

# Grootse plannen, en nu de paniek

Donkere financiële wolken hangen boven de Universiteit van Amsterdam, mede door ambitieuze vastgoedprojecten. Een reconstructie van de huisvestingsperikelen in twee delen. Het slot: 'Alles wat in het plan staat, kan de UvA financieren.'

tekst LORIANNE VAN GELDER en BAS SOETENHORST foto RINK HOF

**N**otulen van de centrale ondernemingsraad van de Universiteit van Amsterdam, 22 augustus 2008: 'Vraag is of het college van bestuur de processen rond huisvesting nog onder controle heeft. De kosten stijgen veel sneller dan voorzien.'

Brief van de ondernemingsraad aan het college van bestuur, 27 augustus 2008: 'Ook ziet de ondernemingsraad (...) graag de zorg weggenomen dat ten langen leste de financiën ontbreken om de Oudemanshuispoort te renoveren.'

Notulen van de ondernemingsraad, 28 november 2008: 'De ondernemingsraad vreest aantasting van de primaire taken (geven van onderwijs en verrichten van wetenschappelijk onderzoek - red.) bij tegenvallers in de huisvestingsfinanciering.'

Brief van de ondernemingsraad, 27 augustus 2010: 'De ondernemingsraad heeft grote zorg over de houdbaarheid van de financiële kaders.'

Hoewel de ondernemingsraad steeds positief adviseert over de huisvestingsplannen van de universiteit, waarschuwt ze ook voor de hoge kosten. Anno 2015 spelen die kosten een voornamelijk rol in de protesten van studenten en docenten, die in april uitmondde in het aftreden van collegevoorzitter Louise Gunning. De UvA wordt vastgoedspeculatie verweten. In de nasleep van de Maagdenhuisbezetting eerder dit jaar, gaat een commissie met oud-GroenLinks-leider Femke Halsema onderzoeken of de UvA verstandig opereerde. De Onderwijsinspectie houdt de UvA al extra in de gaten vanwege de wankele financiën.

Hoe kon het zover komen? Terug in de tijd. Vanaf de jaren tachtig streeft de UvA naar 'clustering' van de faculteiten: alfstudies op het Binnengasthuisterrein, bèta's in de Watergraafsmeer, gamma's op het Roeterseiland, medicijnen in Zuid-oost. Het over de stad versplinterde vastgoed kan dan worden verkocht.

Al met al een kostbare operatie. Het bouw- en renovatiebudget kruipt in 2005 richting 600 miljoen euro. De UvA moet voor het eerst in haar geschiedenis grote leningen bij banken gaan afsluiten. Het eigen vermogen is onvoldoende en het rijk weigert bij te springen.

Eind 2005 stelt de UvA de plannen bij, na een kritische analyse van een consultancybureau. De huisvestingsbegroting gaat terug naar 420 miljoen, of 375 miljoen zonder nieuwe Universiteitsbibliotheek, het meest omstreden deel van de plannen. Het is het laatste grote besluit van het college onder leiding van Sijbolt Noorda, dat nauwelijks nog draagvlak heeft.

Met Paul Doop, oud-partner bij Deloitte, als financiële man treedt in oktober 2006 een nieuw bestuur aan. In mei 2007 gaat de eerste paal in de grond voor het Science Park in de Wa-

tergraafsmeer, waar de faculteit Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica komt. Tien maanden later ontvangt de UvA de eerste grote lening ter financiering van de plannen, 55 miljoen euro groot.

Naast het Science Park is sprake van nieuwbouw en renovatie van het Roeterseiland Complex, waar de faculteit economie en bedrijfskunde zit. In de zomer van 2014 zal de faculteit Maatschappij- en Gedragswetenschappen daarbij komen. Vanaf 2017 moet de faculteit Rechten van de Oudemanshuispoort zijn verhuisd naar het vernieuwde complex, al willen de juristen liever niet weg van hun A-locatie in het centrum.

