

Update proces actualisering Strategisch Huisvestingsplan

mei 2023

0. Leeswijzer

Dit document betreft de stand van zaken op dit moment, bestaande uit twee onderdelen.

Deel A betreft de actualisatie van het SHP 2021

- Bestaande uitgangspunten blijven gehandhaafd.
- Doorrekening van het totale huisvestingsplan waarin de realisatie van de afgelopen jaren zijn verwerkt en de prognoses worden aangepast aan de besluitvorming en/of andere relevante projectinzichten. In de actualisatie blijven de in SHP 2021 vastgestelde beleidsuitgangspunten onverkort van toepassing. Een voorbeeld van zo'n uitgangspunt was en is de groei van de studentenaantallen met 10% in de periode 2020-2030 en de aanname dat dit niet tot een uitbreiding van de doelportefeuille zal leiden door het verder te ontwikkelen en te implementeren (flankerend) beleid ten aanzien van flexibel werken en een andere onderwijsroostering.

Deel B betreft aandachtspunten en dilemma's

- Naast de kwantitatieve actualisatie worden er in het hoofdstuk aandachtspunten ook een aantal procesmatige en/of kwalitatieve aandachtspunten genoemd.
- Wetende waar we staan vanuit actualisatie en ontwikkelingen die we zien, komen een aantal dilemma's naar voren waar collectief over gesproken moet worden.

Vervolg nu:

- Gesprek op centrale tafel over dilemma's i.r.t. de portefeuille
- Bepalen of er reden is om uitgangspunten vanuit SHP2021 te herzien/heroverwegen

Eventueel vervolg na zomer:

- Waar nodig het portefeuilleplan aanpassen en op basis van die nieuwe uitgangspunten opnieuw doorrekenen
- Bepalen of/welke vervolgoopdrachten in het SHP geformuleerd moeten worden

Actualisatie SHP 2023

Deel A: Actualisatie

1. Uitgangspunten SHP21
2. Kwalitatieve analyse (per regio)
3. Kwantitatieve analyse (verschillenanalyse)
4. Solvabiliteit/liquiditeit
5. Investerings tempo & volume

Deel B: Aandachtspunten en dilemma's

5. Aandachtspunten
6. Dilemma's



Deel A: Actualisatie

1. Uitgangspunten SHP2021 – vertrekpunt 2023

Bij de doorrekening is verondersteld dat de uitgangspunten zoals gesteld in SHP2021 gehandhaafd blijven en randvoorwaardelijk flankerend beleid wordt uitgewerkt en ingevoerd.

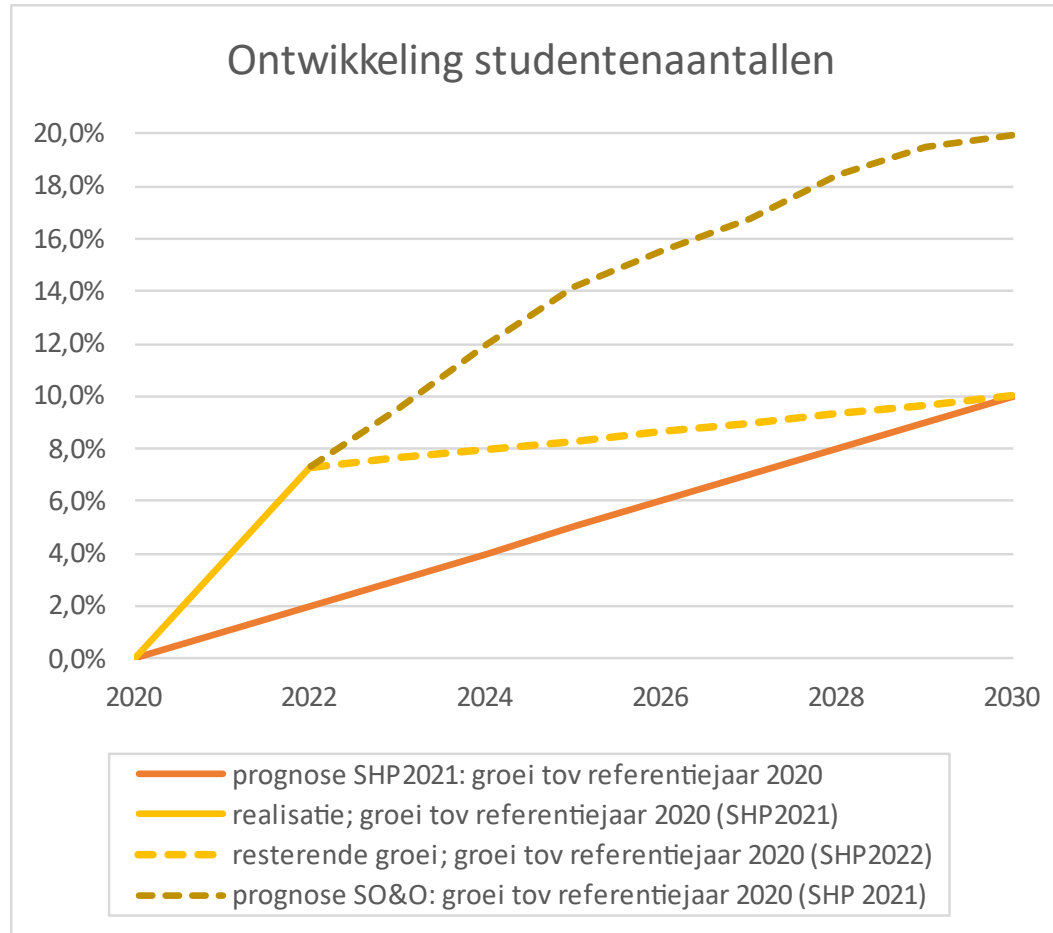
Uitgangspunten

- Gemiddeld % woonlasten van 15% voor de gehele vastgoedvoorraad en de energievoorzieningen.
- Doelportefeuille onderwijs blijft gelijk.
- Kantoorportefeuille krimpt en wordt ingericht op een aanwezigheidsgraad van 60% van de medewerkers. Medewerkers werken gemiddeld 40% van de tijd elders.
- Uitbreiding van de onderzoekruimte van de faculteit Bètawetenschappen met 6.000m² om groei op te vangen. onderzoekruimte bij overige faculteiten groeit niet.

Randvoorwaardelijk flankerend beleid

- Onderwijslogistiek, HR, ITS en roosterprocessen en de daarbij behorende kansen en uitdagingen harmoniseren met de vastgoedstrategie.
- Onderwijsvisie post corona en passende huisvesting (SO&O).
- Changemanagement op het gebied van activiteit gerelateerd werken en plaats en tijdonafhankelijk werken door HR, ITS, C&M, faculteiten en diensten.
- Doorbelastingssystematiek woonlasten en energiekosten ondersteunend laten zijn aan de herijkte vastgoedstrategie door FCA.

1. Uitgangspunten SHP2021 – groei



Uitgangspunt SHP2021:

- Studentenaantallen groeien UU breed gelijkmatig met 10% in de periode 2020-2030.
- Prognose van omvang personeel is gekoppeld aan de studentenprognose, maar met een bepaalde afgevlakte factor.
- Omvang onderwijsportefeuille blijft gelijk, wat betekent dat de 10% groei binnen de bestaande omvang van de onderwijsportefeuille moet worden opgevangen.

Realisatie

- Studentengroei van afgelopen 2 jaar is 7% t.o.v. gehanteerde getallen in SHP2021 (2020).
- Studentenaantallen groeien dus aanzienlijk harder dan waar rekening mee is gehouden in het SHP2021.
- De realisatie 2022 ligt weliswaar nog onder het eindtotaal voor 2030 in het SHP, maar laat weinig ruimte voor verdere groei.
- In de actualisatie van het SHP is nu rekening gehouden dat de resterende 3% studentengroei over de komende 7 jaar plaatsvindt.
- De prognose van SO&O laat zien dat er meer groei te verwachten is richting 2030.

2. Kwalitatieve analyse - USP Oost



Speerpunten USP Oost SHP 2019/2021

- Afstoot van aantal verouderde gebouwen die einde levensduur zijn
- Inzet op kwalitatieve goede en efficiënte nieuwbouw
- Afname totale omvang portefeuille USP Oost

Stand van zaken USP Oost 2023

- *Vorbereidingen:* vanwege de veroudering van de gebouwen zijn de voorbereidingen voor grootschalige vernieuwing van de regio in volle gang. Er wordt momenteel met name gewerkt aan planvorming en aan het herhuisvesten van een aantal functie ten behoeve van de sloop van het Martinus G. de Bruingebouw (MGB) dat gesloopt moet worden t.b.v. de nieuwbouwlocatie.
- *Gemeenschappelijk Dierenlaboratorium:* een verandering is de wijze waarop wordt omgegaan met het nieuwe GDL/CBT. In SHP21 zat dit als huur in het SHP, nu is het als investering opgenomen. Dit heeft een negatieve impact op de solvabiliteit, maar heeft geen impact op de woonlasten.
- *Ruimte:* door de ontwikkelingen komt er grond vrij, het beeld leeft dat er veel ruimte (over) is in USP Oost. Oplossingen voor nieuwe initiatieven worden vaak gezocht in deze regio. Er ligt een plan om een deel van de grond die vrij komt door de plannen uit te geven in erfpacht ten behoeve van ontwikkelingen door derden.

