

Huisvesting UvA

De UvA gebruikt circa 60 gebouwen en complexen. Een aantal daarvan is onderdeel van de monumentale Amsterdamse binnenstad, denk aan het Maagdenhuis aan het Spui en de Oudemanhuispoort. Hoe zorgt de UvA ervoor dat studenten en medewerkers kwalitatief goed en betaalbaar gehuisvest zijn?



Legenda

- UvA gebruik
- UvA gebruik nog te renoveren
- UvA gebruik gerenoveerd pand
- UvA gebruik nieuwbouw
- UvA gebruik huur
- Extern gebruik
- Verkocht
- Gesloopt

De gebouwen van de UvA

Op de plattegrond hiernaast staan alle gebouwen die de UvA in 1995 in bezit heeft gekregen en de gebouwen die sindsdien aan de portefeuille zijn toegevoegd. Ook gebouwen die de UvA huurt zijn weergegeven. Te zien is welke gebouwen door de UvA zijn gerenoveerd, welke zijn gesloopt en welke zijn verkocht, bijvoorbeeld omdat ze buiten de campus lagen.

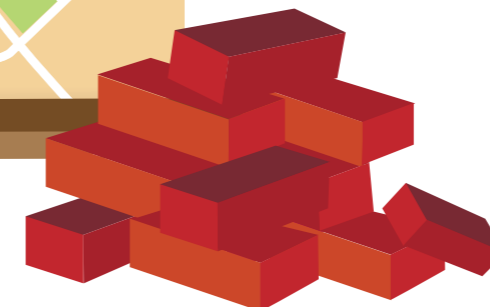
Kenmerken portefeuille 2017

- Ca. 312.000 m² vvo* (excl. ACTA en AMC)
- Ca. 60 objecten /complexen waarvan 32.000 m² vvo* externe aanhuur/tijdelijk gebruik (IWO tentamenzalen en boekendepot, Aulacomplex, Gijbert van Tienhovengebouw, Leeuwenburg, Johannes Vermeerplein)
- Ca. 20.000 m² vvo* wordt extern verhuurd (incl. KNAW en HvA).
- Ca. 1/3 m² is monumentale binnenstad

Een deel van het vastgoed, ruim 50.000 m² vvo*, is niet in gebruik. Deels betreft dit gebouwen die gerenoveerd worden. Voor de leegstand wordt de volgende route gelopen: eerst wordt onderzocht of een onderdeel van de UvA of een aan de UvA-gelieerde organisatie het gebouw wil huren. Als die behoefte er niet is, kan verhuur aan een derde worden overwogen. Als dit niet mogelijk blijkt, komen langjarige externe verhuur, waarbij de beheersverantwoordelijkheid bij de huurder wordt gelegd, of verkoop in beeld.

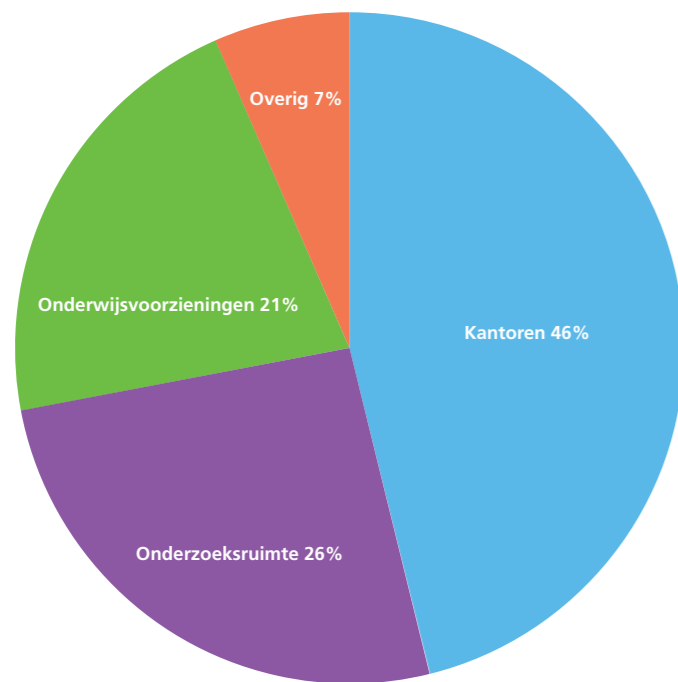
M ² VVO*	2017	2018	2019-2023	2024	% (2024)
Totaal uva portefeuille	311.900	309.400	305.600	301.400	100%
Gebruik UvA	241.200	243.100	235.800	235.100	78%
Gebruik derden	19.900	19.700	25.500	25.000	8%
Gebruik nader te bepalen	50.600	46.700	44.300	41.300	14%