In 2008 tuigt UvA-bestuurder Paul Doop de financiering van al die huisvestingsplannen weer op, bijna tot aan het oude niveau van 2005. Door luxere inrichting, vertelt Doop de ondernemingsraad, komt het budget nu op 540 miljoen. De vraag is of hij zo de basis voor de latere problemen legt. In 2017 zal de vermogenspositie van de UvA op een kritiek punt komen, met een schuldenlast van 295 miljoen.

De ondernemingsraad reageert bezorgd op de 'zeer forse stijging' van de bouwbegroting.

De toekomst van de vervallen Oudemanshuispoort, volgens de ondernemingsraad het visitekaartje van de

**'In 2018 moeten we op nul uitkomen, dat lukt nu nog niet'**

UvA, baart ook zorgen. De UvA-leiding schuift de aanpak op de lange baan. De ondernemingsraad vreest dat straks geen geld meer reestert voor 'de Poort'. Precies dat risico speelt anno 2015. 'De heer Doop deelt deze zorg niet,' aldus de notulen van 6 juni 2008.

**H**et is een terugkerend onderwerp in overleggen van het UvA-bestuur met de ondernemingsraad: is over een paar jaar de zaak te betalen? Begin 2011 wuift Doop de twijfels weer weg: 'Alles wat in het huisvestingsplan staat, kan de UvA financieren.'

Maar van het voornemen in 2012 een sluitende begroting te hebben, komt niets terecht. Er is een tekort van 8,7 miljoen, door extra uitgaven aan het AMC.

In de tussentijd doet de economische crisis zich gevoelen. 'In eerste instantie verwelkomden we die,' blikt Salomé Bentinck terug, van 1999 tot 2011 directeur Huisvesting. 'We dachten: hoera, de aanneemprijzen gaan omlaag.' Daar komt bij dat



De bezetting van het Maagdenhuis, 25 februari. Studenten verwijten de UvA onder

meer vastgoedspeculatie.

studenten door de crisis langer studeren en rentekosten dalen.

Dat laatste heeft een negatief effect op de rentederivaten waarmee de UvA zich bij de banken indekt tegen rentestijging en hogere aflossingen van de miljoenenleningen. De rente gaat omlaag in plaats van omhoog en het risico verschuift van verkoper (de UvA) naar koper (de bank). Volgens de laatste cijfers staan de derivaten voor 46,4 miljoen 'onder water'.

Voor de ondernemingsraad is het nauwelijks een issue. Bij wijze van uitzondering komen de derivaten na jaar 2010 ter sprake in een vergadering met Paul Doop. Hij erkent dat de rente lager is dan ingeschat, maar zegt dat het nu moeilijker zou zijn geweest grote leningen af te sluiten, omdat de banken voorzichtiger zijn. Met andere woorden: de derivaten waren onvermijdelijk.

In 2010 gaat de bètafaculteit op het Science Park open en op het Roeterseiland vorderen de bouwers gestaag. De studenten stromen toe. Alle universiteiten kampen met teruglopende rijksbijdragen. Maar, zegt college-

voorzitter Louise Gunning in de zomer van 2013: 'Het gaat financieel relatief goed met de UvA.'

In januari 2014, een paar maanden na het vertrek van Paul Doop, dient zich een kentering aan. De ondernemingsraad is bezorgd over de solvabiliteit, de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen, een indicator van de financiële positie op lange termijn. Komt de solvabiliteit onder de dertig procent, dan gaan alarmbellen af.

In 2005, als er nog geen leningen zijn aangegaan, is er met 44 procent niets aan de hand. In 2014 ligt dat anders. De ondernemingsraad pikt geluiden op dat de dertigprocentgrens over een paar jaar 'nauwelijks wordt gehaald'.

**I**n de herfst breekt paniek uit bij de faculteit Geesteswetenschappen. Vanwege teruglopende studentenaantallen moet vier miljoen bezuinigd worden en zelfstandige, kleine talenstudies dreigen te verdwijnen. De decaan spreekt van gedwongen ontslagen.

