm loopt niet vooruit op keuzes in hybride werken. Wel kan het aanpassen naar hybride werken worden opgepakt tegelijkertijd met het werken volgens een nieuw werkconcept. Binnen de norm zijn diverse keuzes te maken door de faculteit. De nieuwe normering is opgenomen in bijlage B2.3.1.



Figuur betekenis norm: de ruimtenorm (middelste kader) i.r.t. campusontwikkeling en de invulling vanuit de faculteit

In dit HvP is in de portefeuilleanalyses voor de campussen de nieuwe kantoonorm verwerkt, om te kunnen beoordelen wat op termijn (horizon 2030-2035) het effect op de vraagontwikkeling is. Dat is nodig om vast te stellen of er over een langere periode voldoende m<sup>2</sup> in portefeuille beschikbaar zijn. In praktijk hebben eenheden hebben zelf de beleidsvrijheid om te bepalen in welk tempo ze naar deze eindsituatie toe bewegen. De impact voor faculteiten is verschillend, dat maakt dat de behoefte aan ondersteuning bij implementatie ook verschillend is. Dit zal komende maanden worden geïnventariseerd zodat bij Kaderbrief 2024 meer zicht is op de totale impact (ook financieel) voor het HvP. In begroting 2023 is K€ 300 opgenomen om eenheden die snel aan de slag willen te ondersteunen met de uitwerking naar concrete voorstellen.



### **Meten is weten**

Op basis van prognoses en parameters wordt in het HvP een inschatting van de toekomstige ruimtebehoefte op korte en langere termijn gemaakt, teneinde tijdig te kunnen reageren met ingrepen in de vastgoedportefeuille. Dit is een modelmatige benadering.

De praktijk kent een andere dynamiek die soms snel verandert. Ook zijn er verschillen tussen eenheden als het gaat om ruimtebehoefte en daadwerkelijk gebruik. Het onderwijs vernieuwt, groepsgroottes wijzigen, de campus wordt intensiever of door beperkende maatregelen juist nauwelijks gebruikt. De ervaring in het hybride werken maakt thuiswerken beter mogelijk en meer gangbaar.

Feitelijke informatie over het ruimtegebruik helpt om een goed beeld te vormen van de actuele ruimtebehoefte. Deze informatie kan bijdragen aan het maken van slimme keuzes ten aanzien van de inzet van de vastgoedportefeuille.

Pilots kunnen daarbij helpen, zoals die van de UB waarbij 3.000 sensoren het gebruik van de studieplekken gaan meten zodat de beschikbaarheid real time is in te zien. Ook het meten van het gebruik van onderwijsruimten en kantoren biedt meer inzicht en informatie om keuzes te maken in de verbetering van het ruimtegebruik.

### **Passende onderwijsfaciliteiten**

De digitalisering van het onderwijs is in een versnelling geraakt sinds 2020. Dat leidt tot een ontwikkeling waarbij gezocht wordt naar de optimale combinatie van fysiek en online onderwijs. Digitalisering van onderwijs gaat niet alleen over online onderwijs, het gaat ook om het gebruik van IT- en AV-middelen die de kwaliteit van het onderwijs verhogen. Als tegenhanger van het online onderwijs wordt ingezet op betekenisvoller contactonderwijs, gericht op samenwerking, interactie en ontmoeting. Deze ontwikkeling is vertaald naar een Visie Blended Onderwijs. De visie is een uitwerking van de onderwijsdoelstellingen in de UvA Onderwijsvisie en het Instellingsplan 2021-2026, met specifieke focus op blended onderwijs.

Faculiteiten zijn hiermee bezig en de verwachting is dat komende tijd concreter wordt wat dat betekent voor de huisvesting: vraag en aanbod van bijvoorbeeld Active Learning Rooms, veranderende functionele eisen aan huisvesting en AV/IT, ruimte voor samenwerken en ontmoeting. Voor het HvP is het van belang dat de huisvestingsvraag tijdig wordt gesteld, om te kunnen beoordelen hoe en wanneer hier in kan worden voorzien.

De volgende stap is dan ook om de Visie Blended Onderwijs te vertalen naar een concrete ruimtebehoefte in de tijd. Daarnaast wordt de groei van het aantal studenten en het effect op de vraag naar onderwijsruimte nauwlettend in de gaten gehouden. De verbeterde prognoses geven een beter beeld van de toekomstige knelpunten en stelt de organisatie in staat om tijdig maatregelen te treffen.

### **Strategisch kader Valorisatie**

De ambities voor de inhoudelijke ontwikkeling van de campussen zijn groot: zowel in het onderwijs als bij onderzoek wordt samenwerken en ontmoeten gestimuleerd. Samenwerking en ontmoeting wordt ook gezocht in versterken en vergroten van partnerschappen, zowel maatschappelijk als economisch. Op de campus is dat terug te zien in een toenemende vraag die kan worden opgevangen via intensivering van het bestaande ruimtegebruik. De campus kan zo meer ambities huisvesten.

De schaa sprong in partnerschappen leidt ook tot verdere inzet van partners bij het ontwikkelen van innovatiecentra. In de afgelopen maanden hebben vertegenwoordigers van UvA, UvA-VH en Matrix IC verkend welke mogelijkheden er zijn om elkaar hier nog meer te versterken. Hieruit volgt de ambitie om twee concrete projecten uit te werken voor de realisatie van Innovation Centers op het ASP en de REC.

Op deze manier vindt op alle campussen een verdere doorontwikkeling plaats van gedeelde en zichtbare onderzoeksfaciliteiten en ruimtes voor co-creatie, co-working spaces en research labs zoals op ASP bij Lab42, het Onderzoeksgebouw in het UK en de REC impact ruimte in REC JK. De UvA Ventures Holding BV speelt een prominenter rol als financier van valorisatie initiatieven en -activiteiten.

De ambities voor de inhoudelijke ontwikkeling van de campussen zijn groot: zowel in het onderwijs als bij onderzoek wordt samenwerken en ontmoeten gestimuleerd. Samenwerking en ontmoeting wordt ook gezocht in versterken en vergroten van partnerschappen, zowel maatschappelijk als economisch. Op de campus is dat terug te zien in een toenemende vraag die kan worden opgevangen via intensivering van het bestaande ruimtegebruik. De campus kan zo meer ambities huisvesten. De campus is niet onbeperkt uit te breiden en ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid is er aanleiding om eerst te kijken naar wat er mogelijk is met wat al aanwezig is.

De schaa sprong in partnerschappen leidt tot verdere inzet van partners bij het ontwikkelen van innovatiecentra. In de afgelopen maanden hebben vertegenwoordigers van UvA, UvA-VH en Matrix IC verkend welke mogelijkheden er zijn om elkaar hier nog meer te versterken. Hieruit volgt de ambitie om twee concrete projecten uit te werken voor de realisatie van Innovation Centers op het ASP en de REC.

### **Duurzaamheid**

Er worden goede stappen gezet in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Maar het gaat nog niet snel genoeg. Om het tempo van verduurzaming te versnellen wordt volgend jaar de Routekaart Energietransitie UvA geactualiseerd. Er komt meer aandacht voor de doelstellingen op projectniveau, zodat per project nuance en de gewenste scherpte expliciet wordt gemaakt. Het proces van verduurzaming vindt plaats via HvP projecten en groot onderhoud. Omdat de verduurzaming een veranderopgave is die extra inspanning vraagt in de vastgoedvierhoek heeft een Transitietafel (portefeuillehouders duurzaamheidsadviseurs van HO, FS en FP&C) de taak het transitieproces te faciliteren en heeft daarbij een toetsende en adviserende rol. De Transitietafel daagt uit, ondersteunt, leert en betreft: elkaar, het bestuur, projectmanagers en de UvA gemeenschap. De Transitietafel bewaakt de voortgang en keuzes ten aanzien van duurzaamheid door te toetsen en te adviseren in fasedocumenten. Hiertoe wordt een door de transitietafel geschreven paragraaf toegevoegd met een oordeel en eventueel een advies over de wijze waarop duurzaamheid in het project is meegenomen. Door het oordeel en advies mee te nemen in het fasedocument kan de toetsing plaatsvinden zonder dat er een extra stap ontstaat in het besluitvormingsproces.

Door duurzaamheid van begin tot eind te borgen en daar heel duidelijke afspraken over te maken, ontstaat meer zekerheid over het behalen van de doelstelling 'Parisproof, all electric' in 2040. De grafiek hieronder laat zien hoe groot de opgave is. Het doel is aangegeven met een groene horizontale lijn, het huidig gemiddelde is de rode lijn. Dit jaar worden de slechtst presterende gebouwen, gebouw F en de kassen op ASP, versneld aangepakt.



## **Asbestbeleid**

Afgelopen twintig jaar heeft de UvA bij de grote renovaties, kleinere verbouwingen en via het onderhoud veel asbest uit haar gebouwen verwijderd. In deze periode is veel ervaring opgedaan over de voorbereiding naar en de aanpak van asbestsanering, het vastleggen van asbestgerelateerde gebouwinformatie en beheerafspraken. In 2021 is, als vervolgactie vanuit de RI&E Eigenaar, gestart met het opstellen van ‘asbestbeleid’ om de kaders en randvoorwaarden, de rollen en verantwoordelijkheden helder vast te leggen. Het streven is dit beleid in 2022 vast te stellen.

## **Proces- en kwaliteit HvP projecten**

Er is een aantal belangrijke verbeteringen in gang gezet in de werkprocessen binnen de vastgoedvierhoek (eigenaar, ontwikkelaar, beheerder, gebruiker):

- Verbeteringen in prognosemodellen;
- Gebouwwerichte benadering in projecten;
- Vooraf vaststellen van heldere scope, kaders en uitgangspunten in een opdrachtbrief;
- Vaststellen van projectplan, als uitgangspunt voor verdere projectuitwerking;
- Verbeteringen in aanbestedingsstrategie;
- In de projectsturing meer aandacht voor kostenmanagement;
- Verbetering van risicomangement;
- Samenwerking en inbedden van o.a. duurzaamheid bij het maken van afwegingen;
- Het evalueren van projecten en processen;
- Actief toepassen van ‘lessons learned’ van projecten.

Er is meer aandacht voor de integraliteit (samenhang) van verschillende eisen, met name op het gebied van duurzaamheid. Om betere afwegingen te kunnen maken als het gaat om monumentaliteit wordt capaciteit aangetrokken. Een eigen visie op de monumenten in onze portefeuille helpt ons bij het maken van keuzes ten aanzien van programma en verduurzaming. Door vooraf goed de erfgoedwaarde in kaart te brengen wordt beter inzichtelijk welke kansen of complexiteit in een gebouw aanwezig zijn. In goed overleg met de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam ontstaat dan een beter beheersbaar proces.

## **Toetsingskader verhelderd**

Sinds 2014 wordt er een toetsingskader gehanteerd om in de planuitwerking te expliciteren dat de te realiseren voorzieningen betaalbaar zijn, aansluiten op de wensen van de eindgebruiker en voor langere tijd kunnen worden geëxploiteerd. Met name de financiële toetsen testen de betaalbaarheid binnen de aannames van het HvP. In samenhang met de kwalitatieve toets ontstaat inzicht in eventuele nieuwe risico's voor het HvP.

Geconstateerd is dat het toetsingskader verheldering behoeft voor wat betreft het onderwerp duurzaamheid. Het is van belang dat al vroegtijdig de doelstellingen en ambities worden geconcretiseerd in een norm waarop in het project gestuurd moet worden. Relevante kaders worden gevormd door het UvA beleid in de Routekaart Energietransitie UvA, en beleid (in ontwikkeling) ten aanzien van circulariteit en klimaatadaptatie. In de stapsgewijze projectuitwerking (fasedocumenten) wordt getoetst op concrete resultaten volgend uit het ontwerp en technische uitwerking. f. Duurzaamheidseisen waarop getoetst wordt:

- ParisProof All-Electric: het ontwerp is gasloos en het totale energieverbruik  $\leq xx$  kWh/m<sup>2</sup>
- Uit het ontwerp blijkt dat de energiebehoefte zo beperkt mogelijk is (prioriteitsbeoordeling en toets op integraliteit).
- Het ontwerp voldoet aan de circulaire prestaties conform het PvE op waardebehoud, milieu en beschikbaarheid. Op onderdelen waar het PvE niet specifiek is is de ambitie vastgesteld in lijn met de duurzaamheidsambities uit het White Paper.
- De duurzaamheidsprestatie is afgewogen op investering en exploitatie via een Total Cost of Ownership (TCO)-benadering.

## **2.2 Portefeuilleanalyse**

De portefeuilleanalyse is gericht op de vraag en aanbod van m<sup>2</sup>, met als doel het identificeren van kansen en het beheersen van risico's op middellange en langere termijn. Het draagt bij aan het nemen van goed onderbouwde beslissingen ten aanzien van investeringen in huisvesting, waarbij langjarig commitment op het gebruik een belangrijk criterium is.

Het HvP verwerkt al deze ontwikkelingen in een meerjaren vraag- en aanbod analyse, met als doel om zeker te stellen dat de UvA over voldoende kwalitatief goede m<sup>2</sup> kan beschikken. Ook worden zoveel mogelijk de optionele ontwikkelingen benoemd en gekwantificeerd. Daarnaast is per campus ca. 5% op de ruimtebehoefte van het primair proces als frictieruimte opgenomen, met een ingroei van 25% per jaar.

Naast het meerjarig perspectief op huisvesting zijn er, en in toenemende mate, ook huisvestings- en ruimtevraagstukken die al op korte termijn een oplossing vragen, vanwege nieuwe wensen en behoeftes, voortkomend uit groei of nieuwe ambities. Ook zorgt het tijdelijk buiten gebruik stellen van gebouwen voor renovatie voor nieuwe vraagstukken.

### **2.2.1 Analyse ruimtebehoefte**

De analyse van de ruimtebehoefte is gebaseerd op de gegevens over de meerjarige ontwikkeling studentenaantallen en omvang formatie die door eenheden zijn aangeleverd in het begrotingsproces. Bij de analyse naar de ruimtebehoefte wordt onderscheid gemaakt tussen de basis vraag, waarvan een grote mate van zekerheid en bekendheid bestaat en een optionele vraag die met name huisvestingsvraagstukken betreft die mogelijk in de komende jaren om een invulling vragen.

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. Ook worden nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten de UvA vertaald in een ruimtebehoefte.

De vraag naar ruimte kent in de komende jaren twee ontwikkelingen. Enerzijds neemt de vraag naar ruimte in de komende jaren toe vanwege de groei van de faculteiten en de ambities van het IP. Anderzijds wordt de nieuwe ruimtenorm voor kantoren geïntroduceerd, die in de horizon naar 2030-2035 een aanzienlijke besparing in kantoor m<sup>2</sup> oplevert. Daarbij doen zich verdere besparingsmogelijkheden voor als het hybride werken zich permanent manifesteert. De FGw komt nog van een bovennormatief kantoorareaal en zal met de ingebruikname van de panden in het UK grote stappen ten aanzien van efficiënter ruimtegebruik kunnen maken. Het tempo en de mate waarin de ontwikkelingen zich gaan voordoen in de komende jaren zijn in belangrijke mate bepalend voor de ruimtebehoefte.

De totale UvA vraag is in 2023 sterk toegenomen ten opzichte van 2022. Dit komt onder andere door het opnemen van het Universum en daarbij de ruimtebehoefte van het USC. Daarnaast zorgt de opening van Lab42 voor nieuw ruimtegebruik aan co-creatie ruimte, onderwijsruimte en kantoren. Maar ook de groei van de UvA is van invloed op de stijgende vraagontwikkeling.

Totaal UvA vraag	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Primair	171.356	179.697	182.166	179.243	183.288	183.497	181.855	180.785	181.780
Partners	7.756	9.345	10.050	10.050	12.833	12.833	12.833	12.833	12.833
Studenten	4.390	11.312	11.312	12.067	12.067	12.067	12.067	12.067	12.067
Support	23.152	22.274	22.502	20.932	21.189	21.189	21.189	21.189	19.596
Commercieel	3.757	1.648	1.648	1.648	1.948	1.948	1.948	1.293	1.948
<b>Basis vraag</b>	<b>210.410</b>	<b>224.276</b>	<b>227.677</b>	<b>223.941</b>	<b>231.325</b>	<b>231.534</b>	<b>229.892</b>	<b>228.167</b>	<b>228.224</b>
Primair	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partners	0	0	0	1.500	5.384	5.884	6.384	6.884	11.384
Studenten	755	0	0	0	0	0	0	0	0
Support	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercieel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optionele vraag</b>	<b>755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>5.384</b>	<b>5.884</b>	<b>6.384</b>	<b>6.884</b>	<b>11.384</b>
<b>Gewenste frictiemogelijkheden</b>	<b>1.834</b>	<b>1.959</b>	<b>3.979</b>	<b>5.831</b>	<b>8.014</b>	<b>8.024</b>	<b>7.942</b>	<b>7.888</b>	<b>7.938</b>
<b>Totale vraag</b>	<b>212.999</b>	<b>226.234</b>	<b>231.656</b>	<b>231.272</b>	<b>244.723</b>	<b>245.442</b>	<b>244.218</b>	<b>242.940</b>	<b>247.547</b>
nieuwe ruimtenorm kantoren		-8.772	-7.542	-6.825	-6.645	-6.460	-4.626	-4.626	-4.626
totaal bovengenormeerd kantoorgebruik	1.546	-160	-2.893	-4.765	-6.750	-7.254	-8.122	-8.122	-8.579
<b>basis vraag nieuwe norm</b>		<b>215.344</b>	<b>217.242</b>	<b>212.351</b>	<b>217.931</b>	<b>217.820</b>	<b>217.144</b>	<b>215.420</b>	<b>215.019</b>
<b>totale vraag nieuwe norm</b>		<b>217.303</b>	<b>221.221</b>	<b>219.682</b>	<b>231.329</b>	<b>231.728</b>	<b>231.470</b>	<b>230.192</b>	<b>234.342</b>

Tabel: prognose ruimtebehoefte in m<sup>2</sup> NO (Nuttig oppervlak) op korte en lange termijn waarbij onderscheid is gemaakt in doel van het gebruik (primair, partners etc.) Frictieruimte is bedoeld om tijdelijke en nieuwe huisvestingsvragen op te kunnen vangen. In de onderste tabel is het effect van de nieuwe ruimtenorm en het boven genormeerde ruimtegebruik weergegeven.

De nieuwe ruimtenorm voor kantoren geeft een lagere ruimte vraag aan kantoorruimte. Behalve de FGw zitten de faculteiten op de REC en ASP al onder de huidige ruimtenorm, vanuit een ambitie om efficiënt te huisvesten of vanwege de wens om groei in de nabijheid van bestaand gebruik op te vangen en daarin geen mogelijkheid tot uitbreiding te hebben (alle meters zijn in gebruik). In 2023 is het totale saldo aan boven genormeerd kantoorgebruik al negatief, wat in de jaren daarna toeneemt.

## 2.2.2 Analyse aanbod

In de volgende tabel is de analyse weergegeven van het totaal beschikbare aanbod aan ruimte in de vastgoedportefeuille, gebaseerd op de actuele projectplanning. Hierin is onderscheid gemaakt tussen het in de basis beschikbare aanbod en het optionele aanbod. Het optionele aanbod ontstaat door het verlengen van huurcontracten, het voortzetten van gebruik van gebouwen die in eerste instantie door een verhuizing vrij komen van gebruik, of door het benutten van mogelijkheden om gebouwen uit te breiden of efficiënter te maken.

Binnen het basis en optionele aanbod wordt voor de panden in eigendom onderscheid gemaakt in bouwkundige kwaliteit en wordt apart aangegeven welke m<sup>2</sup> gehuurd worden. Het beschikbare aanbod wordt gecorrigeerd voor de m<sup>2</sup> bouwkundige leegstand, welke als optioneel aanbod zijn opgenomen. Deze m<sup>2</sup> zijn alleen bruikbaar te maken met een extra investering waar nog geen middelen voor aangewezen zijn. De ruimte is dus niet zonder meer en per direct beschikbaar. In de analyse is te zien dat het basis aanbod in de komende jaren vanwege renovaties en nieuwbouw fluctueert.

Totaal UvA aanbod	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Goed	119.825	138.971	141.709	149.702	163.360	163.360	163.360	174.414	185.632
Voldoende	41.287	41.296	44.776	45.085	44.665	44.665	44.665	24.270	24.270
Matig	13.505	13.852	11.613	7.095	1.710	1.710	1.710	260	260
Aanhuur	32.345	30.342	29.580	29.288	28.888	28.888	28.888	28.888	28.888
<b>Basis aanbod</b>	<b>206.961</b>	<b>224.460</b>	<b>227.678</b>	<b>231.169</b>	<b>238.623</b>	<b>238.623</b>	<b>238.623</b>	<b>227.832</b>	<b>239.050</b>
Goed	0	410	672	1.172	4.056	4.056	4.056	4.056	3.794
Voldoende	0	0	0	980	980	980	980	0	0
Matig	25	14.067	12.658	18.658	13.012	13.012	13.012	2.644	2.644
Aanhuur	0	400	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162
<b>Optioneel aanbod</b>	<b>25</b>	<b>14.877</b>	<b>14.491</b>	<b>21.971</b>	<b>19.210</b>	<b>19.210</b>	<b>19.210</b>	<b>7.862</b>	<b>7.600</b>
<b>Totaal aanbod</b>	<b>206.986</b>	<b>239.338</b>	<b>242.169</b>	<b>253.141</b>	<b>257.832</b>	<b>257.832</b>	<b>257.832</b>	<b>235.695</b>	<b>246.650</b>
Renovatie	10.881	11.284	8.943	2.884	11.031	11.031	11.031	6.882	0
Nader te bepalen	0	0	0	0	0	0	0	24.445	24.445
<b>Totaal m² NO</b>	<b>217.868</b>	<b>250.622</b>	<b>251.112</b>	<b>256.025</b>	<b>268.863</b>	<b>268.863</b>	<b>268.863</b>	<b>267.022</b>	<b>271.096</b>

Tabel: Totaal aanbod in UvA portefeuille in m² NO

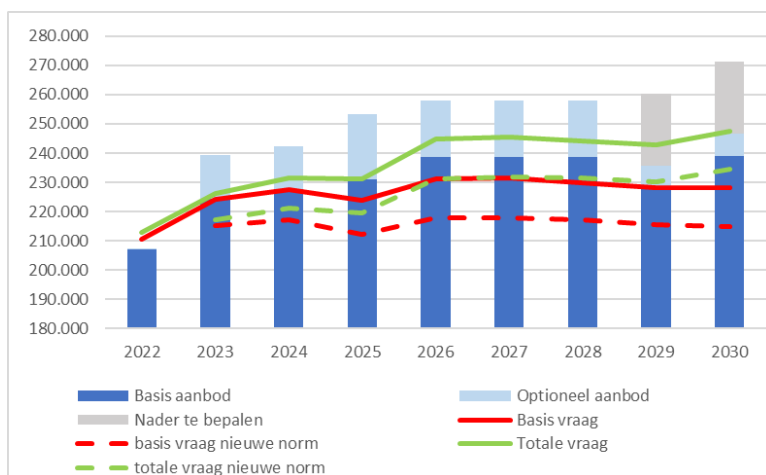
Met de uitvoering van de HvP projecten neemt de kwaliteit van het beschikbare aanbod in de komende jaren aanzienlijk toe. Als de gebiedsontwikkeling UK in grote lijnen is afgerond, naar verwachting in 2030, is vrijwel al het basis en optionele aanbod van goede kwaliteit (incl. aanhuur). Panden met matige kwaliteit in het optioneel aanbod worden nadat het gebruik is beëindigd nader beoordeeld op verdere inzetbaarheid. Het HvP loopt niet vooruit op eventuele herbesteding van deze gebouwen.

### 2.2.3 Match ruimtebehoefte en aanbod

De totale match tussen het aanbod en de ruimtebehoefte (vraag) wordt in eerste instantie gemaakt tussen de basis ruimtebehoefte en het basis beschikbare aanbod. Het optionele aanbod geeft aan in welke mate invulling kan worden gegeven aan de optionele vraag en de frictieruimte.

portefeuilleanalyse Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>	<b>-3.449</b>	<b>185</b>	<b>1</b>	<b>7.229</b>	<b>7.298</b>	<b>7.089</b>	<b>8.731</b>	<b>-335</b>	<b>10.826</b>
Optionele vraag	-755	0	0	-1.500	-5.384	-5.884	-6.384	-6.884	-11.384
Gewenste frictiemogelijkheden	-1.834	-1.959	-3.979	-5.831	-8.014	-8.024	-7.942	-7.888	-7.938
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>	<b>-6.038</b>	<b>-1.774</b>	<b>-3.978</b>	<b>-102</b>	<b>-6.100</b>	<b>-6.820</b>	<b>-5.596</b>	<b>-15.108</b>	<b>-8.497</b>
Optioneel aanbod	25	14.877	14.491	21.971	19.210	19.210	19.210	7.862	7.600
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>	<b>-6.013</b>	<b>13.103</b>	<b>10.513</b>	<b>21.869</b>	<b>13.109</b>	<b>12.390</b>	<b>13.614</b>	<b>-7.246</b>	<b>-897</b>
renovatie	10.881	11.284	8.943	2.884	11.031	11.031	11.031	6.882	0
Nader te bepalen	0	0	0	0	0	0	0	24.445	24.445

Tabel: portefeuilleanalyse van het totale aanbod en de ruimtebehoefte in m² NO



Grafiek: het totale basis en optionele aanbod met daarin weergegeven de toekomstige ontwikkeling van de vraag (m² NO).

Omdat zowel de vraag als de aanbodontwikkeling in de komende jaren in beweging zijn, zit er grote variatie in de match tussen vraag en aanbod uitgedrukt in m². In totaliteit is de basis

ruimtebehoefte van de UvA vrijwel geheel op te vangen in het beschikbare basisaanbod. Echter is er sprake van verschil tussen de campussen in beschikbaarheid van ruimte, de groei van het aantal studenten en medewerkers, huisvestingsontwikkelingen en maturiteit van de ambities op valorisatie.

Vanaf 2025 ontstaat er meer ruimte in de portefeuille, vanwege het gereed komen van de renovatie van onder andere REC P en REC JK. De daarop volgende fluctuaties zijn het gevolg van de ontwikkelingen in het Universiteitskwartier en de uitbreiding van m<sup>2</sup> in ASP met LabQ. Op langere termijn is voor de REC extra volume aan nieuwbouw opgenomen in het HvP.

De ontwikkeling van de ruimtebehoefte is afhankelijk van een aantal nog niet goed te voorspellen factoren, zoals de effecten van groeibeperking, de effecten en de mate van hybride werken en leren, het verandervermogen van de organisatie als het gaat om toepassing van de nieuwe ruimtenorm voor kantoorgebruik en niet in de laatste plaats de ambities van de UvA op het gebied van leven lang leren, onderzoek en valorisatie. Het is met name van belang om wendbaar te zijn in vraag en aanbod. Hierop kunnen verschillende maatregelen worden getroffen, zoals verdere intensivering van het ruimtegebruik of al dan niet tijdelijke uitbreiding van de vastgoedportefeuille, afhankelijk van de aard en omvang van de toegenomen ruimtebehoefte.

De implementatie van de nieuwe ruimtenorm voor kantoorgebruik zal komende jaren het ruimtegebruik op de campussen veranderen. In de grafieken is het effect op termijn van de nieuwe ruimtenorm inzichtelijk gemaakt. Deze modelberekening heeft als doel te beoordelen of er op termijn (horizon 2030-2035) voldoende meters zijn om alle nu genoteerde ambities te huisvesten. Eenheden bepalen zelf het tempo voor de implementatie van de nieuwe ruimtenorm.

Voor de faculteiten blijft het van belang dat zij kunnen sturen op de omvang van hun ruimtegebruik en de kosten hiervan in lijn kunnen brengen met de financiële draagkracht van de faculteit. Samen met de faculteiten zal worden bekeken welke ambities ver genoeg gevorderd en concreet zijn om uit te werken in een huisvestingsvraag.

