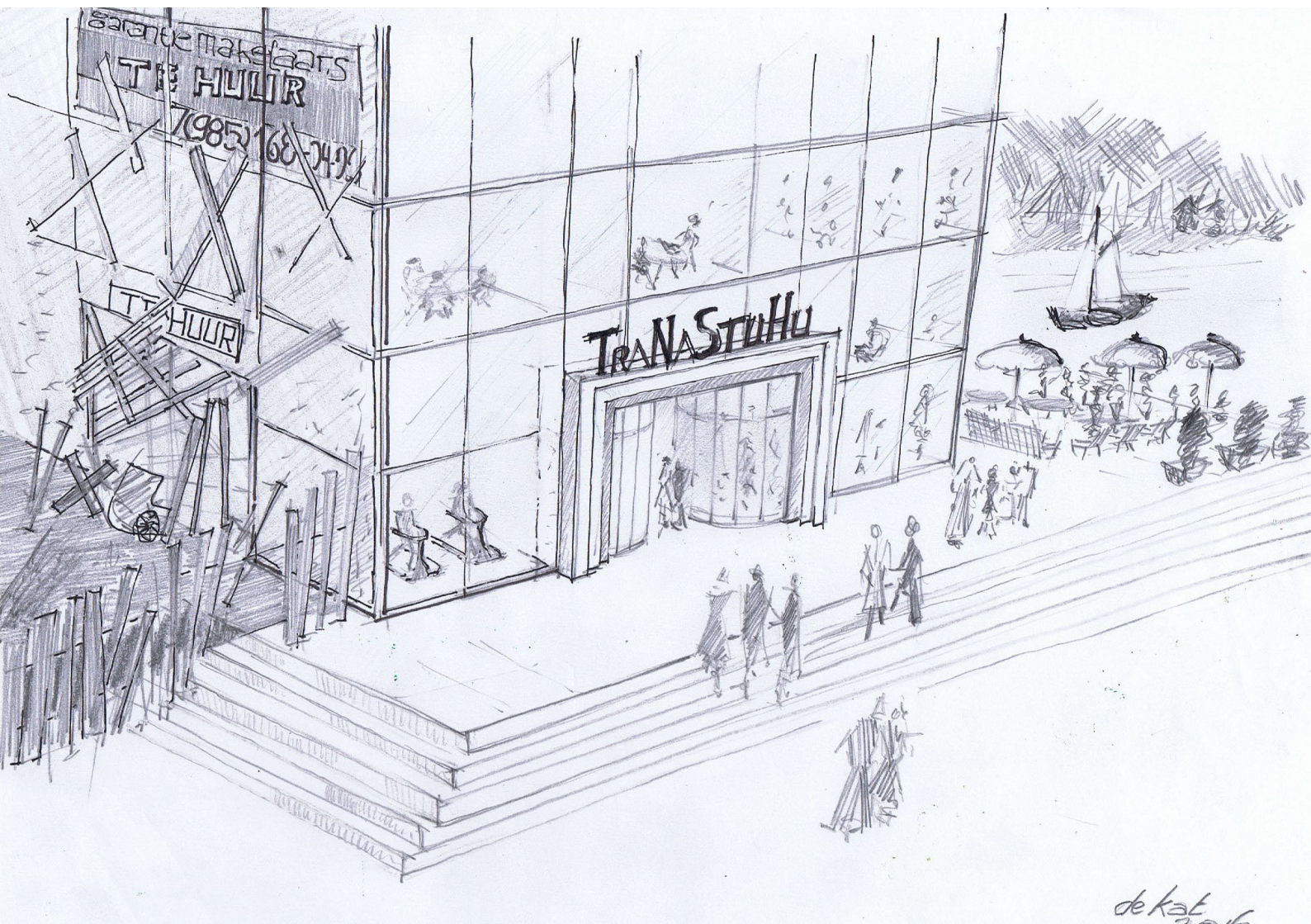


MASTER THESIS RAPPORT

SUCCESSFACTOREN & KNELPUNTEN
BIJ TRANSFORMATIE NAAR
STUDENTENHUISVESTING
EEN INSTRUMENT OM POTENTIE TE OVERWEGEN



NILS DE KAT

MANAGEMENT IN THE BUILT ENVIRONMENT
ADAPTIVE REUSE; A SUSTAINABLE REAL ESTATE STRATEGY

7 APRIL 2016

Colofon

Naam rapport:

Succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuysvesting

Een instrument om potentie te overwegen in de initiatiefase

Opdracht: Master scriptie (Msc. Thesis) P5

Student: Nils de Kat

Studienummer: 1513559

Adres: Op aanvraag
Amsterdam

email: nilsdekat@gmail.com

Datum: 7 April 2016

Msc laboratory: Management in the Built Environment (MBE)
Real Estate Management
Adaptive Reuse; A Sustainable Real Estate Strategy

Mentoren

TU Delft: Hilde Remøy Real Estate Management
Rob Geraedts Design & Construction Management

Gecommitteerde: Frank van der Hoeven



 **TU Delft**

Delft University of Technology

Voorwoord

Dit is de P5 versie van het rapport voor mijn afstudeeronderzoek. In dit onderzoek kijk ik naar de succesfactoren en knelpunten bij transformatieprojecten naar studentenhuisvesting, waarbij verschillende invloedrijke aspecten en actoren aan bod komen.

Door middel van literatuurstudies, diepte interviews en case studies zijn belangrijke transformatie-thema's beschreven. Daarnaast is er ook gekeken naar recente transformatieprojecten binnen deze context.

De resultaten van bovengenoemde onderzoeksmethoden zijn gebruikt voor de opzet van een uitgebreid instrument dat gebruikt kan worden de potentie te overwegen, visualiseren en bespreken bij het initiatief van transformatie naar studentenhuisvesting. Simultaan is op eigen initiatief een database gegroeid van relevante transformatieprojecten, waar relevante aanvullende informatie uit voortvloeit voor wetenschap en praktijk.

Deze scriptie in combinatie met het breed opgezette instrument, aangevuld met de database, kan samen een handvat bieden bij de transformatie-overweging naar studentenhuisvesting. De opzet is vooral gericht op ontwikkelaars in de initiatiefase, zowel voor eerste referentie als inspiratie of sturing. Ook andere betrokken actoren kunnen dit ter ondersteuning gebruiken, zoals gemeenten, gebouw-eigenaren, studentenhuisvesters, en beleggers.

Tot slot resulteren deze resultaten mogelijk op termijn in een grotere hoeveelheid en kwaliteit van huisvesting voor studenten als eindgebruiker en dringt dit ook het maatschappelijke probleem van leegstand terug.

Dit onderzoek heb ik uitgevoerd als master student aan de TU Delft, op de faculteit bouwkunde bij de afdeling Real Estate & Housing (MBE) bij het afstudeerlab "Adaptive Reuse; A Sustainable Real Estate Strategy.

Graag wil ik Hilde Remøy en Rob Geraedts bedanken voor hun begeleiding tijdens dit afstudeertraject. Ook wil ik de experts bedanken.

Tot slot wil ik André Snippe en Lars van Engelen bedanken voor de motivatie die ze mij hebben gegeven, door mij in het begin van dit onderzoek inzicht te geven in de praktijk van de projectontwikkelaar. Het project Campus Diemen Zuid heeft mijn interesse gewekt voor het onderwerp transformatie naar studentenhuisvesting.

Nils de Kat
Delft, 7 April 2016

Persoonlijke motivatie, visie en leerdoelen staan in de bijlage

Inspiratie

CAMPUS DIEMEN ZUID DOOR SNIPPE HEEFT ALS INSPIRATIE GEDIEND VOOR HET ONDERWERP
TRANSFORMATIE NAAR STUDENTENHUISVESTING (SNIPPE, 2015)

Samenvatting

I. Probleem analyse

Met 17 % leegstand (Bak, 2015) en nog eens ongeveer 7 miljoen m² verborgen leegstand (Lokhorst, 2013; van Egmond, 2015) kampt de Nederlandse kantoren markt met leegstandsproblematiek. De groei van de kantorenvorraad neemt recent af, echter blijkt ook het gebruik en opname van de voorraad af te nemen door verschillende redenen (CBS, 2015; van der Sluys, 2014), waardoor het aanbod harder stijgt dan de vraag (Buitelaar & Driessen, 2015; van der Sluys, 2014, p. 1). Transformatie is één van de oplossingen voor deze leegstand, echter met een aantal voordelen en beperkingen.

Tegelijkertijd is er groeiende woningnood onder studenten, waarbij vele uiteenlopende prognoses worden gegeven (Poulus, Marchal, & Vijncke, 2014; van Hulle, 2015). Transformatie naar studentenhuisvesting (TraNaStuHu) lijkt een logische oplossing. Echter hebben marktpartijen doorgaans niet de expertise en kennis voor specifieke transformatie en deze hebben veelal te weinig inzicht en kennis in bouwtechnische (on)mogelijkheden, bestemmingsmogelijkheden of de financiële haalbaarheid van transformatie tot studentenhuisvesting (Ooms & Steetskamp, 2011).

Gebrek aan kennis en inzicht in complexe aspecten blijkt herbestemmingsonderzoek in praktijk lastig te maken en mogelijkheden en referenties zijn vaak nog onbekend (Jobsen, Visscher, & Azaaj, 2015, p. 20; Van Roy & Vermeulen, 2014, p. 8; Van Run, 2015).

De problematiek ligt binnen het snijvlak van leegstand, transformatie, studentenwoningnood, de contextuele veranderingen en het gebrek aan inzicht en overzicht bij transformatie naar studentenhuisvesting. Dit maakt initiatief tot transformatie van studentenhuisvesting een complexe opgave voor ontwikkelaars en andere actoren.

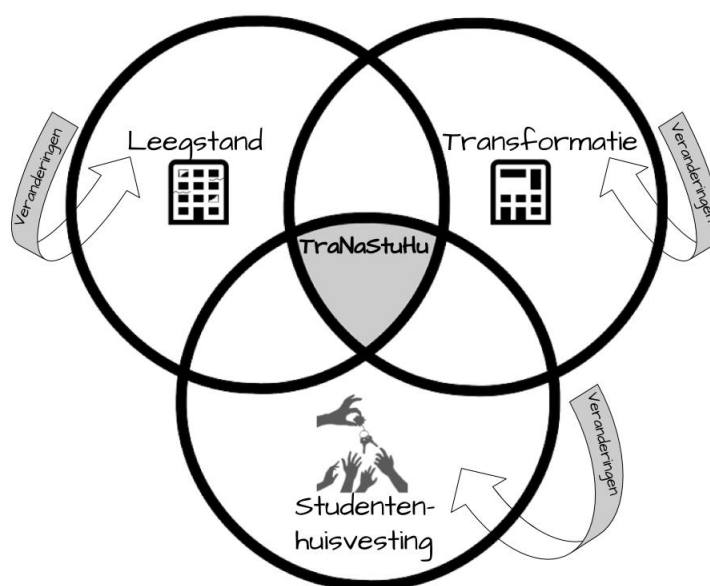


Fig. 1 Schematisch overzicht context (De Kat, 2016)

Probleemstelling

De maatschappelijke problemen van langdurige leegstand van kantoren en studentenwoningnood vragen om oplossingen. Transformatie tot studentenhuisvesting lijkt potentie te hebben, waarin een ontwikkelaar een belangrijke rol kan spelen. Deze potentie wordt echter beïnvloed door een groot aantal aspecten. Vele recentelijke veranderingen in deze context maken het lastig de versnipperde informatie te overzien om daarmee de potentie te overwegen. Zo ontstaat de vraag naar bundeling van actuele informatie, om zo beter potentie van transformatie naar studentenhuisvesting te kunnen bepalen.

Doel

Het doel is het onderzoeken van de invloedrijke aspecten op TraNaStuHu en deze bruikbaar bundelen in een instrument waarmee de ontwikkelaar in de initiatiefase potentie kan overwegen, visualiseren en overleggen.

Onderzoeksvragen

“Wat zijn de succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuysvesting?”

“Hoe zijn de invloedrijke succesfactoren en knelpunten te clusteren in thema’s zodat het onderzoek en de resultaten overzichtelijk zijn?”

“In welke vorm kunnen de gevonden succesfactoren en knelpunten voor ontwikkelaars inzichtelijk en bruikbaar gemaakt worden?”

De aanvullende gebruikte kennisvragen zijn verder toegelicht in deel I.

II. Methodiek

Er is een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden uitgevoerd om deze vragen te beantwoorden, zie figuur ‘onderzoeksopzet’. De invloedrijke aspecten en themalijst zijn onderzocht a.d.h.v. literatuurstudies, documentatiestudies, diepte-interviews, case studies en excursies. Er is een instrument met visueel scenario-kwadrant ontwikkeld, waar de gevonden succesfactoren en knelpunten bondig in zijn gebundeld, waar de ontwikkelaar potentie mee kan overwegen, visualiseren en overleggen. Ondergeschikt maar ondersteunend aan het onderzoek is er een database met referentieprojecten opgezet.

III. Resultaten

Via beschreven methodiek is een *themalijst* ontstaan. Binnen deze thema’s zijn vele *aspecten (succesfactoren en knelpunten)* gevonden die de omstandigheden van TraNaStuHu kunnen beïnvloeden. Een aantal is hier samengevat, zie de volledige lijst in het instrument.

Thematotstandkoming

Er is in de loop van het onderzoek gezocht naar de meest invloedrijke thema’s voor het onderwerp transformatie naar studentenhuysvesting, vanuit het perspectief van de projectontwikkelaar in de initiatiefase. Hierbij is de volgorde afgestemd op de bruikbaarheid van het instrument. Uit de [totstandkoming themalijst](#) zijn iteratief 5 thema’s ontstaan welke de vele aspecten overzichtelijk hebben geclusterd. De lijst begint bij thema marktvraag, welke door het onderzoek heen als uitgangspunt wordt gebruikt om de aspecten aan te relateren: 1: Marktvraag, 2: Woonwensen, 3: Financieel, 4: Juridisch, 5: Gebouw & omgeving.

Thema 1 Marktvraag

De marktvraag is voor ontwikkelaars de meest belangrijke voorwaarde bij overweging tot TraNaStuHu en scenarioschetsen kan mogelijk de marktvraag verhelderen. Hiertoe is een visueel scenario-kwadrant ontwikkeld. Zodoende wordt bij alle succesfactoren en knelpunten gekeken wat de invloed op deze marktvraag is.

Eenzijds lijken de omstandigheden voor TraNaStuHu gunstiger te worden, met name door een groeiende groep uitwonende Nederlandse en internationale studenten met een verwacht tekort in grote steden. Ook kwaliteit van onderwijsinstellingen en bewustwording van overheid en gemeente maken TraNaStuHu-omstandigheden gunstiger.

Een aantal aspecten lijken mogelijk gunstig beïnvloedbaar, zoals transparantie en ranking, samenwerking met onderwijsinstellingen en het gebruik van bepaalde bronnen¹.

Anderzijds zijn er mogelijke knelpunten rondom de marktvraag gevonden, die duiden op remmende groei/stagnatie/krimp, o.a. door het ingevoerde studievoorschot, versnelde negatieve ranking, transparantie, overschot en gebrek aan onderscheiding.

Thema 2 Woonwensen

¹ Zie gevonden bronnen thema 1

² Zie toelichting tijdelijke TraNaStuHu in thema 3, 4 en de case studies

Veranderende woonwensen beïnvloeden de marktvrage. De omstandigheden voor TraNaStuHu worden mogelijk gunstig beïnvloed door een groot tekort aan woningen met eigen voorzieningen.

Een groot aantal gevonden woonwensaspecten lijkt een beïnvloedbare succesfactor te zijn, waaronder verschillende woonvormen, 'branding', bepaalde voorzieningen en aanvullende diensten, waarbij met name de 'all inclusive' woonvorm recent sterk opkomt.

Een aantal aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ongunstig, waarmee niet alle woonwensen te beantwoorden lijken, zoals de risico op huurtoeslagwijziging, hogere investeringskosten, overschot aan onzelfstandige woningen en versnelde negatieve concurrentiepositie.

Thema 3 Financieel

StuHu in Nederland blijkt door een aantal aspecten professionalisering door te maken waarmee nationale en internationale beleggersinteresse sterk groeit. Meerdere gevonden aspecten lijken verwervings- en transformatiekosten te kunnen drukken, zoals schaalvergroting en afspraken rond asbestsanering. Bepaalde aspecten kunnen de opbrengsten positief beïnvloeden, waaronder verhuurbare verhoudingen in het ontwerp.

Andere gevonden aspecten lijken financiële knelpunten te vormen voor TraNaStuHu, met name hoge boekwaarden, bepaalde bouwkosten, fiscale afdracht, de bewerkelijkheid van StuHu en concurrentie.

Thema 4 Juridisch

Afgelopen jaren hebben overheid en gemeenten wet- en regelgeving en beleid op een groot aantal relevante vlakken aanzienlijk gewijzigd. Ook wordt er een aantal toekomstige gunstige juridische wijzigingen verwacht. Voor de ontwikkelaar resulteren deze juridische veranderingen zowel organisatorisch, technisch als financieel in gunstige omstandigheden voor permanente, en recent ook tijdelijke, TraNaStuHu.

Het huidige fiscale beleid vormt een grote belemmering voor TraNaStuHu en draagt juist bij aan het vasthouden van de kantoorbestemming.