* VVO= verhuurbaar vloeroppervlak

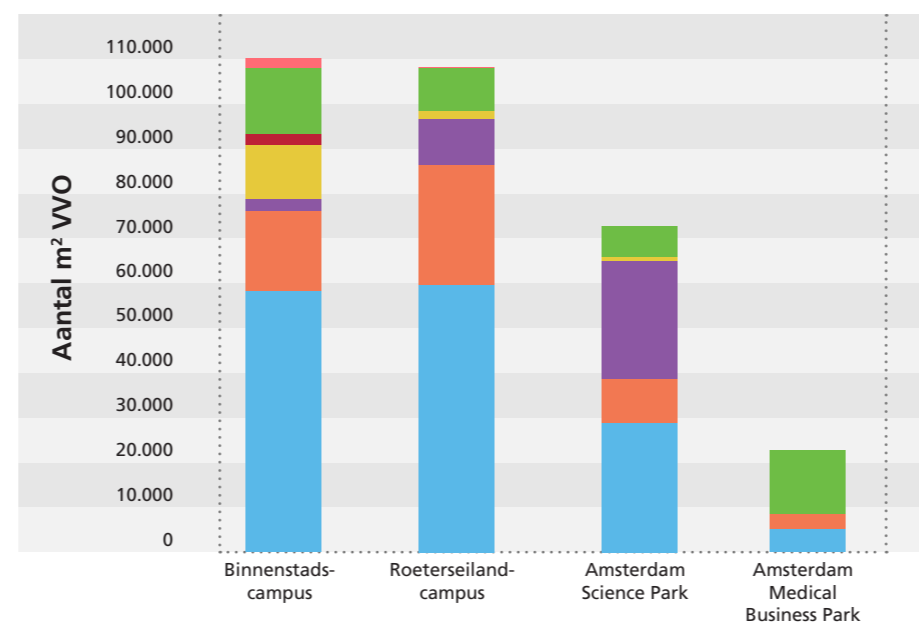


Ruimtegebruik door de UvA

De ruimtebehoefte van de UvA is zeer divers en loopt uiteen van studieplekken tot hightech laboratoria. Het diagram hieronder toont waarvoor de gebouwen worden gebruikt.



Ruimtegebruik op de campussen



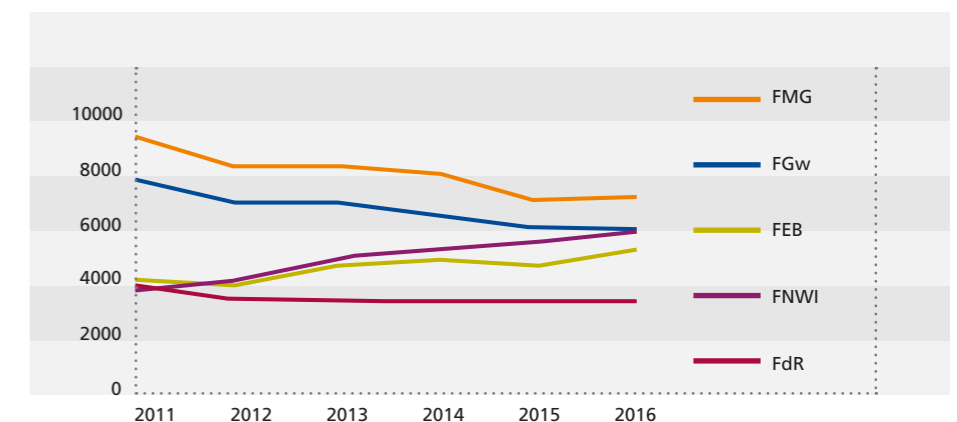
Aantallen studenten en medewerkers

Het aantal studenten schommelt als gevolg van demografische ontwikkelingen, overheidsbeleid, de omvang van de uitstroom van VWO en HBO en het marktaandeel van de UvA. Er zitten grote verschillen in de groei per faculteit.