Voor het onderwijs geldt dat in de afgelopen jaren kennis en ervaring opgedaan is om onderwijs online te geven. Met aanvang van studiejaar '22-'23 is al het onderwijs weer fysiek op de campus geroosterd. De ervaringen met online en hybride onderwijs lijken nog niet te zijn omgezet naar een structurele implementatie van blended learning. Toch is de ambitie om het onderwijs te vernieuwen nog steeds actueel en verwachten de faculteiten dat op langere termijn minder grootschalige hoorcolleges worden gegeven. De mate en het tempo van deze ontwikkelingen zijn van belang bij het bepalen van de toekomstige behoefte aan onderwijsruimte.

De huidige planning van ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille leiden tot tijdelijke knelpunten in de beschikbaarheid van onderwijszalen. Door beter zicht te krijgen op de ontwikkelende vraag, komt tijdig zicht op de aard en omvang van deze knelpunten, en kunnen maatregelen worden getroffen om dit zo goed mogelijk op te vangen.

De risico's in de vastgoedportefeuille zullen zich met name voordoen in kwalitatieve zin: sluit het soort m<sup>2</sup> in het aanbod aan op de functionele vraag. Naast een match op het totaal aantal m<sup>2</sup> is daarnaast de match op het type ruimte van belang (onderwijsruimte, kantoren, labs). Deze ontwikkelingen worden gemonitord in de portefeuillanalyses. Hieruit blijkt ook verschil in aard en omvang van ruimtelijke knelpunten per faculteit. Het is dan ook van belang om bij concrete huisvestingsbeslissingen elke keer te kijken hoe deze risico's zich hebben ontwikkeld.

Hierna volgt een beknopte toelichting van de portefeuillanalyse per campus. Een uitgebreidere toelichting op de portefeuillanalyse per campus is te lezen in [Bijlage 1: Analyse ruimtebehoefte 2023](#).



### 2.2.4 Amsterdam Science Park (ASP)

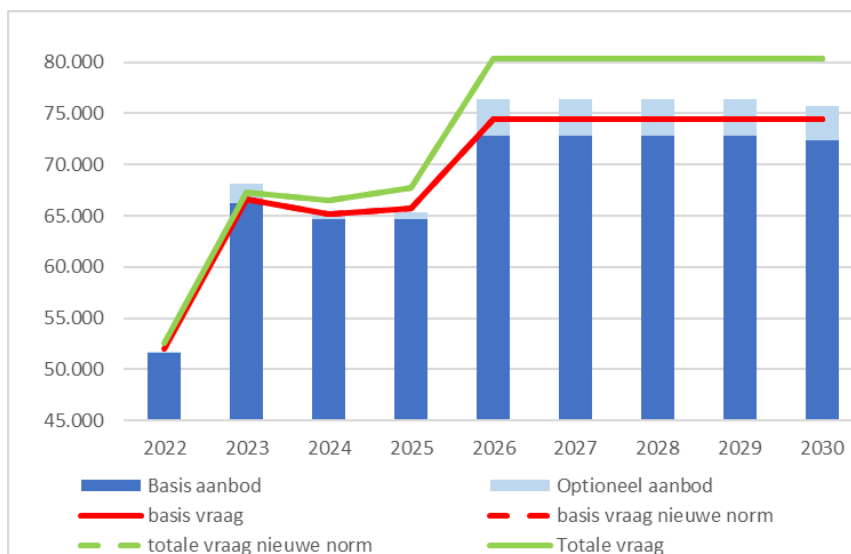
Met de oplevering van Lab42 en het SustainaLab in Matrix One komt in 2022 weer extra ruimte beschikbaar op het ASP. Dit was vanwege de groei van de FNWI in de afgelopen jaren ook hard nodig. De FNWI continueert de ambitie om doelmatig gebruik te maken van de kantoren. Daarmee is de FNWI op dit moment al op de nieuwe ruimtenorm gehuisvest.

De faculteit werkt aan een plan om de verdere ontwikkeling in kantoorbehoefte op te vangen in ASP 904 en daarvoor het kantoorconcept aan te passen. Hierdoor is het aanbod op het ASP in de komende jaren toereikend. Verdere groei wordt opgevangen in het nieuw beoogde LabQ, dat volgens de planning in 2026 gereed is.

ASP 107 komt na de gebouwaanpassingen en interne verhuizingen vrij van gebruik, naar verwachting in de loop van 2023. Het vervolggebruik zal nader worden bepaald, mede in het licht van nieuwe ontwikkelingen en groei op het ASP en het verder invullen van het programma van LabQ. ASP 107 is van matige kwaliteit en vergt een investering om vervolggebruik mogelijk te maken. De eerste mogelijkheid is om dat in 2024 te doen, het werkelijke moment wordt in afstemming met de FNWI bepaald. Na ca. 1,5 jaar renovatie is ASP 107 weer inzetbaar (in de portefeuilleanalyse opgenomen als optioneel aanbod). Het gebruik wordt nog bepaald, mede in combinatie met nieuwe ontwikkelingen en groei op het ASP en het verder invullen van het programma van LabQ.

Voor de doorontwikkeling van de campus is het van belang om steeds weer nieuwe initiatieven te laten ontstaan. Zo wordt gewerkt aan een initiatief voor een Deep Tech Innovation center om de valorisatieambitie verder ondersteunen. Voorsnog heeft deze ontwikkeling geen impact op het HvP.

De match op vraag en aanbod van ruimte op het ASP blijft nauwgezet, er is geen frictieruimte in de portefeuille. Wel zijn mogelijkheden om extra aan te huren aanwezig op het park. Dit vraagt om goede afstemming en monitoring van de ambities en nieuwe ruimtebehoefte. Er is op het ASP nog voldoende ruimte voor het realiseren van nieuwe gebouwen, mocht dat in de toekomst nodig blijken.



Grafiek: basis aanbod en optioneel aanbod met daarin de vraagontwikkeling op het ASP

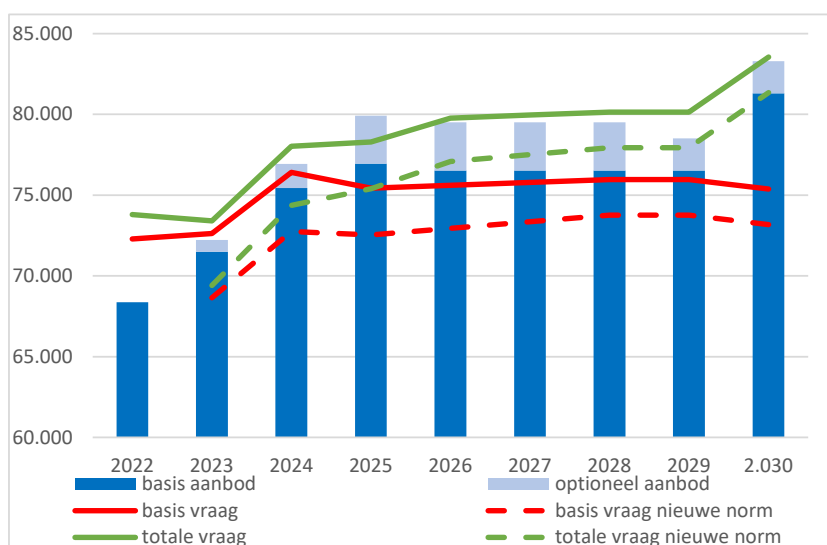
### 2.2.5 Roeterseilandcampus (REC)

Het aantal studenten en medewerkers op de Roeterseilandcampus is in de afgelopen jaren fors gestegen. De verwachting van de faculteiten is dat deze groei, zonder beperkende maatregelen, verder doorzet in zowel studenten als medewerkers aantal.

In de aanbodontwikkeling is zichtbaar dat het aantal beschikbare m<sup>2</sup> op de REC toeneemt. In 2023 door de nieuwbouw van REC V, in 2024 door het gereedkomen van de renovatie van REC P en 1<sup>e</sup> fase REC JK. In 2025 is de renovatie van heel JK gereed en zijn alle panden op de campus weer in gebruik.

De sterke groei zorgt in combinatie met de mutaties in de vastgoedportefeuille dat er in deze jaren een tekort aan ruimte is. Dit wordt nu opgevangen door efficiënt kantoorgebruik van de faculteiten, onder de huidige ruimtenorm. Ook is er een tekort aan studieplekken, dat deels wordt opgevangen door tijdelijk op te schalen in dubbelgebruik van onderwijszalen in de piekweken. Met REC V is er extra onderwijsruimte gerealiseerd, maar de vraag is hoe lang dit toereikend is om het groeiende aantal studenten op te kunnen vangen.

Vanaf 2026 gaat de beschikbaarheid van de hoorcollegezalen omlaag, vanwege de renovatie van de OMHP. Een deel van deze hoorcollegezalen is nu in gebruik bij de REC faculteiten. De impact van het wegvallen van deze zalen wordt komende tijd beoordeeld, zodat er tijdig passende maatregelen kunnen worden genomen. In het definitieve programma van het UK wordt geen rekening gehouden met hoorcollegezalen voor de REC. De vraagontwikkeling naar hoorcollegezalen in de komende jaren zal bepalen of hier een nieuwe programmavraag voor de REC ontstaat.



Grafiek: basis aanbod en optioneel aanbod met daarin de vraagontwikkeling op de REC

In de grafieken is goed te zien dat de nieuwe ruimtenorm zorgt voor een lagere ruimtebehoefte. De faculteiten committeren zich aan deze nieuwe norm, maar geven aan dat de implementatie tijd en ruimte nodig heeft. Het tempo waarop faculteiten in staat zijn om op de nieuwe ruimtenorm gehuisvest te raken is voor een groot deel bepalend voor het aantal m<sup>2</sup> dat kan worden ingezet voor de vraag naar studieplekken, onderwijsruimte of nieuwe ambities /samenwerkingen.

In 2022 is een marktverkenning uitgezet naar tijdelijke externe aanhuur van een locatie nabij de REC. Meerdere locaties zijn daarbij onderzocht, maar er zijn geen potentiële locaties in de nabijheid om geschikt te maken voor onderwijsfuncties. Dat betekent dat alle ruimtevragestukken in de komende jaren op de campus zelf moeten worden opgelost. Samen met de faculteiten zal net als in 2021 worden gekeken welke maatregelen kunnen worden ingezet om meer ruimte te creëren voor het primair proces op de campus. Een van de mogelijkheden is het, al dan niet tijdelijk, terugbrengen of verplaatsen van het ruimtegebruik voor ondersteunende staven en diensten.

De toenemende vraag naar m<sup>2</sup> voor het primair proces wordt met de implementatie van de nieuwe ruimtenorm enigszins gedempt. De portefeuille lijkt daarmee op langere termijn net aan passend om de basis vraag op te vangen. Omdat faculteiten aangeven dat het waarschijnlijk is dat de formatie zich volgens de bovenzijde van de prognose gaat ontwikkelen (max in de bandbreedte) en de toekomstige vraag naar onderwijsruimte nog moet worden uitgewerkt, is het annemelijk dat er meer vraag naar ruimte zal ontstaan. Ook is de verwachting dat de ruimtebehoefte vanwege de toenemende valorisatieambities zal gaan toenemen.

Er is daarom een investering voor ca. 9.000 m<sup>2</sup> VVO nieuwbouw opgenomen in het HvP. De planning is dat de nieuwbouw in 2030 beschikbaar is. Deze ontwikkeling past ook bij de ambitie van UvA, UvA VH en Matrix IC om een REC Impact Innovation Center te realiseren. In de verdere uitwerking moet worden bezien of dit in totaal een grotere uitbreiding van meters vergt. Het toevoegen van een groot volume aan nieuwe m<sup>2</sup> vraagt om een verdichting van de campus. De plannen hiervoor worden verder uitgewerkt in het project doorontwikkeling REC, in combinatie met de profilering van de campus en de campusorganisatie.

### **2.2.6 Universiteitskwartier (UK)**

Het Universiteitskwartier is nog volop in ontwikkeling. De renovatie en verduurzaming van monumentale gebouwen in de context van de binnenstad van Amsterdam is een complexe opgave en vergt veel afstemming, zowel intern als extern. De planning is aangepast aan de laatste ontwikkelingen. De realisatieplanning van het UK bepaalt in belangrijke mate het aantal m<sup>2</sup> dat de UvA in portefeuille heeft op deze campus. Panden als PCH en UB Singel komen na de verhuizing van de FGw buiten gebruik.

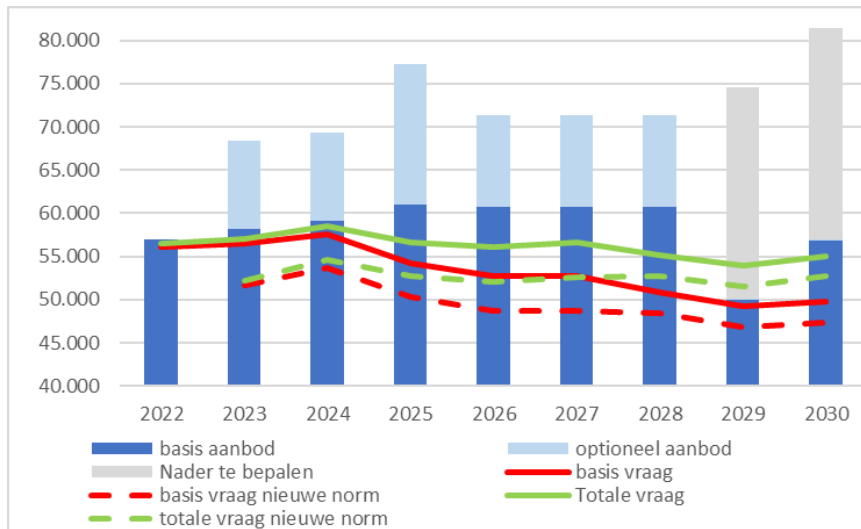
Het tempo van de realisatie van OMHP en BG 5 zijn ook bepalend voor ontwikkeling van het ruimtegebruik van FGw. De faculteit is nog ruimschoots boven de (huidige) ruimtenorm gehuisvest. Het uitgangspunt is dat FGw na de verhuizing op de norm is gehuisvest. Met oog op de nieuwe ruimtenorm wordt deze opgave nog groter.

Het aantal FGw studenten en medewerkers is in de afgelopen jaren toegenomen, wat zich naar verwachting doorzet. Omdat de besparingsopgave in m<sup>2</sup> groter is dan de groei is dat niet direct zichtbaar in de vraag. Op lange termijn is er voldoende ruimte beschikbaar voor de toenemende ambities van de faculteit op het gebied van valorisatie.

Projecten in de binnenstad kennen een grote complexiteit. De bouwlogistiek is door de beperkte ruimte en beperkingen in bereikbaarheid (kades en bruggen) ingewikkeld en kostbaar. Door de monumentaliteit zijn de uitdagingen om het programma te realiseren conform de eisen van nu inclusief verduurzaming groot. Alles bij elkaar maakt dat projecten in de binnenstad duur. Met de realisatie van UB en straks ook BG5 en OMHP ontstaat een sterk cluster van forse omvang qua m<sup>2</sup> en van goede kwaliteit. Volgende projecten zoals BG3, OTM, GHK en het BOS-cluster zullen moeten worden gerealiseerd binnen de financiële kaders van het HvP. Overschrijding is slechts mogelijk, als bij een ander project op het UK ruimte wordt gevonden. Met alle opgedane kennis zijn we in staat betere opdrachten te formuleren met een ambitie passend bij het budget. Onder andere door de inzet van een monumenten-specialist en de gebouwgerichte benadering.

De periode waarin BG 5 en met name de OMHP worden aangepakt maakt dat er tijdelijk minder onderwijsruimte in het UK beschikbaar is. De werkgroepzalen kunnen worden opgevangen door het gebruik van de UB Singel te verlengen. De beschikbaarheid van hoorcollegezalen ten tijde van de renovatie van de OMHP is beperkt. Er wordt geprobeerd om zoveel mogelijk externe zalen aan te huren, maar de beschikbaarheid hiervan is op langere termijn onzeker. Mogelijk zijn flankerende maatregelen nodig om het onderwijs op een goede manier te kunnen laten plaatsvinden.

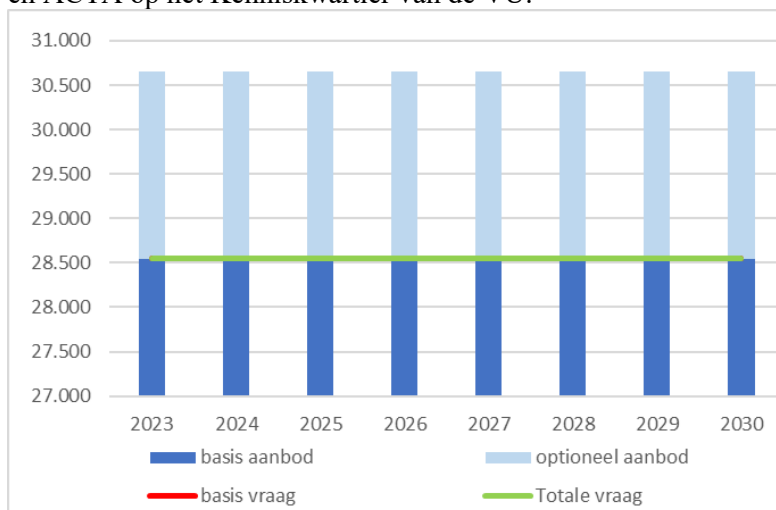
BG3 is in 2022 opgeknapt en in gebruik genomen door het faculteitsbestuur van de FGw. Hiermee ontstaat er ruimte in het Bushuis om bijna alle FGW-labs in één gebouw, het Onderzoeksgebouw, samen te brengen. De ambitie van dit Onderzoeksgebouw om samenwerking en kruisbestuiving te stimuleren wordt ondersteund door de dit jaar opgerichte Humanities & Society organisatie.



Grafiek: basis aanbod en optioneel aanbod met daarin de vraagontwikkeling in het UK in m² NO

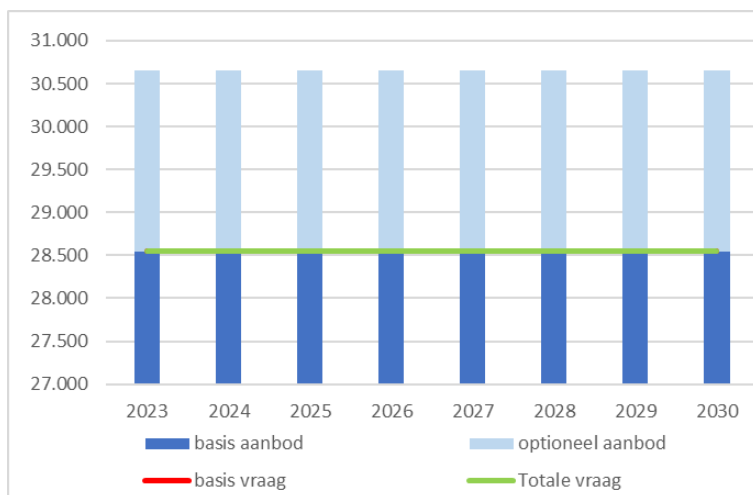
### 2.2.7 Overige locaties

Onder overige locaties vallen het IWO nabij het AMC, de Hogehilweg in Amsterdam Zuidoost en ACTA op het Kenniskwartier van de VU.



De match van vraag en aanbod klopt voor de overige locaties over het algemeen goed omdat in veel gevallen ook sprake is van aanhuur op de specifieke ruimtebehoefte, waardoor de verschillen relatief eenvoudig te beheersen zijn. Om deze reden is ook geen extra frictiebehoefte opgenomen. Omdat de UB de opslag van collecties weet in te krimpen, ontstaat er in 2023 leegstand in het IWO. Daarmee heeft de UvA nog ruimte beschikbaar voor het onderbrengen van collecties.

De diensten zijn gehuisvest op de Hogehilweg. Voor de inrichting is gekozen voor een flexibel werkplekconcept, waardoor de diensten ruim onder de norm gehuisvest zijn (en tevens al op de nieuwe norm). In de komende jaren zal worden gezien wat de effecten zijn van het hybride werken. Het werkplekconcept biedt in combinatie met goede werkafspraken mogelijk ruimte voor het accommoderen van meer medewerkers.



Grafiek: ingezoomd - basis aanbod en optioneel aanbod met daarin de vraagontwikkeling in de overige locaties in m<sup>2</sup> NO

De diensten zijn gehuisvest op de Hogehilweg. Voor de inrichting is gekozen voor een flexibel werkplekconcept, waardoor de diensten ruim onder de norm gehuisvest zijn (en tevens al op de nieuwe norm). In de komende jaren zal worden bezien wat de effecten zijn van het hybride werken. Het werkplekconcept biedt in combinatie met goede werkafspraken mogelijk ruimte voor het accommoderen van meer medewerkers.

### 2.3 Betaalbaarheid Huisvestingsplan

Om de betaalbaarheid en financierbaarheid van het HvP te borgen is een aantal toetspunten van belang. Het eerste toetspunt is dat de huisvestingsplanreserve in 2035 niet negatief mag zijn. Over deze gehele periode wordt gemonitord dat plussen en minnen met elkaar in balans zijn. Bij voorliggend HvP is deze M€57 negatief. Deze negatieve stand is met name ontstaan door de kostenstijgingen van afgelopen jaren; de onderhoudsbudgetten zijn verhoogd om achterstanden weg te werken (tegen nu hogere kosten), de projecten in het UK vallen duurder uit vanwege monumentaliteit en bouwcomplexiteit, de projecten op het REC zijn duurder geworden en bij alle projecten speelt de hoge bouwinflatie. Voor de eerste vier jaar is een extra schatting voor bouwkostenstijging opgenomen.

In het rekenmodel van het HvP wordt in algemene zin geen rekening gehouden met inflatie. Dit vanuit de algemene aanname dat kostenstijgingen als gevolg van inflatie via de inkomstenkant gedekt zullen worden door het Rijk. Alleen voor de investeringen wordt rekening gehouden met het feit dat de bouwkostenstijging gemiddeld genomen 1% hoger is dan inflatie (langjarig gemiddelde, over periode van 20 jaar), met nu dan een bijschatting voor de eerste vier jaar.

Volgens de bestaande systematiek wordt de HvP-prijs jaarlijks opgehoogd voor inflatie. Op basis van de algemene inflatiecijfers op dit moment zou dat volgend jaar een prijsstijging van ca 10% zijn. Het effect daarvan is circa M€ 8per jaar hogere inkomsten, wat in een vrij kort tijdsbestek het tekort in het HvP oplost. Een dergelijke hoge stijging is voor de faculteiten en diensten onwenselijk. Onderzocht zal worden hoe deze inflatiedoorberekening geleidelijk kan worden toegepast, maar tegelijkertijd de HvPreserve over een aanvaardbare periode weer passend is. Voor de eenheden kunnen deze hogere lasten worden gemanaged door eerder en sneller stappen te zetten in het optimaliseren van het ruimtegebruik. Voor het HvP betekent een verlaging van intern gebruik dat de kosten op termijn lager zijn, bijvoorbeeld door minder externe aanhuur, of een lagere investeringsbehoefte. Ook kan het zo zijn dat er op termijn meters vrijgespeeld die via ander gebruik, van bijvoorbeeld partners, externe inkomsten opleveren.

Daarmee is het goed mogelijk om te sturen op het toetspunt ontwikkeling HvPreserve.

Met de wetenschap dat er nog mogelijkheden om het exploitatieresultaat verder positief te beïnvloeden is het huidige saldo aanvaardbaar.

Ook aan het toetspunt huurquote 10-12% wordt voldaan (2023: 9,8%). Dit toetspunt stelt vast dat de kosten van het ruimtegebruik van eenheden in totaal voor de UvA maximaal 10-12% van de omzet is.

Voor de hele UvA geldt een vaste huurprijs die voor elke eenheid gelijk is. Deze huurprijs dekt de kosten van het ontwikkelen en in stand houden van het gehele vastgoed over een langere periode. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast voor inflatie (CPI).

De wens om alle ambities in een redelijk kort tijdsbestek te realiseren leidt tot een grotere liquiditeitsbehoefte en daarvoor zijn aanvullende afspraken nodig. Het tekort wordt op dit moment geschat op ca. M€70 in 2026 en in periode 2027 en 2028 op ca. M€115. Dit kan de komende periode nog wijzigingen. Met de actuele stijging van de rentekosten is het wenselijk niet meer geld aan te trekken dan strikt nodig, hetgeen vraagt om een zo realistisch mogelijke inschatting van de cashbehoefte. De concrete aanpak voor het aantrekken van extra financiering is momenteel in ontwikkeling.

Er is beter zicht ontstaan op de strategische keuzes die voorliggen. Het blijft van belang actief uit te wisselen over de ontwikkelingen van de universiteit en de impact daarvan op de ruimtebehoefte van de campussen. Naar mate er meer zicht ontstaat op de effecten van het hybride werken en digitalisering in het onderwijs kan dit bij de projectvoorbereiding worden meegenomen, ook dat draagt er aan bij dat de huisvesting aansluit op wat medewerkers en studenten nodig hebben. Gezien de grote mate van onzekerheid over de ontwikkelingen op de langere termijn is het belangrijk om niet meer te investeren dan daadwerkelijk noodzakelijk is. De professionalisering van de processen draagt daar ook aan bij.

In het HvP is rekening gehouden met (her)investeringen voor het toekomstbestendig houden van de huisvesting. In aansluiting op de bedrijfseconomische afschrijfduur is modelmatig rekening gehouden met een eerste moment van herinvestering na 15 jaar. Technisch gezien is de ervaring dat dit meestal later is. Deze middelen zullen pas bij concrete planvorming worden ingezet. Dat betekent onder meer dat deze middelen ook kunnen worden ingezet voor faculteiten die tot een concreet plan komen voor optimalisatie van het kantoorgebruik en daarvoor gebouwinvesteringen in de kantooromgeving nodig hebben.

### **2.3.1 Wijzigingen ten opzichte van Kaderbrief 2023**

Ten opzichte van de Kaderbrief 2023 is een aantal wijzigingen doorgevoerd met in totaal een negatief effect op het gepresenteerde exploitatieresultaat van de vastgoedadministratie in de Kaderbrief. De wijzigingen zijn als volgt:

- Bijstelling prognose 2022 en update van de investeringsplanningen met meest recente informatie van HO en FS.
- De laatste ramingen van BG5 en OMHP zijn opgenomen.
- Het budget van REC JK is geactualiseerd op basis van het aanbestedingsresultaat.
- Planning van het asbestprogramma is geactualiseerd.
- Risicoregel voor de projecten in de binnenstad geactualiseerd op basis van de laatste inzichten.
- De taakstellende investeringsverlaging, die de verwachting weergaf dat het mogelijk blijft om ook in de toekomst tot verdere verlaging van investeringen te komen, onder andere via aanpassing van de ruimtenormsystematiek is vervallen.
- Er is voor de jaren 2023 t/m 2026 rekening gehouden met risico prijsstijging van resp. 6%, 1%, 1%, 1% bovenop de 1% stijging waar het HvP model vanuit gaat.
- Intensivering van het onderhoud en stijging van het onderhoudsparameters met 10%. Daarmee neemt ook de fee voor FS, die afhankelijk is van de onderhoudsportefeuille toe.

- Beveiligingsinvesteringen geactualiseerd. De initiële beveiligingsinvesteringen zijn opgenomen en vervanging en onderhoud wordt vanuit het reguliere onderhoudsproces uitgevoerd.
- USC toegevoegd aan de portefeuille per 1 januari 2023. Naast opbrengsten zijn ook de exploitatielasten opgenomen, die bestaan hoofdzakelijk uit onderhoud en afschrijvingen.
- (Pre) pro- rata BTW. Er is in de begroting uitgegaan dat 10% van de BTW terug te vragen is. Met ingang van 2023 komt de teruggave ten gunste van de vastgoedreserve.
- Opbrengst van het afstoten van de activiteiten van de Le Coin exploitatiemij C.V, een CV van UvA en UvA Ventures Holding (UVH). In de C.V. is de hotelexploitatie van le Coin ondergebracht.