Ook vormt onduidelijkheid over toekomstig beleid een juridisch knelpunt, zowel voor het wijzigen van bepaalde ongunstige regelgeving als het behouden van bepaalde gunstige regelgeving.

Enkele andere juridische aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ook ongunstig, zoals een beschermde status, het puntenstelsel en bepaalde bouweisen.

Thema 5 Gebouw & omgeving

Een aantal aspecten kan de potentie voor TraNaStuHu gunstig beïnvloeden.

Op macro-niveau is de vastgoedmarkt veranderd van aanbod- naar vraag gestuurde markt. Huidige en verborgen leegstand groeit nog steeds harder dan de vraag naar kantoor m2, onder anderen door de economische crisis, nieuwe efficiëntere werkmanieren, afnemende kantoorbanen, demografische ontwikkelingen, digitalisering en nieuwbouw.

Bepaalde ongunstige resultaten met andere leegstandsoplossingen benadrukken de potentie van transformatie, waarbij transformatie naar woningen maatschappelijk nut heeft en StuHu, starterswoningen en seniorenappartementen relevant lijken. De opgezette database kan als referentie dienen met veel recent ontwikkelde TraNaStuHu.

Op meso- en micro-niveau hebben gebouw en omgeving sterke invloed op de potentie.

Monofunctionele kantoorlocaties lijken commercieel gezien alleen transformeerbaar bij totale gebiedsherontwikkeling en studiepuntmobiele studenten zijn relatief vaker buiten het centrum woonachtig. Op meso- en micro-niveau zijn er een groot aantal meetbare functionele, technische, culturele en juridische aspecten voor handen voor TraNaStuHu.

Case studies

Deze geven vele relevante praktijkillustraties van alle thema's en een aantal aspecten.

Zusterflat: Met name de tijdelijke bestemmingswijziging, de lage investeringskosten en de bijhorende pioniersrol/uitdagingen maakt deze casus leerzaam.

De Studio: Met name de grootschaligheid, de aantal betrokken actoren en de behouden gebouwkarakteristieken maakt deze casus informatief.

The Student Hotel: Met name de branding, de afwijkende aanpak m.b.t. bestemmingsplan en de focus op specifieke doelgroep is leerzaam.

VI. Instrument

Er is een instrument ontwikkeld waarin de resultaten gebundeld zijn:

Waarom: Overwegen potentie TraNaStuHu beoogd gebouw

Hoe: Instrument met invloedrijke aspecten op de omstandigheden voor TraNaStuHu

Wat: Overweging aspecten en visueel resultaat omstandigheden (bespreken en vergelijken)

Wie: Ontwikkelaars. Ook evt. beleggers, gemeenten, gebouweigenaren en huisvesters

Wanneer: Initiatiefase. Daarna evt. nuttig voor evaluatie/sturing/lering/vergelijking

V. Conclusie

Dit onderzoek geeft een overzicht van de relevante aspecten in thema's rondom transformatie naar studentenhuysvesting. Daarbij is gezocht naar de succesfactoren en knelpunten die de potentie van TraNaStuHu beïnvloeden. Aan de hand van literatuur, vakliteratuur, expert interviews, excursies en case studies is binnen deze thema's een groot aantal aspecten gevonden, veelal met sterke onderlinge samenhang. De meeste aspecten die in de literatuur gevonden zijn, werden herkend door de experts en aanvullende input is gegeven.

De resultaten zijn beknopt verwerkt in een [instrument](#), waarmee de ontwikkelaar in de initiatiefase de potentie van een specifiek project kan overwegen. Ook kan hiermee deze potentie naar andere actoren visueel overgebracht en besproken worden en vergeleken worden met andere projecten.

TraNaStuHu blijft een lokale en specifieke opgave en er is een groot aantal algemene gunstige aspecten gevonden, zoals verruimende wetgeving en beleggersinteresse. Echter is er een aantal opvallende opkomende aspecten specifiek voor deze markt. Dit zijn met name de groei van internationale en studiepuntmobiele studenten waarmee de vraag naar short-stay groeit en inzet op goede ranking belangrijk blijkt. Ook vormt tijdelijke TraNaStuHu flexibele en unieke potentie.

Ook is er een groot aantal ongunstige aspecten gevonden, met name de belemmering door het fiscale beleid en kunstmatige boekwaarden. Opvallende knelpunten zijn vooral de invoering van het studievoorschot en de toekomstige risico's rondom het blijven van huurtoeslag en ranking-concurrentie.

Meer onderzoek is nodig naar de exacte ontwikkeling van de marktvraag, de bereidwilligheid van gebouweigenaren tot afwaarderen en de waardering van het instrument door verschillende actoren.

Aanbevelingen praktijk

TraNaStuHu is een lokale en specifieke opgave met recent wel enkele opvallende specifieke aspecten die de ontwikkelaar zou kunnen aangrijpen om succesvol te zijn. Het advies is om met name in te zetten op de groei van *internationale en studiepuntmobiele studenten*, onder andere door in *samenwerking met onderwijsinstellingen* bij te dragen aan een *goede ranking*, met name door het ontwikkelen van *sterke branding* en *kwalitatieve short-stay* voorzieningen. Ook wordt aanbevolen grondig de ontwikkelvorm van *tijdelijke TraNaStuHu*² te overwegen, wat met flexibiliteit meerdere risico's op kan vangen.

Rond knelpunten wordt aangeraden vooral komende maanden de gevolgen van het *studievoorschot* te monitoren en de wijziging goed te volgen van het *Rijksbeleid*, zowel *fiscaal* als rondom het behoud van *huurtoeslag* en *kunstmatige boekwaarden*. Verder is de aanbeveling de risico's rondom *ranking* van *lokale onderwijsinstellingen* goed in kaart te brengen.

I.v.m. vele andere aspecten wordt de ontwikkelaar aanbevolen het [instrument](#) in initiatiefase grondig te gebruiken volgens het stappenplan³ en de relevante aanbevolen mogelijke acties op te volgen en aan te vullen met eigen invloedrijke aspecten, om tot slot het complete visuele resultaat te overleggen met andere actoren. Voor de secundaire actoren⁴ is het instrument mogelijk ook bruikbaar, echter met de vermelding dat het vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar ontwikkeld is.

Aanbeveling vervolgonderzoek

Het instrument zal verder gevalideerd moeten worden door onderzoek en praktijktesten. Zo mogelijk zouden meer kwantitatieve gegevens onderzocht en gekoppeld kunnen worden. Ook kunnen de hierboven aanbevolen acties beter onderzocht en aangescherpt worden. Tevens is problematiek rondom leegstand, transformatie en studentenhuisvesting voor heel Nederland bekeken, waardoor onderzoek op regionaal of lokaal niveau wordt aanbevolen. Verder blijkt uit de uiteenlopende prognoses en de vele contextuele veranderingen dat exacte gegevens over toekomst zelden bestaan en dat aanvullend onderzoek naar de exacte vraag naar studentenhuisvesting nodig blijft.

De database zou kunnen worden aangevuld met bruikbare kwantitatieve gegevens, zoals extra onderzoek naar de bouwkosten en/of de extra kosten specifiek gerelateerd aan TraNaStuHu. Het aanvullen van kwalitatieve inzichten in succesfactoren en knelpunten bij deze referenties zou ook bruikbaar kunnen zijn voor praktijk en wetenschap. Aanbeveling is dan ook de gestarte de database aan te blijven vullen.

Bij de interviews is met name de ontwikkelaar als actor onderzocht. Echter is de insteek van de scriptie en het instrument dusdanig breed, dat een groot aantal uitkomsten ook relevant kan zijn voor secundaire actoren. Vervolgonderzoek naar de visie, mening en aanvulling van deze actoren zou mogelijk tot specifieke invalshoeken per thema kunnen leiden, met extra aandacht voor de bereidwilligheid van gebouw eigenaren. Daarnaast is er nu een drietal cases onderzocht, aanvullende cases kunnen meer inzichten en verbanden binnen TraNaStuHu creëren.

² Zie toelichting tijdelijke TraNaStuHu in thema 3, 4 en de case studies

³ Zie stappenplan in instrument

⁴ Zie toelichting secundaire actoren scriptie

Management summary

I. Problem analysis

With a 17% vacancy rate (Bak, 2015) and another 7 million m² hidden vacancy (Lokhorst, 2013; van Egmond, 2015) the Dutch office market has a vacancy problem. Recently the growth of the office stock is slowing, however the usage and the commissioning of the existing stock is also decreasing due to various reasons (CBS, 2015; van der Sluys, 2014), making the stock supply increase faster than demand (Buitelaar & Driessen, 2015; van der Sluys, 2014, p. 1). Transformation is one of the solutions to this vacancy, however, it has a number of advantages and limitations.

At the same time there is a growing housing shortage among students, for which many different forecasts can be found (Poulus et al., 2014; van Hulle, 2015). Transformation into student housing (TraNaStuHu) seems like a logical solution. However, market actors generally do not have the expertise and knowledge of specific transformations and often have insufficient understanding and knowledge of engineering (imp)possibilities, zoning-plan possibilities or the financial feasibility of transformation into student housing (Ooms & Steetskamp, 2011).

The lack of knowledge and understanding of complex issues appears to make it difficult to perform transformation-research in practice. Possibilities and completed reference projects are often unknown (Jobsen et al., 2015, p. 20; Van Roy & Vermeulen, 2014, p. 8; Van Run, 2015).

The problem lies within the intersection of vacancy, transformation, student housing shortage, the contextual changes and lack of insight and overview on how to transform a building into student housing. This makes taking initiative for transformation into student housing a complex task for developers and other actors.

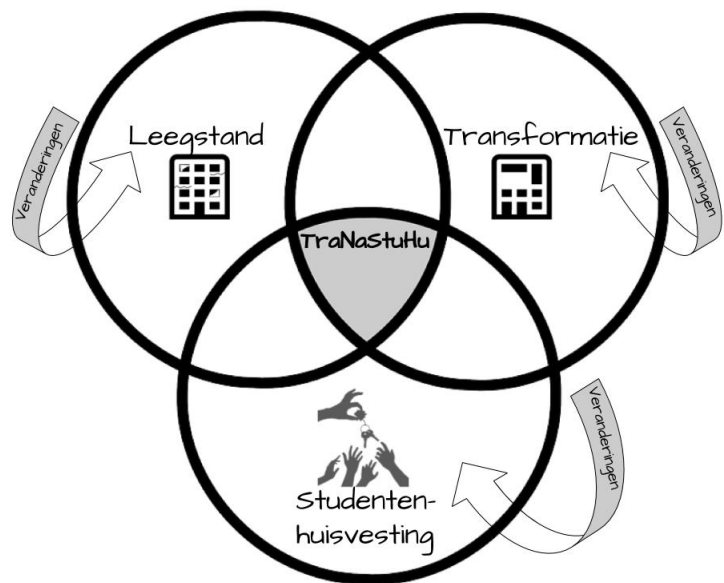


Fig. 2 Schematic overview of context (De Kat, 2016)

Problem statement

The social problems of prolonged vacancy of office buildings and student housing shortage both demand solutions. Transformation into student housing seems to have potential, in which a project developer can play an important role. However, this potency is influenced by a large number of aspects. Many recent changes in this context make it difficult to oversee the scattered information in order to consider the potential. This creates demand for combining current information, to facilitate the consideration of potential for transformation into student housing.

Goal

The aim is to investigate the aspects that influence TraNaStuHu and bundle them into a useful tool by which the developer, in the initiation phase, could: consider the potency, visualize it and discuss it.

Research questions

"What are the success factors and bottlenecks in transformation into student housing?"

"How could the influential success factors and bottlenecks be clustered into themes in order to clarify the research and the results?"

"In what form could the found success factors and bottlenecks be bundled, so they are clear and useful for a project developer?"

The additional knowledge questions used are explained in Part I.

II. methodology

A combination of quantitative and qualitative research methods has been conducted to answer these questions, see Fig. "research design". The influential aspects and themes are examined using literature studies, documentation studies, in-depth interviews, case studies and excursions. A tool has been developed with visual scenario-quadrant, wherein the identified success factors and bottlenecks have been briefly bundled, thus providing the developer a tool to consider the potency, visualize it and discuss it. Subordinate but supportive, a draft database of reference projects has been set up during the research.

III. Results

A theme list has been developed through described methodology. Within these themes many aspects (success factors and bottlenecks) were found that affect the circumstances of TraNaStuHu. Several have been summarized in this part, see the full list in the instrument.

Theme list formation

During the investigation the most influential themes have been researched for the subject transformation into student housing, from the scope of the developer in the initiation phase. The order of the list has been matched to the usefulness of the instrument. The theme list formation was an iterative way from which 5 themes have emerged, which have clustered the many aspects. The list starts with theme market demand, which is used as a basis throughout the study to relate to all influential aspects.

1. Market demand
2. Housing preferences
3. Finance
4. Legal
5. Building & area

Thema Market demand

For developers, market demand is the most important prerequisite for consideration of TraNaStuHu and scenario-sketching may possibly clarify the market demand. To this end, a visual scenario-quadrant has been developed. Thus, for all success factors and bottlenecks it is researched what impact it might have on this market demand.

First, the circumstances for TraNaStuHu appear to become more favorable, particularly because of a growing group of Dutch students not living with their parents and international students and an expected housing shortage in big cities. Also, quality of education and growing awareness among government and municipalities create favorable conditions for TraNaStuHu. Some aspects seem to be favorably influential, such as transparency and ranking, cooperation with educational institutions and the use of certain resources.

On the other hand, there are potential bottlenecks found around the market demand,

suggesting inhibiting growth/stagnation/decline, like the introduction of the new student loan system, accelerated negative ranking, transparency, sur plus and lack of distinction.

Housing preferences

Changing housing preferences affect the market demand. The conditions for TraNaStuHu may favorably be affected by a shortage of homes with private facilities.

A large number of found housing preference issues appears to be a modifiable success factor, including various forms of housing, branding, certain facilities and complementary services, in particular the 'all inclusive' type of dwelling recently.

Some aspects may influence the circumstances unfavourably, hence not all preferences seem possible to be met, such as the risk of a change in the housing allowance system, higher investment, oversupply of shared residences and accelerated negative competitiveness.

Finance

Student housing (StuHu) in the Netherlands is becoming more professional recently due to several aspects, with which national and international investors strongly becoming interested. Several found aspects seem able to lower acquisition costs and transformation costs, such as scaling and agreements on asbestos remediation. Certain aspects can positively influence the income, including a certain ratio for floor design.

Other found aspects appear to be financial bottlenecks for TraNaStuHu, especially high balance sheet values, certain construction costs, tax remittance, the laboriousness of StuHu and competition.

Legal

Recent years, government and municipalities have changed laws and regulations and policies significantly in many relevant areas. Also, a number of future favorable legal changes are expected. For the developer these legal changes result both organizationally, technically and financially in favorable circumstances for permanent and recently also for temporary TraNaStuHu.

The current fiscal policy is a major obstacle to TraNaStuHu and only stimulates to hold on to office zoning plans.

Also, uncertainty about future policy is a legal bottleneck, both the changing of certain unfavorable regulations and the maintaining of certain favorable legislation.

Some other legal issues may affect the circumstances unfavorably, such as a protected status, the points system and certain building requirements.

Building & area

Some aspects may favorably influence the potency for TraNaStuHu.

At the macro level, the real estate market has changed from a supply driven to a demand driven market.

Current and hidden vacancy is still growing faster than the demand for office m2, among others by the economic crisis, new and more efficient ways of working, decreasing office jobs, demographics, digitization and new construction.

Certain unfavorable results with other vacancy solutions emphasize the potency of transformation, whereby transformation into homes has social benefit and StuHu, starter

homes and senior apartments seem relevant. The initiated database can serve as reference material with many recently developed TraNaStuHu.

At the meso level and micro level, building and area strongly influence the potency. Monofunctional office locations seem only transformable with total urban area redevelopment from commercial perspective and credit-mobile students are more likely residing outside the center. At the meso and micro level there are a large number of measurable functional, technical, cultural and legal aspects available for TraNaStuHu.

Case studies

These provide many relevant practical illustrations of all the themes and a number of aspects.

Zusterflat: In particular, the temporary student housing construction, low investment costs and associated pioneering / challenges makes this case instructive.

De Studio: In particular, the scale, the number of actors involved and the preserved building characteristics makes this case informative.

The Student Hotel: In particular, the branding, the different approach towards the zoning plan and a focus on a specific target group is instructive.

VI. Instrument

A tool has been developed in which the results are compiled:

Why: Consider potential TraNaStuHu of an intended building

How: Instrument with influential aspects related to the circumstances for TraNaStuHu

What: Consideration of aspects and visual result of circumstances (discussing & comparing)

Who: Developers. Also possibly investors, municipalities, building owners, housing providers

When: Initiation phase. Thereafter, if necessary for evaluation/steering/lessons/ comparison

V. Conclusion

This research study provides an overview of the relevant aspects divided in themes related to transformation into student housing. Success factors and bottlenecks that affect the potency of TraNaStuHu have been investigated. Through literature, professional literature, expert interviews, excursions and case studies, many aspect have been found within these themes, often with strong interdependence. Most of the aspects that are found in the literature were recognized by the experts and additional input was given.

The results are incorporated into a useful tool that allows the developer in the initiation phase to consider the potency of a specific project. The outcome also allows the developer to visually convey and discuss it with relevant actors and compare it with other projects.