	#studenten '17/18	#studenten '20/21	#studenten'22/'23	%delta 18-23
DGK	1.405	1.432	1.528	+ 8,7%

Thema's in de regio



- *Totaalplan:* er is een IHP voor het gebied waarin er een aantal gebouwen gesloopt wordt en daarvoor in de plaats komen een aantal kwalitatief goede en efficiënte gebouwen.
- *Afhankelijkheden:* het totaalplan betekent ook dat realisatie/sloop/nieuwbouw met elkaar samenhangt. De eerste stap is dat er gewerkt wordt aan het leegspelen van het Martinus G. de Bruingebouw.
- *Specials:* de aard van de opleiding vraagt om veelal specifieke gebouwen met bijzondere onderzoeksvoorzieningen.

Korte termijn → uitgevoerde projecten / in uitvoering / bijna afgerond

- Heijmans van den Berggebouw (Faculteit geneeskunde, gebouw 50% eigendom UU)
- Willem C. Schimmelgebouw en Prof. dr. H. Jakobgebouw
- Jeanette Donkervoetgebouw
- Leegspelen Martinus G. de Bruingebouw

Middellange termijn → projecten in voorbereiding

- Sloop Martinus G. de Bruingebouw
- Nieuwbouw (ter vervanging Androculus, Nieuw Gildestein en MGB) – Concept PvE en raming zijn in afrondende fase. Verwachte oplevering eind '28 / begin '29.

Lange termijn

- Sloop Androculus en Nieuw Gildestein
- Mogelijke nieuwbouw UCU
- Willem C. Schimmelgebouw en Prof. dr. H. Jakobgebouw (klinieken). Nu wordt nog rekening gehouden met grootschalige renovatie, maar mogelijk afweging voor nieuwbouw, dan zou het compacter en efficiënter kunnen en kan de positie afgestemd worden op de ontwikkelingen in USP Oost.

2. Kwalitatieve analyse - USP Centrum

Speerpunten USP Centrum SHP 2019/2021

- Ontwikkeling centrumvisie
- Strategische plekken herontwikkeling
- Afstoot aantal verouderde gebouwen die einde levensduur zijn, waarmee tevens afname totale omvang portefeuille
- Eventueel nieuw onderwijsgebouw UU-breed

Stand van zaken USP Centrum 2023

- *Vorbereidingen:* vanwege de veroudering van de gebouwen zijn de voorbereidingen voor grootschalige vernieuwing van de regio in volle gang. Focus ligt op borgen voortgang herontwikkeling Van Unnik. Dit is het sleutelproject om krimp van de portefeuille te realiseren én om invulling te geven aan de ambities van een bruisend campushart.
- *Verkleinen kantoorportefeuille:* de UBD is in het bestuursgebouw ingedikt om een deel vrij te maken voor verhuur aan het UMCU.
- *Aanvullend onderwijs:* er is een aantal aanvullende tijdelijke onderwijsvoorzieningen gerealiseerd. Enerzijds omdat UMCU gebruik is gaan maken van de Bolognalaan vanwege noodzaak tijdelijke huisvesting, anderzijds om extreme studentengroei op te vangen. Het flankerend beleid moet nog vorm krijgen om studentengroei op te kunnen vangen zonder uitbreiding van onderwijsvoorzieningen.
- Sportgebouw Olympos wordt geen renovatie maar een nieuwbouw. Vanuit gebiedsontwikkeling loopt studie naar locatiekeuze.

	#studenten '17/18	#studenten '20/21	#studenten'22/'23	%delta 18-23
SW	5.176	6.292	6.678	+ 29%

Thema's in de regio

- *Visie centrumontwikkeling:* projecten in USP Centrum staan veelal in het teken van hun bijdrage aan ambities voor een levendig centrum. Belangrijk hierbij zijn:
 - Campusvisie > samenhangende programmering op USP campus, bijdragend aan strategische ambities UU
 - Plintenstrategie > visie op gemeenschappelijke & publieke gebieden, meerwaarde van de campus voor de UU.
Er is gewerkt aan de invulling hiervan, maar de plannen zijn nog niet definitief.
- *Programma i.r.t. ontwikkelpotentie:* met herontwikkeling Kruyt+ Unnik en ontwikkelpotentie van P Padualaan, Groenman, Langeveld en Bestuursgebouw ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt kansen, maar het ontbreekt nog aan (visie op) het toekomstige programma. Daardoor wordt er te weinig gestuurd op een totaal programma voor USP Centrum, en te veel op losse projecten.

Korte termijn → uitgevoerde projecten / in uitvoering / bijna afgerond

- Bestuursgebouw – afstoot deel gebouw
- Bolognalaan – wijziging gebruik van UU naar UMCU
- Van Unnik – laagbouw oostzijde en brugtraverse naar UBU gesloopt, asbestsanering en binnensloop hoogbouw in uitvoering
- Tijdelijk onderwijsgebouw op P Padualaan

Middellange termijn → projecten in voorbereiding

- Herontwikkeling Van Unnik – voorstel programma uitgewerkt, definitiefase wordt na zomer afgerond en ontwerpfase opgestart.
- Renovatie Ruppert – moet nog worden opgestart. Belangrijk i.v.m. noodzakelijke verduurzaming, incl. aansluiting op WKO. Afhankelijkheid met gelijktijdige uitvoering Van Unnik en opfris Educatorium nog uit te werken.
- Educatorium – samenhang met nog uit te werken visie centrumontwikkeling.
- UB – aanpassingen t.b.v. functioneel optimaliseren en ambities centrumontwikkeling.
- Nieuwbouw Olympos – op te starten na definitieve locatiekeuze.

Lange termijn

- Onderwijs opgave USP centrum
- Afstoot Langeveld en Groenman en afstoot Bolognalaan (huur)

2. Kwalitatieve analyse - USP West



Speerpunten USP West SHP 2019/2021

- Inzet op veiligheid en bedrijfscontinuïteit
- Afstoot aantal verouderde gebouwen die einde levensduur zijn
- Uitwerken plan herontwikkeling Kruyt i.r.t. overlast gebruikers

Stand van zaken USP West 2023

- *Combinatie gebouwen*: USP West kenmerkt zich door relatief nieuwe panden (Geo) en relatief veel verouderde panden (Beta)
- *Herontwikkeling Kruyt*: plan uitgewerkt waarbij Kruyt wordt leeggehuurd en in 1x kan worden herontwikkeld (i.p.v. wiek-voor-wiek waarbij gebouw in gebruik blijft). Gebruikers verhuizen tijdelijk naar een door de markt te ontwikkelen onderzoeksgebouw op plot van Aardwetenschappengebouw.
- *Opvang groei*: hoge dynamiek om onderzoek en groei Beta te faciliteren. SRON-gebouw aangekocht om groei komende 10-15 jaar te kunnen huisvesten.
- *Schuifruimte*: In verband met geplande verbouwingen en renovaties is veel schuifruimte nodig. Daarom wordt o.a. verkoop VM-C uitgesteld.
- *Pilots werkomgeving*: Geo draait pilots in de werkomgeving om groei op te vangen.
- Voor botanische tuinen is een visie ontwikkeld, zodat vervanging van de kassen vanuit die visie kan worden gerealiseerd.

	#studenten '17/18	#studenten '20/21	#studenten '22/'23	%delta 18-23
Beta	6.011	7.209	7.683	+ 27,8%
Geo	3.597	3.927	4.030	+ 12,1%
Totaal	9.608	11.136	11.713	+ 21,9 %

Thema's in de regio

- *Opvang groei Bèta*: Tot ingebruikname SRON en Transitiegebouw moet dit in verouderde en inflexibele gebouwen worden opgevangen, wat hoge investeringen vraagt.
- *Veelheid projecten*: De grote dynamiek bij Bèta i.c.m. de oude panden en gebrek aan schuifruimte zorgen voor een grote uitdaging om het primair proces goed te huisvesten. De vervangingsopgave vanuit de portefeuille is enorm. Deze projecten moeten worden opgestart terwijl parallel extra projecten nodig zijn om het verouderde vastgoed in de lucht te houden en nieuwe onderzoeksgroepen te huisvesten. Dat legt een grote druk op zowel de Bèta-organisatie als Woonbedrijf.