### 3 Financiën

#### 3.1 Financiële meerjarenprognose Huisvestingsplan

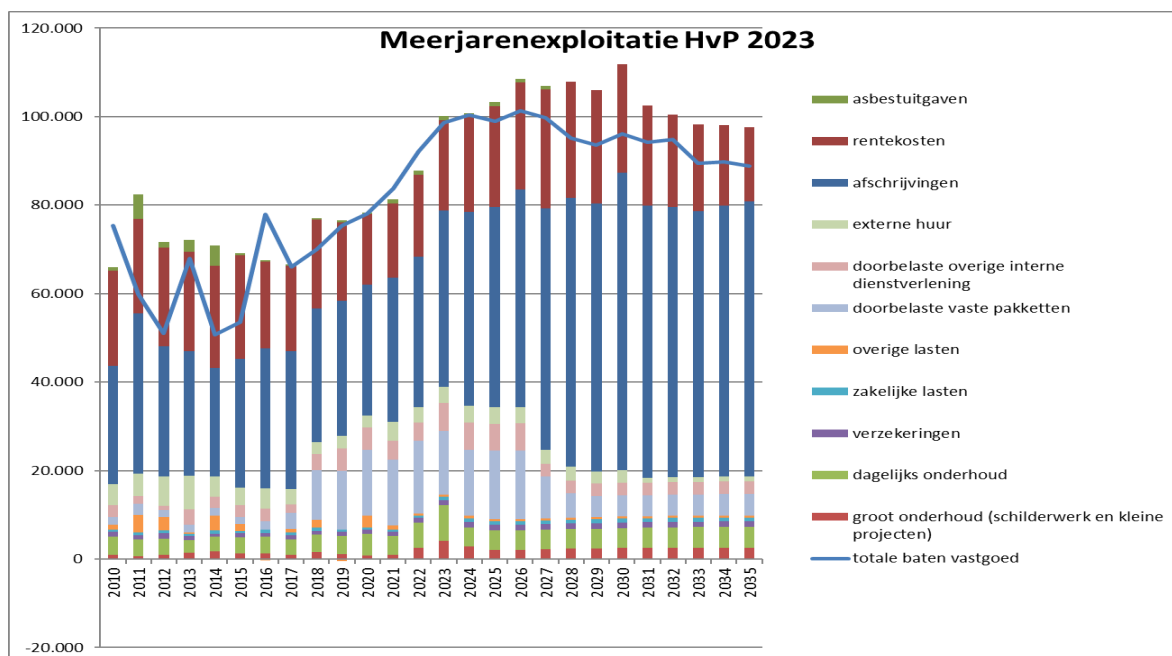
Het rekenmodel van het HvP is een investerings- en exploitatiedoorrekening vanaf 2005 over 30 jaar. De toetspunten van het HvP zijn op deze doorrekening van toepassing. Het rekenmodel is inmiddels uitgebreid naar 2045 om ook langjarig de effecten van actuele keuzes te kunnen zien.

De opbrengsten uit interne en externe verhuur vormen de *baten*, die incidenteel worden verhoogd met de opbrengsten van af te stoten panden. Panden die leegkomen en niet langer nodig zijn voor eigen gebruik zijn beschikbaar voor gebruik door samenwerkingspartners of andere derden. Bij samenwerking gaat de voorkeur uit naar locaties die nabij de campussen gelegen zijn. Locaties die verder weg liggen komen in aanmerking voor afstoot naar derden. In het HvP is een voorzichtige raming van huuropbrengsten ingerekend, uitgaande van de huidige staat en bestemming van de gebouwen.

De *lasten* bestaan uit de afschrijvingen en rentelasten van de investeringen in de gebouwen en terreinen, en verder uit de zakelijke lasten, onderhoudskosten, verzekeringen en de huurlasten van enkele panden die de UvA van derden huurt, waaronder de huisvesting van de diensten.

#### Resultaat vastgoedexploitatie

De vastgoedlasten kunnen door allerlei oorzaken, zoals asbestsanering of afboeking van restant boekwaarden, van jaar op jaar fluctueren. De baten uit huur zijn voorspelbaar, maar de totale baten kunnen toch sterk fluctueren door eenmalige opbrengsten, zoals bij verkoop. Bovendien vormt het HvP geen ideaalcomplex in de zin dat de jaarlijkse investeringen ongeveer gelijk zijn aan de jaarlijkse afschrijvingen. Integendeel, zoals het HvP laat zien wordt in een periode van circa 20-25 jaar het grootste deel van de UvA-gebouwen stapsgewijs gerenoveerd, vernieuwd of nieuw gebouwd. Door de systematiek van lineair afschrijven leidt dat tot een periode waarin de lasten de baten overtreffen, later gevolgd door een periode met relatief weinig investeringen waarin deze verliezen weer moeten worden goedgeemaakt. De interne afspraken over de pre pro rata zijn in dit HvP verwerkt, met ingang van 2023 komt de verrekening ten gunste van de HvP reserve. De hierna gepresenteerde grafiek brengt in beeld hoe de baten en lasten van de vastgoedexploitatie zich over de jaren t/m 2035 ontwikkelen volgens het rekenmodel achter het HvP.



Grafiek: Ontwikkeling baten en lasten van de vastgoedadministratie t/m 2035



De interne huurprijs wordt voor 2023 overeenkomstig de Kaderbrief 2023 bepaald op de prijs 2022 verhoogd met 2,68% inflatiecorrectie (gemiddelde CPI 2021), en daarmee gebracht op € 273,26 per m<sup>2</sup> VVO.

Tarief vastgoed	2022	2023	2024	2025	2026
Vastgoed / m <sup>2</sup>	265,82	273,26	273,26	273,26	273,26

Tabel: ontwikkeling interne huurprijs (Bron: Kaderbrief 2023)

Aan externe huurders die sterk aan de UvA gelieerd zijn wordt ten minste de kostprijsdekkende huur en waar mogelijk de (hogere) interne prijs berekend, aan andere externe huurders een prijs die passend is bij de feitelijke kwaliteit, marktwaarde, termijn en beleid. In begrotingsjaar 2023 zijn de incidentele baten uit de afstoot van de activiteiten van de Exploitatiemaatschappij Le Coin CV verwerkt. De exploitatiemaatschappij beheert het hotel Le Coin. In 2022 is besloten deze actieve positie van UVH en UvA te beëindigen vanuit de afweging dat activiteiten die niet primair bijdragen aan doelstellingen van de organisatie worden afgebouwd.

Aan de kostenkant leidt een bijstelling in investeringen tot een wijziging in afschrijvings- en rentelasten en een bijstelling van de aan projecten toerekenbare (activeerbare) bouwrente. Daarnaast zijn ten opzichte van het HvP 2022 voor de eerstkomende jaren meer onderhoudsuitgaven (zowel investeringen als kosten) opgenomen. Het langduriger gebruik van gebouwen in de binnenstad vergt extra onderhoud aan met name de schil van het gebouw, maar soms is ook vervanging van installaties nodig. Keuzes worden afgestemd op de (planning van de) voorgenomen renovaties. Voor wat betreft prijsontwikkeling is geconstateerd dat er net als bij de ontwikkeling van projectkosten ook bij onderhoud sprake is van gemiddeld hogere kostenstijging dan eerder was aangenomen. De onderhoudskengetallen die worden gehanteerd in de meerjarendoorrekening zijn aangepast aan deze prijsstijgingen

De meerjarenexploitatie is negatiever dan gepresenteerd in het HvP 2022. De grote projecten in het UK zijn duurder geworden en voorzichtigheidshalve is de risicoraming voor het UK opgehoogd. Als gevolg van de groei van de laatste jaren is er, op basis van bestaande modellen, een vraagontwikkeling naar steeds meer m<sup>2</sup> voor onderwijs en medewerkers. De nieuwe kantorennorm zet in op optimalisatie van het kantoorgebruik zodat meer groei in bestaande meters kan worden opgevangen. Dit beleid zal er toe leiden dat over 10 jaar het ruimtegebruik van eenheden lager is. De nieuwe ruimtenorm zal worden gehanteerd bij huisvestings- en investeringsbeslissingen. Het initiatief van deze veranderopgave berust bij de eenheden, daarom loopt het HvP niet vooruit op de financiële besparing op termijn zoals voorkomen of verlaging van aanhuur of een verlaging van de investeringsbehoefte. Via de herinvesteringsruimte ondersteunt het HvP wel eenheden die stappen willen zetten en daarvoor een gebouwaanpassing nodig hebben. Er wordt een uitvraag gedaan aan eenheden om te inventariseren wat zij nodig hebben om stappen te zetten. Mede op basis van deze informatie zal bij de kaderbrief worden bezien in welke mate extra investeringen nodig zijn voor eenheden die snel aan de slag willen om naar de nieuwe norm te komen. In begroting 2023 is K€ 300 opgenomen om eenheden die tot concrete uitwerking willen overgaan te ondersteunen.

Het hybride werken lijkt een verdere besparing van kantoometers mogelijk te maken, maar in welke mate is nu nog niet helder. En met het voornemen om de groei van studentenaantallen terug te dringen zijn er over het geheel meer mogelijkheden om tot sturing op de ruimtevraag te komen. Het risico dat er teveel of verkeerd in huisvesting wordt geïnvesteerd is daarmee kleiner geworden, maar het blijft van belang om investeringsbeslissingen binnen de kaders van het HvP te nemen.

In algemene zin worden langs de beleidslijnen van het HvP de effecten in de ontwikkeling van de kosten gemanaged door afwegingen in investeringsplanning en differentiatie in kwaliteit. Toepassing van een planningsverschuiving van investeringen leidt behalve spreiding in de liquiditeitsbehoefte ook tot een verbetering van de vastgoedexploitatie (en stand van de HvP reserve in 2035) omdat kosten van afschrijvingen en rente worden uitgesteld. De gebouwgerichte

benadering, actief risicomanagement en kostendeskundigen al in vroeg ontwerpfasen mee laten draaien maken dat er meer grip op projecten ontstaat. Het is op die manier goed mogelijk om de plannen op een betaalbare manier te verwezenlijken. Echter, ook dit HvP laat zien dat het totaal aan ambities, de prijsstijgingen in de markt, de complexiteit van monumentaliteit en de wens om veel projecten in een vrij korte periode te realiseren er toe leidt dat er vanaf 2026 druk ontstaat op de liquiditeiten. De verwachting is dat er in de periode tussen 2026 en 2028 M€185 financiering nodig is om naast de investeringen de liquiditeitsratio op 0,5 te kunnen houden. De precieze omvang en het moment kan door diverse factoren wijzingen, bijvoorbeeld bouwvertraging, andere exploitatieresultaten dan geprognosticeerd en begroot of ander bestedingstempo van de middelen voor sectorplannen en starters- en stimuleringsbeurzen. De concrete aanpak voor het aantrekken van extra financiering is momenteel in ontwikkeling.

De kwaliteit van de prognoses is dit jaar sterk verbeterd, maar faculteiten geven ook aan dat nog niet alle ontwikkelingen zo concreet zijn dat deze al in het HvP kunnen worden verwerkt. Het proces bij faculteiten dat leidt tot een nieuwe ruimtevraag moet vaak nog starten (keuzes moeten nog worden gemaakt) terwijl het belang van het HvP juist is om dit type ontwikkeling tijdig ruimtelijk maar ook financieel te kunnen voorspellen. Het tekort blijft dan in het HvP totdat de gebruiker die zekerheid wel heeft.

De jaarlijkse resultaten worden – behoudens die ten laste van de bestemmingsreserve asbest of de gebiedsontwikkeling Amsterdam Science Park komen – ten laste of ten gunste gebracht van de bestemmingsreserve HvP, die als egaliseringsreserve kan worden gezien. Eind 2021 bedroeg deze reserve M€ 26, in feite een “reserve” voor het HvP die is opgebouwd in de jaren voordat de lasten van de volledige nieuwbouw Amsterdam Science Park op de exploitatie zijn gaan drukken. Het geprognosticeerde jaarresultaat 2022 bedraagt M€ 3,2 positief. Op dit moment is de prognose van de HvP reserve in 2035 M€ 46 negatief.

In de financiële doorrekening van het HvP wordt overigens geen rekening gehouden met effect van inflatie. Volgens de bestaande systematiek zal de inflatieontwikkeling komende jaren in de HvP prijs worden verwerkt, en komt daarmee de reserve in een aantal jaren weer op het juiste niveau. Om de faculteiten te beschermen tegen een al te sterke kostenstijging zal de inzet zijn om vanaf 2024 de inflatie voor maximaal de helft door te belasten en daarna geleidelijk te verhogen tot het juiste niveau van de HvP reserve weer wordt bereikt. Omdat een deel van de kosten van het HvP hun oorsprong in het verleden hebben (afschrijvingen) biedt de prijsaanpassing voor inflatie het HvP voldoende ruimte om de totale kostenstijging te accommoderen.

### **Aanpassingen in de investeringsraming ten opzichte van het HvP 2022**

In de update van het HvP 2023 is een bijstelling gedaan voor de cashflow- en investeringsplanning in aansluiting op de uitvoeringsplanning van de renovaties en de laatste projectenramingen.

Projecten in de binnenstad kennen een grote complexiteit. De bouwlogistiek is door de beperkte ruimte en beperkingen in bereikbaarheid (kaden en bruggen) ingewikkeld en kostbaar. Door de monumentaliteit zijn de uitdagingen om het programma te realiseren conform de eisen van nu inclusief verduurzaming groot. Alles bij elkaar maakt dat projecten in de binnenstad duur. Voor het UK is een bijstelling gedaan op OMHP en BG5 van resp. M€9 en M€14 als gevolg van de hogere kosten door prijsstijgingen en complexiteit in met name monumentaliteit en bouwlogistiek. In het vorige HvP was rekening gehouden met funderingsherstel voor de OMHP M€4 en voor BG5 M€15. Op basis van nader onderzoek wordt het funderingsherstel van OMHP niet nodig geacht en komt het funderingsherstel van BG5 M€4 hoger uit. Eerder dit jaar heeft al een bijstelling van M€19 plaatsgevonden op het project UB. Tot slot is gezien de huidige marktomstandigheden en complexiteit in deze projecten de risicoraming voor het UK verhoogd met M€9. Hiermee wordt geborgd dat er met voldoende financiële middelen rekening is gehouden om de projecten ten uitvoer te brengen. Met deze bijstellingen is voor het UK de grens van de financiële ruimte praktisch gesproken bereikt: voor de komende (5-10) jaren geldt dat projecten binnen de nu beschikbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

Met de realisatie van UB en straks ook BG5 en OMHP ontstaat een sterk cluster van forse omvang qua m<sup>2</sup> en van goede kwaliteit. De navolgende projecten zoals BG3, OTM, GHK en het BOS-cluster zullen moeten worden gerealiseerd binnen hun financiële kaders. Overschrijding is slechts mogelijk als bij een ander project op het UK ruimte wordt gevonden. Met alle opgedane kennis moet het mogelijk zijn om betere opdrachten te formuleren met een ambitie passend bij het budget, vanuit een gebouwgerichte benadering en zo nodig met extra inzet van een monumentenspecialist..

Het aanbestedingsresultaat van REC JK en REC P was hoger dan het geraamde budget. Er heeft een bijstelling plaatsgevonden van resp. M€1,2 en M€4,3. Beide projecten zijn in inmiddels in uitvoering. Om de verwachte groei op de campus ook op de lange termijn te kunnen faciliteren is rekening gehouden met een uitbreiding van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> met een investering van circa M€42. Daarnaast is voor het REC alvast rekening gehouden met een investering van M€1,6 om een sportfaciliteit te realiseren. Het haalbaarheidsonderzoek start dit jaar..

Met de toekenning van de middelen uit het groeifonds is het mogelijk geworden om extra programma te realiseren op het ASP welke bijdraagt aan de ontwikkeling van nieuwe onderzoekslijnen binnen Quantum en de ontwikkeling van de Quantum community. In 2022 heeft het CvB een projectbesluit genomen en is in het HvP rekening gehouden met een investering van circa M€ 50.

Het investeringsprogramma duurzaamheid kent eveneens planningsbijstelling. In het programma was op gebouwniveau rekening gehouden met een WKO (Warmte Koude Opslag) voorziening. Inmiddels is voor het UK een project gebiedsgerichte WKO opgestart en wordt in het derde kwartaal voorbereidingen getroffen om het ontwerp op te starten. Een deel van het programmabudget (M€6) is overgeheveld naar het nieuwe project.

Deze zomer is de verkenning gestart om te onderzoeken of en hoe het gasverbruik van gebouwen versneld kan worden gereduceerd. Het investeringsprogramma duurzaamheid houdt in algemene zin rekening met deze maatregelen, maar op dit moment is nog niet helder in welke mate een planningswijziging zich zal gaan voordoen. De verwachting is dat bij Kaderbrief 2024 hierover meer helderheid is.

Conform de kaderbrief hebben de financiële projectramingen prijspeil 1 januari 2022, met een modelraming voor prijspeil einde werk (1% per jaar, zijnde het langjarig gemiddelde verschil tussen bouwkostenstijging en inflatie). Voor de eerste jaren is daarenboven rekening gehouden met een prijsstijging vanwege marktrisico's (2023 6%, 2024 1%, 2025 1%, 2026 1%). De prognosekolom 2022 is ten opzichte van de kaderbrief geactualiseerd op basis van informatie van Huisvestingsontwikkeling en Facility Services over de projectenvoortgang.

In het HvP 2022 was nog rekening gehouden met een investeringsverlaging van M€21. Dit gaf de inzet weer om in de toekomst tot verdere verlaging van investeringen te komen, onder meer door doelmatiger gebruik. Nu er meer mogelijkheden zijn om te sturen op het ruimtegebruik is de verwachting dat komende jaren de ruimtevraag zal dalen, en kan deze regel vervallen.

Om de gebouwen om het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen en te houden zijn voor de eerste jaren extra middelen in de begroting opgenomen. Dit betreft onder meer extra middelen voor schilderwerkzaamheden. Daarnaast is rekening gehouden met extra onderhoudslasten vanwege de uitbreiding van de portefeuille en is gezien de huidige prijsontwikkelingen de kostenparameters met 10% verhoogd. FS is bezig het onderhoudsmanagement verder te professionaliseren. Dit maakt het mogelijk om afwegingen in meerjarenperspectief te maken, tot scherpere keuzes te komen en de voorspelbaarheid van het programma te vergroten.

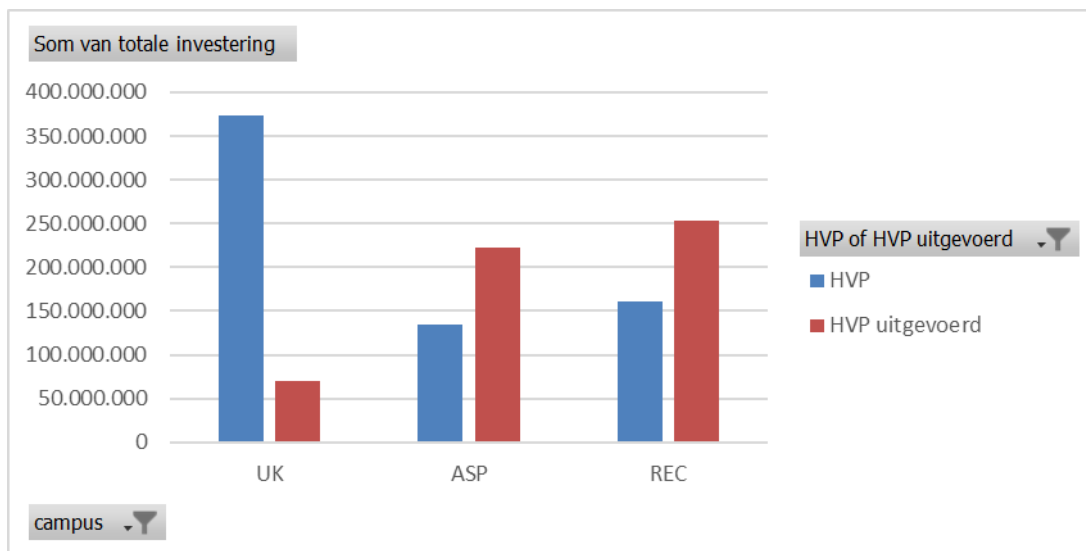
Met de belastingdienst is overeengekomen dat circa 10% van de btw op vastgoeduitgaven teruggevraagd kan worden. Met ingang van 2023 is de teruggave ten gunste van de HvP reserve. De verwachte teruggave bedraagt voor de begrotingshorizon (2023-2026) circa M€5,8.

In totaal komt het investeringsprogramma in de meerjarenbegroting op M€346 en voor de periode tot en met 2035 op M€550. Daarmee is de investeringsraming van het HvP in begroting 2023 als volgt:

HvP investeringsraming, bedragen in €1000	Begroting 2022					Begroting 2023								Wijzigingen ten opzichte van HvP 2022						Toelichting		
	2022	totaal 2023-2026	totaal 2027-2035	Aannames 2036-2040	totaal	Prognose 2022	2023	2024	2025	2026	totaal 2023-2026	totaal 2027-2035	Aannames 2036-2040	totaal	programma-uitbreiding	prijzontwikkeling	risico's	programma-kwaliteit	planningswijziging		Totaal wijzigingen	
Universiteitskwartier	49.880	140.565	21.126	-	161.691	33.828	45.218	40.861	26.897	38.913	151.889	94.113	-	246.002	6.000	31.604	6.043	9.590	31.074	84.311		
Renovatie Universiteitskwartier	6.944	108.777	21.126	-	129.903	7.043	6.091	13.364	26.897	38.913	85.264	94.113	-	179.377	6.000	9.590	8.041	9.590	16.253	49.474	WKO als project opgenomen (voor 1,3 mln gecorrigeerd op projectniveau). Resterende 6 mln. gedekt door duurzaamheidsinvesteringen. Daarnaast zijn de laatste ramingen van de projecten OMHP en BG5 opgenomen (het effect bedraagt circa 19 mln. (evenredig) gepresenteerd als wijziging prijzontwikkeling en programma-kwaliteit).	
Renovatie UB in uitvoering	42.028	12.712	-	-	12.712	25.435	33.734	13.099	-	-	46.832	-	-	46.832	-	17.298	2.002	-	-	14.820	34.120	
Funderingsherstel	909	19.076	-	-	19.076	1.351	5.394	14.399	-	-	19.792	-	-	19.792	-	4.716	-4.000	-	-	716	Dit bedrag bestaat uit risicoraming voor funderingsherstel van BG5 en GHK. In de begroting 2022 was een risicoraming voor funderingsherstel OMHP opgenomen van circa 4 mln. Het funderingsherstel wordt niet nodig geacht en komt te vervallen. Het funderingsherstel af van BG5 is conform laatste raming opgenomen en is met circa 4 mln verhoogd.	
Roeterseilandcampus	13.640	11.796	-	47.728	59.524	7.140	22.201	5.309	1.673	1.239	30.423	41.229	49.481	121.133	44.054	5.538	-	-	12.015	61.608		
Onderwijsruimten	7.688	7.070	-	-	7.070	4.790	10.688	1.595	-	1.239	13.522	41.229	-	54.751	42.468	1.245	-	-	3.967	47.681	Investering in een nieuw gebouw op het REC. Bijstelling budget REC P.	
Programmauitbreiding REC	5.952	4.726	-	47.728	52.454	2.350	11.513	3.714	1.673	-	16.900	-	49.481	66.382	1.586	4.293	-	-	8.048	13.927	Investering in een sportfaciliteit op het REC en tijdelijke huisvesting. De prijzontwikkeling betreft het aanbestedingsresultaat REC JK. De aanname na 2035 betreft investering (renovatie) REC JK.	
Amsterdam Science Park	16.341	12.962	-	-	12.962	12.953	6.127	3.242	25.766	31.718	66.852	1.062	-	67.915	51.908	545	-	-	2.500	54.953		
LAB 42	16.341	1.000	-	-	1.000	12.804	3.500	-	-	-	3.500	-	-	3.500	-	-	-	-	-	2.500	2.500	
Programmauitbreiding ASP	-	11.962	-	-	11.962	149	2.627	3.242	25.766	31.718	63.352	1.062	-	64.415	51.908	545	-	-	-	52.453	Investering in Quantun, rekening gehouden met de subsidie van het Nationaal Groeifonds.	
Extra investeringsruimte	8.991	4.080	-	-	4.080	9.919	1.841	4.273	-	-	6.114	-	-	6.114	-	316	-	-	1.717	2.033		
Verhuurklaar maken kantoren Handboogstraat (tijdelijke maatregel UK)	505	-	-	-	-	524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Extra investeringsruimte aanpassing tbv studieplekken	513	-	-	-	-	537	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Huisvesting diensten	187	-	-	-	-	1.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Museumcafe APM	707	-	-	-	-	-	783	-	-	-	783	-	-	783	-	76	-	-	707	783	Uitvoering van 2022 naar 2023.	
UB Singel	1.010	4.080	-	-	4.080	-	1.058	4.273	-	-	5.330	-	-	5.330	-	240	-	-	1.010	1.250	Investering in de UB Singel tbv schuifruimte start een jaar later.	
Tijdelijke voorzieningen REC	7.070	-	-	-	-	7.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Portefeuillebreed	2.952	21.321	44.519	27.880	93.720	5.383	6.177	5.625	7.447	11.505	30.755	66.783	26.721	124.259	6.000	-	-	-	36.538	30.538		
Extra risicoraming prijzontijdingen (naar einde werk)	979	10.677	13.985	-	24.662	-	1.303	2.676	4.813	7.254	16.046	26.873	-	42.919	-	-	-	-	18.257	18.257	Betreeft extra marktrisicoraming voor investeringsprojecten naar einde werk. Er is voor de jaren 2023 t/m 2026 rekening gehouden met risico prijzontijding van resp. 6%, 1%, 1%, 1% bovenop de 1% stijging waar het HvP model vanuit gaat.	
Vervangings investeringen beveiliging	596	1.092	2.753	-	3.844	1.379	1.712	1.739	-	-	3.451	-	-	3.451	-	-	-	-	-	-393	-393	In de conceptbegroting zijn de initiele beveiligingsinvesteringen opgenomen. In de begroting 2022 waren de vervangingsinvesteringen en onderhoud meegenomen. In deze begroting is aangenomen dat vervanging en onderhoud vanuit het regulier onderhoudsproces wordt uitgevoerd.
Duurzaamheid	1.378	9.552	48.700	27.880	86.131	4.004	3.162	1.210	2.634	4.251	11.258	39.910	26.721	77.888	-6.000	-	-	-	-2.243	-8.243	Raming in de duurzaamheidsinvestering tbv WKO zijn als project opgenomen binnen de investeringen UK. Daarnaast zijn er investeringen in de planning naar voren gehaald ter uitvoer in 2022. Tot slot wordt in het HvP de aanname gedaan dat ook na 2035 investeringen worden gedaan in het kader van duurzaamheid.	
Investeringsverlaging (o.a. via ruimtenorm)	-	-	-20.917	-	-20.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.917	20.917	Het bedrag in de begroting 2022 gaf de verwachting weer dat het mogelijk blijft om ook in de toekomst tot verdere verlaging van investeringen te komen. Deze regel is in de concept begroting 2023 komen te vervallen.
Instandhouding en FA	13.884	65.643	-	-	65.643	13.884	15.831	14.794	16.316	19.196	66.138	-	-	66.138	-	2.878	-	4.295	-6.677	495		
Meerjarig Onderhoudsplan (structureel)	8.110	28.088	etc	n.t.b.	28.088	8.110	12.363	9.591	7.003	6.974	35.931	etc	n.t.b.	35.931	-	2.809	-	5.034	-	7.843	7.843	Toevoeging aan kaderstelling Onderhoud tbv Duurzaam MJOP en extra kosten uit hoofde van schilderwerkzaamheden. Daarnaast rekening gehouden met extra onderhoudskosten ivm uitbreiding portefeuille. Tot slot zijn de kostenparameters met 10% verhoogd als gevolg van recente prijzontwikkelingen.
Functionele Aanpassingen (structureel) plus wet- en regelgeving/toegankelijkheid	5.774	14.823	etc	n.t.b.	14.823	5.774	3.468	3.503	3.538	3.573	14.083	etc	n.t.b.	14.083	-	-	-740	-	-	-740	Projecten wet- en regelgeving/ toegankelijk lopen af en gaan over in reguliere processen.	
Herinvesteringen (modelframing, na afloop van afsluiting termijn 30%)	-	20.843	etc	n.t.b.	20.843	-	-	1.700	3.817	8.648	14.166	etc	n.t.b.	14.166	-	-	-	-	-6.677	-6.677	Verschuiving herinvesteringen als gevolg van uitstel van renovatieprojecten.	
Kwaliteit kades	-	1.889	-	-	1.889	-	-	-	1.958	-	1.958	-	-	1.958	-	69	-	-	-	69	69	
Effect pre- pro rata BTW regeling	-	-	-	-	-	-	-1.668	-1.240	-1.272	-1.654	-5.834	etc	n.t.b.	-5.834	-	-5.834	-	-	-	-5.834	Schatting van het effect van de pre- pro rata btw regeling voor de begrotingsperiode (uitgangspunt is 10% teruggeve van de BTW).	
Totaal inplannen opgenomen	106.689	256.367	65.646	75.608	397.621	83.108	95.728	72.865	76.827	100.917	346.336	203.188	76.202	625.726	95.962	40.882	6.043	13.885	77.167	228.105		

Tabel: investeringstabel HvP 2023

De afgelopen jaren zijn de investeringsplanningen steeds (verder) naar achter geschoven. Dat heeft geleid tot een aanzienlijke hoeveelheid kasmiddelen waarvan het wenselijk is dat deze nu tot uitgaven leiden. De investeringsplanning zoals nu opgenomen in het HvP laat het streven zien dit de komende jaren te doen. In totaal worden meer investeringsuitgaven gepland dan beschikbaar binnen de huidige financieringsafspraken. Naast de voorbereiding van een concrete aanpak voor extra financiering blijft een belangrijk aandachtspunt de stuurbaarheid van de planningen. Om te voorkomen dat te vroeg of te veel geld wordt aangetrokken zal de zekerheid over de planningsvoortgang van de projecten moeten worden vergroot. Samen met betrokken eenheden zal worden bezien hoe dit komende tijd kan worden vormgegeven. In onderstaande grafiek is per campus weergegeven in welke mate het HvP is uitgevoerd. In de cijfers zijn de meerinvesteringen voor de campussen (inclusief duurzaamheid) verwerkt.