TraNaStuHu remains a local and specific task, and there is not one exact couple of aspects to that always works favorable. There is a large number of overall positive aspects, such as expanding legislation and investor interest. However, there are some notable emerging issues specific to this market. These are in particular the growth of international students and credit mobile students, with related demand for short-stay and relevance to improve ranking. Furthermore, temporary TraNaStuHu is flexible and has unique potency.

Also many unfavorable aspects have been found, particularly the obstruction by fiscal policy and artificial book values. Striking problems are mainly the introduction of the new student loan system and the future risks related to rent allowance and ranking competition.

More research is needed into the exact development of market demand, the willingness of building owners to devaluate and the valuation of the instrument by different actors.

Recommendations (practice)

TraNaStuHu is a local and specific project, although recently with certain notable specific aspects that the developer could employ to be successful. The advice is particularly to focus on the growth of international and credit mobile students, including by offering aid in collaboration with educational institutions to improve ranking, in particular by developing strong branding and high quality short-stay facilities. It is also recommended to thoroughly consider the development form of temporary TraNaStuHu, which can absorb multiple risks with flexibility.

Related to bottlenecks it is recommended to monitor the impact of the new student allowance especially coming months and to follow the government policy, both fiscal and around the preservation of housing allowance and artificial book values. Furthermore, the recommendation is to properly map the risks associated with the ranking of local educational institutions.

Because of the great amount of other aspects, the developer is recommended to use the instrument in initiation phase thoroughly in accordance with the manual. Also relevant possible actions are recommended in the tool, and users should add their own influential aspects, in order to finally produce the complete visual results and discuss it with other actors. The tool also may be useful for secondary actors, although stating that it was developed from the perspective and scope of the developer.

Recommendations (research)

The tool should be validated further through research and field testing. If possible more quantitative data should be examined and linked and the recommended actions could be researched better and strengthened afterwards.

Furthermore, problems associated with vacancy, transformation and student housing has been reviewed for the Netherlands, so research is recommended at regional or local level. Also it appears from the different forecasts and the many contextual changes that exact information on future demand rarely exist and that further research is needed into the exact demand for student housing.

The database could be complemented by useful quantitative data, such as additional research on the construction costs and/or additional costs specifically related to TraNaStuHu. Complementing qualitative insights into success factors and bottlenecks could also be useful in these references for practice and science. The recommendation is therefore to continue to supplement the initiated database.

In interviews, especially the developer has been reviewed as an actor. However, the perspective in this thesis and the tool make a large number of outcomes relevant to secondary actors as well. Further research into the vision, opinion and complement of these actors could potentially lead to specific angles for each theme, with special attention to the willingness of devaluation by building owners. Three case studies have been conducted, additional relevant cases may create more insights and connections within TraNaStuHu.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	III
Management summary	VIII
Lezershandleiding.....	XV
I. INTRODUCTIE ONDERZOEK	16
Onderzoeksvoorstel.....	16
Probleemveld	16
1. Probleem analyse	17
1.1 Leegstand.....	17
1.2 Transformatie	18
1.3 Tekort studentenhuisvesting	18
1.4 Veranderende context leegstand, transformaties en studentenhuisvesting	19
1.5 Gebrek aan kennis	20
2. Probleemstelling	22
3. Onderzoeksvragen	22
4. Doel	23
5. Resultaten	24
Onderzoek & instrument <i>TraNaStuHu</i>	24
6. Relevantie.....	24
II. AANPAK ONDERZOEK	26
7. Conceptueel schema.....	26
8. Onderzoeksopzet	27
9. Methodologische beschrijving onderzoek	28
10. Onderzoek organisatie.....	31
III. ONDERZOEK & RESULTATEN	32
Literatuurstudie onderzoek.....	32
Totstandkoming themalijst.....	33
Thema 1: Marktvraag studentenhuisvesting	35
1.1 Positioneren toekomstige marktvraag	35
1.2 Marktvraag tot op heden (2008 – 2015)	38
1.3 Toekomstige marktvraag (2015 – 2022).....	40
1.4 Input experts marktvraag	45
1.5 Conclusie marktvraag <i>StuHu</i>	46
Thema 2: Veranderende woonwensen studenten	47
2.1 Veranderende woonwensen studenten	47
2.2 Input experts veranderende woonwensen	53
2.3 Conclusie woonwensen	54

Thema 3: Financieel.....	55
3.1 Kosten TraNaStuHu.....	55
3.2 Opbrengsten TraNaStuHu.....	59
3.3 Toenemende interesse beleggers.....	61
3.4 Input experts financieel.....	64
3.5 Conclusie Financieel.....	65
Thema 4: Juridisch.....	68
4.1 Beleid.....	68
4.2 Wet- en regelgeving.....	69
4.3 Fiscaal beleid.....	72
4.4 Input experts Juridisch.....	73
4.5 Conclusie juridisch.....	74
Thema 5: Gebouw & omgeving.....	75
5.1 Gebouw en omgeving (macro niveau).....	75
5.2 Omgeving (meso niveau).....	80
5.3 Gebouw (micro niveau).....	81
5.4 Conclusie gebouw en omgeving.....	82
Case studies.....	83
Case 1 Zusterflat.....	84
Case 2 De Studio.....	90
Case 3 The Student Hotel Amsterdam (Wibautstraat).....	94
IV. INSTRUMENT (ZIE LOSSE BIJLAGE “INSTRUMENT TRANASTUHU”)	99
V. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN	100
Conclusie.....	100
Aanbevelingen.....	103
Referenties.....	i
Figuren.....	v
Tabellen.....	vi
BIJLAGE	VII
Woordenlijst definities:.....	viii
Database studentenhuysvesting.....	ix
Overzicht recente nieuwbouwprojecten naar studentenhuysvesting.....	xii
Bijdrage ter stimulering bouw voor jongeren en StuHu Amsterdam.....	xiii
Vragenlijst diepte-interviews experts en transcripten.....	xiv
Persoonlijk profiel scriptie.....	xxii
Samenkomsten/evenementen experts.....	xxiv

Lezershandleiding

Ter illustratie is [de onderzoeksopzet](#) te raadplegen.

Deel I. bevat de introductie van het onderzoek. Hierin wordt de context van het probleemveld uiteengezet. De relevante actoren worden toegelicht in relatie tot een overzicht van de twee problemen, leegstand & transformatie en studentenwoningnood, samengevoegd in een probleemanalyse. Dit vormt de basis voor de probleemstelling.

Uit voorgaande probleemstelling volgen de onderzoeksvragen, waarbij de hoofdvraag uiteen wordt gezet a.d.h.v. een aantal deelvragen. Het doel en resultaten van het onderzoek wordt benoemd gevolgd door de relevantie op het gebied van wetenschap, maatschappij en de bruikbaarheid voor marktpartijen. Tot slot worden hier de verschillende relevante actoren toegelicht. Het onderzoek richt zich dus op succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuisvesting (= "TraNaStuHu").

Deel II. bevat de aanpak van het onderzoek. Dit wordt verhelderd a.d.h.v. een conceptueel schema van de context, gevolgd door de schematische weergave van de onderzoeksopzet. Hierbij volgt de methodologische toelichting van de verschillende onderzoeksmethoden (literatuurstudies, documentatiestudies, diepte-interviews, case studies, databases creatie) en de bijhorende actoren. Aansluitend wordt de organisatie van het onderzoek toegelicht, zoals het wetenschappelijke domein en de TU mentoren.

Deel III. geeft het onderzoek en de resultaten weer, waarin antwoord wordt gezocht op de onderzoeksvragen. Vooraan wordt de thematotstandkoming gegeven, waarna het hoofdstuk is opgebouwd uit deze thema's. Hierin worden leegstand, transformatie, studentenhuisvesting en de vele contextuele veranderingen belicht en invloedrijke aspecten worden in kaart gebracht. Literatuur en empirisch onderzoek worden gecombineerd waarmee succesfactoren en knelpunten worden gebundeld. Dit vormt de opzet van het instrument. Deze bevindingen zijn aangevuld met uitvoerige case studies die de praktijk illustreren. Aan het einde van elk thema volgt een conclusie.

Deel IV. is gevormd toelichting op het instrument. Er is een stappenplan opgesteld waarmee de ontwikkelaar de verschillende thema's en succesfactoren en knelpunten kan doorlopen, om zo de potentie van transformatie naar studentenhuisvesting te overwegen in de initiatiefase.

In V. volgt een conclusie waar de onderzoeksvragen worden beantwoord. Daarnaast komen de aanbevelingen en reflectie.

In de bijlage vindt men de database, de vragenlijsten en uitwerkingen, kort inzicht in de persoonlijke motivatie van de schrijver voor deze studierichting en het onderzoek, gevolgd door zijn visie, het gewenste professionele profiel en tot slot de persoonlijke leerdoelen.



1. Introductie onderzoek

STUDY TALK PARTY

I. Introductie onderzoek

Onderzoeksvoorstel

In dit hoofdstuk worden de probleemanalyse, de probleemstelling, en de onderzoeksvragen uiteengezet. Ook zullen het doel, de resultaten, de relevante actoren en de relevantie toegelicht worden.

Probleemveld

Hier zijn bondig de context en het probleemveld in een probleemanalyse beschreven, welke leidt tot het onderzoek. In het theoretisch kader volgt toelichting.

De problemen liggen binnen:

- leegstand
- transformatie
- studentenhuisvesting en tekort
- de contextuele veranderingen bij allen
- gebrek kennis/inzicht/overzicht bij transformatie naar studentenhuisvesting (TraNaStuHu)

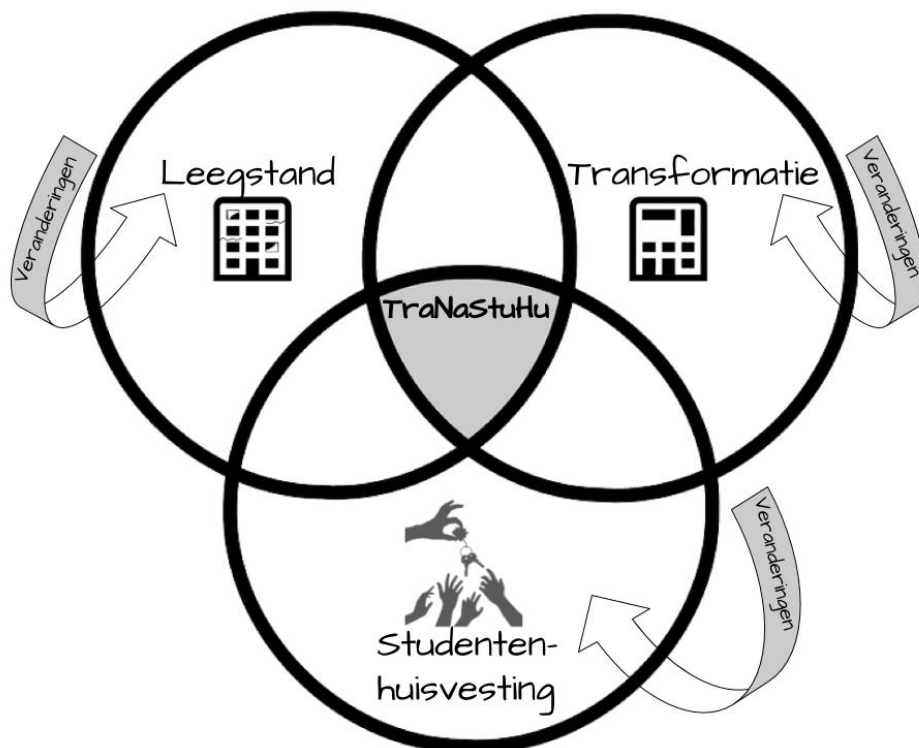


Fig. 4 Schematisch overzicht context (De Kat, 2016)

1. Probleem analyse

1.1 Leegstand

Er heerst in Nederland veel leegstand binnen kantoren. De laatste jaren groeit het aandeel leegstand; DTZ heeft het over 16% leegstand, het PBL over 17,21 % leegstand (Bak, 2015), wat neerkomt op ruim 7 miljoen m².

Daarnaast wordt gesteld dat naast de officiële leegstand van ruim 7 miljoen m² er ook nog ongeveer 7 miljoen m² verborgen leegstand heerst op de markt van totaal ongeveer 50 miljoen m² (Lokhorst, 2013; van Egmond, 2015). Er zijn analisten die zelfs uitgaan van 30 % leegstand, wat neerkomt op 17 miljoen m² (OfficeRank, 2015).

Verschillende regelgeving vanuit overheden, teruglopende marktvraag en initiatieven vanuit marktpartijen (sloop, herontwikkeling en transformatie) lijken de groei van de kantorenvoorraad in Nederland momenteel langzamerhand te remmen, zoals te zien in onderstaande Fig.5. Echter blijkt ook het gebruik en opname van de voorraad af te nemen (CBS, 2015; van der Sluys, 2014).

Zo blijft de laatste jaren het kantorenaanbod m² harder stijgen dan de vraag, waardoor ook leegstand zelfs t.o.v. 2013 weer gegroeid is (Buitelaar & Driessen, 2015; van der Sluys, 2014, p. 1).

“Je ziet dat er meer onttrokken wordt door sloop en ombouw, maar het kantooroppervlak dat leeg komt te staan stijgt harder” (Buitelaar & Driessen, 2015).

Als redenen voor de dalende vraag naar kantoren worden in verschillende bronnen de krimpende beroepsbevolking (vergrijzing), het efficiëntere gebruik van kantoorruimte per werknemer en de toenemende productiviteit/virtuele werkomgeving genoemd (CBS, 2015; de Bruijn, 2015; Dynamis, 2015; OfficeRank, 2015; van der Sluys, 2014; van Driessen, 2015). De vooruitzichten zijn dat deze afnemende vraag naar kantoorruimte niet snel zal veranderen (Dynamis, 2015, p. 10; Van Run, 2015).

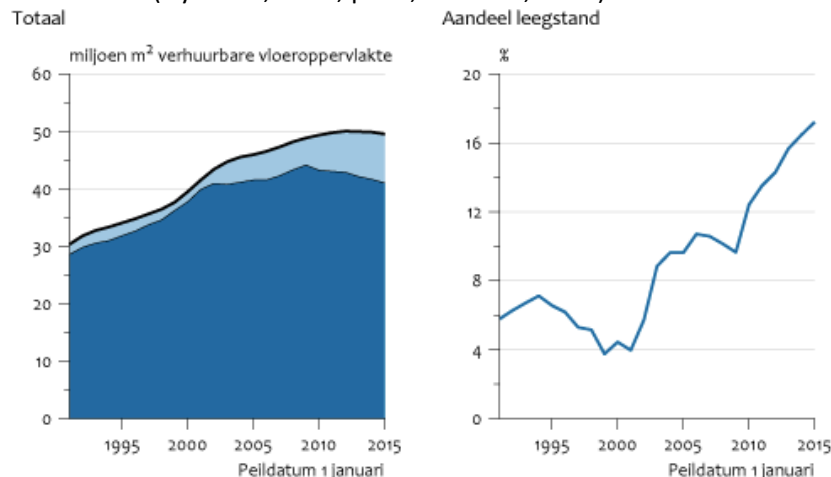


Fig. 5 Oppervlakte en leegstand kantoren Nederland (Bak; bewerking PBL, 2015)

“Ook een andere kijk op de manieren van werken, demografische ontwikkelingen en het gebruik van digitale tools en nieuwe technieken hebben ertoe geleid dat eindgebruikers en hun werknemers anders met huisvesting omgaan” (Dynamis, 2015, p. 10).

De vastgoedmarkt lijkt volgens verschillende bronnen te zijn veranderd van aanbod- naar vraagmarkt (Arkenbout, 2012, p. 27; Dynamis, 2015, p. 11).

1.2 Transformatie

Transformatie beslaat volgens Hek de maatregelen die genomen worden bij het huisvesten van een nieuwe functie in een gebouw, waarbij vaak ook het gebouw fysiek wordt veranderd (Hek, Kamstra, & Geraedts, 2004, p. 18).

Vanaf drie jaar leegstand spreekt men over structurele leegstand (CBS, 2015; Hek et al., 2004, p. 9). Tijdelijke leegstand is niet altijd een maatschappelijk probleem, maar in meeste gevallen wel voor de eigenaar. Pas wanneer men van structurele leegstand spreekt, heeft het vaak een negatief effect op de omgeving en daarmee de maatschappij (Buitelaar & Driessen, 2015).

Zowel vanuit overheden, marktpartijen als wetenschap zijn langzamerhand uiteenlopende initiatieven ontstaan om leegstand in kaart te brengen en ook daadwerkelijk aan te pakken. Naast sloop, consolidatie (niets doen) en herontwikkeling (tot kantoor) is transformatie in sommige gevallen een interessante oplossing (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005). De laatste jaren worden er veel transformaties uitgevoerd, zoals terug te zien in de lijst in de bijlage.

Voordelen

Enkele voordelen die worden genoemd zijn duurzaamheid, korte bouwtijd en identiteit omgeving (Hek et al., 2004, pp. 20-24).

Transformaties voorzien vaak in grote maatschappelijke behoefte in de vorm van woningen. Ook de aanschafwaarde en de besparing van bouwtijd, materialen en kosten worden als voordelen genoemd (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005).