Het aantal medewerkers is voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal studenten. Ook is het onderzoeksbudget dat de UvA binnenhaalt van invloed. Het huisvestingsplan houdt rekening met een bandbreedte van 10% groei of krimp ten opzichte van het jaarlijks aantal studenten en medewerkers.

De studenten aan de Faculteiten Geneeskunde en Tandheelkunde niet zijn meegenomen.

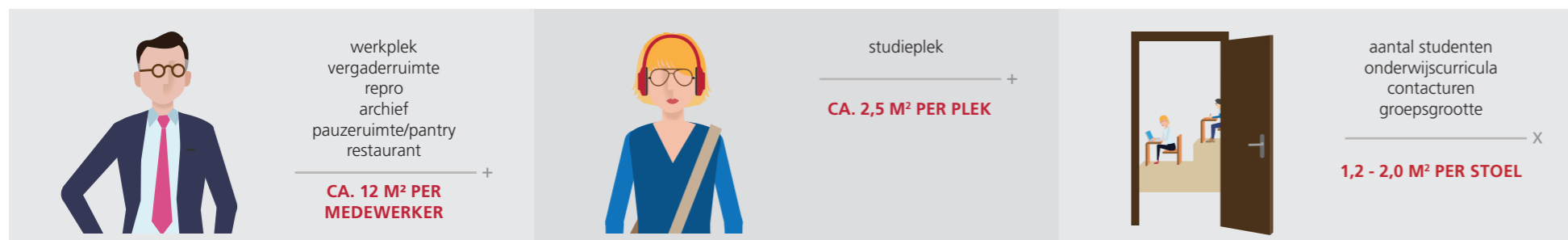
Ontwikkeling aantal UvA studenten in de afgelopen 5 jaar (Bron HvP 2017):



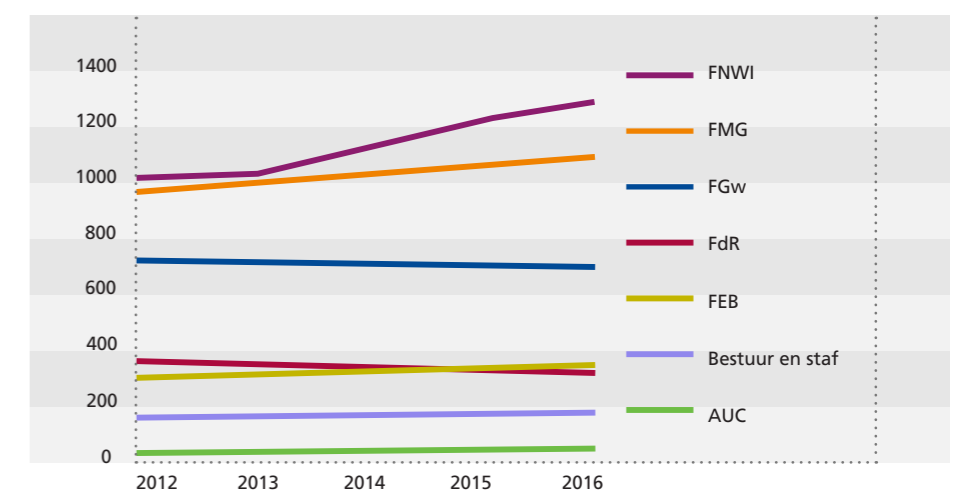
Ruimtenorm

De jaarlijkse toe- en afname van studenten en medewerkers aan de UvA zorgt voor een fluctuerende ruimtebehoefte. Om het effect van deze ontwikkeling op de ruimtebehoefte te volgen, hanteert de UvA een ruimtenorm voor de kantoren en de onderwijsvoorzieningen.

Deze norm geeft richting aan het totaal aantal benodigde vierkante meters. Een faculteit kan dit naar eigen wens inrichten. De ontwikkeling van het aantal studenten en medewerkers wordt jaarlijks verwerkt in de actualisatie van het Huisvestingsplan van de UvA.



Ontwikkeling aantal UvA medewerkers fte (bron: HvP 2017)



Huisvestingsplan

Het huisvestingsplan heeft als uitgangspunt de clustering van de huisvesting op campussen. De huisvestingsstrategie is gericht op het versterken van de verbondenheid van studenten, docenten, onderzoekers, samenwerkingspartners, 'buren' en alumni met elkaar en met de stad. In de open stadscampussen kunnen zij elkaar op een natuurlijke en gemakkelijke manier ontmoeten.