Grafiek: In het HvP geplande en gerealiseerde investeringen t/m 2035 in K€, inclusief programma duurzaamheid.

### **3.1.1 Functionele Aanpassingen (FA)**

Het plan Functionele Aanpassingen is het investeringsprogramma om wijzigingen in het ruimtegebruik mogelijk te maken. De kaderstelling die in het HvP is opgenomen is een jaarlijkse investeringsruimte van ongeveer M€ 3 per jaar (uitgaande van een gemiddelde afschrijfduur van 10 jaar). De uitvraag aan eenheden om aanvragen in te dienen voor het plan 2023 is na de zomer gestart de projectenlijst 2023 is in het BVO van november besproken. Het programma FA vergt een investering van ca M€ 3, plus een pm post voor het project E1 (dit project is nog in onderzoek). Verdere uitwerking van de projecten zal meer inzicht geven of het totaalprogramma kan worden uitgevoerd binnen de beschikbare middelen. Mocht er een hogere totaalinvestering nodig zijn, dan wordt dit vertaald naar een lagere kaderstelling voor 2024. Het BVO heeft positief geadviseerd ten aanzien van dit plan FA. De projectenlijst is in de bijlage opgenomen.

### **3.1.2 Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP)**

Het jaarplan voor het groot onderhoud (GO) is opgesteld vanuit het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) en op basis van de jaarlijkse onderhoudsinventarisatie door contractpartijen en clustermanagers. Het plan wordt opgesteld door FS en afgestemd op de projectenplanning van het HvP. Gebouwen die op de nominatie staan om gerenoveerd te worden, worden afgeschaald in onderhoud naar een basisniveau van veilig, wind- en waterdicht. In het dagelijks beheer wordt geacteerd op storingsmeldingen (installaties), immers de benodigde vervangingsinvesteringen worden in de nabije renovatie opgepakt. Doordat de voorbereiding van de UK projecten langer duurt ontstaan er serieuze kwaliteitsproblemen in de gebouwen die langer in gebruik blijven. Er is extra onderhoud nodig, en een actieve monitoring van deze gebouwen. De aandacht is de laatste jaren daarom vooral uitgegaan naar het wegwerken van achterstallig

onderhoud. Het voorliggend plan bevat alle werkzaamheden waarvan uitvoering in 2023 nodig wordt geacht om te voorkomen dat ook andere gebouwen in een achterstalligheidssituatie belanden. Daarbij zijn de grenzen opgezocht wat qua capaciteit haalbaar is om uit te voeren.

De omvang van de vastgoedportefeuille, de diversiteit aan vraagstukken van beheer en onderhoud, de afstemming met andere projectenprogramma's, en de noodzaak voor een procesinrichting gericht op een langere horizon van instandhouding zijn aanleiding voor FS om toe te werken naar een verdere professionalisering van het onderhoudsmanagement. Het doel is om te komen tot een meer programmatische benadering in de gebouwaanpak, het ontwikkelen van meerjarenplannen, en daarmee een grotere voorspelbaarheid van de onderhouds- en vervangingsuitgaven.

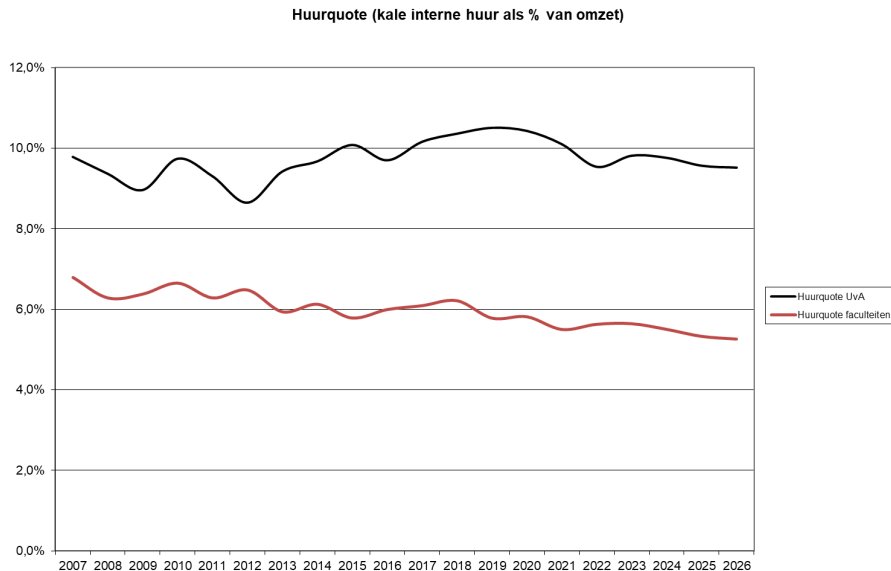
De enorme stijging van de energieprijzen vergroot de urgentie om ook op duurzaamheid zo snel mogelijk stappen te zetten. Dat betekent dat zoveel mogelijk maatregelen voor verduurzaming alsnog worden opgepakt binnen de beschikbare capaciteit.

Het jaarplan voor groot onderhoud in 2023 is als bijlage bij dit HvP opgenomen en zal nu in het proces van de begroting worden vastgesteld.

### **3.2 Toetsstenen**

De toetsing van de betaalbaarheid van het HvP als geheel vindt plaats aan de hand van de volgende drie criteria:

- De bestemmingsreserve HvP dient in 2035 niet-negatief te zijn. Dat wil zeggen, de tussentijds negatieve stand dient dan weer te zijn ingelopen, omdat vanaf dan weer een nieuwe ronde renovaties financieerbaar moet zijn. De huisvestingsplanreserve zonder rekening te houden met inflatie is in 2035 M€57 negatief. Volgens de bestaande systematiek zal de inflatieontwikkeling komende jaren in de HvP prijs worden verwerkt, en komt daarmee de reserve in een aantal jaren weer op het juiste niveau en voldoet daarmee aan de toets. Bijvoorbeeld, bij een inflatiecorrectie in 2024 van 5% (uitgangspunt voor loon/prijscompensatie) en een geleidelijke inhaalindexatie van 1% per jaar voor 5 jaar (uitgangspunt gemiddelde CPI 2022 10%), dan is de huisvestingsplanreserve vanaf 2026 positief.
- De solvabiliteit dient meerjarig boven de 30% te zijn (Norm Onderwijsinspectie). Bij aanvang van het HvP in 2005 was de solvabiliteitseis 20%, wat 5% boven de door de banken vereiste solvabiliteit is. De debt service coverage ratio (DSCR) dient groter dan 1,2 te blijven. Deze normen gelden ook binnen de planperiode van de meerjarenbegroting, en worden in het HvP ook voor de zeer lange termijn berekend. In de meerjarenraming blijft UvA ruimschoots boven de norm.
- Het percentage van de omzet, dat de UvA kwijt is aan de interne huur (huurquote), moet stabiel blijven over de jaren op het niveau van 10-12%. In de komende periode blijft de huurquote binnen de beleidsmatig gestelde kaders van 10-12% (2023: 9,8%). De meerjaren ontwikkeling laat een daling zien door stijging van de omzet. De ruimtebehoefte ontwikkeling laat een minder sterke stijging zien van huisvestingslasten.



Grafiek: Percentage van huisvestingslasten (huur, excl. servicekosten) van de eenheden ten opzichte van de totale omzet van de UVA, gecorrigeerd voor ACTA en AMC

### 3.3 Conclusie financiën

Het meerjarenbeeld laat voor de eerstkomende jaren een grotere ruimtebehoefte zien. Er moeten keuzes gemaakt worden op welke wijze hierin kan worden voorzien zodat knelpunten worden opgelost. De nieuwe norm voor kantoorgebruik kan eenheden helpen om te sturen op de ruimtebehoefte. En ook de inzet om niet verder te groeien draagt hieraan bij.

De langere horizon kent meer onzekerheden als het gaat om de ontwikkeling van de universiteit en de daaruit afgeleide ruimtevrage van de eenheden. Dat betekent dat het ook komende jaren van belang blijft om in gesprek met de eenheden tot zo goed mogelijke schattingen van het ruimtegebruik te komen en de afwegingen voor de portefeuille tijdig naar boven te halen.

Investeringsambities worden gewogen binnen de beleidslijnen van het HvP. In dit HvP is het gelukt om tot een betere inschatting te komen van de benodigde middelen om in de huisvestingsbehoefte te voorzien, maar is ook nu weer te zien dat nieuwe plannen zich aandienen. Het blijft van belang tot afgewogen keuzes te komen. Een eventueel verdere toename van risico's moet worden opgevangen door een bijstelling van ambities.

De ontwikkeling van de HvPreserve is negatief. Op basis van de bestaande werkwijze zal de inflatieontwikkeling worden doorbelast aan de gebruikers, wat maakt dat het tekort van het HvP een tijdelijk tekort is. Om faculteiten tegen al te snelle prijsstijging te beschermen wordt een stapsgewijze aanpassing voorgesteld.

Voorliggend HvP laat zien dat er vanaf 2026 druk ontstaat op de liquiditeiten. De verwachting is dat er in de periode tussen 2026 en 2028 M€185 financiering nodig is. De precieze omvang en het moment kan door diverse factoren wijzingen. De concrete aanpak voor het aantrekken van extra financiering is momenteel in ontwikkeling.

Verder blijft het van belang de beleidslijnen van het HvP te hanteren en vandaaruit het investeringsniveau te bepalen zodat ook in de toekomst de betaalbaarheid van huisvesting voor de UvA gewaarborgd blijft. Dit betekent dat ook in de verdere planuitwerking steeds vastgesteld moet worden of de nu voorgestelde plannen passen bij wat eenheden nodig hebben en nieuwe ontwikkelingen zoals de herziene kantorennorm, of effecten van hybride werken bij de afwegingen te betrekken. Tegelijkertijd is het van belang om het vermogen van de organisatie om projecten in uitvoering te nemen te vergroten.



Additionele investeringen voor nieuwe wensen op de campussen zijn op zich mogelijk (financierbaar) maar uit oogpunt van betaalbaarheid is het gewenst dat de meerkosten rechtstreeks bij de afnemer in rekening worden gebracht.

## Bijlage 1: Analyse ruimtebehoefte 2023

### B1.1 Amsterdam Science Park (ASP)

Het Amsterdam Science Park is gelegen in de Watergraafsmeer in Amsterdam Oost, tussen de A10, de Ringdijk en het treinstation Science Park. Het gebied heeft zich in 20 jaar tijd ontwikkeld tot een van de grootste concentraties van bèta-wetenschappelijke instituten in Europa. In het Amsterdam Science Park is de FNWI gehuisvest, evenals het Amsterdam University College (AUC), Innovation Exchange Amsterdam (IXA) en het Universitair Sport Centrum (USC). In combinatie met SARA en de NWO-instituten Amolf, Nikhef en CWI en een groot aantal bedrijven in eigen gebouwen en gebouwen van Matrix IC als medebewoners, is het ASP een uniek knooppunt van onderwijs, onderzoek en kennisintensieve bedrijven. Met de realisatie van Startup Village heeft het Ace Venture Lab zich samen met tal van startups gevestigd op het ASP. De UvA werkt samen met NWO en de gemeente Amsterdam aan de verdere ontwikkeling van het gebied en voert hiertoe voor het oostelijk deel (waar de FNWI is gelegen) met de gemeente een gezamenlijke grondexploitatie. De ambities van de ruimtelijke ontwikkelvisie zijn vervat in 4 thema's: Verkleuren, Verdichten, Vervlechten en Verduurzamen.

#### B1.1.1 Huidig gebruik ASP

De UvA heeft in het Amsterdam Science Park ca. 66.000 m<sup>2</sup> NO in gebruik. Er is ca. 1.500m<sup>2</sup> leegstand, dit betreft ca. de helft van gebouw ASP 107. Dit pand komt in 2024 geheel leeg waarna het vervolggebruik zal worden bepaald. Gezien de kwaliteit van het gebouw zal een investering nodig zijn om vervolggebruik mogelijk te maken.

ASP	onderwijs	onderzoek	kantoren	ondersteunende	overige	totaal
<b>totaal</b>	<b>13.693</b>	<b>17.160</b>	<b>24.822</b>	<b>2.305</b>	<b>653</b>	<b>67.371</b>
<b>gebruik</b>	<b>13.375</b>	<b>17.160</b>	<b>23.682</b>	<b>2.305</b>	<b>653</b>	<b>65.912</b>
<b>leegstand</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>1.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.459</b>
<b>primair</b>	<b>13.375</b>	<b>17.134</b>	<b>22.940</b>	<b>560</b>	<b>653</b>	<b>54.662</b>
FNWI	4.391	17.104	21.666		130	43.290
AUC	1.848	30	1.113	560		3.551
UB	2.234		161		524	2.919
BOL	4.902					4.902
<b>intern overig</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>690</b>	<b>1.745</b>	<b>0</b>	<b>2.461</b>
FS			306	1.677		1.983
ICTS			99	68		166
IXA		26	285			311
<b>derden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.789</b>
NWO/ Nikhef			52			52
USC sport	26	44	371	1.064	5.162	6.667
Co-creatie Lab42			1.904			1.904
overig			166			166
<b>leegstand</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>1.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.459</b>
bouwkundig	318		1141			1.459
economisch						0

Tabel: ruimtegebruik ASP in 2023

#### B1.1.2 Ontwikkelingen Amsterdam Science Park

Met oog op de ambities van de faculteit en rekening houdend met de nieuwe ruimtenorm heeft de FNWI een herijking van de toekomstige ruimtebehoefte gedaan. Hierin zijn nieuwe ruimtelijke en inhoudelijke ontwikkelingen meegenomen en is nadrukkelijker gekeken naar de ruimtebehoefte ten behoeve van partners en co-creatie. Daarnaast is op een dieper niveau gekeken naar de match tussen de vraag naar en het aanbod van ruimte, bijvoorbeeld op gebouwniveau en functietype. Hierdoor is helder geworden welke keuzes ten aanzien van de portefeuille voorliggen en zijn middelen beschikbaar gesteld om in de toenemende vraag naar ruimte te voorzien. De herijking van de ruimtebehoefte heeft ten grondslag gelegen aan het besluit voor LabQ.

#### **Campusontwikkeling**

De ingebruikname van Lab42 zorgt ervoor dat het acute ruimtegebrek van de FNWI wordt opgelost, rekening houdend met de nieuwe ruimtenorm. Daarnaast ontstaat er in ASP 107 en in

het Paviljoen Startup Village schuifruimte om te komen tot een nieuwe indeling van ASP 904. Het biedt de faculteit de mogelijkheid om in gebouw 904 te kijken naar een nieuwe, logische kantoorindeling, die de samenwerking binnen en tussen de instituten beter faciliteert. De eventuele bouwkundige aanpassingen die hiervoor nodig zijn kunnen ten laste worden gebracht van de middelen voor de herinvesteringen die op korte termijn zijn ingerekend in het HvP. In 2026 komt er nog meer aanbod bij als project LabQ opgeleverd gaat worden.

#### **Lab42**

In augustus 2022 is de nieuwbouw van Lab42 in gebruik genomen door het IvI, ILLC en het ICAI. Het gebouw bestaat uit een mix van onderwijsruimten, studieplekken, kantoren, specifieke onderzoeksblabs op het gebied van informatica, AI Research labs, ontmoetingsruimte, aanlandwerkplekken en andere co-creatie faciliteiten ondersteunend aan het ICAI. Het gebouw biedt onderdak aan een unieke kennisgemeenschap waar studenten, onderzoekers en ondernemers van elkaar leren en elkaar inspireren.

In het afgelopen jaar is het verhuurconcept vastgesteld voor de exploitatie van de ruimte die beschikbaar is voor derden. Het verhuurconcept omvat de selectieprocedure voor het toelaten van huurders, de inrichting en faciliteiten, de tarieven die hiervoor gerekend worden, afspraken ten aanzien van de inzet van de subsidie van de gemeente, en de interne afspraken en procedures die moeten worden doorlopen om dit mogelijk te maken. Er is vanuit de AI community veel interesse in de huur van ruimte in Lab42. FNWI beoogt in 2022 de eerste huurders in het gebouw te verwelkomen. In de komende tijd zal de wijze van verhuur worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld. Deze werkwijze kan als blauwdruk dienen voor andere locaties met derdengebruik.

#### **SustainaLab/ Matrix One**

In september 2022 is Matrix One opgeleverd. Matrix One wordt de thuisbasis van onder andere het SustainaLab, een ecosysteem van kennis, samenleving, talent en infrastructuur en faciliteiten rond duurzaamheid. Het gebouw biedt ruimte voor co-creatie en ontmoeting en zal met een focus op duurzaamheid het inhoudelijk profiel van het ASP verder versterken. De UvA huurt als participant ruimte in het SustainaLab welke wordt ingezet als huisvesting voor kwartiermakers, Amsterdam Green Campus (AGC), de netwerkorganisatie Science & Business (S&B) en andere partners die passen in het concept van het SustainaLab. Ook wordt er projectruimte gerealiseerd, waar initiatieven op het gebied van duurzaamheid gebruik van kunnen maken. De FNWI is medegebruiker van het SustainaLab.

Vanaf 2023 is door de partners in de samenwerkingsovereenkomst een kwartiermaker aangesteld, om de propositie van het SustainaLab verder uit te werken en uit te dragen om zoveel mogelijk partijen aan het initiatief te verbinden.

#### **Lab Q**

Een volgend gebouw is in ontwikkeling, een gebouw gericht op Quantum. Quantum.Amsterdam maakt onderdeel uit van een breder netwerk: Quantum Delta NL. Het gebouw voorziet in faciliteiten voor de quantumwetenschappers van QuSoft (FNWI in samenwerking met CWI), Quantum.Amsterdam, het quantumonderwijs, en biedt daarnaast ruimte aan de bredere quantum community. Dankzij toekenning van middelen uit het groeifonds is het mogelijk om extra programma te realiseren welke bijdraagt aan de ontwikkeling van nieuwe onderzoekslijnen binnen Quantum en de ontwikkeling van de Quantum community. Het gebouw bestaat voor een groot deel uit kantoorprogramma (inclusief ontmoeten en samenwerken) aangevuld met onderwijs-, lab- en publiek programma en faciliteiten voor horeca, fietsparkeren en dienstverlening. In 2022 heeft het CvB een projectbesluit genomen en zijn de middelen opgenomen in het HvP. Het streven is om dit gebouw in 2026 op te leveren.

### **Toekomstige inzet ASP 107**

Het gebouw Science Park 107, ook wel bekend als het voormalige Sterrenkundegebouw, is gekoppeld aan het gebouw van FOM/Nikhef (NWO). De UvA heeft een gebruiksrecht voor het gebouw gekoppeld aan de duur van het erfpachtrecht van FOM/Nikhef voor de grond. Gezien de wens van de UvA om ook op langere termijn over het gebouw te kunnen beschikken, worden nieuwe gebruiksafspraken met FOM/Nikhef gemaakt.

Nikhef is haar bouwdeel aan het renoveren. Ook het UvA bouwdeel is technisch verouderd en er zijn aanpassingen nodig om het gebouw na 2023 te kunnen gebruiken. De UvA heeft zich geconformeerd aan de uitgangspunten van Nikhef om bij vervolgebruik de gevel op dezelfde wijze te renoveren.

Met het projectbesluit van Lab Q wordt ingezet op de realisatie van nieuwe m<sup>2</sup> voor de FNWI op het ASP. Daarmee kan de toekomstige groei van de faculteit, alsmede de ambitie op Quantum worden gehuisvest. De FNWI gaat ervan uit ASP 107 in de toekomst niet nodig zal zijn voor de huisvesting van medewerkers. Uit de portefeuilleanalyse van het ASP komt naar voren dat de vraag naar ruimte het basis aanbod ook in de toekomst zal overschrijden. Hieruit volgt dat het verstandig is om ook op langere termijn over het gebouw te kunnen blijven beschikken, en daarvoor nieuwe gebruiksafspraken met FOM/Nikhef te maken. Een voorstel hiervoor zal komende maanden worden uitgewerkt.

### **Ruimte voor samenwerking**

De kracht van de FNWI is mede gelegen in de gezamenlijke huisvesting van het onderzoek en onderwijs op het ASP. Ook de nabijgelegen NWO instituten (NIKHEF, AMOLF, CWI, ARCnL, eScience Research Centre) dragen bij aan het succes van de FNWI. Van toenemend belang is bovendien de samenwerking met bedrijven en maatschappelijke partijen als ook de verbinding met de Amsterdamse startup scene (onder meer Startup Village). In de toekomst ziet de FNWI een grotere rol voor zichzelf weggelegd in het koppelen van wetenschappelijke kennis aan waardecreatie. Dit vergt een profilering in internationaal toonaangevende en herkenbare onderzoeksthema's. Ook de verschuivingen in geldstromen, met minder directe onderzoeksbekostiging van het Rijk en meer via subsidies en samenwerkingsverbanden, zijn een stuwende kracht.

Het ASP is bij uitstek een plek waar de huisvesting een stimulerende bijdrage kan leveren in de vorm van plekken die uitnodigen tot co-creatie en kennisdeling. De bètawetenschappen kennen een sterk valorisatiepotentieel. Er ontstaan op het ASP steeds vaker initiatieven gericht op co-creatie. De verwachting is dat dit alleen maar toeneemt omdat co-creatie zeer goed bruikbaar is bij het oplossen van complexe vraagstukken.

Het initiatief van UvA, UvA VH en Matrix IC voor het realiseren van een Deep Tech Innovation Centre sluit goed aan op de ambitie voor samenwerking en ondernemerschap. Het state of the art bedrijfsverzamelgebouw zal de basisvoorziening vormen voor bèta ondernemerschap in de volle breedte van Amsterdam Science Park, in naadloze samenwerking met de reeds op het ASP aanwezige centra (als ARCnL, ICAI en QuSoft). In de komende maanden willen UvA, UvA VH en Matrix IC samen verder verkennen of er voldoende belangstelling is om dit project te realiseren.

### **B1.1.3 Ontwikkelingen FNWI**

De FNWI heeft voor het studiejaar 22/23 7.387 ingeschreven studenten en begroot ca. 1.768 fte aan medewerkers. De groei van de faculteit zet daarmee door.

jaar		2022	2023	2024	2025	2026
studenten	min	7.200	7.387	7.270	7.305	7.340
	verwacht	7.200	7.387	7.416	7.526	7.638
	max	7.200	7.387	7.562	7.750	7.943

jaar		2022	2023	2024	2025	2026
fte	min	1.702	1.758	1.811	1.862	1.915
	verwacht	1.707	1.768	1.828	1.885	1.945
excl. gast	max	1.711	1.779	1.845	1.908	1.975

Tabel: prognose aantal ingeschreven studenten en fte FNWI

### Ruimtebehoefte onderwijs

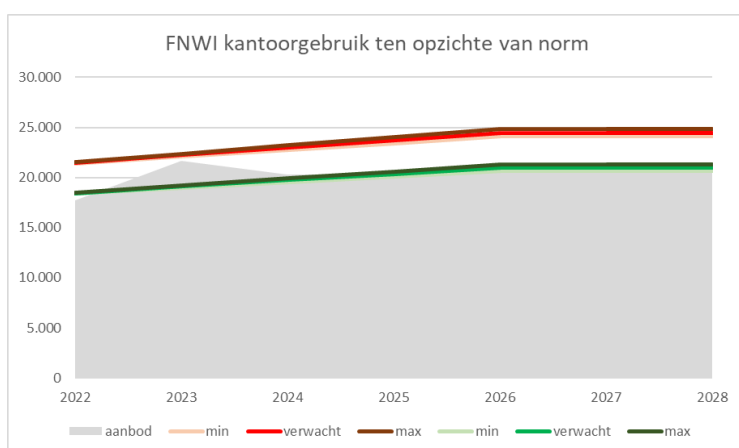
Het aantal studenten FNWI is dit jaar met 2,6% gestegen. De bètastudies blijven populair en de studentpopulatie zal volgens de referentieraming OC&W in de komende jaren nog verder toenemen. De FNWI verwacht de groei voornamelijk op te kunnen vangen in de beschikbare onderwijsruimte. Desalniettemin vraagt de groei in combinatie met eventuele onderwijsinnovatie om regelmatige monitoring van de geschiktheid en de beschikbaarheid van voldoende aanbod.

In combinatie met de studieplekken die de FNWI aanbiedt, wordt er in de komende jaren voldaan aan de streefnorm van 1 studieplek op 7 studenten. Met de realisatie van Lab Q is ook weer een uitbreiding in studieplekken en onderwijsruimte beoogd, zodat ook in de toekomstige groei kan worden voorzien.

### Ruimtebehoefte kantoren

Ook de formatie van de FNWI blijft in omvang toenemen. Met Lab Q ontstaat er weer meer kantoorruimte om de nieuwe medewerkers een plek te bieden. Op basis van de prognose van het aantal medewerkers t/m 2026 en de nieuwe ruimtenorm voor kantoren zal het kantoorareaal toereikend zijn.

In de volgende grafiek is het aanbod aan kantoorruimte weergegeven ten opzichte van de ruimtebehoefte conform de oude (rood) en de nieuwe ruimtenorm (groen). De piek in het aanbod in 2023 is vanwege het tijdelijk gebruik van schuifruimte in ASP 107.



Grafiek: aanbod kantoorruimte FNWI en de vraag naar kantoorruimte volgens de oude ruimtenorm (rood) en de nieuwe ruimtenorm (groen)

### B1.1.4 AUC

Het AUC (Amsterdam University College) is een samenwerking tussen UvA en VU. De jaarlijkse instroom van studenten AUC is gemaximeerd. Het AUC heeft een gebouw dat specifiek voor de opleiding is gerealiseerd. De vraag en aanbod naar ruimte worden daarom als gelijk beschouwd. Aandachtspunt bij verdere planontwikkeling op het ASP is het gebruik van de in pandige fietsenstalling in ASP 107 door het AUC.