Vanuit cultuur-thema kan het ook een positieve maatschappelijke bijdrage leveren, bijvoorbeeld middels architectuur of emotionele waarde (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005, p. 2).

Beperkingen

Na jaren van algemeen bekende leegstandsproblematiek blijkt de bereidheid tot actie over te gaan nog beperkt.

Doordat vastgoed bij de grotere beleggingsportefeuilles slechts een beperkt deel van het geheel uitmaken, zijn de negatieve resultaten, “de pijn” - en daarmee de noodzaak tot transformatie - relatief klein (CBS, 2015).

Hoge boekwaardes van kantoren en afwaardering liggen nog steeds gevoelig bij eigenaren en beleggers. Kantoren hebben – op papier – hogere waardes dan woningen, dus voor haalbare transformatie zal afgewaardeerd moeten worden.

Ook vormen wet- en regelgeving een beperkende factor. Zo moet de gemeente meewerken met de wijziging van o.a. het bestemmingsplan.

Daarnaast zien marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, op tegen de complexe met verschillende actoren bij de opgave van transformatie. Ook is “partiële deskundigheid” een beperking; expertise van de kantorenmarkt verschilt van de woningmarkt. De uitkomst van transformatie blijkt vaak lastiger in te schatten; veel marktpartijen zijn nog terughoudend om dergelijk risico te nemen (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005).

1.3 Tekort studentenhuysvesting

Zoals blijkt uit documentatiestudies blijkt dat er de afgelopen jaren vele studentenkamers gerealiseerd zijn, met talloze afwijkende woon-concepten. Ook woonwensen lijken onderhevig aan verandering. Zowel gemeenten, overheidsinstellingen, marktpartijen en analisten lijken er verschillende prognoses op na te houden.

“Ondanks de toenemende belangstelling voor transformatie van leegstaande kantoren, mag volgens Jansen landelijk over tien jaar een tekort van 60.000 tot 65.000 studentenkamers worden verwacht” (Pots, 2013).

1.4 Veranderende context leegstand, transformaties en studentenhuisvesting

Recent zijn de context van leegstand, transformaties en studentenhuisvesting sterk aan het veranderen.

Ook blijkt dat veel gemeenten in 2015 nog geen beleid voor transformatie naar woningen te hebben, blijkt uit onderzoek namens betreffende ministerie (Jobsen et al., 2015, p. 20).



Fig. 6 Beleid transformatie naar woningen (Jobsen et al., 2015, p. 20)

Ook blijken gemeentes vooral behoefte te hebben aan ondersteuning op financieel en fiscaal vlak en daarna ‘best practices’ van transformatieopgaven (Jobsen et al., 2015, p. 21). Gemeente Amsterdam blijkt wel op enkele manieren transformatie te stimuleren (OGA, 2011, p. 8).

Verder lijken er recent een groot aantal wetten- en regels veranderd met invloed op transformatie en studentenhuisvesting te wijzigen, waarbij in dit onderzoek een aantal belicht wordt in deel III. Dat kan mogelijk invloed hebben op de financiële of technische haalbaarheid (Bouwformatie, 2014; Kences, 2013, p. 11; RVO, 2015a, 2015b; Sinnige, 2015).

Er lijken ook een veranderende woon/werkwensen onder studenten te bestaan (Kences, 2013; Poulus et al., 2014). Ook recente projecten als Campus Diemen Zuid en The Student Hotel laten zien dat er een veranderende woonvraag vanuit de markt is.

“Goede huisvesting verbetert de studieresultaten. Nieuwe vormen van huisvesting worden steeds vaker ingezet als concurrerende factor tussen universiteiten.” (Santé, 2012).

The Student Hotel spreekt over een “Live & Learn- omgeving” waarmee ze stress wegnemen bij (inter)nationale studenten. Ze werken dan ook met de uitgangspunten “Comfort, convenience en community” (Santé, 2012, p. 2).

Ook zijn er in de context van transformatie recent meer succesvolle projecten bekend bij het grote publiek, wat de bereidwilligheid van actoren tot transformatie over te gaan mogelijk zou kunnen beïnvloeden.

Het beeld is ontstaan dat er toenemende interesse is van internationale beleggers in Nederlandse studentenhuisvesting, zoals bijvoorbeeld door onderzoek door 40 marktpartijen (TheClassOf2020, 2014b).

"Investor updates: Student housing (in the Netherlands) is becoming hot"
(TheClassOf2020, 2014a, p. 49).

In het artikel met de naam "Tekort studentenkamers kans voor beleggers" wordt gesteld dat er naast de traditionele huisvesters (DUWO etc.) nu een grote groep van kleine en grote investeerders in Nederlandse studentenhuysvesting begint te investeren, wat vooral ook een internationale trend wordt genoemd.

Met name de verwachte stabiele marktvraag wordt genoemd als reden voor de investeringen die doorgaans in stabiele beleggingen worden gedaan (Vastgoedmarkt, 2015c). Dit wordt beaamt door Stil die over onder meer Duitse, Engelse en Amerikaanse investeerders in Amsterdam spreekt (Stil, 2015).

Onderzoek door het economisch bureau van ING stelt dat door professionele studentenhuysvesters met nieuwe concepten en efficiënte bedrijfsvoering deze sector in de volgende fase terecht komt (van der Doelen, 2014). Dit maakt Nederlandse studentenhuysvesting voor beleggers overzichtelijker en interessanter als belegging.

1.5 Gebrek aan kennis

Er blijkt behoefte naar meer transformatieprojecten als oplossing van leegstand en woningtekort. Zoals eerder vermeldt, blijft het aanbod van leegstaande kantoren groeien, terwijl ook woningtekorten worden voorspeld.

'Een vlotte transformatie kan helpen om zowel het tekort aan woningen als het overschot aan kantoren aan te pakken.' Minister Blok in 2014. (Bouwformatie, 2014)

Vele gemeenten hebben in 2015 nog geen beleid m.b.t. transformatie tot woningen en zelfs Gemeente Amsterdam die dat wel heeft en waar veel transformatieprojecten reeds gerealiseerd zijn, stelt dat met name transformatie tot op heden beperkt slaagt (Jobsen et al., 2015; OGA, 2011, p. 3).

Transformatie van bestaande kantoren wordt genoemd als grootste en meest belangrijke onderdeel van het werk voor gemeente en marktpartijen, wat een nieuwe benadering met de focus op o.a. transformatie vereist (OGA, 2013, p. 3).

'Zowel vanuit de markt als de maatschappij en de politiek is er de wens om leegstaande kantoren in Amsterdam te transformeren naar huysvesting voor studenten. Waarom komt dit in de praktijk dan niet of nauwelijks van de grond?' (Ooms & Steetskamp, 2011, p. 3).

Als redenen worden genoemd dat de marktpartijen op de kantorenmarkt niet de expertise en kennis voor transformatie tot woningbouw hebben en te weinig inzicht en kennis hebben in bouwtechnische (on)mogelijkheden, bestemmingsmogelijkheden of de financiële haalbaarheid van transformatie tot studentenhuysvesting (Ooms & Steetskamp, 2011).

"Bezint eer je begint" (Van Roy & Vermeulen, 2014, p. 9)

Het is van belang de juiste en nodige informatie te verzamelen. Maar juist omdat inzicht en kennis in een complex aantal relevante aspecten nodig is, blijkt een herbestemmingsonderzoek in praktijk vaak lastig (Van Roy & Vermeulen, 2014, p. 8). Ook tijdens het Plabeka event 2015 (transformatie experts) blijkt er onvoldoende inzicht in succesfactoren en knelpunten te zijn van transformatieprojecten:

"Het is vaak nog onbekend wat er met betrekking tot transformatie kan. Daarom zijn voorbeelden en inzichten van uitgevoerde projecten nog erg hard nodig" (Van Run, 2015).

Er is vraag naar een studie die zich richt op het opzetten van een database van transformatieprojecten. Zowel 'best practices' als – bij voldoende openheid van zaken – 'worst cases'. Van beiden valt veel te leren (Jobsen et al., 2015, p. 21) (T. van der Voordt, R. Geraedts, H. Remøy, & C. Oudijk, 2007, p. 25).

In Nederland blijkt er een groeiend tekort aan studentenwoningen. De aantallen die aan de tekorten worden gegeven lijken uiteen te lopen. Binnen studentenhuisvesting zijn er recent trends te herkennen die de toekomstige woonwens en de bijhorende marktvraag naar studentenhuisvesting beïnvloeden.

Ook rondom studentenhuisvesting wordt er gesteld dat er juist nu, met alle grote veranderingen, urgent veel meer actueel inzicht nodig is in de woonwensen en de ontwikkeling van de marktvraag naar studentenhuisvesting (Buitenhuis, 2014a). Daarnaast zien marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, op tegen de complexe met verschillende actoren bij de opgave van transformatie.

Zo vormt "partiële deskundigheid" mogelijk ook een beperking; expertise van de kantorenmarkt verschilt van de woningmarkt. De uitkomst van transformatie blijkt vaak lastiger in te schatten; veel marktpartijen zijn nog terughoudend om dergelijk risico te nemen (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005).

En zo blijkt uit eigen ervaring en onderzoek dat er gebrekkig overzicht is van relevante transformatieprojecten naar studentenhuisvesting om bruikbare gegevens uit te filteren. Bij het bestuderen van documentatie, literatuur en databases ontbreekt veel data, de informatie onoverzichtelijk is, er geen algemeen overzicht of dat data gedateerd en daarmee achterhaald is.

Vanuit overheidsorganen is getracht een database op te stellen onder de naam "Kennis- en projectenbank Herbestemming". Als in lijn met dit onderzoek gezocht wordt op transformatie naar 'studentenhuisvesting' en 'studentenwoningen' levert dit slechts één(!) gedateerd voorbeeld op van dorpse transformatie naar studentenhuisvesting. De site meldt:

"Vanaf januari 2015 wordt de kennisbank niet meer geactualiseerd vanwege de beëindiging van het Nationaal Programma Herbestemming" (NAH, 2014).

(Eigen documentatieonderzoek heeft inmiddels geleid tot een database met 70+ recent ontwikkelde transformatieprojecten naar studentenhuisvesting met in totaal meer dan 16.000 woningen, zie bijlage.)

Inzicht in eerdergenoemde recente ontwikkelingen op het gebied van leegstand, transformatie en studentenhuisvesting kunnen waarde toevoegen aan eerdere tools door inzichten te combineren in een instrument, gericht op transformatie naar studentenhuisvesting.

2. Probleemstelling

De maatschappelijke problemen van langdurige leegstand van kantoren en studentenwoningnood vragen om oplossingen. Transformatie tot studentenhuisvesting lijkt potentie te hebben, waarin een ontwikkelaar een belangrijke rol kan spelen. Deze potentie wordt echter beïnvloed door een groot aantal aspecten. Vele recentelijke veranderingen in deze context maken het lastig de versnipperde informatie te overzien om daarmee de potentie te overwegen. Zo ontstaat de vraag naar bundeling van actuele informatie, om zo beter potentie van transformatie naar studentenhuisvesting te kunnen bepalen.

3. Onderzoeksvragen

Terminologie

De leesbaarheid wordt volgens Geraedts vergroot a.d.h.v. gebruik van rapport-specifieke terminologie. Zo heeft Geraedts "*Succesfactoren en Faalfactoren*" eerder gevangen in de term: "*SuFa*" (R. Geraedts & Lok, 1997).

Het hoofdonderwerp is in dit rapport '*Transformatie Naar StudentenHuisvesting*' wat voor de leesbaarheid van de scriptie omgedoopt is tot "*TraNaStuHu*".

"TraNaStuHu"

"Transformatie naar studentenhuisvesting" (Eigen bewerking geïnspireerd door Geraedts & Lok, 1997)

Uit begeleiding en overleg met Van der Voordt en Remoy en vele bronnen (R. Geraedts & Lok, 1997) blijkt dat het verhelderend kan zijn om inzichten in problematiek onder te verdelen in *succesfactoren* en *knelpunten (faalfactoren)*. Dit komt ook daarna de bruikbaarheid van de resultaten ten goede.

Door de term 'faalfactoren' te gebruiken, zou deze kunnen worden opgevat als factoren welke puur te verwerpen/onbruikbaar zijn. Door dit te veranderen in '*knelpunten*' wordt de lading volgens de auteur beter gedekt en blijkt meer dat deze 'negatieve' onderdelen ook opbouwende nieuwe kennis kunnen bijdragen. Er is zodoende gekozen de inzichten te vertalen a.d.h.v. *succesfactoren* en *knelpunten*.

Transformatiethema's

Genoemde succesfactoren en knelpunten vallen te organiseren in verschillende samenhangende onderwerpen, ook wel *thema's* of in dit geval *transformatiethema's*. Dit kan verhelderend zijn en tevens de bruikbaarheid van de resultaten vergroten. Voor specifiek *TraNaStuHu* is nog geen absolute lijst relevante thema's gevonden. In bestaande literatuur is gekeken naar bestaande lijsten met thema's, zoals de 5 thema's in de transformatiepotentiometer (D. J. M. van der Voordt, R. Geraedts, H. Remøy, & C. P. A. Oudijk, 2007). A.d.h.v. literatuur- en empirisch onderzoek is iteratief een lijst met accurate thema's specifiek voor *TraNaStuHu* opgesteld, zoals toegelicht in de totstandkoming.

Relevante actoren

Primaire actoren	Secundaire actoren	Tertiaire actoren
Projectontwikkelaars	Gemeenten	Aannemers
	Gebouweigenaren	Adviseurs
	Studentenhuisvesters	Architecten
	Studenten (Eindgebruikers)	
	Beleggers	

Tabel 1 Overzicht primaire, secundaire en tertiaire actoren (De Kat, 2015)

Onderzoeksvragen

- *Wat zijn de succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuisvesting?*
- *Hoe zijn de invloedrijke succesfactoren en knelpunten te clusteren in thema's zodat het onderzoek en de resultaten overzichtelijk zijn?*
- *In welke vorm kunnen de gevonden succesfactoren en knelpunten voor ontwikkelaars inzichtelijk en bruikbaar gemaakt worden?*

Kennisvragen

Context problematiek

- *Wat is de huidige stand van zaken en wat zijn de ontwikkelingen rondom leegstand en transformatie van kantoren in Nederland?*
- *Welke invloedrijke aspecten zijn te herkennen bij transformatie naar studentenhuisvesting?*
- *Wat is de huidige en toekomstige vraag naar studentenhuisvesting in Nederland?*

Actoren, thema's en overzicht

- *Welke actoren zijn relevant bij transformatie naar studentenhuisvesting?*
- *Welke thema's en aspecten rondom TraNaStuHu zijn relevant, informatief en bruikbaar?*
- *Wat is er bekend over deze thema's en aspecten rondom TraNaStuHu?*
- *Welke selectie van cases is relevant om nieuwe inzichten te genereren?*
- *Welke aspecten zijn relevant, informatief en bruikbaar bij het opstellen van een compleet overzicht (en database) van transformatieprojecten naar studentenhuisvesting?*

Empirisch onderzoek (Expert interviews & case studies)

- *Is de gevonden themalijst bruikbaar?*
- *Wat is de visie/mening van experts op/over de thema's en bijhorende aspecten?*
- *Welke informatie is beschikbaar ter aanvulling van het complete overzicht?*

4. Doel

Dit onderzoek vult kennisachterstand aan op het gebied en snijvlak van de complexe maatschappelijke problemen leegstand en woningnood.

Het doel is het onderzoeken van de invloedrijke aspecten op TraNaStuHu en deze bruikbaar bundelen in een instrument waarmee de ontwikkelaar in de initiatiefase potentie kan overwegen, visualiseren en overleggen.

Sub-doelen richting actoren:

- Informeren over relevante thema's met bijhorende succesfactoren en knelpunten
- Voorzien van overzichtelijk gebundelde informatie van talloze bronnen
- Verbinden door inzicht te geven in belangen andere actoren
- Voorzien van wetenschappelijke informatie en praktische oplossingen
- Enthousiasmeren en inspireren
- Alle bovenstaande gebundeld in een bruikbaar instrument
- Informeren over recente en actuele projecten en context (database)

5. Resultaten



Onderzoek & instrument TraNaStuHu

Complete, actuele en bruikbare onderzoeksrapportage met bijbehorende opzet tot een instrument met de succesfactoren en knelpunten van transformatie naar studentenhuysvesting. De kennis is onderverdeeld in relevante thema's, waarmee informatie verschaft wordt voor praktijk en wetenschap ter bevordering van de overweging rondom toekomstige transformatieopgaven.



Ondergeschikt aan bovengenoemde onderzoek en instrument, is een aanvullend resultaat, namelijk de opzet van een actueel overzicht (database) van TraNaStuHu. Hierin kan gericht gezocht worden door wetenschap en praktijk op zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens.

6. Relevantie

Praktijk relevantie

De kennis uit de resultaten, het instrument en databases, zijn bruikbaar bij het oriënteren, initiëren en doorlopen van een transformatieproject. In eerste instantie is deze scriptie gericht op projectontwikkelaars. Echter is deze ook bruikbaar voor gemeenten, gebouweigenaren, studentenhuysvesters en beleggers om een realistischer beeld geven over de (on)mogelijkheid een leegstaand gebouw en studentenhuysvesting.

Deze actoren kunnen sneller en grondiger overwegen of een leegstaand kantoor te grote risico's meedraagt of juist onbekende potentie ontdekken, waarmee het hele proces versneld wordt.