In december komt de nieuwe financiële man in het college, Hans Amman, met sombere prognoses, aangejaagd door dalende studentenaantallen: voor 2015 doemt een tekort op van 27 miljoen. 'In 2018 moeten we op nul uitkomen en dat lukt vooralsnog niet.'

De ondernemingsraad vreest dat de regel onder druk komt om nooit meer dan twaalf procent van de totale begroting aan huisvesting uit te geven.

'De ruimte om verliezen te accepteren is aanmerkelijk kleiner,' aldus de laatste financiële doorrekening van de UvA. Het stuk ademt een andere geest dan de bezwerende taal van Paul Doop, inmiddels bestuursvoorzitter van een Haags ziekenhuis. Ook de rechtenfaculteit wachten zware bezuinigingen.

Februari van dit jaar bezetten studenten het Bungehuis in de Spuistraat, waar de geestesstudies zitten. Na de ontruiming nemen ze het Maagdenhuis in en krijgt de verzetsbeweging de wind in de zeilen. De kritiek op 'megalomane vastgoedplannen' en 'rendementsdenken' vindt

weerklink bij de politiek en andere universiteiten. Met in beton gegoten inkomsten en uitgaven voor huisvesting zit de UvA in een lastig parket.

Was het te voorzien? In de jaren negentig waarschuwde een commissie voor grote tekorten op het vastgoed van universiteiten, maar de politiek vond extra geld overbodig. De UvA ging grote verplichtingen aan bij banken en negeerde waarschuwingen van de ondernemingsraad, die al in 2004 'een enorm risico' in de eindfinanciering zag. De UvA-leiding kan daartegen inbrengen dat de enorme groei van het aantal studenten extra huisvestingsinvesteringen noodzakelijk maakte.

De commissie-Halsema gaat onderzoeken of aanpassing van de plannen nog mogelijk is. De speelruimte is beperkt, waarschuwde UvA-bestuurder Hans Amman in april in *NRC Handelsblad*. Als de UvA afziet van de nieuwe Universiteitsbibliotheek wacht een dure renovatie van het bestaande gebouw aan het Singel.

**'De UvA houdt continu controle'**

**P**aul Doop en zijn opvolger in het UvA-bestuur, Hans Amman, weigerden een interview. Dit artikel is hun voorgedrukt. Mede namens Doop reageert de UvA als volgt: 'De UvA hanteert strikte eisen om continu controle te houden om voldoende financiering van het totale vastgoed. Het huisvestingsplan wordt twee keer per jaar beoordeeld, zo nodig aangepast en als onderdeel

van de (meerjaren)begroting vastgesteld door het College van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Er zijn drie harde eisen: 1. De huisvestingsreserve mag aan het eind van de hele periode (2035) niet in het rood uitkomen; 2. De huisvestingslasten mogen nooit meer zijn dan twaalf procent van de inkomsten; 3. De solvabiliteit moet boven de 30 procent blijven.

Deze eisen worden ook gebruikt om elk project afzonderlijk te beoordelen.' 'De UvA laat zich bij belangrijke beslissingen adviseren door gespecialiseerde externe bureaus. Dit heeft onder andere eind 2014 geleid tot uitsel dat van een nieuwe Universiteitsbibliotheek. Eerder leidde het tot bijstelling van de investering voor de bètafaculteit.'



## Kritische analyse

**K**on de UvA met boekhoudkundige aanpassingen in 2008 hogere leningen afsluiten bij banken, ter financiering van de huisvestingsplannen? Hoogleraar Ewald Engelen maakte vorig jaar met Reijer Hendrikse en Rodrigo Fernandez een kritische analyse over het vastgoed. Fernandez: 'De afschrijvingstermijn (jaarlijkse waardevermindering van het vastgoed - red.) is langer gemaakt, waardoor de jaarlijkse lasten minder zijn.' De Onderwijsinspectie onderzoekt de waardeeringsmethoden van de UvA-panden.