## B1.1.5 Portefeuille analyse ASP

In onderstaande tabel worden de basis vraag en aanbod en de optionele vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen. Onder aan de streep wordt vervolgens een verschillenanalyse gemaakt inclusief de gewenste frictieruimte.

AANBOD gecategoriseerd ASP	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Goed	48.292	64.227	63.965	63.965	72.575	72.575	72.575	72.575	72.139
Voldoende	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matig	3.276	1.620	260	260	260	260	260	260	260
Aanhuur	0	400	400	400	0	0	0	0	0
<b>Basis aanbod</b>	<b>51.568</b>	<b>66.247</b>	<b>64.625</b>	<b>64.625</b>	<b>72.835</b>	<b>72.835</b>	<b>72.835</b>	<b>72.835</b>	<b>72.399</b>
Goed	0	410	672	672	3.556	3.556	3.556	3.556	3.294
Voldoende	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matig	25	1.409	0	0	0	0	0	0	0
Aanhuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optioneel aanbod</b>	<b>25</b>	<b>1.819</b>	<b>672</b>	<b>672</b>	<b>3.556</b>	<b>3.556</b>	<b>3.556</b>	<b>3.556</b>	<b>3.294</b>
<b>TOTAAL aanbod</b>	<b>51.593</b>	<b>68.066</b>	<b>65.297</b>	<b>65.297</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>75.693</b>
Renovatie	0	0	2.884	2.884	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL m2</b>	<b>51.593</b>	<b>68.066</b>	<b>68.181</b>	<b>68.181</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>76.391</b>	<b>75.693</b>

VRAAG gecategoriseerd ASP	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Primair	50.602	55.585	54.237	54.767	60.174	60.174	60.174	60.174	60.174
Partners	118	2.932	2.880	2.880	5.663	5.663	5.663	5.663	5.663
Studenten	0	6.667	6.667	6.667	6.667	6.667	6.667	6.667	6.667
Support	1.231	1.404	1.404	1.404	1.661	1.661	1.661	1.661	1.661
Commercieel	0	0	0	0	300	300	300	300	300
<b>Totaal Vraag Basis</b>	<b>51.952</b>	<b>66.588</b>	<b>65.189</b>	<b>65.719</b>	<b>74.466</b>	<b>74.466</b>	<b>74.466</b>	<b>74.466</b>	<b>74.466</b>
Primair	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partners	0	0	0	0	2.884	2.884	2.884	2.884	2.884
Studenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Support	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercieel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optionele vraag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.884</b>	<b>2.884</b>	<b>2.884</b>	<b>2.884</b>	<b>2.884</b>
<b>Totale vraag</b>	<b>51.952</b>	<b>66.588</b>	<b>65.189</b>	<b>65.719</b>	<b>77.350</b>	<b>77.350</b>	<b>77.350</b>	<b>77.350</b>	<b>77.350</b>

Portefeuilleanalyse ASP	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>	<b>-384</b>	<b>-341</b>	<b>-564</b>	<b>-1.094</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-2.067</b>
Optionele vraag	0	0	0	0	-2.884	-2.884	-2.884	-2.884	-2.884
Gewenste frictiemogelijkheden	-633	-695	-1.356	-2.026	-3.009	-3.009	-3.009	-3.009	-3.009
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>	<b>-1.016</b>	<b>-1.036</b>	<b>-1.920</b>	<b>-3.121</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.960</b>
Optioneel aanbod	25	1.819	672	672	3.556	3.556	3.556	3.556	3.294
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>	<b>-991</b>	<b>783</b>	<b>-1.248</b>	<b>-2.449</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-4.665</b>

Tabel: portefeuilleanalyse ASP met de match in m<sup>2</sup> NO tussen de basis en optionele vraag en aanbod

De match tussen de basis vraag en het basis aanbod is met de oplevering van Lab42 weer nagenoeg passend. Op termijn loopt het tekort aan ruimte op het ASP weer op door groei van de faculteiten en toenemende ambities. De FNWI heeft geen prognose van het aantal studenten en medewerkers vanaf 2027 opgegeven, deze wordt in het model vooralsnog constant verondersteld.

Met de renovatie van ASP 107 komt er weer optioneel aanbod beschikbaar. Hiermee kan een deel van de toenemende vraag en optionele vraag worden opgevangen. Het ontbreken van frictieruimte vraagt echter om zorgvuldige beheersing van vraag en aanbod in de portefeuille ASP. Als er nieuwe initiatieven worden ontplooid is het gewenst daar vanuit huisvesting flexibel op in te kunnen spelen. De mate waarin dat kan is afgelopen jaren afgenomen doordat deze capaciteit ingezet is voor groei van FNWI. De nabijheid van NWO en de panden van Matrix IC kunnen mogelijk worden ingezet als flexibele schil om tijdelijke aanvullende ruimtebehoefte in op te vangen.

### Lange termijn groei en krimp

Het campusterrein heeft nog voldoende ruimte voor het realiseren van nieuwe m<sup>2</sup>. Echter, vraagt de realisatie van een nieuw gebouw om een aanlooptijd van minimaal vier jaar. Om in 2026 te kunnen beschikken over een nieuw gebouw, is begin 2022 een besluit genomen op het projectplan LabQ. Ook is dan relevant, vergelijkbaar aan het traject dat is doorlopen voor LabQ, om te weten of de omvang van de ruimtevraag dusdanig is dat UvA hier zelf in zou moeten investeren, danwel dat aanhuur een passender oplossing is.

Naast de verwachte groeiprognoze heeft de FNWI ook een minimale en maximale prognose aangegeven. De effecten hiervan vertaald in een ruimtebehoefte zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Portefeuilleanalyse ASP	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>	<b>-384</b>	<b>-341</b>	<b>-564</b>	<b>-1.094</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-1.631</b>	<b>-2.067</b>
Optionele vraag	0	0	0	0	-2.884	-2.884	-2.884	-2.884	-2.884
Gewenste frictiemogelijkheden	-633	-695	-1.356	-2.026	-3.009	-3.009	-3.009	-3.009	-3.009
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>	<b>-1.016</b>	<b>-1.036</b>	<b>-1.920</b>	<b>-3.121</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.524</b>	<b>-7.960</b>
Optioneel aanbod	25	1.819	672	672	3.556	3.556	3.556	3.556	3.294
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>	<b>-991</b>	<b>783</b>	<b>-1.248</b>	<b>-2.449</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-3.968</b>	<b>-4.665</b>

bandbreedte groei/krimp	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
scenario min FNWI		-126	-372	-529	-701	-701	-701	-701	-701
overige krimp									
<b>match basis pessimistisch</b>		<b>-216</b>	<b>-192</b>	<b>-565</b>	<b>-930</b>	<b>-930</b>	<b>-930</b>	<b>-930</b>	<b>-1.366</b>
scenario max FNWI		138	372	533	709	709	709	709	709
overige groei									
<b>match basis optimistisch</b>		<b>-480</b>	<b>-936</b>	<b>-1.627</b>	<b>-2.340</b>	<b>-2.340</b>	<b>-2.340</b>	<b>-2.340</b>	<b>-2.775</b>

Tabel: effect op portefeuilleanalyse in m<sup>2</sup> NO van de verwachte groei/ krimp van de FNWI

De bandbreedte van de groei en krimp van de FNWI is relatief klein. De beoogde maximale of minimale groei geeft weinig impact op de beschikbaarheid van de portefeuille. Voor de eventuele planvorming van nieuwe huisvesting zal de bandbreedte van de ontwikkelingen zo goed mogelijk in kaart moeten zijn gebracht, om te borgen dat ook verdere groei kan worden opgevangen binnen de beschikbare ruimte.

## B1.2 Roeterseilandcampus (REC)

De Roeterseilandcampus (REC) is gelegen tussen de Roetersstraat, Sarphatistraat en Plantage Muidergracht. Deze campus biedt onderdak aan de Faculteit Maatschappij- en Gedragwetenschappen (FMG), de Faculteit Economie en Bedrijfskunde (FEB) en de Faculteit der Rechtsgeleerdheid (FdR). Op deze studentrijke campus (ruim 23.000 studenten) is verder onder andere het cultureel centrum CREA, Studenten Services en het CvB van de UvA gehuisvest. Samen met de HvA, die op de kop van de Wibautstraat de Amstelcampus recent heeft voltooid met de huisvesting voor de Faculteit Techniek, en de gemeente Amsterdam maakt de UvA van het gebied rond het Weesperplein een aantrekkelijk 'kenniskwartier' in het hart van Amsterdam.

Naast de faculteiten biedt de Roeterseilandcampus ook ruimte aan (kennis)partners zoals UvA Holding, ITTA, SEO, Arbodienst, CREA, Folia, ONCAMPUS Amsterdam en het nieuwe gezondheidscentrum.

### B1.2.1 Huidig ruimtegebruik Roeterseilandcampus

Er is in 2023 op de REC ca. 72.000 m<sup>2</sup> NO in gebruik. Er is ca. 8.200 m<sup>2</sup> leegstand vanwege de renovatie van REC P en de eerste fase van REC JK. Daarnaast is er bouwkundige leegstand in (de kelder van) REC H en (de zolder van) REC G, welke alleen middels een investering verhuurbaar gemaakt kan worden. Na oplevering van REC JK en REC P is er vrijwel geen (bouwkundige) leegstand op de REC en worden alle m<sup>2</sup> goed benut.

Roeterseilandcampus	onderwijs	onderzoek	kantoren	ondersteunende	overige	totaal
<b>totaal</b>	<b>25.169</b>	<b>2.709</b>	<b>38.558</b>	<b>4.892</b>	<b>8.623</b>	<b>79.951</b>
<b>gebruik</b>	<b>23.805</b>	<b>1.596</b>	<b>35.128</b>	<b>3.005</b>	<b>8.191</b>	<b>71.726</b>
<b>leegstand</b>	<b>1.364</b>	<b>1.113</b>	<b>3.429</b>	<b>1.887</b>	<b>432</b>	<b>8.225</b>
<b>primair</b>	<b>20.678</b>	<b>1.382</b>	<b>29.294</b>	<b>12</b>	<b>1.734</b>	<b>53.100</b>
FEB	665		6.869		96	7.630
FMG	227	1.382	15.861		483	17.952
FdR (excl. PPLE)	878		5.053		824	6.755
PPLE	962		534			1.496
FGw (CEDLA)			838			838
UB	5.768		52	12	78	5.910
UB erfgoed			87		254	341
BOL	12.178					12.178
<b>intern overig</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.240</b>	<b>2.735</b>	<b>5.455</b>	<b>11.430</b>
FS			659	2.347	5.455	8.461
StS			1.103			1.103
B&B			586			586
ICTS			579	388		966
AC			111			111
SGZ			201			201
<b>gelieerd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>997</b>	<b>0</b>	<b>196</b>	<b>1.193</b>
UvA Holding			274		66	340
SEO			723		130	853
<b>derden</b>	<b>3.127</b>	<b>214</b>	<b>1.598</b>	<b>258</b>	<b>806</b>	<b>6.003</b>
LAW Hub			502			502
Arbodienst		30	129			159
CREA	2.590	135	556	258		3.539
Folia			80			80
On Campus	537		85			622
Gezondheidscentrum		49	246			295
commerciële plint					806	806
<b>leegstand</b>	<b>1.364</b>	<b>1.113</b>	<b>3.429</b>	<b>1.887</b>	<b>432</b>	<b>8.225</b>
bouwkundig	1364	734	3013	1819	432	7.362
economisch		379	416	68		863

Tabel: ruimtegebruik op de REC in m<sup>2</sup> NO



## **B1.2.2 Ontwikkelingen Roeterseilandcampus**

### **Tijdelijke maatregelen**

Vanwege de onvoorziene en sterke groei van de REC faculteiten in de afgelopen jaren is de druk op de beschikbare ruimte op de REC de afgelopen jaren toegenomen. Om meer grip te krijgen op de ontwikkeling van de toekomstige ruimtevraag is in 2021 een uitgebreide portefeuillanalyse gedaan en met gebruikers gezocht naar oplossingen. Dit heeft begin 2022 geleid tot het besluit voor realisatie van tijdelijke onderwijszalen op plot V (REC V). Met de realisatie van REC V wordt een groot deel van het knelpunt in de beschikbaarheid van onderwijsruimte opgelost.

De UvA heeft als inzet om niet verder te groeien, maar het is niet zeker dat dit direct kan worden geëffectueerd. Indien de beoogde groei van de faculteiten gerealiseerd wordt, neemt het tekort aan m<sup>2</sup> weer verder toe. Daarom zal ook in aanloop naar 2023 samen met alle betrokken campusgebruikers gekeken worden naar de nodige tijdelijke maatregelen.

### **Openstaande vraag naar onderwijsruimte en studieplekken**

Om tegemoet te komen aan de vraag naar studieplekken van een groeiende studentpopulatie wordt continu gekeken naar nieuwe mogelijkheden. Echter zijn de mogelijkheden voor uitbreiding inmiddels benut en is er een tekort van ca. 600 plekken op deze campus, uitgaande de norm van 1 studieplek op 7 studenten. Tijdens peikweken (tentamenperiode) kan het aanbod worden opgeschaald met ca. 800 tijdelijke plekken.

In de komende jaren zal er nog steeds sprake zijn van een overgangssituatie waarbij er op de REC een tijdelijk tekort aan studieplekken wordt aanvaard ten opzichte van de norm. In het nabijgelegen Universiteitskwartier is in de komende jaren nog sprake van een overschot. Het uitgangspunt is dat het aantal studieplekken per student in 2025 op orde is gebracht op alle UvA campussen.

Uitbreiding van het aanbod aan studieplekken op de campus zal vooralsnog alleen mogelijk zijn als ander gebruik kleiner wordt of verplaatst kan worden. Maar ook zal combinatiegebruik een steeds groter deel van de oplossing moeten worden. De marktverkenningen wijzen tot nu toe uit dat het niet goed mogelijk is om op een aanvaardbare manier tot extra aanhuur van meters te komen om het tekort op te lossen.

Als begin van studiejaar '22-'23 zonder beperkende coronamaatregelen verloopt, zal mede duidelijk worden wat het effect is van de veranderingen in de onderwijsvormen en campusgebruik op de vraag naar het aantal en de type studieplekken. Dit kan bepalend zijn voor de toekomstige ruimtebehoefte voor studieplekken. Het uitbreiden van studieplekken op de REC blijft daarom hoog op de agenda en zal onderwerp zijn in de verkenning naar de mogelijke maatregelen die op de REC kunnen worden genomen om meer ruimte te creëren voor het primair proces.

De portefeuillanalyse van de REC heeft in 2021 geleid tot een set aan zowel tijdelijke als permanente maatregelen om het tekort aan ruimte op te lossen. Hieruit is het besluit voor realisatie van REC V voortgekomen. Met REC V is een groot deel van het knelpunt in de beschikbaarheid van onderwijszalen opgelost. Het onderwijs van '22-'23 kan worden ingeroosterd, met een gemiddelde bezettingsgraad van 69% voor de werkgroepzalen in blok 1 van semester 1. Door de groei van het aantal studenten op de REC in de komende jaren zal de druk op de onderwijsvoorzieningen wederom toenemen. Dit vraagt om zorgvuldige monitoring van de bezetting van de onderwijszalen REC en mogelijke uitbreiding van het aantal zalen.

### **Doorontwikkeling REC**

Ook nadat de renovaties van REC P en REC JK gereed zijn, stijgt de ruimtebehoefte boven het beschikbare aanbod uit. Op lange termijn zal meer ruimte op de REC nodig zijn, voor zowel primair proces als valorisatie en de mogelijkheid om partners te huisvesten op de campus.

In 2022 is een plan van aanpak opgesteld voor de doorontwikkeling van de REC. Het plan van aanpak moet leiden tot een gebiedsvisie, een masterplan, de inhoudelijke positionering van de REC en een opzet van de campusorganisatie. De inhoudelijke ambities worden gekoppeld uit de kansen vanuit de gebiedsontwikkeling. De drie REC faculteiten werken daarbij nauw samen met HO, FS en FP&C, S&B, IXA en de gemeente.

In het HvP wordt rekening gehouden met het realiseren van ca. 9.000 m<sup>2</sup> VVO aan nieuwe m<sup>2</sup> op de REC. Voor de concrete uitwerking hiervan is al een eerste stedenbouwkundige verkenning gedaan. Dit zal in het masterplan verder worden uitgewerkt naar een gebiedsaanpak en concrete bouwprojecten.

### **Valorisatie**

De faculteiten hebben samen met UvA Holding hun ambities om meer ruimte voor valorisatie te realiseren uitgewerkt in REC Impact. REC Impact biedt vele mogelijkheden om ondernemerschap in de social sciences verder te ontwikkelen. Vooralnog is het plan om te starten met 680 m<sup>2</sup> in REC JK. In de upgrade van REC JK wordt hierin voorzien.

Op de langere termijn kunnen het aantal samenwerkingsverbanden vanuit de faculteiten, het aantal social science start- en scaleups en het aantal meer gevestigde bedrijven in het social science domein op en rond de campus sterk toenemen. De combinatie van op social science ondernemerschap gericht programma van de UvA en UvA-VH in (de directe nabijheid van) een bedrijfsverzamelgebouw van Matrix IC op de REC biedt kansen voor alle betrokken partijen. UvA, UvA VH en Matrix IC zullen in de komende maanden samen de haalbaarheid van een REC Impact Innovation Center verder verkennen.

### **REC V**

REC V is een tijdelijk onderwijspaviljoen, opgebouwd uit modulaire eenheden. Het paviljoen is in een aantal maanden tijd gerealiseerd en net op tijd gereed voor het studiejaar '22-'23. Het biedt ruimte aan 24 werkgroepzalen. Door de onderwijszalen uit te roosteren in de week voorafgaand aan de tentamenweken, kan het hele paviljoen tijdens de piekvraag worden ingezet als studiecetrum. Hiermee kan REC V ook een gedeeltelijke invulling geven aan het tekort aan studieplekken op de REC. Het uitgangspunt is dat REC V voor ca. 10 jaar in gebruik is.

### **Upgrade REC JK**

Uit de analyse die in 2019 is gedaan naar de ruimtebehoefte REC blijkt dat REC JK ook in de komende jaren nodig blijft voor het huisvesten van het primair proces. Dat heeft geleid tot het besluit om REC JK te voorzien van een upgrade waarmee het gebouw voor de komende 15 jaar weer goed bruikbaar blijft voor onderwijs, onderzoek en valorisatie.

Dit betekent dat het onderhoud en beheer van het pand erin moet voorzien dat de gebruiksperiode de komende jaren wordt zeker gesteld. Daarnaast zijn er vanuit het programma verduurzaming gebouwen en het HvP middelen beschikbaar gesteld om het gebouw te verduurzamen, het comfort te verhogen en het functioneel aan te passen. FS heeft samen met de faculteiten en gebruikers van REC JK een plan uitgewerkt voor een stapsgewijze verbetering van het pand. Het project is medio 2022 aanbesteed. Het aanbestedingsresultaat was fors hoger dan het budget. Vanwege de noodzaak de bruikbaarheid van deze meters voor komende jaren zeker te stellen is besloten om door te gaan met het project. In de Kaderbrief is reeds een voorstel gedaan voor het ophogen van het HvP budget. Inmiddels zijn de werkzaamheden van de eerste fase in volle gang.

## Renovatie REC P

In 2022 is gestart met de renovatie van REC P. Het gebouw zal worden ingezet voor kleinschalige en exclusieve onderwijsvormen, zoals PPLE, het contractonderwijs van de Amsterdam Business School en het contractonderwijs van FMG en FDR, wat onder de vlag van UvA Academy wordt aangeboden. REC P zal daarmee het vlaggenschip voor het leven lang leren onderwijs van de UvA worden. Het gebouw wordt zoveel mogelijk circulair aangepakt en verduurzaamd. Ook hier zijn volop bouwwerkzaamheden aan de gang. De beoogde ingebruikname is medio 2023.

## REC E1

Met de verhuizing van PPLE naar REC P komt er ruimte in de REC E1 toren beschikbaar. Dit geeft de gelegenheid om meer verbinding te maken tussen het ruimtegebruik in REC ABCD enerzijds en het cluster REC E, L, G en H anderzijds. Met name door het goed positioneren van de onderste verdiepingen van de gebouwen kan de aantrekkelijkheid van het gebied rondom de gracht worden vergroot. De betrokken eenheden buigen zich over de nieuwe invulling van de REC E1-toren. Daarbij wordt gekeken naar de groei van de faculteiten en de openstaande vraag naar studieplekken en onderwijszalen. Het heeft de voorkeur hierbij voor een gebouwgerichte benadering te kiezen zodat de aanpassingen beperkt kunnen blijven en het gebouw snel weer inzetbaar is. Eventuele bouwkundige aanpassingen kunnen worden aangedragen in het FA-proces.

## Sport

De REC faculteiten geven aan dat er vanuit studenten en medewerkers behoefte is aan een sportfaciliteit op de campus. Er wordt een verkenning gedaan naar de haalbaarheid van het realiseren van een sportlocatie USC in de kelder van REC BC of in REC JK. Op basis van de uitkomst van deze verkenning zal een locatiekeuze worden gemaakt.

### B1.2.3 Faculteit Maatschappij en Gedragwetenschappen (FMG)

De FMG is gehuisvest in de panden REC BCD, REC G en het labgebouw REC L. De FMG is in de afgelopen jaren sterk gegroeid, met name door de toename van het Engelstalig onderwijs. FMG is met 11.388 studenten de grootste faculteit van de UvA.

Dit collegejaar is gestart met de nieuwe bacheloropleiding 'Computational Social Science' welke zal doorgroeien naar een maximale omvang van 350-400 studenten. Met de upgrade van REC JK wordt voorzien in de huisvesting. Het aanbod aan contractonderwijs wordt onder de vlag van UvA Academy verder uitgebreid en zal een plek krijgen in REC P.

De faculteit groeit na een aantal stabiele jaren naar een formatieomvang van 1.350 fte. De sectorplanmiddelen en de beurzen zorgen mogelijk nog voor een verdere toename van het aantal fte in de toekomst.

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
studenten	min	10.700	11.388	11.600	11.400	11.500	11.300	11.100
	verwacht	10.700	11.388	11.800	12.200	12.500	12.800	13.100
	max	10.700	11.388	12.000	13.000	13.500	14.300	15.100

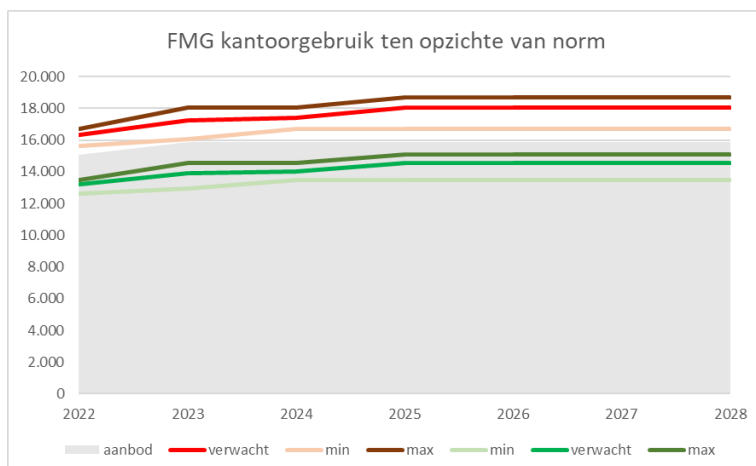
jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fte	min	1.168	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	verwacht	1.222	1.289	1.300	1.350	1.350	1.350	1.350
excl. gast	max	1.250	1.350	1.350	1.400	1.400	1.400	1.400

Tabel: aantal ingeschreven studenten en fte FMG

## Ruimtebehoefte kantoren

De faculteit heeft in het afgelopen jaar ruimte met een lage bezettingsgraad afgestoten of ingezet voor andere doeleinden. Tegelijkertijd is de faculteit fors gegroeid in formatie waardoor FMG ca. 1.400 m<sup>2</sup> onder de huidige ruimtenorm is gehuisvest. De nieuwe ruimtenorm betekent een vermindering van het genormeerde kantoorareaal van 3.350 m<sup>2</sup>, waarmee de beoogde groei van

de faculteit kan worden opgevangen. De implementatie van de nieuwe norm vraagt echter wel om een aanpassing van de huidige kantoorinrichting van FMG. De faculteit verwacht schuifruimte nodig te hebben om hier stappen in de kunnen zetten.



Grafiek: huidig aanbod kantoorruimte FMG en de verwachte vraagontwikkeling volgens de huidige (rood) en nieuwe ruimtenorm (groen).

#### **B1.2.4 Faculteit Economie en Bedrijfskunde (FEB)**

De FEB is gehuisvest in REC M, wat vooral wordt gebruikt door de Amsterdam Business School (ABS), en REC E dat onderdak biedt aan Amsterdam School of Economics (ASE) en de facultaire ondersteuning. De faculteit heeft in studiejaar '22-'23 6.945 studenten. De formatieomvang neemt toe naar 601 fte.

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
studenten	min	7.011	6.945	6.689	6.610	6.527	6.442	6.353
	verwacht	7.011	6.945	7.232	7.345	7.460	7.579	7.700
	max	7.011	6.945	7.774	8.079	8.392	8.716	9.048

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fte	min	589	571	567	563	558	553	547
PID+PNID	verwacht	589	601	613	625	638	650	663
	max	589	631	659	688	717	748	779

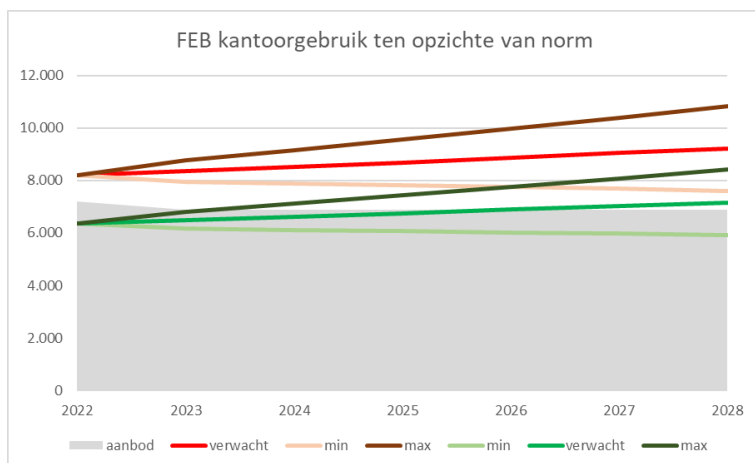
Tabel: aantal ingeschreven studenten en fte FEB

#### **Ruimtebehoefte kantoren**

Met de inpassing van de faculteit in 2015 is rekening gehouden met een verwachte groei in formatie tot 385 fte. De faculteit is met 601 fte inmiddels aanzienlijk groter met als gevolg een gebrek aan kantoorruimte van ca. 1.000 m<sup>2</sup> NO ten opzichte van de huidige norm. De verwachting is dat de formatie in de komende jaren verder zal toenemen.

Met de nieuwe norm als uitgangspunt geldt dat de faculteit over voldoende kantoorruimte beschikt om de verwachte groei te huisvesten. Het maximale groeiscenario zal waarschijnlijk leiden tot een extra vraag.

Het kantoorconcept dat in 2015 is gerealiseerd in REC E kent veel eigen kamers. In het implementatietraject van de nieuwe ruimtenorm zal moeten worden bezien welke aanpassingen aan de kantoor omgeving nodig zijn. De faculteit geeft aan zich in te zetten voor doelmatig ruimtegebruik maar dat als de groei zich snel ontwikkelt er een grens is in de mogelijkheid dit op korte termijn in de bestaande kantooromgeving op te vangen.



Grafiek: huidig aanbod kantoorruimte FEB en de verwachte vraagontwikkeling volgens de huidige (rood) en nieuwe ruimtenorm (groen).