Gevolg kan mogelijk meer financieel haalbare projecten zijn voor de projectontwikkelaar en meer/betere huysvesting zijn voor studenten (eindgebruikers). Daarnaast zou het vooral voor gebouweigenaren, maar ook voor gemeenten en maatschappij kunnen bijdragen aan het terugdringen van leegstand.

Wetenschappelijke relevantie

Op het gebied van transformatie is veel onderzoek gedaan. Echter blijkt dat de transformatiemarkt complex is en dat er recentelijk veel verandert, op het gebied van regelgeving en er steeds meer praktijkvoorbeelden ontstaan waar lering uit valt te trekken. De markt van studentenhuysvesting is ook een breed onderwerp op zich dat extra toelichting kan gebruiken met recentelijke veranderingen van context. Uit eigen onderzoek blijkt dat recentelijk er meer dan 16.000 transformaties naar studentenwoningen zijn opgeleverd in talloze verschillende projecten met afwijkende concepten, wat als grote bron van informatie kan dienen.

Op het gebied van studentenhuysvesting veranderen onder anderen de woonwensen, regels, houding van actoren, het aantal (inter)nationale studenten en de interesse van beleggers. Recent, actueel en breed wetenschappelijk onderzoek ontbreken op het vlak waar deze onderwerpen elkaar snijden.

Hoe nu verder? roept op tot een studie en opzet van een transformatie-database met zowel 'best practices' als 'worst cases' (T. van der Voordt et al., 2007, p. 25). De wetenschap kan rond TraNaStuHu uit de voeten met kwantitatieve - en kwalitatieve data voor vervolgonderzoeken, zowel uit het instrument als de databases die simultaan zijn ontstaan.

"Nergens wordt een sluitend overzicht bijgehouden" (in *Rekenen op herbestemming*, p.13).

Ook zal er dus een link worden gelegd tussen verschillende wetenschappelijk relevante onderwerpen (binnen thema's), waaronder transformatie, woningnood, huysvestingsbeleid, vastgoedconcepten en gebruikersvoorkeuren.

Maatschappelijke relevantie

Structurele leegstand geeft maatschappelijk sociale en economische problemen, zowel direct door achteruitgang van de omgeving als indirect door economische achteruitgang bij beleggers en eigenaren. Transformatie is een mogelijke oplossing.

“Niets doen is geen optie” (Huisman et al., 2014).

Tekorten zorgen voor hoge kosten, slechte/onveilige huisvesting en slechtere studieresultaten. Goede studentenhuisvesting is van belang om Nederlandse en internationale studenten aan te trekken en te behouden. *TraNaStuHu* biedt voor beiden een oplossing. Deze ‘heilige graal’ blijkt echter complex; bruikbaar inzicht en overzicht van relevante succesfactoren en knelpunten is van belang.

Een succesvol praktijkvoorbeeld van TraNaStuHu is de Campus Diemen Zuid:



Fig. 7 Het succesvolle TraNaStuHu-project Campus Diemen Zuid (Snippe, 2015)

II. Aanpak onderzoek

WERKPLEK WAAR DEEL VAN DEZE SCRIPTIE IS GESCHREVEN; LEEGSTAAND KANTOOR TER
INSPIRATIE (DE KAT, 2015)

II. Aanpak onderzoek

In dit hoofdstuk zal eerst het conceptueel schema inzicht geven in de onderwerpen die onderzocht worden, gevolgd door een schema dat de opzet van het onderzoek toelicht. Daarna volgt methodologische beschrijving.

7. Conceptueel schema

Grafische weergave van de context van het onderzoek.

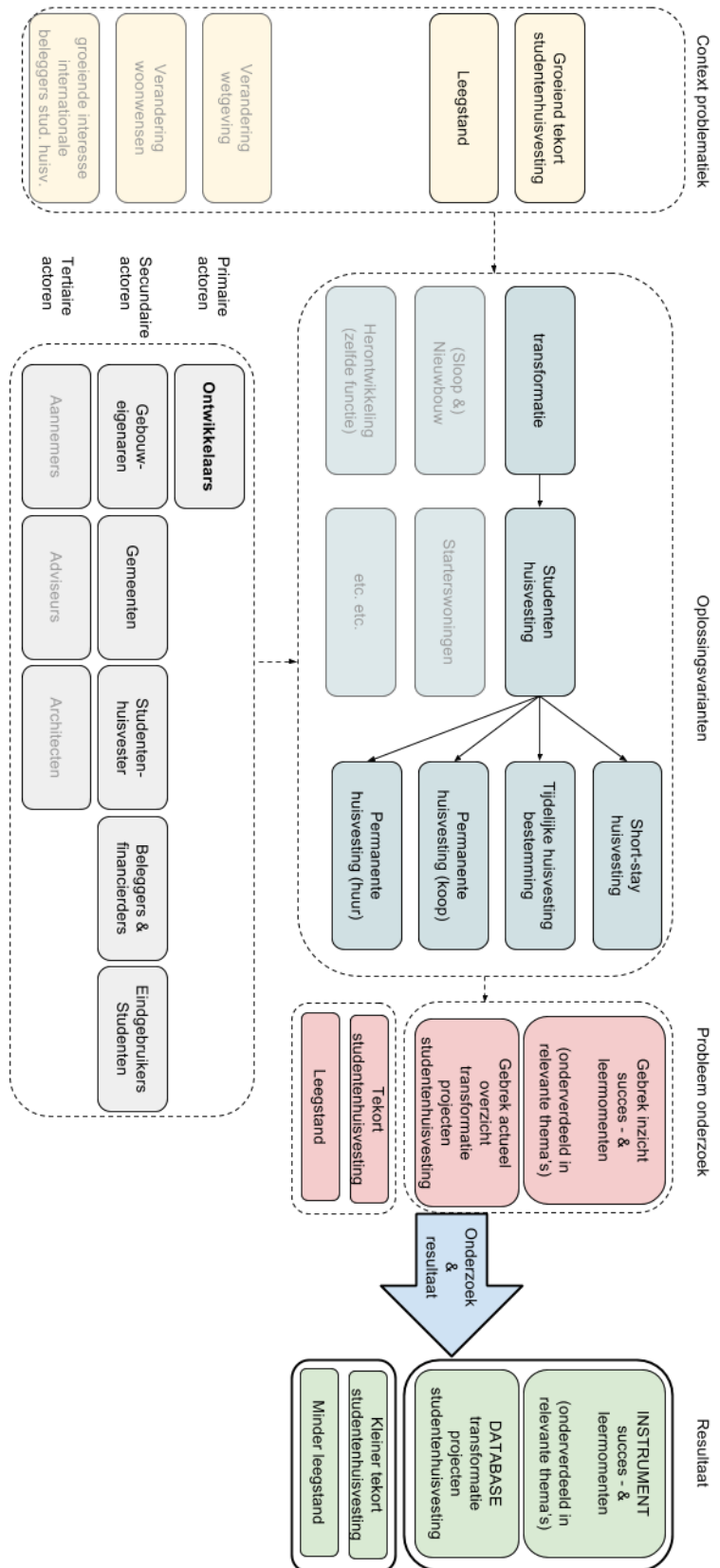


Fig. 8 Grafische weergave context onderzoek (De Kat, 2015)

8. Onderzoekopzet

Aanpak a.d.h.v. verschillende methoden met vermelding resultaten en scriptiedeel.

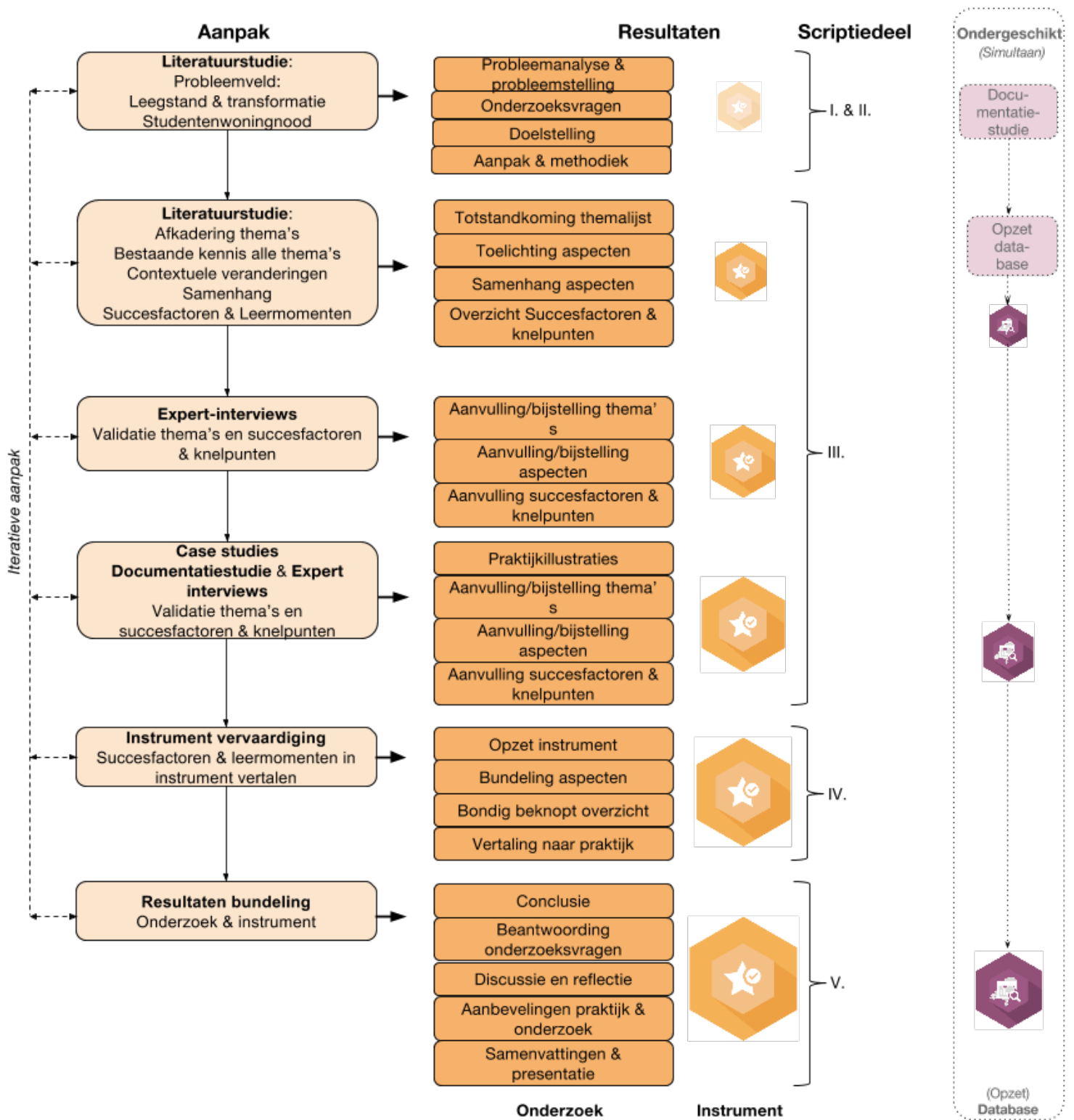


Fig. 9 Onderzoekopzet (De Kat, 2015)

9. Methodologische beschrijving onderzoek

Er is een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden uitgevoerd. De onderzoeksmethoden zijn weergegeven in de onderzoeksopzet en worden hier toegelicht.

Onderzoeksvragen:

Bij het opstellen van onderzoeksvragen moet de focus op bepaalde relevante onderwerpen liggen, zodat de verschillende vragen wel een samenhangend probleemveld in kaart brengen (Bryman, 2012, p. 89).

Het moeten onderzoekbare en helder geformuleerde vragen zijn, met de mogelijkheid een origineel nieuw inzicht te genereren. Daarnaast moet de vraag niet te breed zijn, zodat het onderzoek behapbaar blijft (Bryman, 2012, p. 90).

Zodoende zijn in de eerste weken van het afstudeertraject verschillende vragen opgesteld en bijgesteld, welke de basis vormen van dit onderzoek, zie deel I.

Literatuurstudie:

Het literatuuronderzoek zal inzicht geven in het probleemveld van leegstand, transformatie en studentenhuisvesting.

Bij literatuuronderzoek voor een onderzoeksvoorstel is het van belang te onderzoeken wat de bestaande literatuur over het onderwerp zegt (Bryman, 2012, p. 92).

Met betrekking tot onderzoek van bestaande literatuur kan onderzocht worden:

- Welke kennis reeds bekend is over het onderwerp
- Welke theorieën en concepten relevant zijn
- Welke onderzoeksmethoden er gebruikt zijn
- Welk gebrek aan kennis er heerst (Bryman, 2012, p. 98).

Niet alle gevonden informatie zal uiteindelijk in het rapport moeten worden vermeldt, om de leesbaarheid te bewaken (Bryman, 2012, p. 100).

A.d.h.v. [de onderzoeksvragen](#) zal de literatuurstudie zich focussen op:

Leegstand en transformatie

1. Studentenhuisvesting
2. Succesfactoren en knelpunten
3. Thema's

Om gestructureerd te werk te gaan zal eerst worden gezocht op relevante literatuur. Dit zal gedaan worden in o.a. Scopus (Bryman, 2012, p. 115), TU Delft Repository, de bibliotheek en in vakliteratuur. In de bronnen zal a.d.h.v. het bestuderen van abstracts en samenvatting een eerste onderscheidt wordt gemaakt welke bronnen relevant zijn.

De selectie wordt vervolgens bestudeerd. A.d.h.v. bronvermeldingen in deze literatuur zal ook weer andere relevante literatuur worden gevonden.

De bruikbare informatie worden gebundeld, om iteratief bij te stellen tot het helder en consistent bijdraagt aan de theoretische onderbouwing van het onderzoek.

Resultaten literatuurstudie

Eerst ontstaan hiermee de probleemanalyse en de probleemstelling, gevolgd door de onderzoeksvragen, doelstelling en aanpak en methodiek. Vervolgens resulteert de literatuurstudie in de totstandkoming van de themalijst, de toelichting en beschrijving van samenhang van alle aspecten en het bijhorende overzicht van succesfactoren en knelpunten.

Expert interviews

Er zijn verschillende vormen van interviews. De grootste onderverdeling valt te maken binnen het gestructureerde interview, het gestandaardiseerde interview en het semigestructureerd interview (Bryman, 2012, p. 212).

Bij een gestructureerd interview, ook wel gestandaardiseerd interview, gaat het vooral om een interview dat volgens een bepaald schema van de interviewer wordt gevolgd, waarbij alle experts dezelfde vragen voorgelegd krijgen, zodat de antwoorden geaggregeerd kunnen worden (Bryman, 2012, p. 210).

Om de thema's te valideren na het literatuuronderzoek zullen deze worden voorgelegd aan experts met dezelfde vragen, om zo het fundament te leggen voor het instrument.

De onderzoeksvragen van de informerende diepte-interviews zijn per thema gecategoriseerd. Binnen de thema's worden de succesfactoren en knelpunten gezocht, waarbij ruimte gelaten wordt voor extra aanvullingen door de experts.

Deze informerende diepte-interviews zullen worden afgenomen bij verschillende projectontwikkelaars met ervaring in herbestemming, zie hoofdstuk onderzoek.

Criteria expert selectie:

1. Bestaande ontwikkelaar met referentieprojecten
2. Ervaring met ontwikkeling in Nederland
3. Ervaring met ontwikkeling huisvesting
4. Ervaring met herontwikkeling
5. Bereidheid medewerking

Resultaat informerende diepte-interviews

Hieruit ontstaat de aanvulling en/of bijstelling van de eerder gevonden thema's, aspecten en succesfactoren en knelpunten.

Case study

"Qualitative case study methodology provides tools for researchers to study complex phenomena within their contexts." (Baxter & Jack, 2008, p. 544).

Wanneer een case study meer dan een enkele case vergelijkt, spreekt men over een 'multiple-Case study' (Baxter & Jack, 2008, p. 55), wat in dit geval relevant is om van verschillende actoren input te verzamelen.

Volgens Yin (2003) zijn er een aantal belangrijke redenen om een case study uit voeren:

- Als het belangrijk is voor de studie kwalitatieve open vragen te stellen
- Wanneer het gedrag van actoren niet beïnvloed kan worden
- De context onderzocht moet worden omdat deze relevant geacht worden
- De grenzen tussen het fenomeen en context zijn verweven (Baxter & Jack, 2008; Yin, 2003, p. 545).

Bovenstaande redenen zijn allen zeer toepasselijk voor dit onderzoek.

"Case Study. An intensive analysis of an individual unit (as a person or community) stressing developmental factors in relation to environment."
Merriam-Webster's dictionary (2009) in (Flyvbjerg, 2011, p. 17).

Bovengenoemde definitie is één van de vele verschillende in de literatuur, waarover door Gerring (2004, p.342) wordt gesteld dat het ondanks de vele academische pogingen erg moeilijk is de juiste definitie op te stellen (Flyvbjerg, 2011).

Er zijn verschillende redenen om een case study toe te passen en het blijkt dat er niet één model is, maar meerdere zijn mogelijk. Zo kan een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek middels case study's nieuwe inzichten creëren. Er wordt gesteld dat case study's t.o.v. statistische methoden sterk zijn wanneer het nodig is om de diepte in te treden binnen onderwerpen binnen het onderzoek (Flyvbjerg, 2011, p. 314).