Korte termijn → uitgevoerde projecten / in uitvoering / bijna afgerond

- David de Wied → Faciliteit voor EM-voorziening opgeleverd.
- SRON → aankoop ten behoeve van schuifruimte
- Vening Meineszgebouw B → optimalisatie gebouwinstallaties afgerond

Middellange termijn → projecten in voorbereiding

- Transitiegebouw
- SRON → i.c.m. Ornstein ter overbrugging naar def. huisvesting
- Kruyt → nieuwe ontwikkelstrategie vastgesteld. Initiatieffase in afronding
- Buys Ballot → geplande renovatie
- Kassen → vervanging van onderzoeks- en publiekassen urgent i.v.m. veiligheid
- Circulair Paviljoen

Lange termijn

- Freudenthal, ACCU, Ornstein, Bleeker, SRON en VM-C → afstoot

2. Kwalitatieve analyse - Binnenstad



Speerpunten Binnenstad SHP 2019/2021

- Verkleinen omvang portefeuille in de binnenstad
- Waar mogelijk functiewijziging van kantoor naar onderwijs
- Terug naar twee clusters – Trans en Drift
- Inzet op veiligheid en toegankelijkheid

Stand van zaken Binnenstad 2023

- *Omvang*: de portefeuille is in omvang toegenomen. Oorzaak is de gerealiseerde groei in aantal studenten.
- *Efficiency*: de groei is voornamelijk opgevangen binnen de bestaande portefeuille of tijdelijke kortlopende huur, daarmee is ingezet op efficiency en functiewijziging. De onderwijsportefeuille is groter geworden.
- *Onderhoud*: er is veel onderhoud uitgevoerd, gebouwen zijn veiliger en duurzamer gemaakt. Bij diverse gebouwen is er grootschalig onderhoud aan de gevels uitgevoerd, daarin is ook isolatie meegenomen.
- *Clusters*: de clustergedachte is uitgebreid van twee naar drie clusters. De redenen hiervoor zijn logistiek (realiseren projecten) en bereikbaarheid (gebruikers). Dit is een belangrijke reden geweest om Nicolaaskerkhof aan te kopen, Bijlhouwerstraat aan te houden en KNG80 op termijn mogelijk af te stoten.

	#studenten '17/18	#studenten '20/21	#studenten'22/'23	%delta 18-23
Rebo	4.811	5.962	6.852	+ 42,4%
GW	5.715	6.852	7.175	+ 25,5%
Totaal	10.526	12.814	14.027	+ 33,2 %

Thema's in de regio



- *Veelheid projecten*: In het SHP zijn veel projecten gedefinieerd voor de binnenstad. Dit heeft simpelweg te maken met de hoeveelheid gebouwen in de binnenstad. Er zijn veel losse projecten nodig om de totale opgave te realiseren.
- *Ligging*: de ligging van de gebouwen bemoeilijkt soms de opgave; de bereikbaarheid komt steeds verder onder druk te staan door toenemende regelgeving vanuit de gemeente.
- *Monumentale portefeuille*: de monumentale status van de panden vraagt vaak specifiek maatwerk in proces en uitvoering.

Bovenstaande redenen zijn gezamenlijk dan ook de oorzaak dat projecten in de binnenstad zich kenmerken door een lange doorlooptijd en hoge kosten.

Korte termijn → uitgevoerde projecten / in uitvoering / bijna afgerond

- Universiteitsmuseum → renovatie afgerond expositie wordt ingericht
- ASP 200 → oplevering gepland zomer 2023

Middellange termijn → projecten in voorbereiding

- Academiegebouw → voorbereiding renovatie
- Onderwijscentrum (ADD/ASP) → voorbereiding renovatie en deels nieuwbouw
- Drift 21 → voorbereiding renovatie
- Drift 23 en 25 → voorbereiding groot onderhoud
- Janskerkhof 13/13a → voorbereiding renovatie
- Nicolaaskerkhof → voorbereiding renovatie en deels nieuwbouw

Lange termijn

- Transcomplex
- UB Binnenstad
- Afstoot Kromme Nieuwegracht 80 en 20/22

2. Kwalitatieve analyse - ICU



Speerpunten ICU SHP 2019/2021

- Afstoot van het campusterrein
- Realiseren ruimte op USP, mogelijke locatie USP Oost

Stand van zaken ICU 2023

- *Afstoot*: Beoogde plan was om ICU af te stoten en de functies te centreren op het USP. Vooralsnog is dat nog steeds de insteek. Hierdoor waren er weinig tot geen investeringen gepland.
- *Intensivering*: het gebruik van het terrein is geïntensiveerd als gevolg van toenemend aantal studenten. Er wordt overloop van onderwijsactiviteiten vanuit zowel USP als Binnenstad gefaciliteerd. ICU laat daarmee de verbindende functie zien.
- Doordat afstoot uitgesteld is, lopen de exploitatiekosten langer door en zijn extra investeringen nodig voor langere instandhouding.

	#studenten '17/18	#studenten '20/21	#studenten'22/'23	%delta 18-23
UCU	694	722	727	+ 4,7%

Thema's in de regio



- Instandhouding: de voorgenomen afstoot heeft ertoe geleid dat er geen investeringsplannen zijn op het ICU. Indien de gebouwen toch langer in gebruik blijven, zullen een aantal noodzakelijk investeringen gedaan moeten worden om de gebouwen langer in stand te houden.

Projecten afgerond of in voorbereiding

- Locatiestudie USP Oost

Middellange termijn

- Mogelijke extra investeringen in het kader van langere instandhouding

Lange termijn

- afstoot

2. Kwalitatieve analyse - Gebied



Speerpunten Gebied SHP 2019/2021

- Strategie gebied vastgesteld
- Omgevingsvisie met Gemeente Utrecht voor USP in co-creatie opstellen
- Stedenbouwkundige visie USP Centrum en Oost vastgesteld

Stand van zaken Gebied 2023

- *Uitwerking Gebiedsplannen*
- *Anterieuere afspraken maken in de vorm van een Samenwerkings-Overeenkomst tussen Gemeente Utrecht en Universiteit Utrecht m.b.t.:*
 - herzien historische afspraken in lijn met huidige inzichten
 - financiële afspraken t.a.v. kostenverhaal
 - governance (heldere rollen en verantwoordelijkheden Gemeente/UU)
 - publiekrechtelijk traject t.b.v. nieuw bestemmingsplan
- *Uitwerken grondexploitatie (concept gereed), met als doel:*
 - onderlegger financiële afspraken met gemeente
 - financieel sturingselement t.b.v. herinrichting van campus in lijn met stedenbouwkundige ambities en binnen mogelijkheden omgevingsvisie, t.b.v. bouw- en woonrijp maken en uitgifte kavels aan derden
 - heldere demarcatie kosten grondexploitatie, vastgoedexploitatie (SHP), parkeerexploitatie en energie-exploitatie
- *Herijking strategie gebied*
- *Integrale campusvisie als lange termijnkader (t.b.v. voorspelbaar en betrouwbaar handelen) voor ruimtelijke ontwikkelingen van UU vastgoed, energie en gebiedsopgaven*



Thema's

- Ontmoeten en verblijven
- Ruimte voor onderzoek, onderwijs, werken en wonen
- Klimaatadaptatie
- Mobiliteit
- Duurzame energie
- Biodiversiteit
- Circulariteit

Projecten afgerond of in voorbereiding

O.b.v. inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie en stedenbouwkundige visie, uitwerking:

- Gebiedsplan Oost (gereed, vastgesteld)
- Gebiedsplan Centrum (in concept gereed, gereed Q3 2023)
- Gebiedsplan NW-cluster (in uitwerking, gereed Q4 2023)
- Gebiedsplan Zuid en Noord (opgestart, gereed Q1 – 2024)
- Groen-Blauw raamwerk (concept gereed)
- Bereikbaarheidsmaatregelen USP (o.a. parkeerhubs aan randen USP)

Heden	Middellange en lange termijn
51.000 studenten UU en HU	Op lange termijn: HU (gelijk), UU (in lijn met SHP doelen)
27.000 werknemers op USP	+ 4.000 tot + 8.000
2.500 studentenwoningen	+ 4.000 (studenten)woningen, + 400 tot 800 USP woningen
110 ha. landbouwgrond	Krimp
UU vastgoedportefeuille	Efficiënter gebruik (conform SHP)
Groen	Versterken en uitbreiden: 18 ha. nieuw park

2. Kwalitatieve analyse - Energie



Speerpunten Energie SHP 2019/2021

- Vigerende Energiestrategie 2017
- CO2 neutrale bedrijfsvoering in 2030 met WKOmax beleid en maximale eigen duurzame opwekking op eigen grond

Stand van zaken Energie 2023

- In 2022 nieuw energiestrategie (EnergieStrategie 2030)
- Nog steeds inzet op CO2 neutrale bedrijfsvoering en WKOmax beleid, maar met een nieuwe realiteit:
 1. Sterk vertraagde vastgoed planning sinds 2017
 2. Congestie problematiek op het E-netwerk. Regeldruk neemt toe.
 3. Urgentie van de klimaatproblematiek en biodiversiteit is zo mogelijk nog groter geworden. Druk op ruimte.
 4. Kostendruk (van 11 naar 30 M€)
 5. Duurzaamheid: duurzame prestatie van WKO moet beter

Dit heeft geleid tot de volgende strategie:

- Maximale inzet op besparen met focus op vastgoed herontwikkeling
- Hergebruik van HWTN als midden temperatuur net gevoed door HT warmtepompen die ook bestaande gebouwen voorraad van voldoende warmte kan voorzien.
- Meer inzet op zelfvoorziening met naast zonne-energie een grotere noodzaak voor windenergie (voor continuïteit) en batterijen/opslag (ook Hoge Temperatuur Opslag)
- Gebiedsgericht en slim sturen op beschikbare energie (EMS)



Thema's

Een USP smart area waarbij actuele vraag en aanbod beter op elkaar kunnen worden afgestemd middels energie management systemen. Dit vergt naast duurzame opwek ook uitgebreide opslag systemen. Op USP gebiedsgerichte samenwerking, Systematische energie reductie in de bestaande huisvestingsportefeuille (SYRUN programma). De toekomstbestendige E-organisatie stuurt op leveringszekerheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Projecten afgerond of in voorbereiding

- Collectieve WKO op USP CG zuid.
- WKO USP oost en uitbreiding WKO net CG noord.
- Diverse Zonne energie projecten.
- Batterijen zijn nodig om zonne-energie zo nuttig mogelijk te gebruiken en de bestaande netaansluiting optimaal in te kunnen zetten.
- Bemetering op orde om niet alleen te kunnen monitoren, maar ook te kunnen sturen in vraag en aanbod.