### **B1.2.5 Faculteit der Rechtsgeleerdheid (FdR)**

De FdR is sinds de zomer van 2017 gehuisvest in REC A. De faculteit begint het studiejaar '22-'23 met 4.944 studenten en verwacht in 2023 397 fte.

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
studenten	min	5.043	4.944	4.805	4.805	4.805	4.805	4.805
	verwacht	5.043	4.944	5.057	5.057	5.057	5.057	5.057
	max	5.043	4.944	5.311	5.311	5.311	5.311	5.311

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fte	min	375	375	375	375	375	375	375
PID+PNID	verwacht	389	397	405	413	421	430	438
excl. gast	max	414	422	431	439	448	457	466

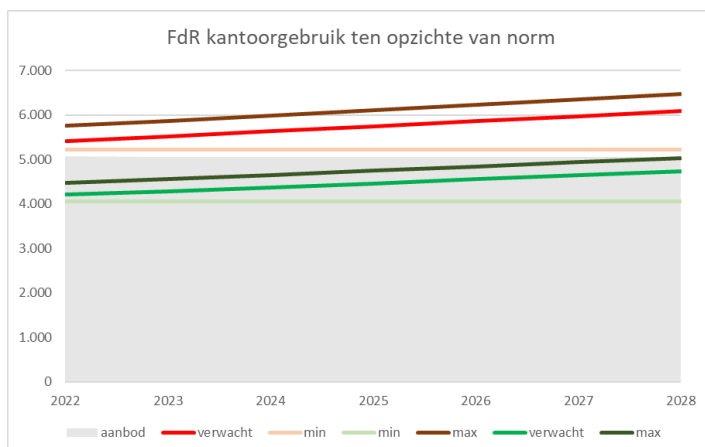
Tabel: aantal ingeschreven studenten en fte FdR

Het aantal studenten is in de afgelopen jaren gestaag toegenomen. In eerste instantie door de start van PPLE, maar in de laatste jaren ook vanwege een toename van het aantal Ba en Ma studenten. In collegejaar 21/22 kende de FdR een forse groei in het aantal inschrijvingen van 7,7%. De groei vlagt dit studiejaar af. De faculteit wil een rem zetten op de groei in de het aantal internationale masterstudenten. Voor de vernieuwde bachelors die in 2023 starten, wordt voornamelijk uitgegaan van het huidige niveau van instroom. Wel zal de vraag naar kleinere zalen toenemen.

### **Ruimtebehoefte kantoren**

De groei van de formatie van FdR heeft geleid tot het ingroeien in de, bij aanvang van gebruik wat ruime, huisvesting in REC A. Vanwege de directe doorbelasting van de huisvestingslasten aan de afdelingen wordt bewuster omgegaan met de ruimte, met groei en krimp tussen de afdelingen onderling als gevolg. Een overschot aan kantoorruimte is d.m.v. functionele aanpassingen omgezet in onderwijsruimte.

Voor de komende jaren wordt een lichte groei verwacht vanwege een toename in zowel de 1<sup>e</sup> geldstroom als in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> geldstroom. Bij een toename van het aantal fte wordt efficiënter gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte in REC A. De faculteit beweegt op deze manier vanzelf richting de nieuwe ruimtenorm. In onderstaande grafiek is zichtbaar dat de FdR ook in de toekomst nog ruim is gehuisvest ten opzichte van de nieuwe ruimtenorm. In het implementatie traject van de nieuwe ruimtenorm kan mogelijk worden onderzocht of de kantoorruimte nog doelmatiger kan worden ingezet, bijvoorbeeld ten behoeve van het onderwijs.



Grafiek: huidig aanbod kantoorgebruik FdR en de verwachte vraagontwikkeling volgens de huidige (rood) en nieuwe ruimtenorm (groen).

### B1.2.6 Portefeuilleanalyse Roeterseilandcampus

In onderstaande tabel worden de basis vraag en aanbod en de optionele vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen. Onder aan de streep wordt vervolgens een verschillenanalyse gemaakt inclusief de gewenste frictieruimte.

AANBOD gecategoriseerd REC		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Goed		62.830	64.578	67.578	67.578	67.578	67.578	67.578	67.578	72.349	72.473
Voldoende		0	420	3.002	9.026	8.606	8.606	8.606	8.606	8.606	8.606
Matig		3.581	5.397	4.518	0	0	0	0	0	0	0
Aanhuur		1.956	1.103	341	341	341	341	341	341	341	341
<b>Basis Beschikbaar</b>		<b>68.367</b>	<b>71.498</b>	<b>75.439</b>	<b>76.945</b>	<b>76.525</b>	<b>76.525</b>	<b>76.525</b>	<b>76.525</b>	<b>81.296</b>	<b>81.420</b>
Goed		0	0	0	500	500	500	500	500	500	500
Voldoende		0	0	0	980	980	980	980	0	0	0
Matig		0	335	335	335	335	335	335	335	335	335
Aanhuur		0	400	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162
<b>Optioneel</b>		<b>0</b>	<b>735</b>	<b>1.497</b>	<b>2.977</b>	<b>2.977</b>	<b>2.977</b>	<b>2.977</b>	<b>1.997</b>	<b>1.997</b>	<b>1.997</b>
<b>TOTAAL aanbod</b>		<b>68.367</b>	<b>72.233</b>	<b>76.936</b>	<b>79.922</b>	<b>79.502</b>	<b>79.502</b>	<b>79.502</b>	<b>78.522</b>	<b>83.293</b>	<b>83.417</b>
Renovatie		5.834	5.834	1.506	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL m2</b>		<b>74.201</b>	<b>78.402</b>	<b>78.777</b>	<b>80.257</b>	<b>79.837</b>	<b>79.837</b>	<b>79.837</b>	<b>78.857</b>	<b>83.628</b>	<b>83.417</b>
VRAAG gecategoriseerd REC		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Primair	<i>basis</i>	60.010	61.805	64.600	62.869	63.047	63.227	63.407	63.407	63.407	63.407
Partners	<i>basis</i>	2.585	1.361	2.118	2.118	2.118	2.118	2.118	2.118	2.118	2.118
Studenten	<i>basis</i>	3.840	4.114	4.114	4.869	4.869	4.869	4.869	4.869	4.869	4.869
Support	<i>basis</i>	5.120	4.545	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.186	4.186
Commercieel	<i>basis</i>	740	806	806	806	806	806	806	806	806	806
<b>Totaal Vraag Basis</b>		<b>72.295</b>	<b>72.631</b>	<b>76.411</b>	<b>75.436</b>	<b>75.613</b>	<b>75.793</b>	<b>75.974</b>	<b>75.974</b>	<b>75.387</b>	<b>75.387</b>
Primair	<i>optioneel</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partners	<i>optioneel</i>	0	0	0	500	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000	5.000
Studenten	<i>optioneel</i>	755	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Support	<i>optioneel</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercieel	<i>optioneel</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optionele vraag</b>		<b>755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Totale vraag</b>		<b>73.050</b>	<b>72.631</b>	<b>76.411</b>	<b>75.936</b>	<b>76.613</b>	<b>76.793</b>	<b>76.974</b>	<b>76.974</b>	<b>80.387</b>	<b>80.387</b>
Portefeuilleanalyse REC		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
<b>Match basis vraag en aanbod</b>		<b>-3.928</b>	<b>-1.133</b>	<b>-971</b>	<b>1.510</b>	<b>912</b>	<b>732</b>	<b>552</b>	<b>552</b>	<b>5.910</b>	<b>6.034</b>
Optionele vraag		-755	0	0	-500	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-5.000	-5.000
Gewenste frictiemogelijkheden 5%		-750	-773	-1.615	-2.358	-3.152	-3.161	-3.170	-3.170	-3.170	-3.170
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>		<b>-5.433</b>	<b>-1.906</b>	<b>-2.586</b>	<b>-1.348</b>	<b>-3.240</b>	<b>-3.429</b>	<b>-3.619</b>	<b>-3.619</b>	<b>-2.261</b>	<b>-2.136</b>
Optioneel aanbod		0	735	1.497	2.977	2.977	2.977	2.977	1.997	1.997	1.997
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>		<b>-5.433</b>	<b>-1.171</b>	<b>-1.090</b>	<b>1.629</b>	<b>-264</b>	<b>-452</b>	<b>-642</b>	<b>-1.622</b>	<b>-264</b>	<b>-140</b>

Tabel: portefeuilleanalyse REC met de match in m<sup>2</sup> NO tussen de basis en optionele vraag en aanbod

De herijking van de prognoses van het aantal studenten en medewerkers heeft de groei van de REC faculteiten inzichtelijk gemaakt. Een vertaling hiervan in de ruimtebehoefte maakt dat er in de komende jaren een structureel hogere vraag naar m<sup>2</sup> voor het primair proces is.

De renovaties van REC P en REC JK zorgen tijdelijk voor verminderde beschikbaarheid van het aanbod. Zodra deze klaar zijn in 2025, zorgt de verwachte groei van de REC faculteiten voor een nieuw knelpunt.

Door de groei van de formatieomvang van de faculteiten is het boven genormeerde ruimtegebruik afgenomen of inmiddels zelfs negatief. De faculteiten verwachten verder te groeien, maar of dat leidt tot een extra vraag in kantoorruimte moet worden gezien in het licht van de nieuwe ruimtenorm. Op basis van de nieuwe norm is de kantooromgeving nu en in de toekomst in m<sup>2</sup> passend, maar sluit het kwalitatief nog niet overal aan. De verwachting is dat dit komende tijd de nodige aandacht zal vergen.

De toename van het aantal studenten leidt ook tot een extra vraag naar onderwijsruimte. In 2022 is REC V gerealiseerd, een tijdelijk onderwijsgebouw met 24 werkgroepzalen. Hiermee kan het onderwijs in '22-'23 weer op een goede manier worden ingeroosterd. Verdere groei zal de druk op de beschikbaarheid weer vergroten. De impact hiervan zal duidelijk worden in het roosterproces voor '23-'24.

Het aantal studieplekken is op de REC al jaren onder de streefnorm. Dit verklaart voor een groot deel het tekort in de ruimtebehoefte REC in 2023. De vraag kan deels worden opgevangen door een overschot in het UK. Ook wordt er steeds meer tijdelijk aanbod opgeschaald in de weken waarin de vraag het grootst is, rondom de tentamentijd. Maar de beschikbaarheid van de studieplekken op de REC blijft een aandachtspunt.

Op de langere termijn vraagt de ambitie ten aanzien van valorisatie en samenwerking om meer ruimte. In het HvP 2022 zijn de financiële middelen opgenomen voor het toevoegen van ca. 9.000 m<sup>2</sup> VVO op de campus. De doorlooptijd om nieuwe m<sup>2</sup> aan de campus toe te voegen is echter lang, nieuwe huisvesting zal pas rond 2030 gerealiseerd zijn.

### Lange termijn groei of krimp

De REC faculteiten hebben in de groeiprognose een minimale en maximale bandbreedte in aantal studenten en medewerkers aangegeven. Een vertaling van deze ontwikkeling in ruimtebehoefte leidt tot onderstaande bandbreedte.

bandbreedte groei/krimp	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
scenario min REC		-1.919	-2.604	-4.317	-5.023	-6.012	-7.018	-7.018	-7.018	-7.018
overige krimp										
<b>match basis krimp</b>		<b>786</b>	<b>1.633</b>	<b>5.827</b>	<b>5.935</b>	<b>6.744</b>	<b>7.570</b>	<b>7.570</b>	<b>12.928</b>	<b>13.052</b>
scenario max REC		718	1.579	2.548	3.486	4.085	4.964	4.964	4.964	4.964
overige groei										
<b>match basis groei</b>		<b>-2.624</b>	<b>-4.165</b>	<b>-3.895</b>	<b>-6.727</b>	<b>-7.514</b>	<b>-8.583</b>	<b>-8.583</b>	<b>-7.225</b>	<b>-7.101</b>

Tabel: effect op portefeuilledanalyse in m<sup>2</sup> NO van de verwachte groei/ krimp van de REC faculteiten

In het geval van een krimp scenario van de vraag zal de druk op de beschikbare ruimte afnemen en ontstaat er overcapaciteit. Indien er sprake is van een overschot aan ruimte, geldt ook in dit gebied dat de verwachting is dat er voldoende belangstelling is om door middel van verhuur tijdelijke vraaguitval op te vangen.

Het maximale scenario verwacht echter nog veel meer groei, waardoor het berekende tekort aan ruimte aanzienlijk wordt vergroot (+5.000 m<sup>2</sup> NO in 2028). Bij de analyse naar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden zal rekening moeten worden gehouden met deze bandbreedte, teneinde toekomstige nieuwe vragen op te kunnen blijven vangen.

### B1.3 Universiteitskwartier (UK)

Het Universiteitskwartier (UK) is het gebouwencomplex rond Binnengasthuisterrein, Oude Turfmarkt, Nieuwe Doelenstraat, Oudemanshuispoort en strekt zich uit tot het Bushuis, Oost-Indisch Huis en Spinhuis. Tot het huidige cluster Binnenstad behoren ook andere gebouwen (PC Hoofthuis, UB Singel, Maagdenhuis, Aula, en Handboogstraat).

Op het Universiteitskwartier worden de Faculteit der Geesteswetenschappen, de Universiteitsbibliotheek en de erfgoedcollecties ondergebracht als ook het Bestuurscentrum van de UvA. Met de KNAW is in 2016 een huurovereenkomst gesloten voor het Oost-Indisch Huis en Spinhuis, waar een aantal geesteswetenschappelijke instituten zijn gehuisvest.

#### B1.3.1 Huidig gebruik Universiteitskwartier

In en rondom het Universiteitskwartier is in totaal ca. 56.500 m<sup>2</sup> NO in gebruik door de UvA en partners. Er is ca. 23.000 m<sup>2</sup> NO leegstand, met name bouwkundig, als gevolg van verhuisbewegingen en renovaties. Een deel hiervan is benodigd om gedurende de renovaties tijdelijk als schuifruimte te worden ingezet. Er wordt actief verhuurbeleid ingezet om nieuwe (tijdelijke) initiatieven te huisvesten, en ruimtegebruik aan derden aan te bieden. Afhankelijk van de uiteindelijke planning en fasering van de ontwikkeling van het Universiteitskwartier zal tijdelijke inzet van ruimte worden geïntensiveerd of geëxtensiveerd. De locatie maakt verschillende activiteiten mogelijk, maar de kwaliteit (met name veiligheid) stelt daar beperkingen aan.

Universiteitskwartier	onderwijs	onderzoek	kantoren	ondersteunde	overige	totaal
<b>totaal</b>	<b>12.571</b>	<b>2.465</b>	<b>37.290</b>	<b>9.777</b>	<b>17.210</b>	<b>79.313</b>
<b>gebruik</b>	9.486	1.330	26.909	6.043	12.864	<b>56.632</b>
<b>leegstand</b>	3.085	1.135	10.380	3.734	4.346	<b>22.681</b>
<b>primair</b>	<b>9.420</b>	<b>1.294</b>	<b>18.039</b>	<b>2.354</b>	<b>6.780</b>	<b>37.887</b>
FGw	839	1.294	13.788	15	181	<b>16.117</b>
UB	3.449		2.483	518	3.284	<b>9.733</b>
UB erfgoed	74		1.295	1.808	2.856	<b>6.034</b>
BOL	5.059			12	459	<b>5.530</b>
IAS			473			<b>473</b>
<b>intern overig</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>4.729</b>	<b>3.072</b>	<b>3.326</b>	<b>11.157</b>
FS			352	1.963	1.395	<b>3.710</b>
B&B			2.667	862	1.931	<b>5.460</b>
SGZ		29	430	72		<b>531</b>
BAU			281			<b>281</b>
BC			613			<b>613</b>
HO			182			<b>182</b>
ICTS			205	175		<b>381</b>
<b>gelieerd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>487</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>491</b>
DIA			322	5		<b>326</b>
Venture Lab			165			<b>165</b>
<b>derden</b>	<b>66</b>	<b>6</b>	<b>3.654</b>	<b>612</b>	<b>2.758</b>	<b>7.096</b>
KNAW	66	6	3.272	246	500	<b>4.090</b>
DUWO					2.164	<b>2.164</b>
overig commercieel			382	366		<b>748</b>
woningen OMHP					94	<b>94</b>
<b>leegstand</b>	<b>3.085</b>	<b>1.135</b>	<b>10.380</b>	<b>3.734</b>	<b>4.346</b>	<b>22.681</b>
Tijdelijk gebruik leegstand			667	57		<b>725</b>
bouwkundig	3.085	1.135	8.216	3.440	4.346	<b>20.222</b>
economisch			1.497	237		<b>1.734</b>

Tabel: ruimtegebruik UK in 2023

#### B1.3.2 Ontwikkelingen Universiteitskwartier

De ontwikkeling van het Universiteitskwartier is omvangrijk en ambitieus. De complexiteit in de binnenstad (bouwlogistiek, monumentaliteit, bouwriscico's) maken dat de ambitie veelal niet binnen de bestaande projectreserveringen kan worden gerealiseerd. Dit vraagt om keuzes en optimalisaties. Dat proces is in volle gang, met name voor BG5 en OMHP, waarvan het voor het UK en voor FGw wenselijk is om deze projecten komende jaren te gaan realiseren.



De keuzes en optimalisaties worden gezocht in verbetering van het proces (visie op monumentaliteit, keuzes in de aanbestedingsstrategie, betere risicobeheersing, etc.) en in het programma (gebouwwerichte benadering, intensiveren gebruik, eventueel verplaatsen van programma, etc.).

### **Campusontwikkeling**

De UvA werkt aan de ontwikkeling van het Universiteitskwartier in het hart van Amsterdam. De ambitie is om een Universiteitskwartier te realiseren dat interdisciplinaire uitwisseling stimuleert en interactie tussen studenten, docenten, onderzoekers, samenwerkingspartners, burens en alumni bevordert. Voor het realiseren van deze ambitie is het programma UK gestart. Dit programma geeft vanuit verschillende perspectieven en in samenwerking met een grote diversiteit aan belanghebbenden richting aan de ontwikkeling van het UK.

Met het grootste marktaandeel in Geesteswetenschappen en de kracht van een campus in de binnenstad van Amsterdam vormt het Universiteitskwartier zich tot dé landelijke hotspot voor de Geesteswetenschappen. De vestiging van de Geesteswetenschappelijke instituten van de KNAW in het Spinhuis en Oost-Indisch Huis versterkt deze positie. De UvA is met de Gemeente Amsterdam en het KNAW een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Met deze Humanities & Society organisatie worden de krachten gebundeld waarmee het Universiteitskwartier als Humanities Hub met internationale allure wordt gepositioneerd. Dit maakt het extra aantrekkelijk voor andere partners om zich in of rondom het Universiteitskwartier te vestigen, zeker met het samenvoegen van de FGw-labs in het Onderzoekgebouw in het Bushuis.

Het Duitsland Instituut Amsterdam (DIA) is reeds gevestigd in het Oost-Indisch Huis. Studenteninitiatief VoxPOP is met een volle en goed bezochte programmering een succes. Ook het VentureLab FGw en de uitbreiding van startups met Klinikum in BG5 zijn succesvol.

### **Gebiedsontwikkeling: Strategisch Masterplan Universiteitskwartier**

Het Universiteitskwartier ligt in een kwetsbaar stedelijk gebied met veel monumentale panden. Alle stakeholders (stad, universiteit, bewoners, ondernemers en bezoekers) hebben belang bij een evenwichtige en samenhangende ontwikkeling van het gebied. Daarom hebben de UvA en de gemeente Amsterdam gezamenlijk een Strategisch Masterplan UK opgesteld, waarin deze samenhang, zowel programmatisch als kwalitatief, wordt gewaarborgd. Het totstandkomingsproces heeft bijgedragen aan draagvlak bij belanghebbenden voor de plannen. Onderdeel van het SMP zijnde ontwikkelkansen voor het gebied op sociaal, wetenschappelijk en economisch vlak, de uitgangspunten voor thema's als verduurzaming, logistiek en beheer en de ontwikkelkaders voor de gebouwen.

#### **B1.3.3 Faculteit Geesteswetenschappen (FGw)**

De FGw is gehuisvest in het Universiteitskwartier en kent bij aanvang studiejaar '22-'23 8.029 studenten. De faculteit verwacht in 2023 856 fte medewerkers te hebben.

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
studenten	min	7.650	8.029	7.869	7.933	7.990	7.961	7.982
	verwacht	7.650	8.029	8.358	8.509	8.635	8.702	8.725
	max	7.650	8.029	8.715	9.066	9.322	9.482	9.596

jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fte	min	788	830	836	841	846	852	857
	verwacht	790	856	871	885	900	916	931
excl. gast	max	792	882	905	930	954	980	1.006

Tabel: aantal studenten en fte volgens opgave begroting 2023

Na een forse stijging in 2021 (+8,5%) is het aantal studenten FGW in 2022 ook sterk toegenomen (+5%). De groei komt voor een groot deel uit internationale studenten, als gevolg van de Engelstalige bacheloropleidingen. De faculteit wil door het vernieuwen en verbreden van haar

profiel aantrekkelijk blijven voor studenten. Inmiddels is het marktaandeel van FGw toegenomen. De faculteit beoogt door te groeien naar een omvang van bijna 9.000 studenten.

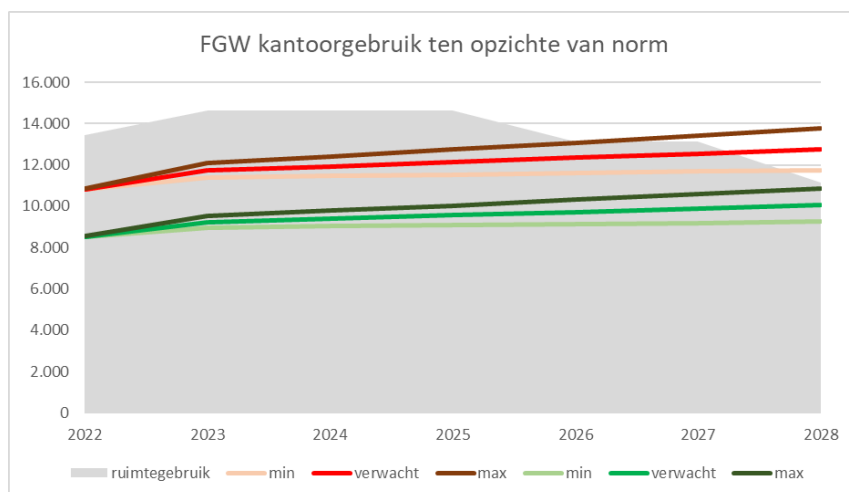
### Ruimtegebruik kantoren

De personele omvang van FGw neemt verder toe. Het aantal kleine (deeltijd) aanstellingen is daarbij in de afgelopen jaren afgenomen. Op basis van de bestaande ruimtenorm neemt daarmee ook de werkplek/fte ratio af. Ondanks de groei van het aantal fte in de afgelopen jaren zit de faculteit nog ruim boven de norm gehuisvest.

Een groot deel van de faculteit zal nog naar de Universiteitskwartier verhuizen. Het excedent huisvesting<sup>2</sup> is daarmee voor de FGw nog van toepassing. Bij de ingebruikname van de nieuwe huisvesting in het UK zal het ruimtegebruik van de faculteit afnemen en wordt het excedent afgebouwd.

Bij ingebruikname van de definitieve huisvesting in het UK zal een behoorlijk reductie in kantoor m<sup>2</sup> plaatsvinden. De nieuwe norm voor kantoorgebruik zal stapsgewijs tot verdere verlaging van het ruimtegebruik leiden. Voor de faculteit is hierbij van belang dat het mogelijk is om tot een goed toekomstbestendig kantoorconcept te komen.

FGw heeft met het betrekken van de panden BG1 en BG2 de eerste verhuisbewegingen naar de eindhuisvesting al gemaakt. Daarnaast heeft de faculteit een tussentijdse verhuizing van het Bungehuis naar het Bushuis/ Oost-Indisch Huis gemaakt. In 2022 is het faculteitsbureau naar BG 3 verhuist, om ruimte te maken voor het onderzoeksgebouw dat in de zomer in het Bushuis in gebruik is genomen



Grafiek: huidig aanbod kantoorruimte FGw en de verwachte vraagontwikkeling volgens de huidige (rood) en nieuwe ruimtenorm (groen).

### **B1.3.6 Portefeuille analyse Universiteitskwartier**

In de volgende tabel worden de basis vraag en aanbod en de optionele vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen. Onder aan de streep wordt vervolgens een verschillenanalyse gemaakt inclusief de gewenste frictieruimte.

<sup>2</sup> Een financiële compensatie voor het inefficiënt ruimtegebruik van faculteiten die nog niet in de eindsituatie gehuisvest zijn.

AANBOD gecategoriseerd		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2.030
Goed		8.702	10.166	10.166	18.159	23.207	23.207	23.207	34.261	41.143
Voldoende		41.287	40.876	41.774	36.059	36.059	36.059	36.059	15.664	15.664
Matig		6.648	6.835	6.835	6.835	1.450	1.450	1.450	0	0
Aanhuur		292	292	292	0	0	0	0	0	0
<b>Basis beschikbaar</b>		<b>56.930</b>	<b>58.169</b>	<b>59.067</b>	<b>61.053</b>	<b>60.716</b>	<b>60.716</b>	<b>60.716</b>	<b>49.925</b>	<b>56.808</b>
Goed		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voldoende		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matig		0	10.215	10.215	16.215	10.569	10.569	10.569	202	202
Aanhuur		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optioneel beschikbaar</b>		<b>0</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>16.215</b>	<b>10.569</b>	<b>10.569</b>	<b>10.569</b>	<b>202</b>	<b>202</b>
<b>TOTAAL aanbod</b>		<b>56.930</b>	<b>68.384</b>	<b>69.282</b>	<b>77.268</b>	<b>71.285</b>	<b>71.285</b>	<b>71.285</b>	<b>50.127</b>	<b>57.010</b>
<b>Renovatie</b>		<b>5.047</b>	<b>5.451</b>	<b>4.552</b>	<b>0</b>	<b>11.031</b>	<b>11.031</b>	<b>11.031</b>	<b>6.882</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL m2</b>		<b>61.977</b>	<b>73.835</b>	<b>73.835</b>	<b>77.268</b>	<b>82.316</b>	<b>82.316</b>	<b>82.316</b>	<b>57.010</b>	<b>57.010</b>
<b>Nader te bepalen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.445</b>	<b>24.445</b>
<b>TOTAAL portefeuille</b>		<b>61.977</b>	<b>73.835</b>	<b>73.835</b>	<b>77.268</b>	<b>82.316</b>	<b>82.316</b>	<b>82.316</b>	<b>81.455</b>	<b>81.455</b>
VRAAG gecategoriseerd		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2.030
Primair		36.095	39.292	40.314	38.592	37.051	37.080	35.258	34.188	35.183
Partners		5.053	5.053	5.053	5.053	5.053	5.053	5.053	5.053	5.053
Studenten		550	531	531	531	531	531	531	531	531
Support		11.351	10.793	10.793	9.223	9.223	9.223	9.223	9.223	8.217
Commercieel		3.017	842	842	842	842	842	842	187	842
<b>Totaal Vraag Basis</b>		<b>56.067</b>	<b>56.510</b>	<b>57.531</b>	<b>54.240</b>	<b>52.699</b>	<b>52.728</b>	<b>50.906</b>	<b>49.181</b>	<b>49.825</b>
Primair		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partners		0	0	0	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500
Studenten		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Support		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercieel		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optionele vraag</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>	<b>3.000</b>	<b>3.500</b>
<b>Totale vraag</b>		<b>56.067</b>	<b>56.510</b>	<b>57.531</b>	<b>55.240</b>	<b>54.199</b>	<b>54.728</b>	<b>53.406</b>	<b>52.181</b>	<b>53.325</b>
Portefeuilleanalyse UK		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2.030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>		<b>863</b>	<b>1.659</b>	<b>1.536</b>	<b>6.813</b>	<b>8.016</b>	<b>7.987</b>	<b>9.810</b>	<b>744</b>	<b>6.982</b>
Optionele vraag		0	0	0	-1.000	-1.500	-2.000	-2.500	-3.000	-3.500
Gewenste frictiemogelijkheden	van primair	-451	-491	-1.008	-1.447	-1.853	-1.854	-1.763	-1.709	-1.759
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>		<b>412</b>	<b>1.168</b>	<b>528</b>	<b>4.366</b>	<b>4.664</b>	<b>4.133</b>	<b>5.547</b>	<b>-3.965</b>	<b>1.723</b>
Optioneel aanbod		0	10.215	10.215	16.215	10.569	10.569	10.569	202	202
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>		<b>412</b>	<b>11.383</b>	<b>10.743</b>	<b>20.581</b>	<b>15.233</b>	<b>14.703</b>	<b>16.116</b>	<b>-3.763</b>	<b>1.925</b>
Nader te bepalen		0	0	0	0	0	0	0	24.445	24.445

Tabel: portefeuilleanalyse UK met de match in m<sup>2</sup> NO tussen de basis en optionele vraag en aanbod

De planning van de renovatie van de panden in het UK is in 2022 herzien. De bouwlogistiek en de druk op de personele en financiële middelen maken dat er een andere volgorde in de projectplanning is aangebracht.