Ook wordt genoemd dat de case study goed kan bijdragen aan het begrijpen van de relevante context. Daarnaast kan een case study helpen om binnen een onderzoek te ontdekken wat de oorzaken zijn voor bepaalde gerelateerde fenomenen. Tot slot wordt als sterk aspect van de case study de mogelijkheid genoemd de verbanden te leggen tussen oorzaken en gevolgen (Flyvbjerg, 2011, p. 314).

In dit onderzoek zal de case study bestaan uit een 'mixed method' namelijk kwantitatief onderzoek in de vorm van documentatiestudie en kwalitatief in de vorm van diepte-interviews met expert.

In het overzicht en a.d.h.v. gesprekken met experts a.d.h.v. criteria wordt een **case selectie** gebruikt voor de case studies:

- Het project herbergt meer dan 100 studenten
- Het project is recent opgeleverd
- Het project ligt in de buurt van grote studentenpopulaties
- Medewerking van betrokken actoren
- Een groot deel van het project is een bestaand gebouw
- Functieverandering; voor het project had het project een andere functie

Hieruit volgen de volgende drie: De Zusterflat, De Studio Amsterdam en The Student Hotel

Case study: documentatiestudie

A.d.h.v. documentatiestudie worden deze **kwantitatieve gegevens** verzameld:

- Algemene gegevens
- Foto's & plattegronden
- Type gebouw voor transformatie (functie, bouwjaar)
- Tijdelijk/permanente functieverandering
- Oude functie/nieuwe functie
- Oorspronkelijk bouwjaar en TraNaStuHu opleverdatum
- Actoren

Kerngetallen en gegevens rondom de cases zullen a.d.h.v. kwantitatieve documentatiestudie vooraf worden gevonden. De ontbrekende gegevens worden voor het diepte-interview met de experts aangevuld.

Case study: diepte-interview experts

Een diepte-interview is meestal een semi- of helemaal niet gestructureerd interview om kwalitatieve informatie te verzamelen (Bryman, 2012, p. 213).

In de kwalitatieve diepte-interview worden a.d.h.v. de lijst thema's volgens een semi-gestructureerd interview de succesfactoren en knelpunten onderzocht.

Coding zal nodig zijn om de resultaten te analyseren, dus coding van relevante aspecten en thema's zal gebruikt worden bij het afnemen van de interviews (Bryman, 2012, p. 298). Onderdelen van diepte interviews zijn introductie en behandeling van alle thema's i.v.m. succesfactoren en knelpunten.

Resultaat case study

De case studies geven praktijkillustraties van de besproken thema's en aspecten. Er zal gekeken worden naar overeenkomsten en afwijkingen bij alle thema's, aspecten, succesfactoren en knelpunten, om het instrument mee te vormen.

Database opzet

De database kan los gezien worden van de rest van het onderzoek, zie bijlage, welke echter wel bij kan dragen aan de bruikbaarheid van het instrument.

Methodologische beschrijving verzameling database

Zoals Bryman stelt kunnen email-alerts getracht worden alle relevante informatie bij te houden (Bryman, 2012, p. 115). Dit is nuttig bij het opstellen van een database, gezien er recent veel verandert binnen het probleemveld.

A.d.h.v. onderzoek zal een overzicht worden gegeven van transformatieopgaven naar studentenhuisvesting in:

- wetenschappelijke literatuur
- documentatiestudie
- informerende interviews

De relevante **criteria** om de database te vullen zijn onder andere vastgesteld in:

1. Documentatiestudie
2. Praktijkliteratuur en tijdschriften
3. Literatuurstudie
 - a. Criteria bij dataset in boek *Transformatie van kantoorgebouwen* (T. van der Voordt et al., 2007).
4. Criteria Projectenbank Herbestemming


10. Onderzoek organisatie

Domein

Wetenschappelijke domein: (Corporate) Real Estate Management
Adaptive reuse: a Sustainable Real Estate Strategy
Ook: Vraag- en aanbodzijde van de vastgoedmarkt

Mentoren

Hilde Remøy Real Estate Management
Rob Geraedts Design & Construction Management



II. Onderzoek & resultaten

HIPPE FIETS BIJ JE KAMER (THE STUDENT HOTEL)- SOMMIGE STUDENTENHUISVESTERS
BIEDEN MEER DAN ALLEEN WOONRUIMTE (DE KAT, 2015)

III. Onderzoek & resultaten

In dit hoofdstuk zal a.d.h.v. literatuuronderzoek, documentatiestudie, scenarioschetsen en diepte-interviews met experts antwoord worden gezocht op de [onderzoeksvragen](#) om zo het fundament van het uiteindelijke instrument te vervaardigen. De opbouw is als volgt:

- Toelichting literatuur, experts en totstandkoming thema's
- De themalijst voor TraNaStuHu⁵
- Onderzoek van de thema's met input experts en tussentijdse conclusies
- Case studies
- Instrument

Literatuurstudie onderzoek

Zoals vermeld is gebruik gemaakt van literatuur o.a. a.d.h.v. Scopus (Bryman, 2012, p. 115), TU Delft Repository, de bibliotheek en vakliteratuur. Tevens is via bronvermeldingen weer andere relevante literatuur gevonden. Daarmee worden aspecten onderzocht. Om de thema's te valideren worden deze voorgelegd aan experts. De totstandkoming van de themalijst is verderop beschreven.

Empirisch onderzoek – Diepte interviews met experts & Case studies

Het doel is het beter begrijpen, verifiëren en aanvullen van alle thema's a.d.h.v. de visie, mening, praktijkvoorbeelden en aanvulling door experts en praktijk. De vragenlijst en verwerking zijn in de bijlage te vinden. De uitkomsten van het literatuuronderzoek en het empirisch onderzoek vormen samen het fundament van het instrument.

Experts

Onderstaande experts zijn geselecteerd a.d.h.v. genoemde [criteria](#). De experts zijn op locatie bezocht, waarbij ze in persoonlijke gesprekken van 1 à 2 uur zeer veel relevante input hebben gegeven op alle sub-thema's.

Toelichting	Functie expert
Zeer grote Nederlandse projectontwikkelaar	Directeur
Grote ontwikkelaar en huisvester, meerdere bekende TraNaStuHu projecten	Herontwikkelaar
Grote internationale projectontwikkelaar	Directeur ontwikkeling
Initiatief met 40+ marktpartijen ter stimulatie positie internationale studenten (en StuHu)	Founder
Grote Nederlandse projectontwikkelaar, bekend groot TraNaStuHu project	Herontwikkelaar
Nederlandse (her)ontwikkelaar, bekend met transformatie	Herontwikkelaar
Grote ontwikkelaar, bekend transformatieproject	Herontwikkelingsmanager
Grote ontwikkelaar, bekend transformatieproject	Herontwikkelaar
Grote ontwikkelaar, bekend transformatieproject	Projectmanager transformatie
Herontwikkelaar tijdelijke StuHu	Manager tijdelijke herontwikkeling

Tabel 2 Experts interviews (De Kat, 2016)

⁵ **Terminologie:** 'Transformatie Naar Studentenhuisvesting' = "TraNaStuHu", Studentenhuisvesting = "StuHu"

Totstandkoming themalijst

De themalijst is iteratief ontstaan gedurende het onderzoek. In dit hoofdstuk wordt de totstandkoming van de lijst met thema's toegelicht a.d.h.v. literatuur- en documentatiestudie, informerende interviews en gesprekken. Deze thema's clusteren de aspecten binnen de opzet van het instrument.

Na het kiezen van "Adaptation and reuse of (vacant) real estate" is direct veel literatuur onderzocht met betrekking tot leegstandsproblematiek en transformatie, waaruit blijkt dat er veel over dit onderwerp gepubliceerd is, maar er ruimte is voor aanvullend onderzoek (De Jonge, 2013, pp. 16-21).

Uit verschillende bronnen op het gebied van transformatie valt op te maken dat dit brede en complexe onderwerp vaak onderverdeeld wordt binnen bepaalde onderwerpen of thema's. Ook tijdens begeleiding van H. Remøy en T. Van der Voordt (2015) is besproken dat er gebruik wordt gemaakt van thema's om de succesfactoren en knelpunten onder te verdelen.

In eerder werk dat zich richt op transformatie van kantoren naar woningen noemt Witte 9 thema's, welke gebruikt wordt in het instrument die ontstaat (Witte, 2001, p. 3).

Later is er een heldere onderverdeling in 6 thema's gemaakt door Geraedts en Van der Voordt (2005), waar ook binnen de thema's verschillende onderwerpen zijn georganiseerd. De onderwerpen van Witte komen grotendeels overheen.

Er zijn een groot aantal instrumenten rondom transformatie ontwikkeld de afgelopen jaren, welke in vele gevallen ook gebruik maken van bepaalde thema's of een andere vorm van categoriseren van aspecten. De Groot geeft als uitbreiding op onderzoek door Fikse (2008) een overzicht van 15 instrumenten (De Groot, 2014, pp. 28-30). Binnen deze instrumenten is steeds een eigen invalshoek van transformatie gebruikt, wat leerzaam is gebleken voor omkadering van deze themalijst.

In "*Transformatie van kantoorgebouwen – thema's, actoren, instrumenten en projecten*" worden leegstandsproblematiek en transformatieopgaven in 12 thema's onderverdeeld. Om relevante vragen voor actoren bij onderzoek naar transformatieopgaven onder te verdelen, worden 7 specifieke transformatiethema's onderverdeeld (T. van der Voordt et al., 2007, p. 18): Markt, Functioneel, Technisch, Cultureel, Financieel, Juridisch, Organisatorisch.

Verder blijkt dat t.o.v. de transformatiethema's van Geraedts en van der Voordt uit 2005 het thema 'markt' is toegevoegd. Ook deze start met de markt voor transformatie van kantoren tot woningen (T. van der Voordt et al., 2007, p. 18). Uit de transformatiepotentiometer blijkt dit een veto criteria te zijn bij transformatieopgaven (R. Geraedts & van der Voordt, 2014). Dit is gebruikt als onderlegger voor thema 1 Markt studentenhuisvesting en vormt het belangrijkste uitgangspunt.

Verder blijkt bij het onderwerp markt dat hier naast de huidige ook naar de toekomstige marktvraag wordt gekeken (T. van der Voordt et al., 2007, p. 18). Omdat dit onderzoek specifiek op studentenhuisvesting gericht is, is dit thema aangepast tot deze markt. De interesse van (inter)nationale beleggers blijkt te groeien (van der Doelen, 2014) zoals verder toegelicht. Daarom is dit toegevoegd binnen het thema, gezien deze opvallende trend invloed kan hebben op veto-criterium de marktvraag.

Zeer verwant aan de marktvraag is de specifieke vraag, de woonwens van de student en de veranderingen hierbinnen. Dit thema bleek steeds groter te worden, waardoor gekozen is dit los te stellen van thema marktvraag. Ook is bij eerdere thematisering wel de nieuwe

functie genoemd, maar er is geen specifieke aandacht voor het commerciële onderdeel dat hier onlosmakelijk mee lijkt te zijn verbonden uit praktijkvoorbeelden en gesprekken met experts. Ook branding en marketing kunnen bijdragen aan transformatieopgaven (Roodbol, 2013, pp. 11-12).

Er is in dit onderzoek het perspectief van de ontwikkelaar genomen. Een belangrijk onderdeel zal naar verwachting het financiële thema zijn bij transformatieopgaven. Ten tijde van het ontstaan van de eerdergenoemde themalist, bleek echter de kennis van bouwkosten van transformatieprojecten tekort te schieten (Mackay, 2007, p. V).

Volgens de auteurs van recentere publicatie zijn de vier belangrijkste financiële factoren bij transformatieprojecten de huuropbrengsten, de aankooprijds/boekwaarde pand, stichtingskosten en exploitatietermijn (Ooms & Steetskamp, 2011, p. 17). Dit is dan ook als derde thema gesteld.

Als het voor een projectontwikkelaar financieel haalbaar lijkt, blijken juridische randvoorwaarden ook van zeer groot belang op de haalbaarheid. Dit is zodoende als 4^e thema toegevoegd.

Wanneer al deze randvoorwaarden voldoen is het zeer belangrijk het gebouw en de omgeving op micro-, meso- en macroniveau te analyseren. Dit vormt het 5^e thema.

Daarnaast biedt het overzicht van Van der Voordt et al. aandacht aan initiatief binnen het brede thema 'organisatorisch'. Initiatief is onderbelicht, terwijl dit juist één van de aanleidingen voor dit onderzoek was. Uit verschillende projecten en overleg met gemeente Diemen, verschillende marktpartijen en Geraedts blijkt duidelijk dat vaak een 'kar-trekker' onderdeel van het succes is bij transformatieprojecten. In het boek wordt in de intro gesproken over de tegenwerpingen of voordelen (T. van der Voordt et al., 2007, p. 17). Deze zijn echter niet goed terug te vinden in de transformatiethema's, terwijl hier mogelijk lessen uit te trekken vallen.

Uit onderzoek naar transformatie en de ontwikkeling van een transformatie-instrument blijkt dat het de bruikbaarheid ten goede kan komen wanneer leerpunten worden onderverdeeld in de verschillende projectfasen die te onderscheiden vallen (Blom, 2012, p. 88). Dit is in dit geval met deze opzet minder bruikbaar gebleken omdat vooral gericht is op de initiatiefase.

Na reflectie van bovengenoemde transformatiethema's en expert interviews, bleek iteratief dat met het oog op een in praktijk bruikbaar instrument bepaalde onderwerpen niet naar voren kwamen. Bepaalde thema's en aspecten zijn zodoende weggelaten. Zo is er een aangepaste lijst met transformatiethema's opgesteld.

Themalijst



THEMA 1: MARKTVRAAG STUDENTENHUISVESTING

- 1.1 POSITIONEREN TOEKOMSTIGE MARKTVRAAG
- 1.2 MARKTVRAAG TOT OP HEDEN (2008 - 2015)
- 1.3 TOEKOMSTIGE MARKTVRAAG (2015 - 2022)
- 1.4 INPUT EXPERTS MARKTVRAAG
- 1.5 CONCLUSIE MARKTVRAAG STUHU



THEMA 2. VERANDERENDE WOONWENSEN STUDENTEN

- 2.1 VERANDERENDE WOONWENSEN STUDENTEN
- 2.2 INPUT EXPERTS VERANDERENDE WOONWENSEN
- 2.3 CONCLUSIE VERANDERENDE WOONWENSEN STUHU



THEMA 3: FINANCIIEEL

- 3.1 KOSTEN TRANASTUHU
- 3.2 OPBRENGSTEN TRANASTUHU
- 3.3 TOENEMENDE INTERESSE BELEGGERS
- 3.4 INPUT EXPERTS FINANCIIEEL
- 3.5 CONCLUSIE FINANCIIEEL



THEMA 4: JURIDISCH

- 4.1 BELEID
- 4.2 WET- EN REGELGEVING
- 4.3 FISCAAL BELEID
- 4.4 INPUT EXPERTS JURIDISCH
- 4.5 CONCLUSIE JURIDISCH



THEMA 5: GEBOUW & OMGEVING

- 5.1 GEBOUW & OMGEVING (MACRO NIVEAU)
- 5.2 OMGEVING (MESO NIVEAU)
- 5.3 GEBOUW (MICRO NIVEAU)
- 5.4 CONCLUSIE GEBOUW & OMGEVING

Thema 1: Marktvraag studentenhuysvesting

Zoals blijkt uit literatuur en gesprekken met experts, is een van de belangrijkste veto-criteria bij mogelijke transformatieprojecten het aanwezig zijn van de marktvraag (R. Geraedts & van der Voordt, 2014; T. van der Voordt et al., 2007, p. 18). In dit onderzoek is de onderzoeksvraag gesteld vanuit de ontwikkelaar met uiteindelijk doel een goede afweging te verschaffen voor mogelijke TraNaStuHu. De marktvraag is zodoende leidend. Bij alle thema's wordt gekeken wat de invloed van de aspecten op de marktvraag is, zodat de ontwikkelaar een betere overweging kan maken.

1.1 Positioneren toekomstige marktvraag

De marktvraag is zeker voor een ontwikkelaar van groot belang de potentie goed in te kunnen schatten in de initiatiefase.

De marktvraag naar TraNaStuHu zou men kunnen definiëren als de relatie tussen het *aantal uitwonende studenten (vraag)* en het aantal *studentenwoningen (aanbod)*. De vraag en het aanbod worden echter beïnvloed door talloze *aspecten (contextuele invloeden)*. Nu blijken juist de verschillende gevonden prognoses sterk uiteen te lopen en is het aanbod divers.

Het doel van dit onderzoek is de ontwikkelaar beter inzicht te geven in de invloed van de verschillende aspecten, om zo beter de marktvraag (potentie) te kunnen positioneren. Er is daarom een opzet gemaakt voor een instrument. Binnen alle thema's zijn talloze succesfactoren en knelpunten (iteratief) gesignaleerd welke mogelijk invloed hebben op de omstandigheden voor TraNaStuHu. Met het instrument zouden deze gevonden aspecten afgewogen kunnen worden om zo scenario's te schetsen.