Middellange termijn

- Vergroten netaansluiting i.v.m. groei Elektriciteit vraag en leveringszekerheid.
- Transitie van HT net naar MT net, als onderdeel smart area invulling.
- Haalbaarheidsonderzoek windmolens zowel in NW als ZO USP.

Lange termijn

- Volledige/grotendeels zelfvoorzienende vastgoed portefeuille.
- Energiebedrijf USP.

3. Kwantitatieve analyse – ontwikkeling woonlasten



Gemiddeld:

- Over de periode 2020-2035 liggen de gemiddelde woonlasten op 14,7% (SHP21 15,0%)

Eindjaar 2035

- In het jaar 2035 liggen de woonlasten op 15,51% (SHP21 15,36%)

In bovenstaande weergave wordt uitgegaan van huidige baten gebaseerd op begroting 2023 waarin een gerealiseerde groei in studentenaantallen (afgelopen 2 jaar) van 7% is opgenomen en doorgroei naar 10% groei over gehele periode tot 2030 conform SHP2021.

(zie bijlage 1 voor totale dashboard Vastgoedkader UU)

3. Kwantitatieve analyse – Exploitatielasten

Verschillenanalyse exploitatielasten 2021-2035					
Categorie in miljoenen	TCO SHP'21	TCO SHP'23	Vershil TCO	% Woonlasten SHP'21	% Woonlasten SHP'23
Afschrijvingen	1003.0	1044.0	41.0	8.5%	7.8%
Energie	176.0	259.0	83.0	1.5%	1.9%
Huur	39.0	99.0	60.0	0.3%	0.7%
Onderhoud	203.0	197.0	-6.0	1.7%	1.5%
Overige Huisvesting	89.0	107.0	18.0	0.8%	0.8%
Schoonmaak	127.0	135.0	8.0	1.1%	1.0%
Soft Services	236.0	306.0	70.0	2.0%	2.3%
Verhuurbaten	-107.0	-163.0	-56.0	-0.9%	-1.2%
Totaal	1766.0	1984.0	218.0	15.0%	14.7%

De exploitatiekosten zijn toegenomen, met als belangrijkste oorzaak:

- Aanpassing prijspeil
- Toename prijzen bouw/markt
- Toename investeringen
- Aantal nieuwe posten die eerder bij faculteiten lagen en overgeheveld zijn naar het Woonbedrijf, zoals;
 - Beheer onderwijszalen en vergaderruimte (o.a. AV-middelen)
 - Wagenparkbeheer
- Naast de exploitatielasten zijn ook de baten gestegen. Bij de berekening van het percentage woonlasten worden de kosten afgezet tegen de baten (zie tabel inzet). Aangezien de baten gemiddeld harder zijn gestegen dan de kosten daalt het gemiddeld percentage woonlasten t.o.v. SHP 21 van 15,0% naar 14,7%.

In miljoenen	SHP'21	SHP'23
Kosten	1.766	1.984
Omzet	11.773	13.497
% woonlasten	15,0%	14,7%

3. Kwantitatieve analyse – Exploitatielasten

Huisvesting

- Prijsstijgingen van afgelopen twee jaren zijn hoog en mogelijk hoger dan de door OC&W toe te kennen prijscompensatie aan de batenkant. Dit zal in principe leiden tot een stijging van de woonlasten.

Energie

- Een stijging van de totale energielasten voor de UU wordt beperkt door: investeringen in energiebeperkende maatregelen en door de groei van het aandeel zelf opgewekte (duurzame) energie. Echter door de stijgende SHP baten neemt het woonlastenpercentage niet toe.
- Aandachtspunten hierbij zijn:
 - Optredende vertraging in de realisatie van energiebesparende maatregelen (bv door vertraging in huisvestingsprojecten)
 - Bij investeringen in energieprojecten continue monitoring op kostenneutrale impact op de woonlasten

Gebied

- Uitgangspunt is een kostenneutrale grondexploitatie (GREX). Dit lijkt vooralsnog haalbaar. Uitgangspunt is dat parkeerinvesteringen en -exploitatie niet tot de GREX behoren.

Parkeren

- Met uitwerking van gebiedsplannen sinds SHP2021 is ook de visie op parkeren en parkeermanagement in een stroomversnelling gekomen. De ontwikkeling tot een eigenstandige (sluitende) parkeerexploitatie (analoog aan energie en gebied) i.r.t. mobiliteitsbeleid zou een vervolg kunnen zijn. Op dit moment is dat nog niet gerealiseerd en leiden de plannen omtrent parkeren tot een stijging van de woonlasten. De stijging bedraagt 2,2 mio per jaar wat zorgt voor een stijging van het woonlastenpercentage met 0,24%

3. Kwantitatieve analyse – Investerings

Investerings in miljoenen	SHP21 (2021-2035)	SHP23 (2023-2035)	Vershil €
Projecten	1.172	1.646	+ 474
Onderhoud	182	250	+ 68
Totaal	1.354	1.896	+ 542

Op de volgende sheet wordt bovenstaand verschil in investeringen nader toegelicht en onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Indexering correctie van prijspeil 1-1-2021 naar 1-1-2023 (14,5%)
- Interne uren personeelskosten Woonbedrijf worden op twee manieren verrekend in de woonlasten.
 - Een deel van de personeelskosten wordt geactiveerd op projecten, het overige deel wordt naar rato omgeslagen over de portefeuille. Tussen SHP2019 en SHP2021 heeft hier een verschuiving in plaatsgevonden en worden meer ‘interne functies’ uit projectbudgetten bekostigd. De kengetallen voor projecten zijn hier in SHP2021 niet op aangepast. Dat is nu gecorrigeerd door een ophoging van de kengetallen met 4%.
- Projecten oud projecten die tussen 1-1-2021 en 1-1-2023 zijn afgerond en geactiveerd.
- Projecten nieuw t.o.v. SHP2021 nieuwe projecten door nieuwe inzichten of ontwikkelingen
- Scope aanpassing/uitbreiding van reeds opgenomen projecten
- Overig diverse ingrepen zoals o.a. het naar voren halen van projecten waarmee die nu binnen beschouwde periode vallen en kleine aanpassingen van kengetallen in specifieke projecten

3. Kwantitatieve analyse – Investerings

Investerings projecten	Kwalitatief uitgangspunt 21	Kwalitatief uitgangspunt 23	Vershil € in miljoenen
Algemeen			
- indexering	Prijspeil 1-1-2021	Prijspeil 1-1-2023	+ 184
- interne uren	Deel personeel V&C moet worden gedekt vanuit projectbudgetten	Uren die vanuit project gedekt moeten worden opnemen in kengetallen > kengetallen met 4% opgehoogd	+ 48
- projecten oud	Projecten in uitvoering	Projecten afgerond en geactiveerd	- 57
Huisvesting			
- projecten nieuw		museumdepot, ACCU, wijzigingen West, NPEC, Ornstein, SRON, Transitiegebouw, OGI VM-B, (VM-C)	+ 76
- scope	Renovatie Olympos, GDL/CBT enkel investeren in deel UU (20%)	AdD-ASP, nieuwbouw Olympos, GDL/CBT 50% investeren, Circulair Paviljoen	+ 84
Energie			
- projecten nieuw		Hoge temperatuur warmtepomp (HTWP), 2e windmolen	+ 62
- scope			+ 24
Gebied			
Parkeren			
- projecten nieuw		P-hub Noord, West en Zuidoost	+ 77
Overig		Vierkante meters mutaties, correcties en overig	+ 44

(Zie bijlage 2 voor verdere detailinformatie middels de brugstaat op projectniveau – SHP2021 versus SHP2023)

3. Kwantitatieve analyse – Investeringsen

Algemeen

- SHP is een exploitatiemodel waarin wordt gestuurd op de meerjarige woonlasten. Hogere investeringen leiden in een exploitatiemodel niet per definitie tot hogere woonlasten. Voorbeeld hiervan is het GDL/CBT met t.o.v. SHP2021 een andere verdeling in het investeringsaandeel tussen UU en UMCU en daaraan gekoppeld aanpassing van de in SHP2021 opgenomen huur. Dit voorbeeld van hogere investeringen kan/zal wel een effect hebben op de liquiditeitsbehoefte en/of solvabiliteit.