Roeterseilandcampus

- Faculteit der Rechtsgeleerdheid (FDR)
- Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen
- Economie en Bedrijfskunde
- Universiteitsbibliotheek
- CREA
- Onderwijs en overig



Binnenstadcampus

- Gereed
- (Ver)bouwproject
- Toekomstig (ver)bouwproject
- Geen bouw activiteiten

Doel van het huisvestingsplan (HvP)

Het doel van het HvP is het scheppen van strategische kaders om de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van de UvA zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk in te vullen.

Het HvP kent zowel een beleidskader als de daarop afgestemde analyse naar vraag en aanbod van ruimte. Daarnaast kent het HvP een stapsgewijze uitvoering om de clustering op campussen te bewerkstelligen.



Nieuwbouw Science Park in Watergraafsmeer, waardoor FNWI integraal gehuisvest kan worden

Verhuizing van FNWI-groepen van Roeterseiland naar Science Park. De bouw is klaar en de faculteiten hebben zich er gevestigd



Renovatie Roeterseilandcampus

Verhuizing van FMG-groepen en FdR van binnenstad naar Roeterseilandcampus. Afronding van de bouw en verhuizing van FdR in 2017.



Renovatie Binnenstadcampus (Binnengasthuisterrein)

Verhuizing FGw en UB van perifere panden in de binnenstad naar het Binnengasthuisterrein



AMC

De medische campus, gericht op zowel (medisch) wetenschappelijk onderwijs, opleidingen en onderzoek als op patiëntenzorg. De UvA biedt hier de opleidingen Geneeskunde en Medische Informatiekunde aan

Huisvestingsstrategie

De huisvestingsstrategie is gebaseerd op de volgende kernpunten:

- Onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten op een kwalitatief hoog gebruikersniveau brengen, passend bij de ambities van de UvA;
- Onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten beschikbaar stellen die bijdragen aan de ambities van een duurzame universiteit;
- Onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten flexibiliseren, om beter te kunnen inspelen op groei en krimp van de aantallen studenten bij verschillende opleidingen;
- Creëren van learning centers waarbij de bibliotheekfunctie wordt geïntegreerd met onderwijs- en studieplekken;
- Zorgen voor huisvesting met een eigen identiteit voor elke eenheid binnen de UvA ('klein binnen groot') en voor voldoende ruimte voor studenten en staf om elkaar te ontmoeten;
- Een omgeving bieden die samenwerken en ontmoeten stimuleert en die inspireert om te innoveren;
- Het imago van de universiteit ondersteunen en versterken.

(Bron: HVP 2017)