Zoals naar voren kwam in het vak Real Estate Management aan de TU Delft, kunnen scenario's mogelijk extra inzichten creëren waarmee beslissingen rondom vastgoedontwikkelingen kunnen worden genomen. In vele gevallen worden aspecten die veranderlijke invloed hebben op de context 'trends' genoemd.

"Een trend heeft altijd met maatschappelijke levensomstandigheden te maken. Een trend is een verandering in de houding ten opzichte van het bestaande en het algemeen aanvaarde" (Maenhoudt & Demeulenaere, 2008, p. 11).

In *Developing contextual scenarios* wordt toegelicht hoe het in kaart brengen van scenario's gebaseerd op contextuele veranderingen (trends) kan bij helpen bij het onderzoeken of de huidige strategie en verwachting gegrond is. Deze kwalitatieve aanpak leidt tot een globaal herkenbare beschrijving van toekomstverwachting met het uitgangspunt discussie en reacties te stimuleren (Enserink, Hermans, Kwakkel, Thissen, & Koppenjan, 2010, p. 126).

De eerste stap is het vaststellen van de vraag, scope en periode (Enserink et al.). De vraag is in dit geval 'Wat zijn de mogelijke ontwikkelingen van de marktvraag voor TraNaStuHu?'. De scope is StuHu, transformatie en de directe invloeden voor het komende decennium.

De tweede en derde stappen zijn het in kaart brengen van de contextuele factoren en het omzetten in trends (aspecten), wat gedaan is door deze te bundelen in elke themaconclusie en het instrument.

De vierde stap is het inschatten van de invloed (Enserink et al.). Dit gebeurt in het instrument, zie 'gebruiksaanwijzing instrument'.

De volgende stap waarbij het scenario wordt ontworpen wordt gedaan op volgende pagina's en in het instrument. Vervolgens kan getracht worden kwantitatieve gegevens te koppelen aan de trends en de invloed (Enserink et al., 2010, pp. 127-135).

Onderstaande schets geeft schematisch weer hoe de vraag en het aanbod met elkaar in relatie staan en hoe dit als onderdeel van het instrument gebruikt zal worden.

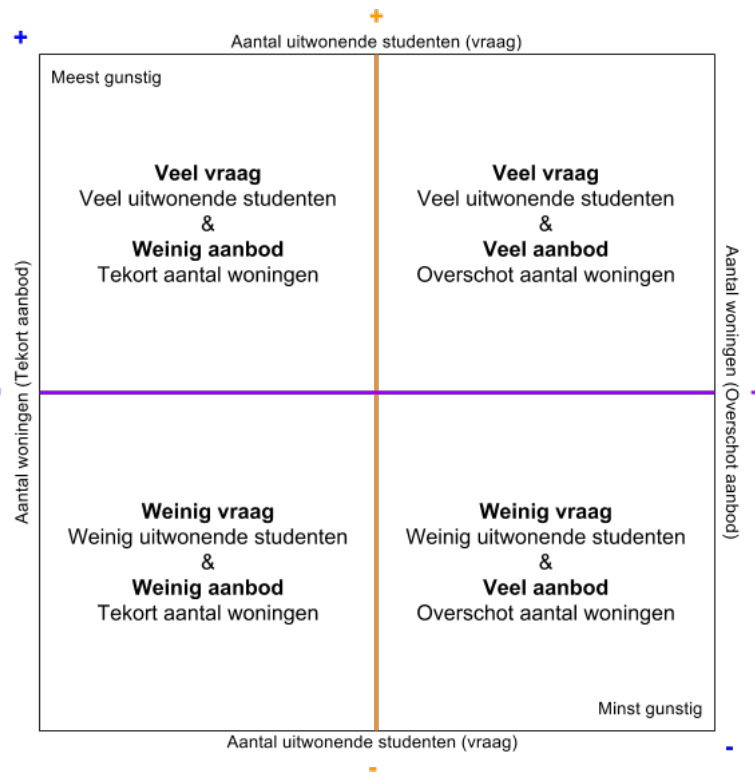


Fig. 10 Scenario's a.d.h.v. aantal uitwonende studenten & aantal woningen (De Kat, 2016)

Het instrument zal trachten de marktpraak te positioneren d.m.v. invloed van de aspecten. In onderstaande figuur is schematisch de marktpraak weergegeven, waar de aspecten als 'krachten' op werken om deze te positioneren in bovenstaande schema. In het instrument staat steeds per aspect aangegeven welke richting de marktpraak mogelijk beïnvloed wordt.

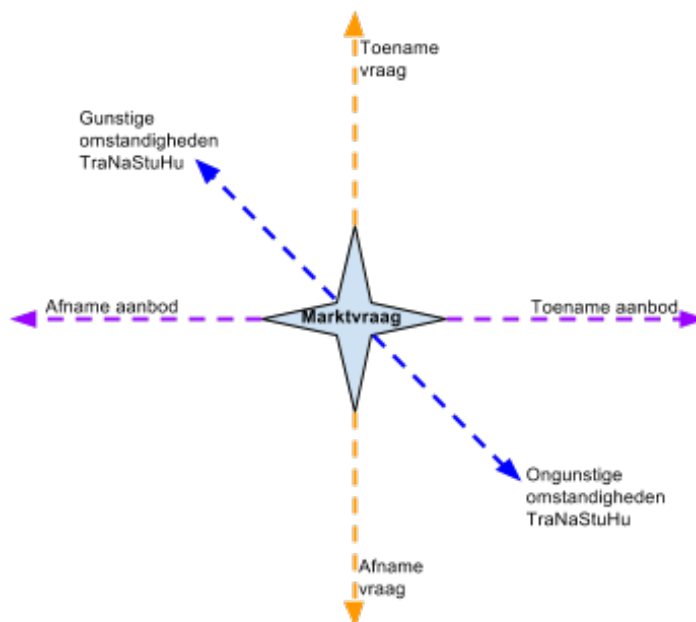


Fig. 11 Aspecten werken als 'krachten' op de ontwikkeling van de marktpraak (De Kat, 2016)

Voorgaande figuren vormen de basis voor de opzet van het instrument, waarmee de ontwikkeling van de marktvrage door de ontwikkelaar gepositioneerd kan worden. Hieronder de schematische weergave, het scenario-kwadrant TraNaStuHu, waarbij elk scenario een bepaalde potentie weergeeft in het instrument om dit bespreekbaar te maken.

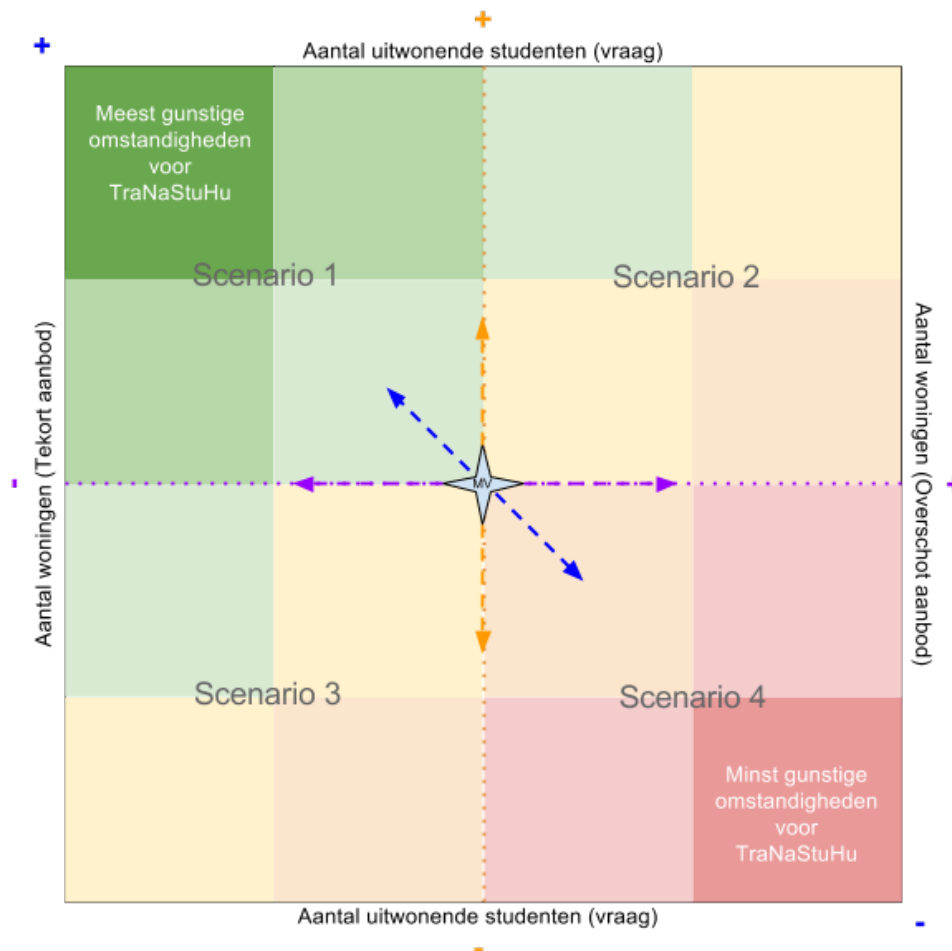


Fig. 12 Scenario-kwadrant TraNaStuHu - Schematische ontwikkeling marktvrage (De Kat, 2016)

Voor ontwikkelende partijen is het zaak het juiste moment te vinden, enerzijds gunstige omstandigheden, anderzijds voldoende concurrerend.

Op basis van huidige gegevens en onderzoeksmiddelen was het niet mogelijk om exacte getallen/aantallen aan deze trends ('krachten') toe te kennen. Het kwantificeren en gewicht toekennen aan de verschillende krachten is dan ook een aanbeveling voor vervolgonderzoek.

Deze opzet van het instrument stelt de ontwikkelaar mogelijk in staat alle verschillende invloedrijke aspecten te bundelen en te visualiseren, om zo mogelijk beter de potentie van TraNaStuHu af te wegen en te communiceren naar verschillende actoren. Zodoende kan dit ook omschreven worden als een "bewustwordings-schema" (Remøy, 2016).

1.2 Marktvrage tot op heden (2008 – 2015)

De afgelopen jaren (2008 – 2015) is het aantal studenten in Nederland toegenomen met 30% (van Hulle, 2015, p. 1). In studiejaar 2013/2014 waren er 631.000 voltijdstudenten waarvan 309.000 uitwonend en 267.000 thuiswonend (ouders) (Poulus et al., 2014, p. 2). In 2011 is er gestart met een actieplan om met bepaalde sociale huisvesters 16.000 extra studentenwoningen te ontwikkelen tot 2016 onder de naam het landelijk actieplan studentenhuusvesting (LAS).

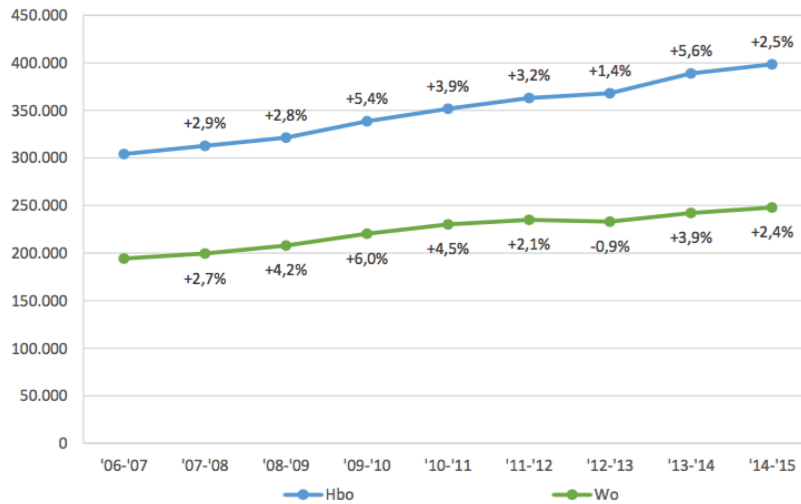


Fig. 13 Percentage groei per jaar aantal voltijdstudenten vanaf 2006 - 2007 (DUO, 2015)

Onderstaande figuur laat het aantal en type voltijdstudenten uit 2013/2014 naar woonsituatie zien in de stad waar ze studeren, wat een beeld geeft van de ontwikkeling tot de huidige stand van zaken.

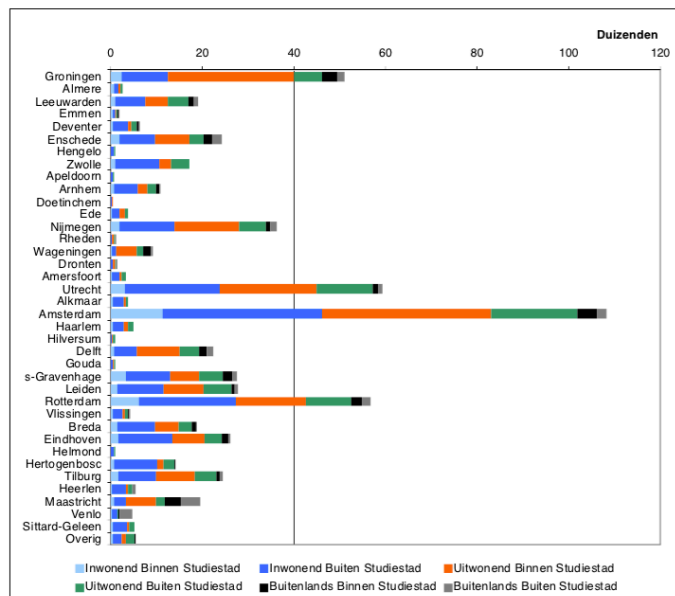


Fig. 14 Aantal voltijdstudenten naar woonsituatie geteld in de stad waar ze studeren, 1 oktober 2013 (DUO in ABF, 2014, p.9)

Onderstaande tabel laat zien dat er prognoses voor groei van het aantal studenten waren tussen 2014 en 2022 door het ministerie van OC&W. Enerzijds zijn deze afgelopen 4 jaar ieder jaar naar beneden bijgesteld (van Hulle, 2015, p. 56). Anderzijds blijkt wanneer deze getallen worden vergeleken met de feitelijke aantallen er steeds een onderschatting te zijn; de feitelijke studentenaantallen liggen in vele gevallen juist weer hoger dan de eerder gestelde prognoses door OC&W (van Hulle, 2015, p. 57).

Prognose	2012	2013	2014	2015
Aantal studenten Groei 2014- 2022	95.000	71.000	55.000	30.000

Tabel 3 Referentieraming OC&W (van Hulle, 2015, p.57)

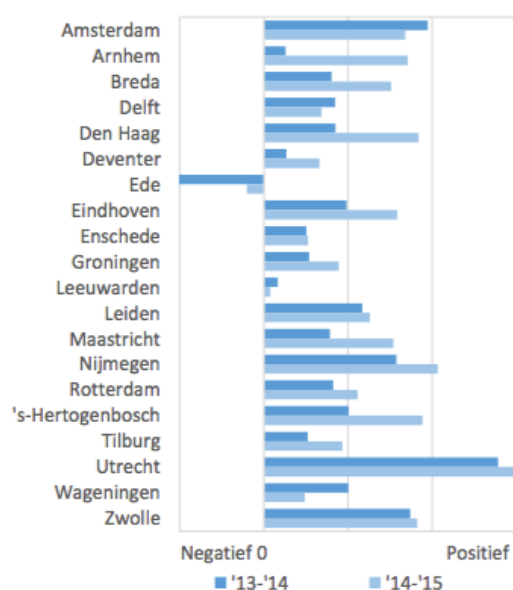
Huidige marktvraag (2015)

In het huidige studiejaar 2014-2015 zijn er 646.000 voltijdstudenten. Het merendeel, 362.000, van de studenten is uitwonend wat als meest interessante doelgroep voor dit onderzoek wordt gezien. Van dat deel woont 64% ook in de stad waar ze studeren (van Hulle, 2015, pp. 2-5). De tabel hieronder geeft weer in welke 10 steden de grootste marktvraag ligt.

Top 10 studiesteden	Aantal studenten
1. Amsterdam	109.300
2. Utrecht	60.000
3. Rotterdam	58.800
4. Groningen	52.200
5. Nijmegen	37.200
6. Leiden	29.300
7. Den Haag	28.400
8. Eindhoven	28.300
9. Tilburg	24.500
10 Enschede	24.300

Tabel 4 Top 10 studiesteden 2014 - 2015 (van Hulle, 2015, p. 15)

Het figuur hieronder geeft weer dat (op Ede na) in elke studentenstad in Nederland een grotere vraag naar dan aanbod van StuHu was. Ook is hier de relatie met vorig studiejaar te zien, waaruit blijkt dat in Amsterdam en Wageningen de spanning minder is geworden (van Hulle, 2015, p. 2).



In september 2015 meldt minister Blok dat de genoemde partijen een stuk meer aanbod hebben ontwikkeld, namelijk 26.850 StuHu's tot 2016.

Ook corporaties en private bedrijven hebben veel aanbod ontwikkeld, waardoor het totaal in 2016 rond de 49.000 extra studentenwoningen komt. Dit wordt goed nieuws genoemd voor woningzoekende studenten, hoewel in Amsterdam en Utrecht de woningnood hoog blijft (Blok, 2015b).