Energie

- SHP2021 ging uit van WKO-max, ofwel alle gebouwen op lage-temperatuur voor 2030. Door vertraging in de huisvestingsprojecten blijft er na 2030 nog een aanzienlijke behoefte aan hoge-temperatuur. Meest efficiënte en duurzame oplossing is overgaan naar een hoge temperatuur warmte pomp centrale (i.p.v. WKC).
- Er is een tweede windmolen geraamd en gebouwinstallaties van de WKO zijn nu naar de energie begroting gehaald. Ook is prijsstijging op aanleg van WKO installaties hoger dan de BDB index vanwege zeer grote vraag sinds energieprijns explosie.

Grond en gebied

- Opdracht vanuit SHP2021 om kostenneutrale exploitatie op te zetten blijft gehandhaafd. Hierbij wordt parkeren apart beschouwd.

Parkeren

- Gebiedsplannen zijn nu uitgewerkt, waarbij streven is om maaiveldparkeren te vervangen voor gebouwde voorzieningen aan de randen van USP (hubs) t.b.v. uitgifte kavels en vergroening. Investeringsen zouden zich via parkeeropbrengsten moeten terugverdienen. Voorstel is te gaan werken met een aparte (sluitende) parkeerexploitatie.

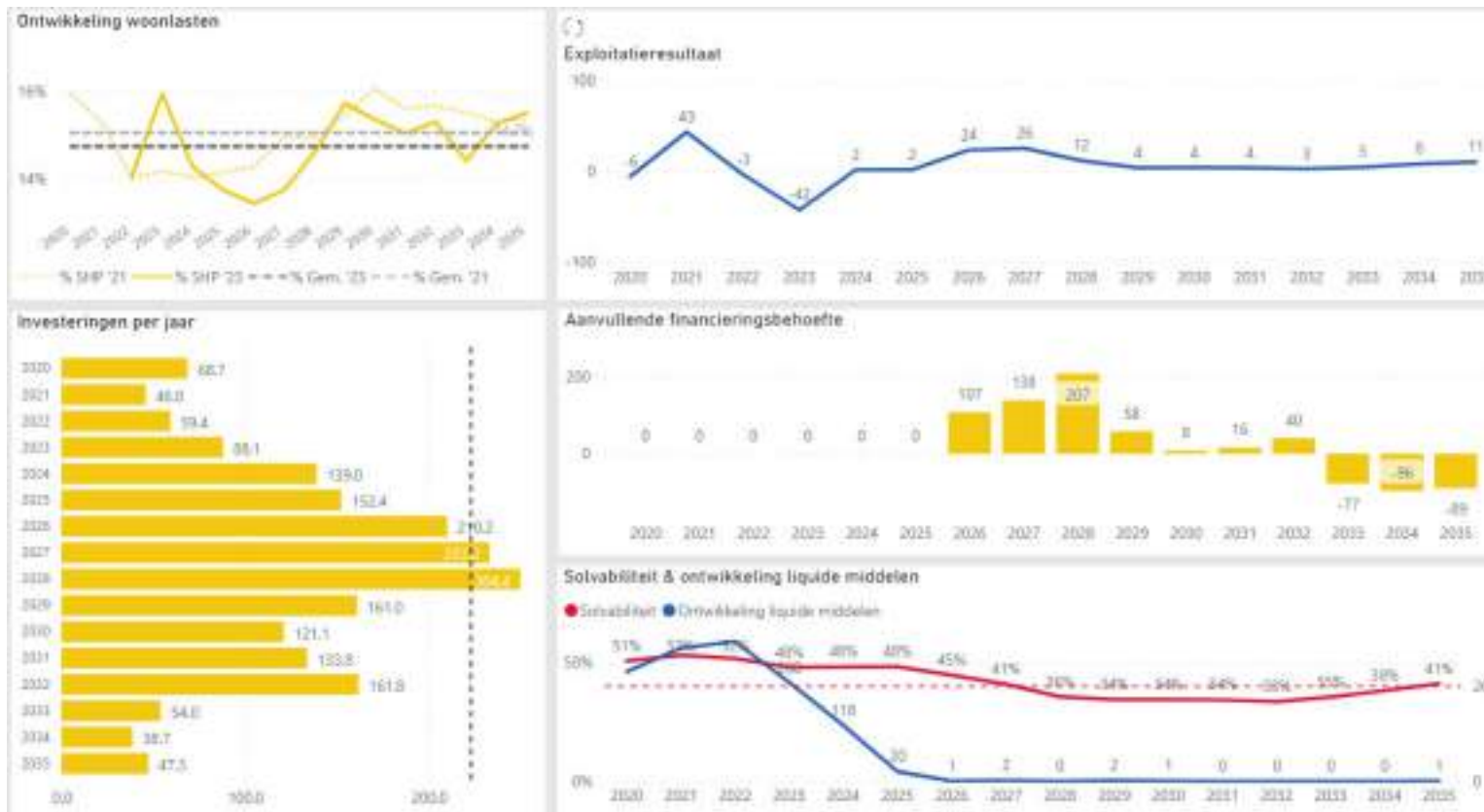
4. Solvabiliteit/liquiditeit

Strategisch-koers-scenario: gewenste en noodzakelijke investeringen en bijbehorende tijdlijnen

- Solvabiliteit komt gedurende een bepaalde periode onder de gestelde grens van 40%; liquiditeit blijft positief d.m.v. leningen.

Waarbij getoetst moet worden of:

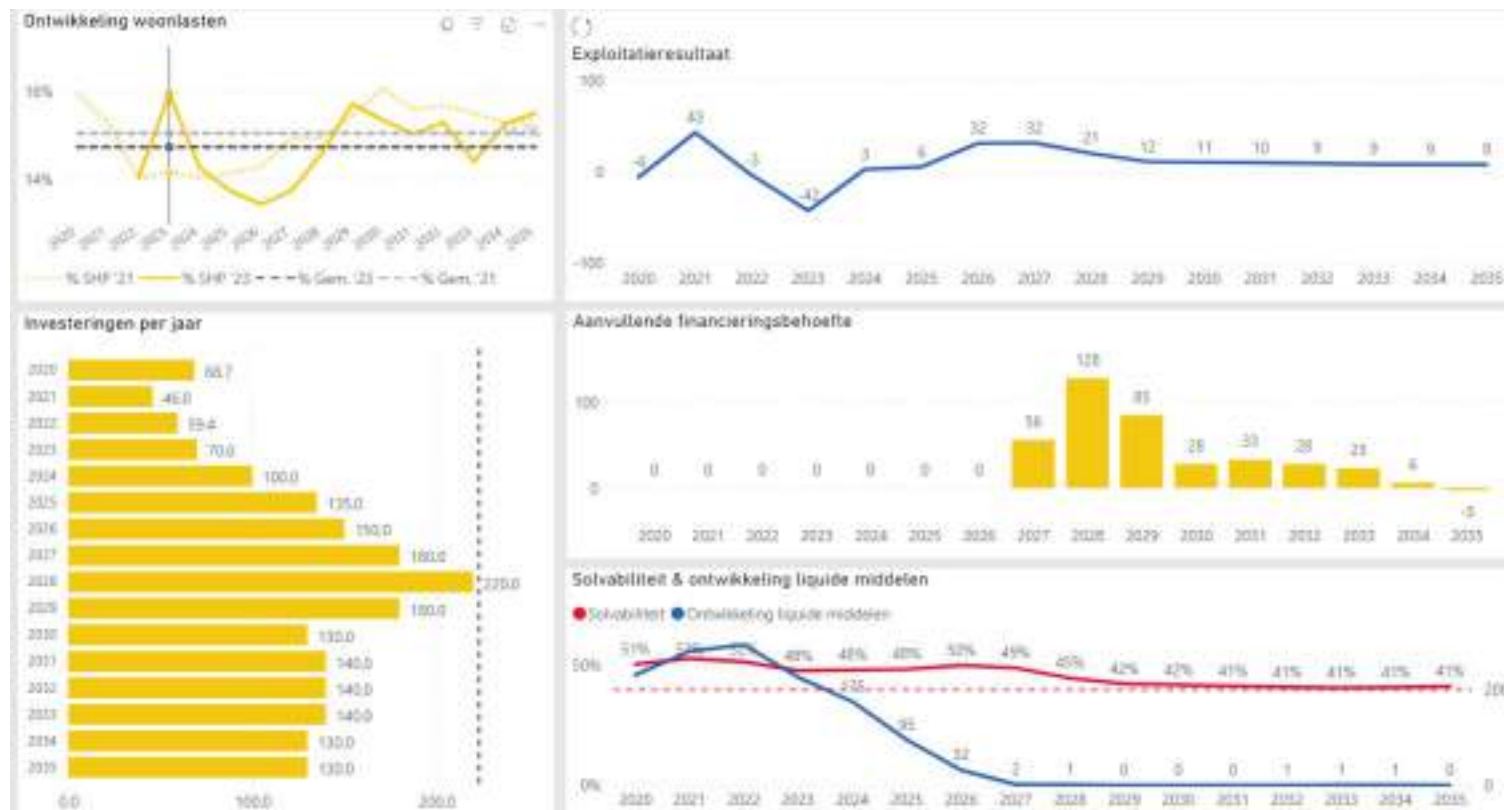
- alle gewenste investeringen qua ontwikkeltempo gelijktijdig door de organisatie uitgevoerd kunnen worden
- de markt gelijktijdig gunnen van dergelijke volumes aan kan
- meerdere gelijktijdige grote logistieke bewegingen op het USP realiseerbaar zijn