Science Park

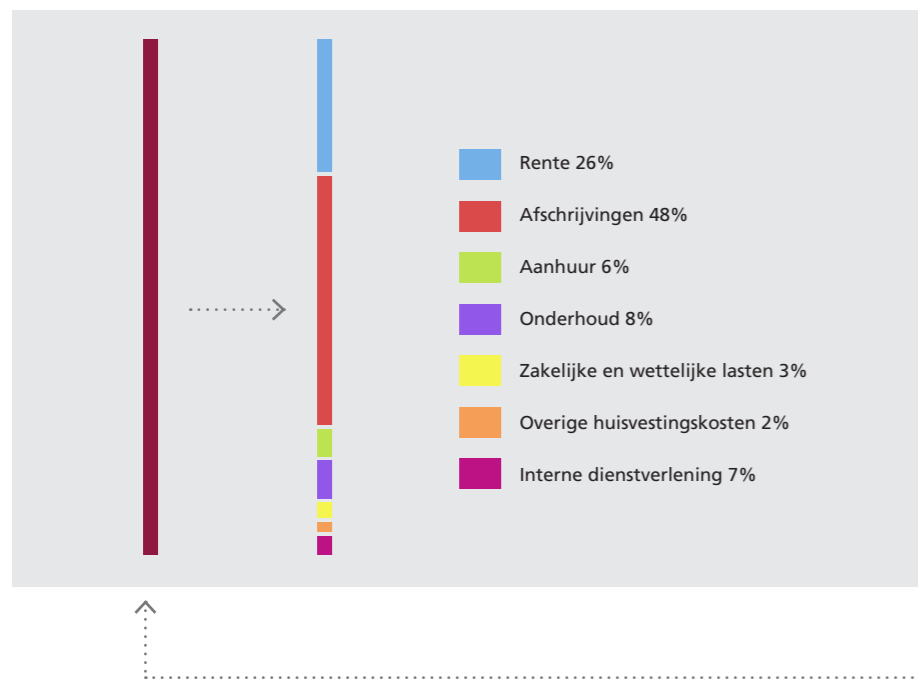
Bron: www.amsterdamsciencepark.nl

Financiële sturing

Om er voor te zorgen dat alle campusontwikkelingen samen bijdragen aan de doelen die het huisvestingsplan stelt, hanteert de UvA een financieel toetsingskader. Hiermee wordt de doelmatigheid van nieuwe investeringen getoetst. Het gaat bijvoorbeeld om de hoogte van de interne huurprijs als gevolg van een nieuwe investering. Ook wordt de verhouding tussen de omvang van de investering en de kwaliteit getoetst. Daarbij is het commitment van de gebruikers een belangrijke voorwaarde. De exploitatie van het vastgoed in combinatie met de investeringen in de portefeuille moeten op lange termijn leiden tot een financieel sluitend huisvestingsplan.

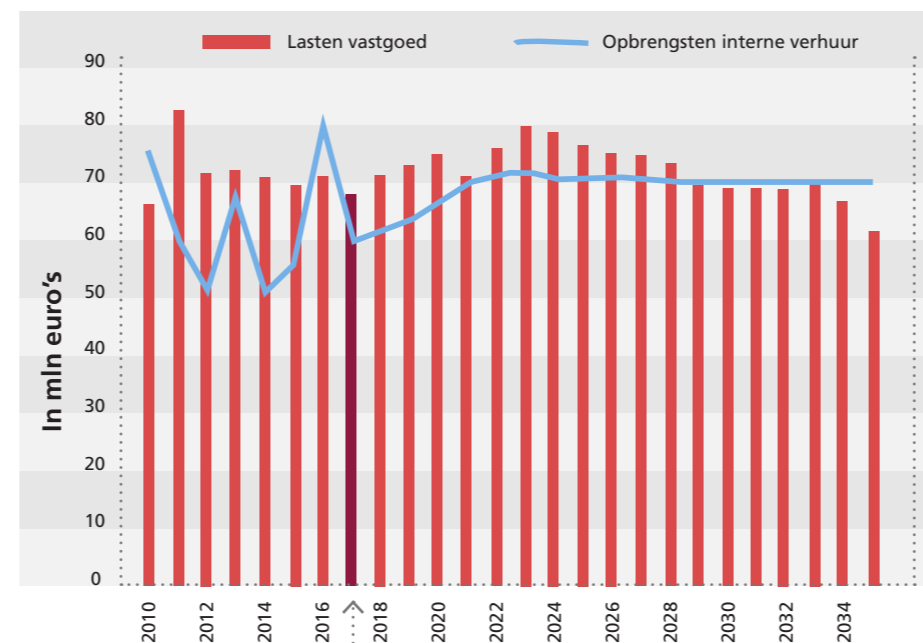
Kostenopbouw

De kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille worden gemonitord met een financieel model. De kosten bestaan uit de afschrijvingen en rentelasten van de investeringen, de zakelijke- en wettelijke lasten, de onderhoudskosten en de huurlasten van enkele panden die de UvA van derden huurt. In 2017 waren de huisvestingskosten van de UvA als volgt uit deze elementen opgebouwd:



Ontwikkeling van de interne huurprijs

De opbrengsten in de vastgoedportefeuille bestaan uit de interne huurverrekening met de faculteiten en de diensten en de externe huuroopbrengsten, incidenteel verhoogd met de opbrengsten van panden die worden verkocht. Ter dekking van de kosten van de vastgoedportefeuille wordt de interne huurverrekening tussen 2008 en 2022 jaarlijks met 3,5% verhoogd, bovenop de jaarlijkse inflatiecorrectie.



Sturing op het huisvestingsplan

Het huisvestingsplan omvat een meerjarig investeringsprogramma van bijna €700 mio, waarvan reeds circa 75% is gerealiseerd. In de figuur hieronder is zichtbaar waar de projecten grotendeels zijn uitgevoerd en waar nog een opgave ligt.