De planning en de beschikbaarheid van met name onderwijsruimte blijft een aandachtspunt. Er is een tekort aan onderwijsruimten tijdens de renovatie van de OMHP. De werkgroepzalen worden daarom tijdelijk opgevangen in de UB Singel, waarvan het gebruik verlengd wordt.

De grote onderwijszalen (hoorcollegezalen) vormen nog wel een knelpunt. Deze kunnen niet tijdelijk gerealiseerd worden in de UB Singel of andere gebouwen. Er zijn 5 hoorcollegezalen in de OMHP, waarvan er twee worden gebruikt door de REC faculteiten. BOL probeert zoveel mogelijk externe zalen aan te huren, maar de ervaring leert dat het aanbod beperkt is en de kosten hoog. Daarnaast is het zo dat verharende partijen pas laat inzicht geven in eventuele beschikbaarheid, waardoor de beschikbaarheid in 2026 nu nog onzeker is. Mocht het niet lukken de aanhuur te vergroten, dan zal de vraag naar hoorcollegezalen zo veel mogelijk moeten worden ingepast in het beschikbare aanbod. Dit vraagt om flankerende maatregelen, zoals verlengen van de standaard roostertijden, inkorten van de duur van de hoorcolleges, of een deel van de hoorcolleges aanbieden in een hybride of online vorm. In de komende tijd zullen FP&C en BOL samen met de faculteiten de mogelijke maatregelen en gevolgen daarvan onderzoeken, zodat het onderwijs tijdig hierop kan anticiperen.

Wel zijn er in het UK voldoende kantoor m<sup>2</sup> beschikbaar, maar daarvan sluit het aanbod niet altijd aan op de vraag en is het niet wenselijk om continu gebruikers te verschuiven om vraag en aanbod afgestemd te krijgen. Om de investeringen voor tijdelijke huisvesting zo laag mogelijk te houden wordt in de planning rekening gehouden met de match tussen vraag en aanbod om zo slim mogelijke keuzes te maken.

In 2029 staat een aantal panden gelijktijdig gepland voor renovatie (BH, OIH, OTM) en ontstaat er een tekort aan m<sup>2</sup>. Echter is de nieuwe ruimtenorm nog niet meegenomen in deze som. In de verdere uitwerking van de projecten zal een haalbare planning worden gemaakt met zo min mogelijk belemmering van het primair proces.

In de eindsituatie is op het Universiteitskwartier ca. 50.000 m<sup>2</sup> als basis aanbod voorzien van voldoende of goede kwaliteit. Uit de vergelijking van benodigde en beschikbare ruimte blijkt dat dit voldoende is om alle op dit moment in de binnenstad aanwezige organisatieonderdelen te voorzien van ruimte op het Universiteitskwartier.

### Lange termijn

Op basis van de bandbreedte die FGw heeft aangegeven in de groeiprognose, kan een inschatting worden gedaan van de minimale en maximale ruimtebehoefte. In onderstaande tabel is het effect van de bandbreedte op de groeiprognose weergegeven.

Portefeuilleanalyse UK		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2.030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>		<b>863</b>	<b>1.659</b>	<b>1.536</b>	<b>6.813</b>	<b>8.016</b>	<b>7.987</b>	<b>9.810</b>	<b>744</b>	<b>6.982</b>
Optionele vraag		0	0	0	-1.000	-1.500	-2.000	-2.500	-3.000	-3.500
Gewenste frictiemogelijkheden	van primair	-451	-491	-1.008	-1.447	-1.853	-1.854	-1.763	-1.709	-1.759
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>		<b>412</b>	<b>1.168</b>	<b>528</b>	<b>4.366</b>	<b>4.664</b>	<b>4.133</b>	<b>5.547</b>	<b>-3.965</b>	<b>1.723</b>
Optioneel aanbod		0	10.215	10.215	16.215	10.569	10.569	10.569	202	202
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>		<b>412</b>	<b>11.383</b>	<b>10.743</b>	<b>20.581</b>	<b>15.233</b>	<b>14.703</b>	<b>16.116</b>	<b>-3.763</b>	<b>1.925</b>
Nader te bepalen		0	0	0	0	0	0	0	24.445	24.445

bandbreedte groei/krimp		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2030	2035
scenario min UK			-352	-1.018	-1.244	-1.453	-1.698	-1.843	-1.843	-1.843
overige krimp										
<b>match basis krimp</b>			<b>2.011</b>	<b>2.553</b>	<b>8.057</b>	<b>9.469</b>	<b>9.685</b>	<b>11.653</b>	<b>2.587</b>	<b>8.825</b>
scenario max UK			352	872	1.222	1.500	1.741	1.984	1.984	1.984
overige groei										
<b>match basis groei</b>			<b>1.307</b>	<b>663</b>	<b>5.590</b>	<b>6.516</b>	<b>6.247</b>	<b>7.826</b>	<b>-1.240</b>	<b>4.998</b>

Tabel: effect op portefeuilleanalyse UK in m<sup>2</sup> NO van een groei/ krimp van FGw

Er is in het UK nog voldoende ruimte beschikbaar om te anticiperen op groei. Aandachtspunt hierbij is dat de ruimte op en rondom het Binnengasthuisterrein, het hart van de campus, beperkt is en het beschikbare optionele aanbod een perifere ligging heeft ten opzichte van de campus. De kans op aanvullende investeringen neemt hiermee ook toe.

Bij een krimp zal worden onderzocht hoe een deel van de m<sup>2</sup>, eventueel tijdelijk, op een andere wijze worden ingezet. Bij voorkeur door het aantrekken van partners met toegevoegde waarde voor de campus. Het risicoprofiel op m<sup>2</sup> in de binnenstad van Amsterdam is vanwege de grote vraag vrij klein.

## **B1.4 Overige locaties**

Naast de campussen REC, UK en ASP gebruikt de UvA ruimte op het Medical Business Park bij het AMC, bij ACTA op de Zuidas, en de Hogehilweg in stadsdeel Zuid Oost.

overig	onderwijs	onderzoek	kantoren	ondersteunende overige	totaal	
<b>totaal</b>	<b>2.687</b>	<b>0</b>	<b>5.011</b>	<b>12.745</b>	<b>0</b>	<b>20.442</b>
<b>gebruik</b>	<b>2.687</b>	<b>0</b>	<b>5.011</b>	<b>10.637</b>	<b>0</b>	<b>18.335</b>
<b>leegstand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.107</b>	<b>0</b>	<b>2.107</b>
<b>primair</b>	<b>2.687</b>	<b>0</b>	<b>539</b>	<b>10.022</b>	<b>0</b>	<b>13.248</b>
BOL	2.687		94	14		2.795
UB			445	10.008		10.453
<b>intern overig</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.547</b>	<b>536</b>	<b>0</b>	<b>3.084</b>
AC			828	48		876
FS			327	376		703
ICTS			1.392	113		1.504
<b>derden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.924</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>2.003</b>
HvA			1.924	79		2.003
<b>leegstand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.107</b>	<b>0</b>	<b>2.107</b>
bouwkundig				2107		2.107
economisch						0

Tabel: ruimtegebruik UvA in m<sup>2</sup> NO op overige locaties

### **Hogehilweg**

De diensten FS, ICTS en AC zijn gehuisvest aan de Hogehilweg in Amsterdam Zuidoost. Het pand wordt ten minste voor de komende 10 jaar gehuurd. Door middel van bouwkundige aanpassingen is het geschikt gemaakt voor de gezamenlijke diensten van de UvA en de HvA binnen de krappere norm van de HvA met een werkplekconcept die aansluit op de huidige en gewenste manier van werken waaronder 'agile werken'.

Het huisvesten van de diensten in Amsterdam Zuidoost vraagt om kleine kantorenhubs op de campussen, zodat medewerkers van de diensten hier een aanland werkplek hebben indien dat nodig is. Dit sluit tevens aan bij de oriëntatie naar de gewenste vormen van dienstverlening op de campus. Waarschijnlijk is het hierbij mogelijk om door samenwerking in totaal tot een minder gebruik van ruimte te komen.

### **Medical Business Park/ IWO**

Het Amsterdam Medisch Centrum (AMC) is in 2018 gefuseerd met het VUMC onder de naam Amsterdam UMC en is verantwoordelijk voor de huisvesting van onder meer de Faculteit der Geneeskunde. Op het AMC-terrein in Zuidoost wordt het Medical Business Park ontwikkeld. Op deze campus bevindt zich ook het IWO, waar het boekendepot van de Universiteitsbibliotheek is gevestigd. Daarnaast zijn hier (digitale) tentamenzalen. De UB richt zich op krimp van depotgebruik in het IWO, wat resulteert in een toenemende leegstand. Deze leegstand kan worden ingezet voor het opvangen van nieuwe collecties, zowel van binnen als buiten de UvA.

### **ACTA**

De Faculteit Tandheelkunde vormt samen met de Faculteit Tandheelkunde van de Vrije Universiteit (VU) het Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA). ACTA is in 2010 verhuisd naar de door de VU gerealiseerde nieuwbouw op de campus aan de Zuid-as. Het totale gebruik van ACTA is 18.567 m<sup>2</sup> NO, het UvA aandeel in de huur van het gebouw is 10.212 m<sup>2</sup> NO.

### B1.4.1 Portefeuilleanalyse overige locaties

In onderstaande tabel worden de basis vraag en aanbod en de optionele vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen. Onder aan de streep wordt vervolgens een verschillenanalyse gemaakt.

AANBOD gecategoriseerd overig		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2028	2030
Goed		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voldoende		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanhuur		30.097	28.547	28.547	28.547	28.547	28.547	28.547	28.547	28.547	28.547
<b>Basis Beschikbaar</b>		<b>30.097</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>
Goed		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voldoende		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matig		0	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107
Aanhuur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optioneel</b>		<b>0</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>	<b>2.107</b>
<b>TOTAAL aanbod</b>		<b>30.097</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>
Renovatie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL m2</b>		<b>30.097</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>

VRAAG gecategoriseerd overig		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Primair		24.648	23.015	23.015	23.015	23.015	23.015	23.015	23.015	23.015
Partners		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Studenten		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Support		5.449	5.531	5.531	5.531	5.531	5.531	5.531	5.531	5.531
Commercieel		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal Vraag Basis</b>		<b>30.097</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>
Primair		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partners		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Studenten		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Support		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercieel		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Optionele vraag</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale vraag</b>		<b>30.097</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>	<b>28.547</b>

Portefeuilleanalyse overig		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Match basis vraag en aanbod</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Optionele vraag		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gewenste frictiemogelijkheden		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Match ruimtebehoefte en basis aanbod</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Optioneel aanbod		0	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107	2.107
<b>Match ruimtebehoefte en totaal aanbod</b>		<b>0</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>	<b>2.108</b>

Tabel: portefeuille analyse overige locaties in m<sup>2</sup> NO

## **Bijlage 2: Vastgesteld HvP Beleid**

### **B2.1 Algemeen HvP**

#### **B2.1.1 Geschiedenis**

In 1995 is het eigendom van de universitaire gebouwen door de rijksoverheid overgedragen aan de universiteiten. Daarmee heeft de UvA het eigendom gekregen van een zeer diverse vastgoedportefeuille.

Het fundament van het Huisvestingsplan dateert uit 1998, toen de visie over de clustering van UvA huisvesting op campussen is opgesteld. Deze strategie is verder uitgewerkt in het Huisvestingsplan 2000-2015. Het plan bestond destijds uit een investeringsprogramma uitgezet in de tijd, waarbij de financiële toetsing zich voornamelijk richtte op de liquiditeit en betaalbaarheid van het investeringsprogramma. Voorafgaand aan de eerste grote investering voor de nieuwbouw op het Amsterdam Science Park is het plan herzien in het Huisvestingsplan 2005-2020. Daarbij is een ruimtenorm gehanteerd om zeker te stellen dat er voldoende m<sup>2</sup> van goede kwaliteit worden gerealiseerd. Daarnaast zijn meer financiële parameters toegevoegd, zoals de solvabiliteit en de 12%- norm. Het HvP is in 2010 een bijgesteld en wordt in verband met ontwikkelingen in de ruimtebehoefte jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de universitaire begroting. Vanwege de langere voorbereidingstijd voor de renovaties is de horizon van het plan nu 2030. In deze periode dienen ook de eerste herinvesteringszaken zich aan, waardoor het HvP meer het karakter heeft gekregen van een 'rolling forecast'.

#### **B2.1.2 Organisatie**

In de UvA is een vastgoedadministratie ingericht met een eigen balans, waar alle UvA-panden op staan, en waarin alle eigenaarslasten worden geadministreerd, evenals inkomsten uit de verrekening van het ruimtegebruik. De afdeling Financiën Planning en Control (FP&C) beheert deze vastgoedadministratie, evenals het Huisvestingsplan en treedt op als interne verhuurder van ruimte. Daarmee vervult de afdeling intern de eigenaarsrol. Daarnaast biedt FP&C ondersteuning bij het opstellen van plannen en ideevorming, het uitwerken van vraagstukken, inzicht in risico's, proces en financiële consequenties.

Het is aan eenheden niet toegestaan om zelfstandig ruimte te verwerven of te (ver)huren, behoudens voor korte tijd (minder dan een jaar). De organisatie van vastgoed en huisvesting wordt verder vormgegeven met de afdelingen HO en FS en met de faculteiten en diensten.

De afdeling Huisvestingsontwikkeling is verantwoordelijk voor de realisatie en verdere ontwikkeling van campussen en het actief uitdragen van de campusambities. Dit betekent dat zij primair verantwoordelijk is voor (nieuw)bouwprojecten of renovaties van de UvA maar ook de missie, visie en ambitie van de campussen actief uitdraagt. Hiermee wordt bedoeld dat de campus deel uitmaakt en opereert in grootstedelijke context, sterk verankerd in buurten en wijken. De activiteiten van HO omvatten enerzijds de strategische contouren van campussen vormgeven in programma-activiteiten en anderzijds het managen van (nieuw)bouw- en renovatieprojecten.

De beheertaken voor het vastgoed worden uitgevoerd door Facility Services. Het gaat onder andere om de planning en uitvoering van het groot onderhoud en de functionele aanpassingen, maatregelen in het kader van toegankelijkheid en veiligheid, het gebouwbeheer, schoonmaak, energielevering en uitvoering van het huurdersonderhoud.

### **B2.2 Huisvestingsstrategie**

Huisvesting is een belangrijke factor in de infrastructuur die moet bijdragen aan het verwezenlijken van de doelstellingen van de UvA. De huisvestingsstrategie van de UvA sluit aan op de ambitie van de UvA en is erop gericht om met de ontwikkeling van de campus kwalitatief goede voorzieningen voor onderwijs, onderzoek en valorisatie te realiseren tegen zo laag

mogelijke kosten. Strategische keuzes in de huisvesting worden gemaakt op basis van ontwikkelingen in vraag en aanbod, planning en financiële ruimte.

### **B2.2.1 Campusontwikkeling ARBC**

De campussen van de UvA zijn dynamische en aantrekkelijke omgevingen waarin onderwijs, onderzoek en kennisvalorisatie centraal staan. Synergie en samenwerking dragen bij aan het versterken van het wetenschappelijk ecosysteem. De campussen kunnen hier in belangrijke mate aan bijdragen, bijvoorbeeld door het realiseren van aantrekkelijke plekken voor samenwerking, het delen van voorzieningen en het huisvesten van partners. Daarmee is campusontwikkeling meer dan alleen een huisvestingsvraagstuk, het vraagt om een integrale visie op het gebruik en de profilering van de campus.

Op de campussen is sprake van een interactief samenspel tussen wetenschappelijk onderzoek en complexe vraagstellingen vanuit maatschappij en bedrijfsleven. Daar waar kennis, bedrijven en talent fysiek dicht bij elkaar zitten ontstaat kruisbestuiving. Daar wordt gewerkt aan het versnellen van innovatie door samen te laten werken aan maatschappelijke uitdagingen. Daar wordt gewerkt aan het actief bevorderen van cross overs tussen sectoren, waardoor er van en met elkaar geleerd kan worden en innovatie en impact versneld en versterkt wordt.

### **B2.2.2 Strategisch partnerschap/ eigenaarschap**

In de huisvesting vindt een verschuiving plaats van afstemming naar echte samenwerking. Een gezonde bestendige samenwerking vraagt om professionele afspraken en wederkerigheid. De samenwerking tussen gemeente Amsterdam en UvA wordt steeds sterker. Dat zie je met name als er ook veel ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente en de UvA hebben elkaar nodig in het verwezenlijken van ambities. Maar dat geldt ook steeds meer voor partijen als Matrix IC en bijvoorbeeld UvA Holding. Strategisch partnerschap leidt tot mogelijkheden om huisvestingsvraagstukken op te lossen daar waar er gedeeld eigenaarschap is.

### **B2.3 Verhuurbeleid**

In 2006 is het huur-verhuurmodel ingevoerd. Kern daarvan is dat iedere eenheid in de UvA de ruimte die hij gebruikt intern “huurt” tegen een uniforme prijs per m<sup>2</sup> VVO. Bij de invoering is besloten dat deze prijs ongeacht aspecten van kwaliteit en ligging is. De beprijzing werd ingevoerd om de eenheden een welbegrepen eigenbelang te geven bij de daadwerkelijke reductie van hun ruimtegebruik, zoals die met het HvP wordt beoogd.

Bij de introductie werd de prijs vastgesteld op € 135 (het lastenniveau van de vastgoedexploitatie gedeeld door het aantal vierkante meters in 2006), beduidend onder de marktprijs van vastgoed in Amsterdam. Besloten is voorts dat de interne huurprijs jaarlijks tot en met 2022 stijgt met (maximaal) de CPI plus 3,5%. Deze extra stijging van 3,5% vertegenwoordigt het beleid dat de UvA door uitvoering van het HvP straks beschikt over minder, maar betere vierkante meters. De reële huurlasten van de eenheden stijgen (gemiddeld) dus niet met die 3,5%, omdat de (ver)nieuwbouwprojecten leiden tot reductie van het aantal meters dat zij nodig hebben. Daardoor zal de huisvestingslast als percentage van de omzet voor de UvA (de huurquote) als geheel niet met deze 3,5% meestijgen, maar onder de 12% blijven. Voor de faculteiten blijft hij ongeveer gelijk op gemiddeld 7%<sup>3</sup>. De grafiek hieronder brengt dit in beeld. Het verschil tussen huurquote van faculteiten en van de totale UvA is dat de ruimten in bibliotheek, studiecetra en onderwijszalen door de diensten worden beheerd. Via de tarieven van de diensten komen deze lasten voor huisvesting uiteindelijk ook bij de faculteiten terecht. De UvA als geheel heeft er zo belang bij om te streven naar efficiënt gebruik van onderwijs- en studieruimten.

---

<sup>3</sup> 5% voor de meeste faculteiten en 9% voor de laboratoriumrijke FNWI



### **B2.3.1 Beleid ruimtegebruik**

De UvA streeft naar levendige campussen waar wetenschap (onderwijs, onderzoek, valorisatie en de ondersteuning van de drie kerntaken) optimaal wordt gefaciliteerd. Om dit mogelijk te maken is het van belang om een goede balans te houden in de kwaliteit en kwantiteit van het ruimtegebruik: voldoende m<sup>2</sup> en passend bij de functie. Deze moeten op tijd beschikbaar én betaalbaar zijn. De campus biedt plek aan álle functies en voorzieningen die op de campus horen. In het kader van duurzaamheidsambitie van de UvA is het effectief inzetten van huisvesting een belangrijk onderwerp.

Om te komen tot efficiënt en effectief ruimtegebruik zijn twee beleidsinstrumenten ingevoerd:

- Het huur-verhuurmodel, ingevoerd in 2006, laat de eenheden betalen voor hun ruimtegebruik en geeft hen daarmee een eigen belang bij het vermijden van onnodig ruimtegebruik;
- De UvA Ruimtenorm, vastgesteld door het CvB, ingevoerd in 2007 berekent de ruimtebehoefte en geeft een toets voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en wensen.

### **B2.3.2 UvA ruimtenormering voor kantoren**

De UvA Ruimtenorm is een rekennorm om de ruimtebehoefte van de universiteit te kunnen bepalen, aan de hand van de omvang van de formatie (kantoorruimten) en het aantal studenten (onderwijsruimten). Daarnaast vormt het een toetssteen voor ruimtelijke wensen en programma's van eisen. Op het moment dat een beslissing moet worden genomen, kan de omvang van een eenheid worden vertaald naar een redelijkerwijs daarbij passend ruimtegebruik. De eenheid heeft in beginsel de vrijheid om binnen de totale omvang van genormeerd gebruik eigen keuzes te maken in bijvoorbeeld het werkplekconcept, onder de voorwaarde dat de eenheid deze voorzieningen voor langere tijd gebruikt. De eenheid betaalt altijd het werkelijke ruimtegebruik.

De norm wordt gebruikt om de omvang van de ruimtebehoefte van de eenheid te bepalen. Daarmee is de ruimtenorm een rekennorm voor investeringsbeslissingen en huisvestingsbeslissingen. Met deze norm blijft het voor iedereen mogelijk om op de campus (samen) te werken, te leren en te ontmoeten.

### **B2.3.2 UvA ruimtenormering voor onderwijsgerelateerde ruimten**

De belangrijkste ruimtecategorieën waarvoor een normering is uitgewerkt zijn:

- onderwijsgerelateerde ruimte: hoorcollegezalen, werkgroep ruimten, onderwijsbalies, studieplekken en pauzeruimte.
- personeelsgerelateerde ruimte: integrale werkplek die verschillende activiteiten ondersteund zoals geconcentreerd werken, communicatie (formeel en informeel overleg, online werken, etc.) en voorzieningen zoals pantry's, repro, (boeken)kast, etc.

Deze ruimten zijn belangrijk voor het primaire proces en vormen het grootste deel van de huisvestingsportefeuille. De ontwikkelingen die zich voor deze categorieën ruimten voordoen zijn belangrijk om te volgen. Het geeft inzicht in mogelijke wijzigingen in behoeften en vraag naar deze ruimten.

Daarnaast bestaat de ruimtebehoefte uit:

- onderzoeksruimten
- bijzondere voorzieningen
- ondersteunende voorzieningen

Deze typen ruimtebehoefte zijn zo specifiek dat deze zich lastig in een generieke norm laten vatten, daarom zijn deze niet genormeerd. Het HvP hanteert als uitgangspunt dat een nieuwe vraag naar deze voorzieningen eerst getoetst wordt voordat deze opgenomen kan worden in een project.

De vraag naar vloeroppervlakte wordt gedefinieerd als nuttig oppervlakte (m<sup>2</sup> NO) conform de NEN 2580. Het ruimtegebruik wordt afgerekend op basis van verhuurbaar vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> VVO), wat volgens de NEN 2580 normatief 35% hoger is dan het NO.

Naast het verrekenen van een opslag van ca. 35% aan gezamenlijke ruimte conform de NEN 2580 richtlijn hanteert de UvA een systematiek waarbij een aantal extra ruimten als gezamenlijke ruimte wordt aangemerkt, zoals sanitaire voorzieningen, EHBO, stilteruimten etc. Deze ruimte wordt naar rato verrekend over de pandgebruikers, hierdoor is de opslagfactor om NO om te rekenen naar VVO hoger dan 35%, namelijk 40%.

De Ruimtenorm is een toetssteen voor ruimtelijke wensen en programma's van eisen. Op het moment dat een beslissing moet worden genomen, kan de omvang van een eenheid worden vertaald naar een redelijkerwijs daarbij passend ruimtegebruik. De opbouw van de Ruimtenorm is ter onderbouwing van de analyse die in 2022 is gedaan naar het ruimtegebruik van de UvA en dient om te borgen dat in het HvP voldoende een passende m<sup>2</sup> worden gepland, rekening houdend met een verwachte omvang van faculteiten en diensten. De eenheid heeft in beginsel de vrijheid om binnen de totale omvang van genormeerd gebruik eigen keuzes te maken in bijvoorbeeld het werkplekconcept, onder de voorwaarde dat de eenheid deze voorzieningen voor langere tijd gebruikt. Daarnaast is de Regeling Ruimtegebruik van toepassing om doelmatig gebruik te borgen. De eenheid betaalt altijd het werkelijke ruimtegebruik.

In onderstaande tabel worden alle uitgangspunten en parameters van de Ruimtenorm samengevat:

Ruimtype	norm	toelichting
<b>Onderwijsgebonden:</b>		
Studieplekken	0,43 m <sup>2</sup> / student	0,14 plek per student, 3,0 m <sup>2</sup> per plek
Pauseruimte studenten	0,05 m <sup>2</sup> / student	
Restauratieve ruimte studenten	0,15 m <sup>2</sup> / student	
Onderwijsbalie	0,05 m <sup>2</sup> / student	
Werkgroepzalen	Bezetting >80%	Op basis van onderwijscurriculum
Hoorcollegezalen	Bezetting > 80%	Op basis van onderwijscurriculum
Practicumruimte	geen	Op basis van behoefte
Studieverenigingen	geen	in areaal personeelsgebonden
<b>Personeelsgebonden:<sup>4</sup></b>		
Zit-werkplek	10 m <sup>2</sup> per werkplek	>= 0,5 fte → 1 werkplek
		< 0,5 fte en >= 0,25 fte → 1/2 werkplek
		< 0,25 fte → 1/3 werkplek
Vergaderruimte faculteiten	3% op zitwerkruimte	
Werkplek gerelateerd archief	5% op zitwerkruimte	
Reproruimte	0,28 m <sup>2</sup> / fte	
Pauseruimte/ personeel	pantry 0,25 m <sup>2</sup> / fte	

<sup>4</sup> N.B. dit is nog de huidige normering. Na vaststelling nieuwe ruimtenorm voor kantoren door het CvB wordt deze tabel geüpdatet.

Restauratieve ruimte personeel	0,27 m <sup>2</sup> / fte	
<b>Overig:</b>		
Onderzoeksvoorzieningen	geen	Op basis van behoefte/ onderzoeksbudget
Bibliotheek	geen	Op basis van behoefte
Ondersteunende voorzieningen	geen	Facilitair, bijzondere opslag, etc.

## **B2.4 HvP Kwaliteit**

De kwaliteit van de gebouwen moet recht doen aan het hoge niveau dat de UvA nastreeft in onderwijs en onderzoek. Dat vertaalt zich in een bepaalde gewenste kwaliteit ten aanzien van bruikbaarheid, flexibiliteit, onderhoudbaarheid en duurzaamheid.