4. Solvabiliteit/liquiditeit

Financieel afgetopt scenario: Investeringsvolume uit strategische-koers meer gespreid in de tijd, zodat het past binnen de financiële grenzen van de UU

- Er is gekeken naar investeringsvolume in het verleden als ervaringsgetal
- Waarbij investeringen gelijkmatiger over de tijd zijn verdeeld (minder hoge pieken)
- Investerings-cap om binnen de financiële kaders (solvabiliteit/liquiditeit) van de UU te blijven
- Nog te bepalen welke projecten er conform Strategische-koers starten en welke later in de tijd zullen/kunnen plaatsvinden om binnen financiële kaders te blijven (KEUZES) → doorvertaling maken naar tactische en operationele planning



5. Investerings tempo & volume

- Het SHP is een strategische benadering van de vastgoedportefeuille, met de gewenste vernieuwingen en bijbehorende investeringen, echter de 'strategische koers' voldoet nog niet over de hele periode aan de gestelde kaders voor solvabiliteit/liquiditeit.
- Het financieel afgetopt scenario, pas binnen de kaders van solvabiliteit/liquiditeit.
- De realisatie van de afgelopen jaren laat zien dat projecten een langere aanloop- en doorlooptijd hebben, waarmee investeringsniveaus lager uitkomen dan gepland.
- De investeringsniveaus komen ook lager uit dan wat financieel mogelijk is.
- De realisatie van het SHP vraagt om verhogen tempo van projectuitvoer en daarmee het volume aan investeringen.

Strategie



Wat financieel kan



Huidig investeringsniveau



Dilemma: Welke stappen zetten we om een hoogspringer te worden? En in de toekomst een poolstokhoogspringer?

Deel B: Aandachtspunten en dilemma's

5. Aandachtspunten

Groei

- Sinds SHP2021 is de groei van de UU sneller gegaan dan indertijd geprognosticeerd.
- Groei van 10% in studentenaantal is weliswaar nog niet overschreden maar in plaats van een geleidelijke groei van 1% per jaar is nu in 2 jaar een groei van 7% gerealiseerd.
- Dit leidt tot hogere baten maar leidt er ook toe dat in een korte tijdspanne een groter aantal studenten (en medewerkers) moeten worden gehuisvest dan verwacht.
- Blijven de uitgangspunten voor groei uit SHP2021 van toepassing? D.w.z. voor de periode 2020-2030: 10% in aantal studenten en 5% aantal medewerkers, groei onderzoeksruimte maximaal 6.000m² t.b.v. Bèta.

Flankerend beleid

- De nu gerealiseerde groei zorgt ervoor dat het al in SHP2021 benoemde 'flankerend beleid' ten aanzien van onderwijs en andere manieren van werken op korte termijn moet worden (door)ontwikkeld en geïmplementeerd.
- Dit beleid is immers randvoorwaardelijk voor de omvang en kwaliteit van beoogde huisvestingsportefeuille en daarmee voor de projecten.

Energie

- Energieverbruik en dus energiekosten zijn sterk afhankelijk van voortgang van de huisvestingsprojecten.
- Inkoop tarief van energie kent een sterke dynamiek door internationale ontwikkelingen; eigen opwek vermindert de afhankelijkheid.
- Er is sprake van congestie op het elektriciteitsnet, dit beperkt ontwikkeling van USP-derden. Eigen opwekking maakt de UU minder kwetsbaar. Ook onderzoek naar smart-grids tussen UU en derden biedt mogelijk kansen.
- Aandachtspunten zijn de huidige schaalgrootte en of een dynamische handelsactiviteit als energievoorziening (ook voor derden) past bij een O&O instelling.

5. Aandachtspunten

Planning

- Projecten schuiven op in tijd en/of kennen een langere doorlooptijd. Het benodigde tempo en de benodigde jaarlijkse investeringsomvang (projectenomzet) om het SHP uit te voeren is hoog en is de afgelopen periode nog niet gehaald.
- Versnelling kan en moet met name plaatsvinden in de voorbereiding (initiatief, programma, ontwerp).
- Het vooruitschuiven van projecten kan soms ook tot gevolg hebben dat in de tussentijd onvoorziene additionele investeringen of onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Energiekosten blijven hoog door uitstel herontwikkeling/nieuwbouw (ca. 9 M€ per jaar te besparen).

Investeringskosten

- Een aandachtspunt in de projectuitvoering is de ervaren druk in projecten t.a.v. de gehanteerde kengetallen, dit speelt met name bij binnenstadprojecten (i.v.m. complexiteit locatie en monumentale status).
- Ook in andere projecten vergt realisatie binnen budget een actieve resultaatssturing, waarbij een strakke kaderstelling in stuurgroepen (kwalitatief en kwantitatief en in lijn met de kaders in het SHP) een belangrijke succesfactor vormt.

Bedrijfsexploitaties

- Er zijn een aantal exploitaties te onderscheiden (grex, energie, parkeren) met ook eigen baten. Die zijn nu (deels) onderdeel van het SHP, maar er vallen nu ook onderdelen buiten het SHP (bv. baten parkeren). Door deze activiteiten onder te brengen in aparte exploitaties met een eigen exploitatieresultaat is effectief beleid en sturing op deze onderdelen beter mogelijk dan als onderdeel van het SHP. Ter illustratie: in huidige situatie kunnen keuzes t.a.v. parkeerbeleid voor derden op het USP een beperkend effect hebben op de beschikbare middelen voor de UU huisvesting.