Een project dat als HvP project is gerealiseerd en gerenoveerd voldoet aan tenminste de volgende eisen:

- Renovatie en nieuwbouw worden uitgevoerd conform wet- en regelgeving.
- Renovatie en nieuwbouw worden uitgevoerd conform intern UvA beleid:
  - o Toegankelijkheid: Het gebouw voldoet aan een zo hoog mogelijk toegankelijkheidsprestatie niveau (TPN) op basis van een gebouwgerichte benadering en rekening houdende met monumentale waarden.
  - o Arbo: voorzieningen die in het gebouw worden gerealiseerd voldoen aan de Arborichtlijnen, en worden zodanig gerealiseerd dat de mandataris het gebouw in gebruik kan aanvaarden.
  - o Asbest: conform het asbestbeleid wordt voorafgaand aan de renovatie een asbestinventarisatie verricht en worden de aangetroffen bronnen gesaneerd zodat het gebouw asbestveilig is. E.e.a. vindt plaats op basis van actuele wet- en regelgeving.
  - o Veiligheid: het gebouw voldoet aan het UvA veiligheidsbeleid. eventuele knelpunten die naar voren zijn gekomen uit een RI&E moeten worden meegenomen in de uitwerking.
  - o Ruimtegebruik: De realisatie van het genormeerde programma is volgens of binnen de ruimtenormering. Na aanpassingen is de opslagfactor niet hoger dan 1,4.
  - o Opleverniveau verhuurklaar, dat wil zeggen de gebruiker kan het gebouw in gebruik nemen zonder zelf nog aanpassingen te hoeven doen.
- Het gebouw voldoet aan de programma's van eisen van FS en ICTS. De diensten zijn verantwoordelijk voor het up-to-date houden van het PvE dat erin moet voorzien dat de dienstverlening zonder beperkingen kan plaatsvinden;
- De nieuwe gebouwexploitatie is uitvoerbaar binnen de financiële kaders van de betreffende eenheden, zowel gebruiker, dienstverlener als eigenaar.
- De gebouwdelen hebben een technische levensduur die minimaal gelijk is aan de economische levensduur van de investering:
  - o Installaties 15 jaar
  - o Inbouwpakket 15 jaar
  - o Afbouw 30 jaar
  - o Terreininrichting 30 jaar
  - o Casco 60 jaar
- Het gebouw is flexibel in te zetten en te gebruiken, bijvoorbeeld door:
  - o de functies in het gebouw zijn aanpasbaar met beperkte bouwkundige ingrepen;
  - o installaties zijn dusdanig gedimensioneerd dat er enige flexibiliteit is qua functiewijziging. Vooral luchtbehandeling is hierin bepalend;
  - o de omvang van ruimten kan worden aangepast met beperkte ingrepen;
  - o heldere structuur waardoor horizontale en verticale splitsing van het gebouw mogelijk is;
  - o en een logische maatvoering.

Vervolgens wordt een gebouw in onderhoud genomen waarbij klasse 3 van de NEN 2767 Conditiemeting richtinggevend is. Naarmate een gebouw lang in gebruik is en een renovatiemoment nadert, kan de kwaliteit worden afgeschaald. Een gebouw voldoet te allen tijden aan wet- en regelgeving, is veilig en wind- en waterdicht.

#### **B2.4.1 Duurzaamheid**

In 2021 is het [White paper Duurzaamheid](#) vastgesteld. Hierin zijn vijf doelen voor een duurzame UvA geformuleerd. Het Huisvestingsplan sluit aan op het eerste doel: *Op weg naar een eerlijke ecologische voetafdruk: 25% reductie in 5 jaar*. In de [bijlage van het White Paper](#) zijn de doelstellingen voor bedrijfsvoering verder uitgewerkt. Specifiek voor het vastgoed zijn dit de volgende doelstellingen:

1. De campussen Paris Proof
2. De campussen fossielvrij
3. Optimale duurzame energieopwekking op de campus
4. De campussen zijn circulair, natuurinclusief en klimaatbestendig

Huisvestingsprojecten dienen zo veel als mogelijk bij te dragen aan het behalen van de in het White Paper gestelde doelen. De wijze waarop projecten hieraan bijdragen dient in de opdrachtbrief en later in alle fase-documenten te worden gespecificeerd. Deze onderbouwing wordt voor advies voorgelegd aan de Transitietafel (portefeuillehouders duurzaamheidsadviseurs van HO, FS en FP&C). De transitietafel geeft in een daarvoor toegevoegde paragraaf een oordeel en eventueel een advies dat dus een onderdeel vormt van het fase document wanneer dit naar de stuurgroep gaat. Door de Transitietafel wordt toegezien op de uitvoering van de ambities en doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid. Aan deze transitietafel wordt actief ingezet op effectieve en efficiënt verduurzaming.

#### **Energietransitie - Paris Proof all electric**

Het pad naar het behalen van de eerste twee van de bovenstaande doelen, Paris Proof en fossielvrij (ofwel all electric) is uitgewerkt in de [Routekaart Energietransitie UvA](#) die in 2021 is vastgesteld met als doelstelling om in 2040 Paris Proof All Electric te zijn op portefeuilleniveau. Paris Proof betekent dat we een maximaal energieverbruik van 70 kWh/m<sup>2</sup> (inclusief gebruikersenergie) voor onze vastgoedportefeuille nastreven. Op basis van een dergelijke energiegebruik is het mogelijk is om aan de klimaatdoelen uit het klimaatakkoord van Parijs te voldoen. All Electric houdt in dat de energievoorziening voor alle gebouwen in 2040 aardgasloos zal zijn.

Vóór 2040 zal voor elk gebouw uit de portefeuille een moment van verduurzaming plaatsvinden, naast de verduurzaming die vanuit het groot onderhoud plaatsvindt.

Niet alle gebouwen zijn hetzelfde. Om op portefeuilleniveau Paris Proof te worden dient per pand een specifieke en passende energieambitie te worden behaald. Deze gebouw specifieke energieambitie is afhankelijk van kenmerken van het gebouw en het gebruik. In de regel betekent dit dat het energiegebruik naar renovatie (ruim) onder de Paris Proof norm zal komen. Op dit moment zijn de ambities per pand nog niet vastgesteld. De ambitie voor een pand/project dient daarom in de initiatieffase (in een PID of opdrachtbrief) van nieuwbouw en renovatietrajecten expliciet te worden gemaakt zodat direct aan het begin het uitgangspunt al duidelijk is. Voor nieuwbouw projecten geldt, in lijn met de routekaart en het White Paper ten minste de ambitie energieneutraal.

#### **Circulariteit, Klimaatadaptatie en Natuurinclusiviteit**

In het PVE FS zijn enkele belangrijke bepalingen met betrekking tot circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit opgenomen. Afdoende, sluitend beleid om onze doelstellingen met betrekking tot deze thema's te halen is nog in ontwikkeling. In dit HvP zijn enkele basisregels en doelstellingen opgenomen als beleidsuitgangspunt. Bij het formuleren van meer concrete en expliciete doelstellingen kan gebruik worden gemaakt van de kennis en expertise van de Transitietafel.

### **B2.4.2 Data management vastgoed**

De ontwikkelingen rondom data en het toepassen van data gaan hard en er is sprake van een enorme datagroei. Het is evident dat we in ons werk afhankelijk zijn van data en dat er diverse mogelijkheden zijn om hier gebruik van te maken in onze processen. Voor de UvA zijn momenteel 2 zaken van belang:

- Universeel maken van data en datasystemen;
- In control zijn van data.

Dit komt er op neer dat we in staat zijn data goed te gebruiken en te beheren. Hiermee zorgen we ervoor dat gebruik van data toegankelijk en betrouwbaar is.

#### **Tools**

Er wordt volop ervaring opgedaan met het gebruik van simulaties, energiemanagementsystemen en reflectieve monitoring. Er lopen verschillende pilot projecten in samenwerking met wetenschappers en gebruikers.

#### **AVG**

De UvA houdt zich aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dat betekent dat wij zorgvuldig omgaan met het verzamelen van data. In beleid of in (pilot)projecten kan dat leiden tot restricties.

### **B2.4.3 Bescherming monumentale waarde**

De UvA beschikt over een groot aantal panden die zijn aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. Ook maken sommige panden onderdeel uit van beschermd stads- of dorpsgezicht. De UvA vindt het van belang zorgvuldig met deze historische waarden om te gaan. Tegelijkertijd staat de UvA voor de uitdaging om de panden op duurzame wijze geschikt te maken en houden voor het hedendaagse onderwijs en onderzoek.

Bij renovatie of verbouw projecten aan beschermde panden vindt formele en/of informele afstemming met de gemeente Amsterdam plaats. Hierbij worden cultuurhistorische onderbouwingen geschreven en bouwhistorisch onderzoek inclusief waardestelling vindt plaats. Op basis van deze kennis en onderbouwing volgen overleggen met de gemeente, met name afdeling Monumenten en Archeologie (M&A) om tot een goede afstemming te komen.

### **B2.4.4 Integrale veiligheid**

De gebouw eigenaar is verantwoordelijk voor een veilig gebouw. De borging van de gebouwveiligheid is bij de UvA belegd in de beheersorganisatie (FS). Het veiligheidsbeleid stoelt op de volgende basisprincipes:

- Het is voor medewerkers, studenten en bezoekers veilig om UvA gebouwen te gebruiken;
- De veiligheid van de gebouwgebruikers staat te allen tijde voorop;
- Onder veiligheid wordt verstaan; veilige campussen en terreinen, gebouwveiligheid en sociale veiligheid;
- Gedragscode UvA die onlangs is geactualiseerd en vastgesteld;
- Het UvA beleid ten aanzien van de gebouwveiligheid is volledig en actueel ten opzichte van wet- en regelgeving;
- Eventuele veiligheidsrisico's in/ aan de gebouwen worden gecommuniceerd aan de verantwoordelijken en actief gemanaged naar in- en externe partijen;
- De beheersorganisatie heeft een proactieve houding ten aanzien van het signaleren van nieuwe risico's.

Ook voor contractpartijen of andere partijen is het veilig om werkzaamheden uit te voeren aan UvA gebouwen. Vanuit het veiligheidsbeleid wordt dit naast de vigerende wet- en regelgeving geborgd door:

- Asbestsaneringsprogramma UvA (2004)
- Beheersplan asbesthoudende gebouwen

- Reglement derden
- Werkvergunningprocedure
- Handleiding NEN-3140 elektrische bedrijfsvoering
- Instructie ‘Werken op daken’
- Facilitair PvE FS 2019
- Periodieke keuringen en inspecties

Waar nodig zullen de reglementen, procedures en protocollen worden aangepast en aangevuld.

Periodiek wordt er een Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) Eigenaar uitgevoerd. Hierin worden de risico's beoordeeld die samenhangen met de gebouwen, voorzieningen en terreinen die onder de vastgoedportefeuille van de UvA vallen en door de UvA in gebruik worden gegeven. De onderwerpen die hierbij aan de orde komen zijn asbest, installaties, werken op hoogte, elektrische veiligheid, legionella, brandveiligheid, constructieveiligheid en terreinen en terreinvoorzieningen. Per onderwerp wordt gekeken naar vigerende wetgeving en UvA beleid, de borging van de veiligheid in de organisatie en de risico's voor verschillende categorieën personen die van onze gebouwen gebruik maken. De aanbevelingen uit de RI&E 2020 zijn als acties opgepakt bij FS, zodat een sluitende inbedding van de beheercyclus binnen de afdelingen wordt bereikt.

De veiligheid ten aanzien van *de activiteiten die door medewerkers en studenten worden gedaan* in het gebouw valt onder het mandaat van de eenheden.

### **B2.5 Beleid Sturen en toetsen**

Voor de grote investeringen in renovatie en nieuwbouw wordt een toetsingskader gehanteerd. De bedoeling van het toetsingskader is om zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling te expliciteren dat de te realiseren voorzieningen betaalbaar zijn, aansluiten op de wensen van de eindgebruiker en voor langere tijd kunnen worden geëxploiteerd. Met name de financiële toetsen testen de betaalbaarheid binnen de aannames van het HvP. In samenhang met de kwalitatieve toets ontstaat inzicht in evt. nieuwe risico's voor het HvP. Het toetsingskader wordt actueel gehouden op basis van vastgesteld beleid en kaders uit het HvP.

Om gedurende het totstandkomingsproces van huisvestingsplannen te blijven sturen en toetsen op haalbaarheid en doelmatigheid zal het toetsingskader aan het einde van elke procesfase worden ingevuld en bij elke besluitvormingsfase worden beoordeeld.

Het toetsingskader maakt onderdeel uit van een fasedocument. Belangrijk voor goede toetsing is juistheid, volledigheid en kwaliteit van de informatie.

Het toetsingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

#### Investeringsstoets:

- Het ontwerp is passend, lees betaalbaar en financierbaar, binnen de investeringskaders van het HvP en de balansratio's;
- Er bestaat een redelijke mate van zekerheid dat de middelen voor het realiseren van de totale campus toereikend zijn;
- De investering per m<sup>2</sup> doorstaat de vergelijking met de markt;
- Er bestaat een redelijke mate van zekerheid over de omvang van het leegstandsrisico.

#### Gebruikerstoets:

- Het hele programma in m<sup>2</sup> VVO wordt door eindgebruikers afgenomen en betaald voor een periode van tenminste 10 jaar.<sup>5</sup>;
- Het programma wordt zodanig gerealiseerd dat de dienstverlening passend is binnen de tarieven;

---

<sup>5</sup> in deze toets komt ook de afweging online on campus aan de orde.

- De inpassing van het programma in het gebouw is door de gebruiker beoordeeld als uitvoerbaar in de dienstverlening, dat wil zeggen kwalitatief passend binnen de kaders van de dienstverlening;
- Er vindt geen verdringing plaats van programma naar andere gebouwen d.w.z. dat er functies het gebouw worden uitgeduwd en elders moeten worden gehuisvest.
- De betrokkenheid van studenten en medewerkers bij de formulering van de vraag blijkt aantoonbaar, bijvoorbeeld doordat via medezeggenschapsorganen (centraal of decentraal, i.e. projectafhankelijk) een positief advies is uitgebracht.

#### Exploitatietoets:

- De exploitatielasten van het gebouw passen binnen de gestelde kaders.

#### Duurzaamheidstoets:

- Het ontwerp voldoet minimaal aan de voorgeschreven verplichtingen en convenanten waaraan de UvA zich heeft gecommitteerd.
- Toets op verduurzaming conform de Routekaart Energietransitie UvA.
- Toepassen van het integraal afwegingskader waarbij helder wordt welke afwegingen/ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt op basis van impact op de duurzaamheidsdoelstellingen, de investering en de exploitatie (bij voorkeur op levensduur).

#### Normtoets:

- De realisatie van het genormeerde programma is volgens of binnen de ruimtenormering;
- Er treedt geen verschuiving op bij inpassing van het PvE van genormeerd gebruik naar niet-genormeerd gebruik;
- Het niet-genormeerde gebruik neemt niet toe.

Bij plan- en ideevorming kan het synergie toetskader gebruikt worden. Deze toets bestaat naast het toetskader voor projecten.

#### Synergietoets:

- Er is sprake van toegevoegde waarde voor onderwijs, onderzoek en/ of valorisatie, zowel op korte als op lange termijn (toekomstbestendig);
- Het ecosysteem wordt versterkt en/of verrijkt, dat kan op het gebied van samenwerking, qua samenstelling, interdisciplinariteit etc.;
- Er is positieve impact op de campus, bijvoorbeeld door meer ontmoeting en interactie, levendigheid, bezoeker of exposure.

### Bijlage 3: Plan Functionele Aanpassingen 2023

Aanvragende eenheid	Project-locatie	Campus	Categorie aanvraag	Doel van de FA-aanvraag	Bedrag
FMG	REC JK	REC	II	Ruimtes in JK geschikt maken voor de nieuwe opleiding CSSci	
FNWI	ASP gebouw C	ASP	II	Vergadercentrum ASP904	
bestuurstaf	B0.159	ASP	II	Hybride werken faciliteren aan medewerkers IXA	
FGw	BG2 Turfdraagsterpad 15-17, 1012 XT Amsterdam	UK	II	Inhuizing van de capaciteitsgroep C & R in BG2, dat wil zeggen binnen het Universiteitskwartier	
FNWI	ASP gebouw F	ASP	I	Vorbereidingsruimte Practica F1.15-F1.19	
FNWI	ASP gebouw E	ASP	II	Aanpassingen Laboratoria E en D	
UB	3.09	UK	I	kantoorkamer ombouwen tot kolfkamer / vergaderkamer	
UB	AP.1.06 (naast VV.1.02)	UK	I	plateautraplift voor mindervaliden	
UB	IWO Boekendepot	ASP	II	Het creëren van een ruimte die een tegemoetkoming is op gebied van ARBO-wetgeving, de veiligheid van collecties en efficiënt ruimtegebruik	
bestuurstaf	Aula	UK	II	Ontwerp maken om de Lutherse kerk voor de komende 10 jaar geschikt te maken/houden als Aula van de UvA	
AUC	AUC	AUC	II	Uitvoering van in 2020 toegekende FA aanvraag "aanpassingen in het kantoorgebied op de begane grond"	
AUC	AUC	AUC	II	Het plaatsen van een scheidingswand tussen 2.27 en 2.28 (vormen samen één kantoortuin) om twee ruimtes met verschillende functies te creëren	
FMG en FEB	REC E (E1)	REC	II	Na vertrek PPLE uit E1 een reshuffle van gebruikers en aanpassing van ruimtes om deze geschikt te maken voor huisvesting medewerkers FMG en FEB	pm
FMG en FS	REC L	REC	II	Vergroten van sociale en fysieke veiligheid en beleving	
FMG	REC L	REC	II	Nieuwe entree aanpassen naar functie (hoofdentree voor REC L en G) en hallen opknappen	
FEB en FMG		REC	II	In verband met hybride werken extra vergaderruimten creëren.	
FMG en UB	REC-BCD	REC	II	EXTRA studieplekken REC-B	
					€ 2.979.489

NB de totale investeringsraming is excl. het project E1 toren, dit is nog in onderzoek.



## Bijlage 4: Groot Onderhoudsplan 2023

HVP - 2023
Renovatie
Toekomstig gebruik ntb
Blijvend in gebruik
Afsloten / sloop



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Wet- & regelgeving, veiligheid, conditie $\geq 3$	A
Brandveiligheidsmaatregelen	B
Instandhouding ivm renovatie (HvP)	C
Duurzaamheidsmaatregel	D
Verbetering, investering	E
Volgens demarcatie rekening "huurder"	F
Overlappende MJOP - DMJOP	Z

Jaarbegroting 2023 - Groot Onderhoud						
Clust	Code	Objectnaam	Activiteiten	incl. BTW		
UK	110	Oudemanhuispoort	BM Vervangen (kan hergebruiken)		A	
UK	110	Oudemanhuispoort	Buitenschilderwerk		E	
UK	110	Oudemanhuispoort	Gevelonderhoud		E	
UK	110	Oudemanhuispoort	Dakherste(plat) inclusief dakgoten		E	
UK	110	Oudemanhuispoort	Brandcompartimentering		A	
UK	180	Oost Indisch Huis	Upgrade GBS		E	
UK	180	Oost Indisch Huis	Renovatie Lift F02-PL		E	
UK	181	Bushuis	Upgrade GBS		E	
UK	192	Spinhuis	Een hybride warmtepomp met WKO aansluiting		A	
UK	192	Spinhuis	Upgrade GBS		E	
UK	211	BG3	Dak herstellen		E	
UK	231	Binnengasthuis 1	Renovatielift lift 1		E	
UK	233	Alard Pierson Museum	Centrale regelkast klimaat algemeen aanbrengen (RK4) & (RK4A)		E	
UK	233	Alard Pierson Museum	LBK's renoveren		E	
UK	234	BG2	Buitenschilderwerk (ivm voldoen aan SIMSubsidie)		E	
UK	263	Bijzondere Collecties	Vervangen pilingtonglas voorzijde gebouw		E	
UK	263	Bijzondere Collecties	Buitenschilderwerk voorzijde gebouw		E	
UK	263	Bijzondere Collecties	Kozijnen schilderen binnen/buiten		E	
UK	263	Bijzondere Collecties	Renovatie lift		E	
UK	271	Universiteitstheater	Injecteren en herstellen vocht keldermuren		E	
UK	271	Universiteitstheater	Vervangen Veluxramen zolder		E	
UK	271	Universiteitstheater	Aanpassen dakveiligheid		A	
UK	271	Universiteitstheater	Armatuur algemeen vervangen voor LED Theaterzaal		A	
UK	271	Universiteitstheater	Armatuur algemeen vervangen voor LED werkplekken		A	
UK	278	Handboogstraat 1 - 3	Buitenschilderwerk		E	
UK	279	Maagdenhuis	Buitenschilderwerk		E	
UK	279	Maagdenhuis	Dakherstel pannendaken		A	
UK	279	Maagdenhuis	Renovatie Lift 279-01-TL		E	
UK	284	Handboogstraat 5-9	Buitenschilderwerk		E	
UK	284	Handboogstraat 5-9	Dakdichten vervangen en isoleren binnenzijde dak		E	
UK	284	Handboogstraat 5-9	Gevelonderhoud en schoorsteen herstellen		E	
REC	300	REC terreinen	Burgen herstellen		A	
REC	306	CEV	Herstellen isolatie		E	
REC	306	CEV	Transportpompen en circulatie pompen		E	
REC	310	REC A	CO2 opnemers toepassen met VAV box		D	
REC	320	REC ABC	Akoestische wanden herstellen		E	
REC	320	REC BC	Vloer herstellen		C	
REC	320	REC BCD	Dak balustraden herstellen		C	
REC	320	REC BCD	Vervangen no-break installatie noodverlichtingskast		A	
REC	331	REC E	reinigen en conserveren gevel		E	
REC	331	REC E	Herstellen tegenstroom apparaat warmte distributie platenwisselaar		D	
REC	331	REC E	Gekoeldwaterpomp redundant uitvoeren		E	
REC	331	REC H	Direct aangedreven ventilatoren toepassen		E	
REC	332	REC H	Daglichtafhankelijke regeling toepassen/LED TL5 vervangen		D	
REC	332	REC H	Vervangen hydraulische lift aandrijving/regeling aggregaat		E	

HVP - 2023
Renovatie
Toekomstig gebruik ntb
Blijvend in gebruik
Afgebroken / sloop



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Wet- & regelgeving, veiligheid, conditie $\geq 3$	A
Brandveiligheidsmaatregelen	B
Instandhouding ivm renovatie (HVP)	C
Duurzaamheidsmaatregel	D
Verbetering, investering	E
Volgens demarcatie rekening "huurder"	F
Overlappactiviteit MJOP - DMJOP	Z

Jaarbegroting 2023 - Groot Onderhoud						
Clust	Code	Objectnaam	Activiteiten	incl. BTW		
REC	341	REC JK	Vervangen ruimteregelaars(niet in de scope renovatie)		C	
REC	341	REC JK	Renovatie liften(niet in de scope renovatie)		C	
REC	354	REC L	Kozijnen vervangen fase 2		E	
REC	354	REC L	Schilderwerk		E	
REC	354	REC L	Dakgrind en bitumen vervangen		E	
REC	354	REC L	stalen bordes renoveren of vervangen		E	
REC	354	REC L	Valgevaar aanbrengen		A	
REC	354	REC L & G	ladders en klimijzer binnentuin herstellen		A	
REC	354	REC L	NSA MRI koeling		E	
REC	354	REC L	Accuset calamiteiten decentraal noodverlichting		A	
REC	355	REC G	Schilderwerk		E	
REC	355	REC G	Accuset calamiteiten decentraal noodverlichting		A	
REC	355	REC G	Daglichtafhankelijke regeling toepassen/LED		D	
REC	355	REC G	Een water-water warmtepomp met WKO toepassen		D	
REC	355	REC G	Verwijderen ketels		A	
REC	355	REC M	Vervangen diverse regelklep/stelmotor koudedistributie DN25		E	
REC	362	CREA I	Aanpassen BM		A	
ASP	630	Science Park G	Aanpassen aandrijvingen LBK's - Direct aangedreven motoren plaatsen		D	
ASP	630	Science Park G	Zonwering vervangen		E	
ASP	640	Science Park E	Schilderwerk/behandelen		E	
ASP	640	Science Park E	Dakrandafwerking vervangen		E	
ASP	640	Science Park E	Schilderwerk		E	
ASP	640	Science Park E	Gevel reiniging & conserveren		E	
ASP	640	Science Park E	Aanpassen aandrijvingen LBK's - Direct aangedreven motoren plaatsen		D	
ASP	642	Science Park Kassen	Polycarbonaat gevelplaten vervangen		D	
ASP	642	Science Park Kassen	kozijnwerk reinigen en conserveren		E	
ASP	644	Science Park H	Aanpassen aandrijvingen LBK's - Direct aangedreven motoren plaatsen		D	
ASP	645	Science Park ABCD	Schilderwerk		E	
ASP	645	Science Park ABCD	Vloeronderhoud fase 2		C	
ASP	645	Science Park ABCD	Niet meer leverbaar zijn van GBS onderdelen vervangen voor spare-parts overige strengen		C	
ASP	645	Science Park D	2 regelingen liften vervangen		E	
ASP	645	Science Park C	verlichting resterend vervangen TL5 - LED		D	
ASP	645	Science Park C	Revisie lift deuren		E	
ASP	645	Science Park ABD	Stoombevochtiging aanbrengen		D	
ASP	645	Science Park ABCD	Noodverlichtingcentrale vervangen door LED		E	
ASP	645	Science Park ABCD	Sprinkler diverse vervangingen		A	
ASP	645	Science Park ABCD	Speedlanes motoren, printplaten vervangen 1e verdieping		E	
ASP	645	Science Park ABCD	Isoleren Warmtewisselaar CV en GKW		D	
ASP	645	Science Park ABCD	Aanpassen sturing gangverlichting n.a.v. aanpassen beveiligingsinstallatie		E	
ASP	650	Science Park F	Revisie koelmachine		C	
ASP	650	Science Park F	Vervangen airco SER ruimte		C	
ASP	697	Science Park Amsterdam	Aanpassen aandrijvingen LBK's - Direct aangedreven motoren plaatsen		D	
UK	910	P.C. Hoofthuis	Gevelherstel keramieken gevel Witte Huis		E	
UK	910	P.C. Hoofthuis	Renovatie lift Witte huis		C	
UK	910	P.C. Hoofthuis	Zonwering Witte huis		C	
ASP	646	USC	Revisie LBK/LAK		E	
ASP	646	USC	Vervangen accu's & Herstel NVL installatie		E	
ASP	646	USC	Vervangen verlichting door LED		E	
ASP	642	Science Park Kassen	Circulatiepomp warmte-/koudedistr. vervangen		D	
ASP	642	Science Park Kassen	Regelklep/stelmotor warmte-/koudedistr. vervangen		D	
				€	13.692.638	

## **Bijlage 5: Afkortingenlijst**

ASP	Amsterdam Science Park
AUC	Amsterdam University College
BOL	Bureau Onderwijs Logistiek
BVO	Bedrijfsvoeringsoverleg
DSCR	debt service coverage ratio
CvB	College van Bestuur
FA	Functionele Aanpassingen
FdR	Faculteit der Rechtsgeleerdheid
FEB	Faculteit Economie en Bedrijfskunde
FGw	Faculteit der Geesteswetenschappen
FMG	Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen
FNWI	Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica
FP&C	Financiën, Planning en Control
FS	Facility Services
GO	Groot Onderhoud
HO	HuisvestingsOntwikkeling
HvA	Hogeschool van Amsterdam
HvP	Huisvestingsplan
ICAI	Innovation Center for Artificial Intelligence
ILLC	Informatica Institute for Logic, Language and Computation
IP	Instellingsplan
ITS	Integrale Toegankelijkheid standaard
IvI	Instituut voor Informatica
NO	Nuttig Oppervlak
NSE	Nationale Studenten Enquête
PPLE	Politics, Psychology, Law and Economics
PvE	Programma van Eisen
REC	Roeterseilandcampus
RI&E	Risico Inventarisatie en Evaluatie
StS	Studenten Services
TCO	Total costs of Ownership
UB	Universiteitsbibliotheek
UK	Universiteitskwartier
UvA	Universiteit van Amsterdam
VVO	Verhuurbaar Vloer Oppervlak