5. Aandachtspunten

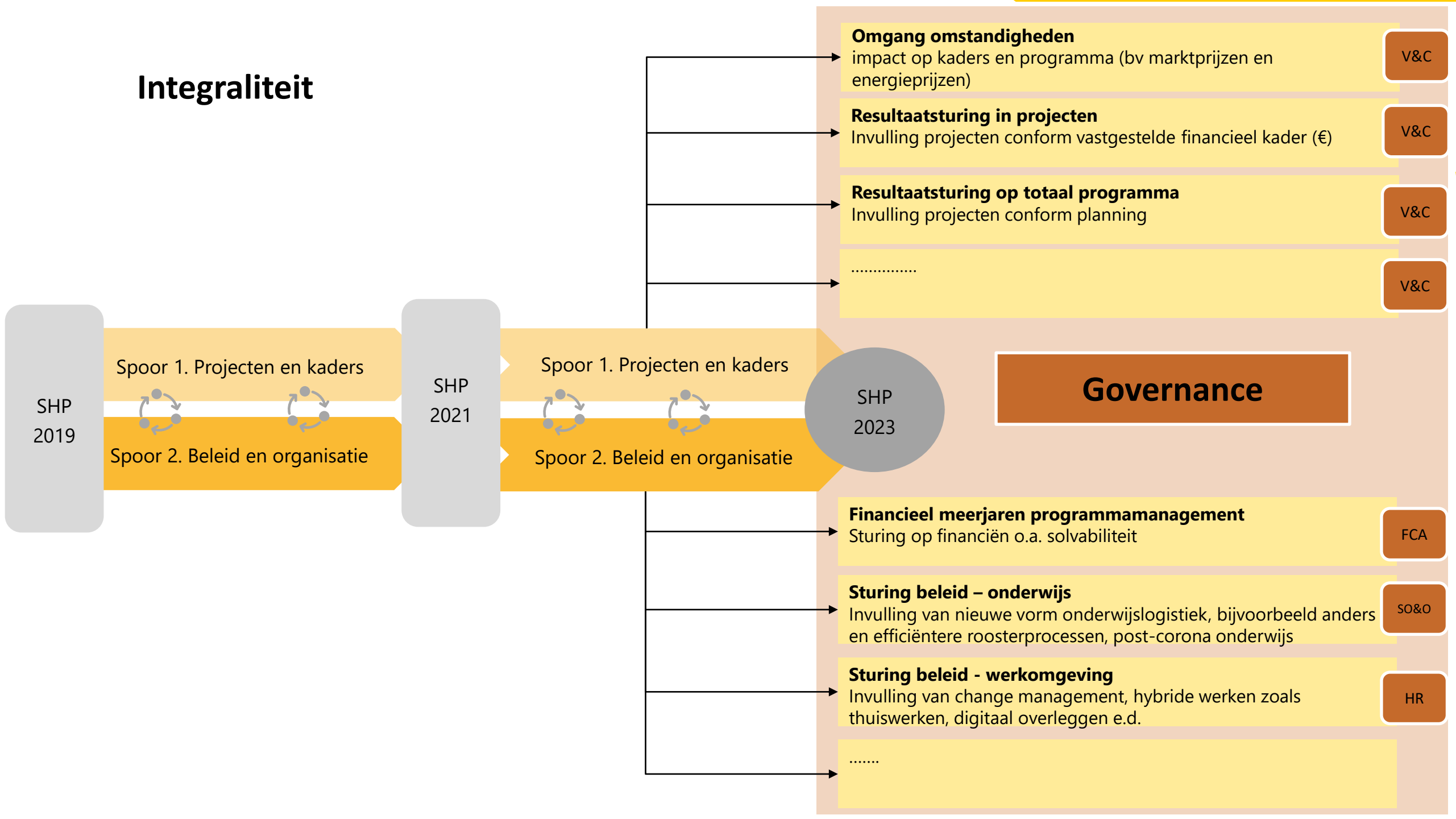
Integrale financiële sturing

- Binnen het SHP wordt nu met name gestuurd op de afzonderlijke projectbudgetten. Het overzicht en sturing op de projecten in zijn totaliteit (en de realisatiegraad t.o.v. de planning) en ook het vooruitzicht op effecten voor liquiditeit en solvabiliteit is beperkt. Die laatste zijn ook van meer aspecten afhankelijk dan alleen de realisatie van de projecten. Een stevigere integrale sturing op de meerjarige forecast liquiditeit en solvabiliteit is gewenst met nauwe betrokkenheid van FCA.

Versterking van de integraliteit

- De voorgaande aandachtspunten geven aan dat het SHP niet sec een vastgoedprogramma is maar een UU-breed programma. Het vergt monitoring en sturing op het programma als totaal en niet alleen in de afzonderlijke projecten.
- Op uitvoeringsniveau vergt een programmasturing naast V&C ook een actieve betrokkenheid van andere directies en faculteiten (zie globale opzet governance op volgende sheet).

Integraliteit





6. Dilemma's

Wetende waar we staan vanuit actualisatie van het SHP en UU-brede ontwikkelingen die we zien, komen een aantal dilemma's naar voren waar collectief over gesproken moet worden. Uitgaande van de gekozen vastgoedstrategie "Sturen op waarde" en het kader dat woonlasten niet meer dan 15% mogen bedragen, is het zaak dat onderstaande dilemma's collectief worden besproken en keuzes worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld binnen dit kader.

- **Dilemma 1. Hoe gaan we om met groei van onderwijs en medewerkers?**
- **Dilemma 2. Hoe gaan we om met groei van onderzoek?**
- **Dilemma 3. Hoe sturen we op de opgave?**
- **Dilemma 4. Hoe zorgen we voor versnelling en resultaatsgerichtheid?**



Dilemma 1: Hoe gaan we om met groei van onderwijs en medewerkers?

Hoe kan extra groei van onderwijs en medewerkers opgevangen worden binnen de uitgangspunten van het SHP?

Uitgangspunt SHP 2021

Groei van max 10% in onderwijs leidt tot max 5% groei medewerkers.

Door efficiëntere huisvestingsconcepten en flankerend beleid wordt dit geacommodeerd binnen een gelijkblijvende doelportefeuille onderwijs.

Extra groei en niets doen?

Het aantal studenten/ medewerkers dat gehuisvest moet worden is groter dan de capaciteit in de huisvestingsportefeuille. Er zal een tekort aan werkplekken/ onderwijsruimten ontstaan met gevolgen voor de bedrijfsvoering en de kwaliteit van onderwijs.

Oplossingsrichtingen

(Te veel) extra groei kan worden bijgestuurd door met organisatorische maatregelen instroom te reguleren. Als zich toch extra groei voordoet zijn er de volgende opties/ keuzemogelijkheden:

- Deze extra groei accommoderen met (een goed geïmplementeerd en gedragen) flankerend beleid
- Extra groei niet (volledig) opvangen door flankerend beleid maar d.m.v. uitbreiding van het te realiseren huisvestingsprogramma.

Overwegingen en relevante aspecten

- Financieel is groei in principe positief voor het aandeel van de woonlasten (15%-norm) t.o.v. de omzet.
- Het leidt tot een extra druk op de effectiviteit van het flankerend beleid (roostering, flexibel werken, digitalisering).
- De bezetting o.b.v. roostering van werkgroep ruimten (reserveringen) varieert van 71% - 86% t.o.v. de norm van 70%, wat betekent dat werkgroep ruimten gemiddeld 50% - 60% vol geroosterd worden, hoorcollegezalen gemiddeld 44% - 64%. Op basis van metingen van het werkelijk gebruik blijkt dat ten minste 19,7% van de reserveringen niet wordt gebruikt. (zie bijlage 3: bezetting onderwijsruimten)
- Evt. uitbreiding van het huisvestingsprogramma leidt tot een grotere investeringsomvang met gevolgen voor liquiditeit/ solvabiliteit.
- Extra en/of grotere projecten leiden tot (nog) meer druk op uitvoering / doorloopsnelheid van projecten.



Dilemma 2: Hoe gaan we om met groei van onderzoek?

Hoe kan extra groei in onderzoek opvangen worden binnen de uitgangspunten van het SHP?

Uitgangspunt SHP 2021

SHP 2021 ging uit van een beperkte groei van onderzoeksruidten (alleen 6.000 m² Bèta).

Extra groei en niets doen?

Het onderzoek dat gehuisvest moet worden is groter dan de capaciteit in de huisvestingsportefeuille. Er zal een tekort aan labs en onderzoeksruidten ontstaan en onderzoek komt in de knel.

Oplossingsrichtingen

Een overweging kan zijn om extra groei in onderzoek bij te sturen door keuzes te maken en te prioriteren in relatie tot het onderzoeksprogramma en/of strategische thema's van de UU. Als zich toch extra groei voordoet zijn er de volgende opties/keuzemogelijkheden:

- Deze extra groei accommoderen door opstellen van beleid om meer gedeeld gebruik te maken van onderzoeksvoorzieningen.
- Extra groei opvangen d.m.v. uitbreiding van het te realiseren huisvestingsprogramma.

Overwegingen en relevante aspecten

- Op dit moment wordt niet gewerkt met een m²-normering voor onderzoek. Een normering/ modellering voor onderzoek blijkt in de praktijk lastig door de uiteenlopende en soms unieke specificaties.
- Onderzoeksruidten zijn in vergelijking met onderwijs en kantoor veelal dure vierkante meters.
- Evt. uitbreiding van het huisvestingsprogramma leidt tot een grotere investeringsomvang met gevolgen voor liquiditeit/ solvabiliteit.
- Extra en/of grotere projecten leiden tot (nog) meer druk op uitvoering / doorloopsnelheid van projecten.



Dilemma 3: Hoe sturen we op de opgave?

Programmasturing versus projectsturing

Uitgangspunt SHP 2021

Nieuwe manieren van werken, studeren, doceren en onderzoeken dienen te worden ondersteund door changemanagement activiteiten en niet over de as van vastgoed te worden gerealiseerd. Vastgoedaanpassingen zijn een resultante hiervan, geen trigger.

Relevante aspecten

- Het SHP is niet sec een vastgoedprogramma maar aangevuld met het flankerend beleid een UU-breed programma. Onderdelen van het programma moeten goed op elkaar worden afgestemd in tempo, planning, aansturing.
- Daarnaast vraagt het SHP om sturing op het programma als totaal en niet alleen in de afzonderlijke projecten. Binnen het SHP wordt nu vooral gestuurd op de afzonderlijke projectbudgetten.
- Hoe ziet een effectieve programmasturing en -governance eruit en wat is de relatie met de aansturing in de projecten?

Overwegingen

- Programmasturing vergt naast V&C ook een continue en proactieve betrokkenheid van FCA, SO&O en faculteiten. In het verleden bestond het portfolioboard, maar dit bleek onvoldoende effectief. Er bestaat echter wel behoefte om op centraal niveau te informeren, prioriteren en keuzes maken.
- Integrale control en financiële sturing. Niet alleen budgetten maar ook de realisatiegraad tov de planning, het vooruitzicht op effecten voor liquiditeit en solvabiliteit.



Dilemma 4: Hoe zorgen we voor versnelling en resultaatsgerichtheid?

Versnelling projecten versus werkwijze huidige organisatie

Uitgangspunt SHP 2021

De uitvoerbaarheid van het SHP wordt geborgd door de juiste governance, standaard methodieken, een doorgrond kwaliteitsplan voor het personeel, duidelijke en gedragen RACI en hoofdwerkproces te volgen, periodieke terugkoppeling te verzorgen aan alle stakeholders en door strakke prioriteitsstelling en resourceplanning.

Relevante aspecten

- Om het SHP te realiseren moet er een fors projecten- en investeringsvolume worden gerealiseerd in een relatief korte tijd.
- Afgelopen jaren is de beoogde realisatiegraad niet gehaald. Projecten starten veelal later en de aanloop duurt vaak lang.
- De omvangrijke opgave waar de UU voor staat wordt zo steeds verder opgeschoven in de planning. Blijven uitstellen en vooruitschuiven is echter geen serieus alternatief. Het brengt de bedrijfscontinuïteit van onderwijs en onderzoek in gevaar.
- Versnelling kan en moet met name plaatsvinden in de voorbereiding (initiatief, programma, ontwerp). De grondhouding in projecten is dat kwaliteit voor tijd en geld gaat, waardoor een maatpak ontstaat met risico op hogere kosten en langere doorlooptijd.
- De UU organisatie en cultuur rondom projecten is te weinig resultaatsgericht.
- Eerder gestelde kaders worden in projecten veel ter discussie gesteld. Met als gevolg dat elk initiatief en project lang loopt, 'opnieuw' start, etc. Dit is breed aanwezig in governance en cultuur rondom projecten.

Overwegingen

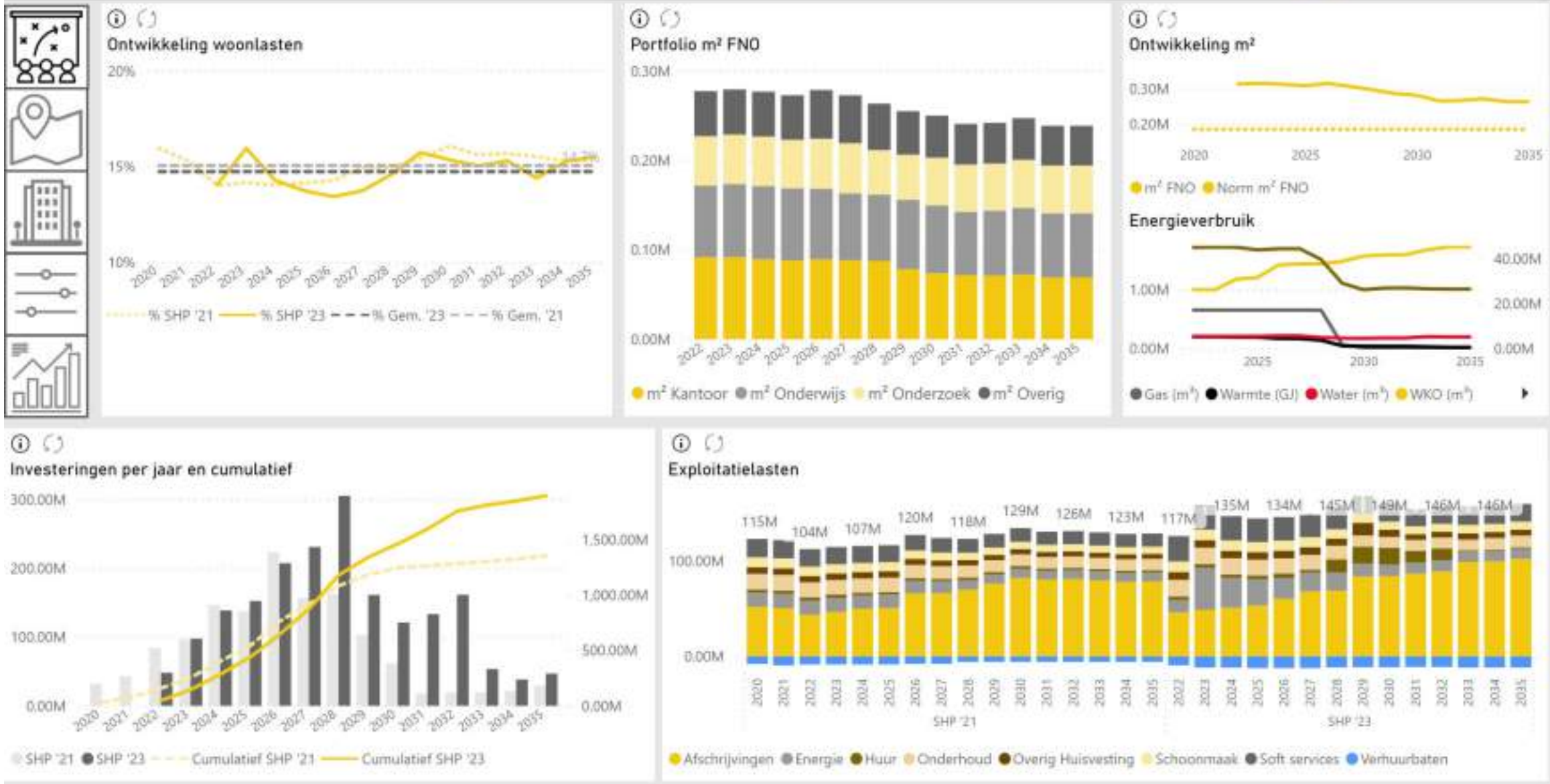
- Plannen meer conceptueel uitwerken (Generieke UU-concepten voor kantoor, onderwijs of onderzoek), waarin flexibiliteit een prominente plaats heeft en inpassing deels later volgt. 80/20 regel, focus op de 80 die bekend is, 20 die later ingevuld kan worden.
- Bepaal waar je als UU echt over wilt gaan, kies voor zaken die daar niet toe behoren voor andere organisatievormen en een regieorganisatie als UU (NB zorg dan wel voor goed en professioneel opdrachtgeverschap).
- Mogelijk kan uitbesteding van ontwikkelingstaken de realisatiesnelheid ook omhoog te brengen? Maar is de UU ook daadwerkelijke in staat het professioneel opdrachtgeverschap dan voldoende stevig vorm te geven?



Universiteit
Utrecht

Bijlagen

Bijlage 1: Dashboard Vastgoedkader UU



Bijlage 2: Brugstaat op projectniveau – SHP2021 versus SHP2023

Bijlage 3: Bezetting onderwijsruimten

Toelichting universitaire kaders roostering en bezetting

Uitgangspunten:

- De bezetting van de onderwijsruimtes wordt uitgedrukt in % van de netto bedrijfstijd.
- De netto bedrijfstijd is 29,4 uren per week, inclusief het avond timeslot van 17-19 uur.
- Op basis van dit vergelijk is de geroosterde bezetting per contingent/ per categorie berekend
- De analyse is gebaseerd op de roostering van de drukste weken (resp. 7 – 8 – 9 – 8 weken)



Toelichting bedrijfstijd hoorcollegezalen en werkgroep ruimtes

- Er is bruto 48 uur bedrijfstijd per week, daarvan is 42 uur beschikbaar na aftrek van de wisselkwartieren
- Het behalen van 70% roostergraad van deze 42 uur wordt als 100% bezetting (=norm) beschouwd
- Norm is dan : 70% van 42 uur is 29,4 uur netto bedrijfstijd

1. Bezetting o.b.v. data roostering '22 - '23

Bezettingsgraad uitgesplitst naar contingent

		Semester 1			Semester 2		
		Aantal zalen	Bezetting		Aantal zalen	Bezetting	
Contingent/ ruimtetype	Timeslot		Periode 1	Periode 2		Periode 3	Periode 4
BGS	09-17	140	92%	92%	143	89%	83%
	17-19	140	14%	19%	143	16%	19%
BGS Totaal		140	79%	80%	143	77%	72%
Binnenstad	09-17	126	105%	92%	126	88%	80%
	17-19	126	51%	36%	126	30%	29%
Binnenstad Totaal		126	96%	83%	126	78%	71%
DGK	09-17	16	71%	59%	16	81%	73%
	17-19	16	7%	3%	16	30%	31%
DGK Totaal		16	61%	50%	16	73%	66%
Totaal werkgroep ruimtes		282	86%	80%	285	77%	71%
Hoorcollege zalen	09-17	36	102%	90%	36	86%	71%
	17-19	36	43%	42%	36	33%	26%
Totaal hoorcollegezalen		36	92%	82%	36	77%	63%

Werkgroep ruimtes

BGS

In alle vier de periodes varieert de bezettingsgraad tussen de 72 en 80%.

Binnenstad

In periode 1 is de hoogste bezetting (96%), dit loopt af tot periode 4 (71%).

DGK

De bezetting varieert tussen 50 en 73%. DGK geeft aan dat door de combinatie van klinieken en werkgroep onderwijs een lagere roostergraad wordt bereikt.

Hoorcollegezalen

In periode 1 is de hoogste bezetting (92%), dit loopt af tot periode 4 (63%).

2. Meting werkelijk gebruik (semester 1 en 2 '22-'23)



Methodiek

- Om inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van de onderwijsruimtes (na roostering) worden er per semester gedurende 2 weken fysieke metingen uitgevoerd. Er zijn 286 onderwijsruimtes gemeten.
- De opgehaalde data wordt vergeleken met de roosterinformatie uit TimeEdit. Dat geeft informatie over de bezetting en over het onderwijs dat wel is geroosterd maar niet is aangetroffen (no-show).

Resultaten

- Het aantal gemeten reserveringen is in semester 1 hoger dan in semester 2.
- Van deze reserveringen is in semester 1 80,3% aangetroffen en 19,7% niet aangetroffen en in semester 2 lag het percentage niet aangetroffen onderwijs op 25,9%.
- Respectievelijk 1423 en 1659 geroosterde activiteiten zijn in beide semesters niet aangetroffen