Fig. 15 Spanningsindicator woonstad (KENCES, 2015)

1.3 Toekomstige markt vraag (2015 – 2022)

Uiteenlopende prognoses

In de periode van 2014-2022 groeit het aantal Nederlandse voltijdstudenten volgens ABF met 54.000 (Poulus et al., 2014, pp. 1-29). In deze periode wordt rekening gehouden dat in de studiesteden zelf 19.000 extra woningen nodig zullen zijn en daarnaast woningen voor de secundaire groep die niet in dezelfde stad studeert als woont.

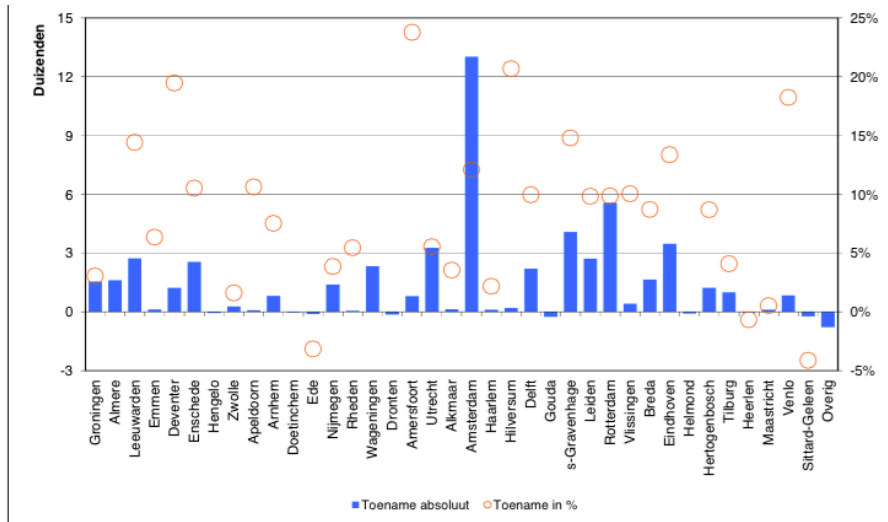


Fig. 16 Ontwikkeling aantal studenten per studiestad 2014-2022 (Appollo 2014 in ABF, 2014, p.14)

In de recentere KENCES publicatie lijkt bovengenoemde groei iets af te nemen en wordt er gesproken over een groei van rond de 5% per jaar (van Hulle, 2015, pp. 1-60).

Mogelijke effecten van het leenstelsel zorgen voor tekort-scenario's van 40.500 – 54.000 studentenwoningen (Buitenhuis, 2014b; Vinken, van Bennekom, & Flu, 2014).

Jan Benschop, CEO van DUWO, spreekt over een tekort van 28.000 studentenwoningen in 2020 als er niets gebeurt (TheClassOf2020, 2014a, p. 49).

De komende 10 jaar verwacht Savills nog zeker 58.000 nieuwe studenten die erbij komen en huisvesting vragen, volgens Jeroen Jansen (de Quay, 2015).

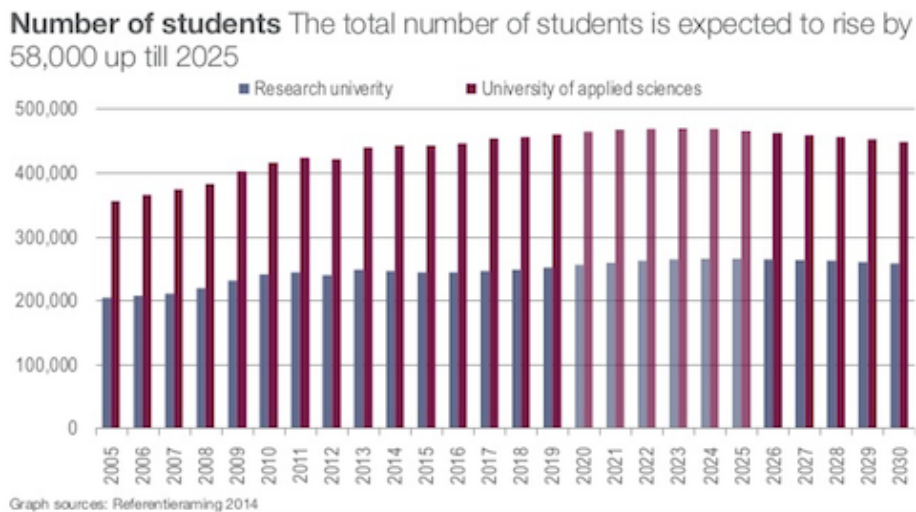


Fig. 17 Savills verwacht in elk geval 58.000 studenten erbij in 2025 (de Quay, 2015)

“Ondanks de toenemende belangstelling voor transformatie van leegstaande kantoren, mag volgens Jansen landelijk over tien jaar een tekort van 60.000 tot 65.000 studentenkamers worden verwacht” (Pots, 2013, p. 15).

Het economisch bureau van ING meldt een verwachte groei van 8% tot 2021, met afvlakkende groei tot 2025. Voor de komende 10 jaar komt dat neer op ongeveer 70.000 nieuwe studenteneenheden. Na 2025 wordt een daling verwacht, wat negatief effect kan hebben op beleggingen voor lange termijn (van der Doelen, 2014).

Onderzoeker Jeroen Jansen spreekt namens Savills in het FD eveneens over een tekort aan studentenkamers van 70.000 tot in 2025 (Rooijers, 2014a). Ook de woonbond spreekt van een tekort van 70.000 tot aan 2025 (Woonbond, 2014).

Andere onderzoeken spreken over grotere getallen. Zo gaat The Student Hotel uit van een prognose waarbij er minimaal 85.000 extra studentenwoningen nodig zijn tot 2020 (Santé, 2012, pp. 48-51).

Extra markt vraag internationale studenten

Recente marktontwikkelingen bevestigen de trend van internationalisering. Zo wil de RUG zich ook op een campus in China vestigen om zo de status van ‘global university’ uit te bouwen en de top van studenten, wetenschappers, onderzoeksopdrachten en uiteindelijk financiering aan te trekken (RUG, 2015).

De ABF-monitor gaat uit van een toename van 11.000 buitenlandse studenten (Poulus et al., 2014, p. 16). The ClassOf2020 spreekt echter van een veel grotere toename van buitenlandse studenten (TheClassOf2020, 2014b).

De algemeen directeur van DUWO spreekt als ontwikkelende huisvester over het huidige doel van aantrekken en behouden van internationale studenten om daarmee Nederland in de top 5 kenniseconomieën te krijgen; *“Nederland Kennisland als Global Brand”* (Benschop, 2015).

Hierbij blijkt een enorme procentuele groei in aantal internationale studenten in de afgelopen 8 jaar. Daarnaast wordt de top 10 herkomstlanden genoemd (Benschop, 2015).

	2006	2014	Groei %
Amsterdam	3.639	6.534	80%
Den Haag	1.561	3.786	143%
Delft	1.419	3.214	126%
Leiden	710	1.566	121%
Midden-NL	1.112	2.095	88%
Totaal	8.441	17.195	104%

Tabel 5 & 4: Buitenlandse studenten per gemeente en herkomst top 10, uit voorpublicatie Mobility Statistics EP-Nuffic (Benschop, 2015)

Plaats	Land	2014
1	Duitsland	6.163
2	China	1.847
3	Griekenland	1.068
4	Italië	902
5	UK	887
6	België	721
7	Spanje	754
8	Bulgarije	621
9	India	583
10	Roemenië	558

Naast internationale ‘diplomastudenten’ die zich langere tijd vestigen, blijken de meeste short-stay studenten, of ‘studiepunt mobiele studenten’ internationaal te zijn met in 2015 een aantal van ongeveer 25.000, welke doelgroep voor 2015 niet goed in kaart gebracht is (van Hulle, 2015, p. 49).

Door onderwijsinstellingen wordt meer ingezet op het verbeteren van ‘studiepuntmobiliteit’, d.w.z. het mogelijk maken van uitwisselen van internationale studenten m.b.t. studiepunten (van Hulle, 2015, pp. 1-54).

Een groei van het aantal studiepuntmobile studenten wordt verwacht als gevolg van inspanningen van de onderwijsinstellingen (van Hulle, 2015).

Cijfers wijzen uit dat deze internationale 'studiepunt-mobile' studenten vaker huren van corporaties in vergelijking met de diplomastudenten die langer in Nederland wonen, wat aangeeft dat een relatief groter deel van deze doelgroep interessant is voor commerciële verhuurders (van Hulle, 2015, p. 51).

Het initiatief ClassOf2020, ondersteund door +-40 grote marktpartijen in de bouwsector, waaronder ontwikkelaars en studentenhuysvesters, bevestigt en stimuleert de trend van groeiend aantal internationale studenten (TheClassOf2020, 2014a).

Ook The Student Hotel verwacht een zeer sterke groei: 'Volgens onze prognoses kan het aantal internationale studenten in Nederland tot 2020 verdubbelen tot 150.000', (Santé, 2012, pp. 48-51) wat neerkomt op een groei van 75.000 buitenlandse studenten.

Wel wordt gesteld dat er dan vanuit verschillende partijen beter moet worden samengewerkt om deze internationale studenten naar Nederlandse onderwijsinstellingen (en dus Nederlandse huisvesting) te krijgen.

"Verdubbeling van het aantal internationale studenten is mogelijk. In de aanpak om Amsterdam aantrekkelijk te maken voor internationale studenten moet ook het huisvestingsprobleem worden opgelost: de regelgeving op de studenten-huisvestingsmarkt weerhoudt investeerders van het bouwen van kamers en studio's voor studenten, jonge ondernemers en young professionals" (TheClassOf2020, 2014b, p. 2).

Toekomstige lokale markt vraag

In de volgende figuur zijn de ontwikkelingen van de studentensteden weergegeven, waaruit blijkt dat Amsterdam, Den Haag en Rotterdam de grootste absolute groei verwacht wordt, terwijl opvalt dat in Groningen en Maastricht zelfs een afname verwacht wordt. Per studentenstad wordt in figuur 19 aangegeven wat de verwachtingen zijn voor studiejaar 2022 volgens de naar beneden gestelde prognoses uit 2014/2015 (van Hulle, 2015, pp. 1-54).

"Wanneer op lokaal niveau wordt ingezoomd, dan valt op dat de spanning op de markt voor studentenhuysvesting per studentenstad enorm verschilt. Studentenuysvesting blijft dus nog steeds een lokale opgave" (Blok, 2015b).

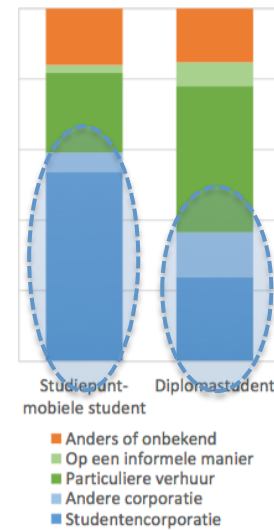


Fig. 18 Type verhuurder studiepuntmobile student vs. Diplomastudent (Enquete "Wonen als Student 2015" in van Hulle, 2015, p. 51)

Figuur 4.4: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten per studiestad, collegejaar '22-'23 t.o.v. '14-'15 (bron: Apollo 2015, ABF Research)¹

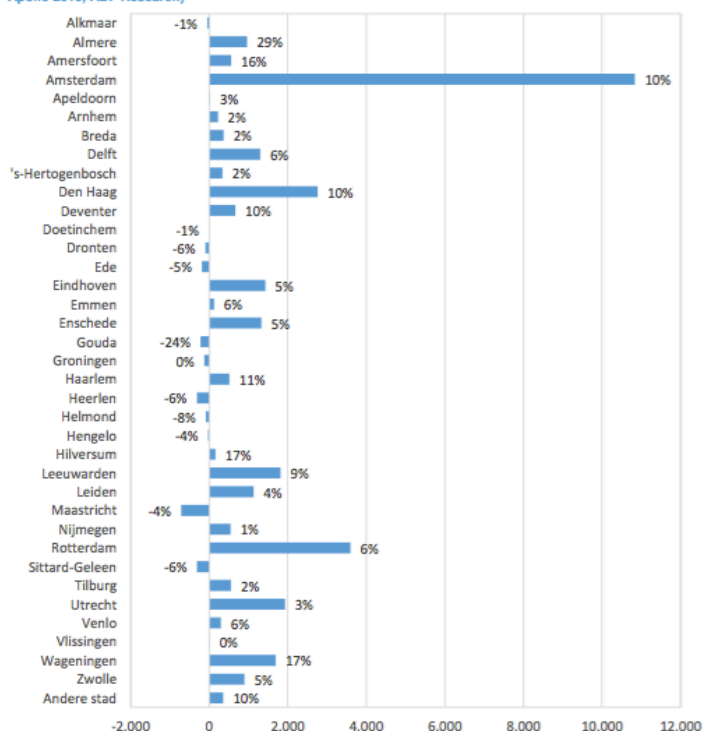


Fig. 19 Ontwikkeling totaal aantal studenten (voltijd) in alle studentensteden in 2022/2023 in vergelijking met 2014/2015 (Apollo 2015, ABF Research in van Hulle, 2015, p. 33). Bij deze grafiek geldt; hoe groter de studentenpopulatie, hoe nauwkeuriger de prognose en vice versa. Ook gaat dit er vanuit dat er geen onderwijsinstelling verplaatst.

Tekort Amsterdam

Amsterdam lijkt in Nederland een relevante stad voor extra aandacht in dit onderwerp, waar veel informatie te vinden is. Ook is het eerder genoemde initiatief actief bezig Amsterdam voor internationale studenten veel aantrekkelijker te maken.

Voortgangsrapportage programma over studentenhuysvesting 2014-2018 spreekt over een bandbreedte van 3.600 – 20.000 wooneenheden, waarbij ze een toename van 8.000 woningen tot 2018 een haalbare opgave vinden (Vinken et al., 2014, pp. 30-31).

Uit onderzoek in opdracht van DUWO blijkt dat Amsterdam in 2014 een tekort van 8.950 woningen heeft, wat tot 2021 kan oplopen tot 16.000 (Vastgoedmarkt, 2014).

De gemeente rekt de komende vier jaar op een tekort van ongeveer 5000 kamers, de UvA, VU en Hva spreken over 7.400 kamers voor 2022. Deze prognoses gaan echter niet uit van een mogelijke groei van het aantal internationale studenten dat naar 18.000 - 25.000 zou kunnen groeien volgens prognoses door TheClassOf2020.

Zij gaan in 4 verschillende scenario's uit van een bandbreedte van minimaal 8.573 en maximaal 25.000 extra internationale studenten naast Nederlandse studenten in Amsterdam in 2020 (TheClassOf2020, 2014b, p. 8).

Tekort Den Haag

Ook in Den Haag wordt druk gebouwd voor studenten. Halverwege juli 2015 blijkt er een actueel tekort te zijn van 1570 woningen, wat in vergelijking met het onderzoek uit 2012 veel groter blijkt te zijn dan verwacht werd uit onderzoek in 2012 (Nog, 2015). Wethouder Wijsmuller heeft de ambitie tot 2022 zeker 2800 extra studentenwoningen te realiseren, vooral rondom het centrum (O.W., 2015).

Den Haag heeft als transformatieambitie tussen 2016 en 2019 om tenminste elk jaar 75.000 m² uit de markt halen, waarvan 50.000 m² a.d.h.v. transformatie naar wonen, wat bijvoorbeeld terug gezien kan worden in een aantal kantoren rondom Holland Spoor en ministeries in het centrum die komende tijd tot studentenhuisvesting worden getransformeerd (Vastgoedmarkt, 2015a).

“Naast realisatie door nieuwbouw is transformatie van leegstaand vastgoed een belangrijk instrument in het verminderen van het tekort aan studentenhuisvesting (KamerbriefBlok, 2015b).

Toekomstige markt vraag i.v.m. leenstelsel

In verschillende bronnen wordt al gesproken over scenario's omdat dit helpt risico's voor de toekomst in te dekken.

Zo staan in *Mogelijke effecten van het leenstelsel* te lezen over 3 scenario's, die in alle gevallen de vraag doen afnemen ten overstaan van bovengenoemde prognoses, door invoering van het leenstelsel (Buitenhuis, 2014b). Er wordt gerekend met eerdere getallen die door Apollo en OC&W; namelijk in 54.000 extra studenten in 2022 (Buitenhuis, 2014b).

In zijn 1^e scenario zullen er in 2022 minder studenten zijn. Er is hier uitgegaan van een tijdelijke lagere instroom (10%) MBO naar HBO en HBO naar WO en 5% minder uit niet onderwijs bevolking. Dit komt neer op 46.500 extra studenten in 2022, i.p.v. 54.000. Daarnaast 15.800 extra woningzoekende i.p.v. 18.900 (Buitenhuis, 2014b).

Zijn 2^e scenario 2 gaat er vanuit dat studenten langer thuis blijven wonen., waardoor er 35 % minder eerste jaars studenten buiten huis gaan wonen, welk effect ophoudt na het 25^e levensjaar. Daardoor daalt het totaal aantal uitwonende van 58 % tot 53 %. Hierdoor zijn er -10.700 uitwonende studenten (Buitenhuis, 2014b).

In het 3^e scenario wordt uit gegaan van een combinatie van de twee bovenstaande, namelijk minder studenten en ook minder uitwonende studenten. Dit resulteert in -13.500 uitwonende studenten (Buitenhuis, 2014b).

Verskil tussen de prognose en laatst genoemde scenario in kaart gebracht door Apollo, 2014.

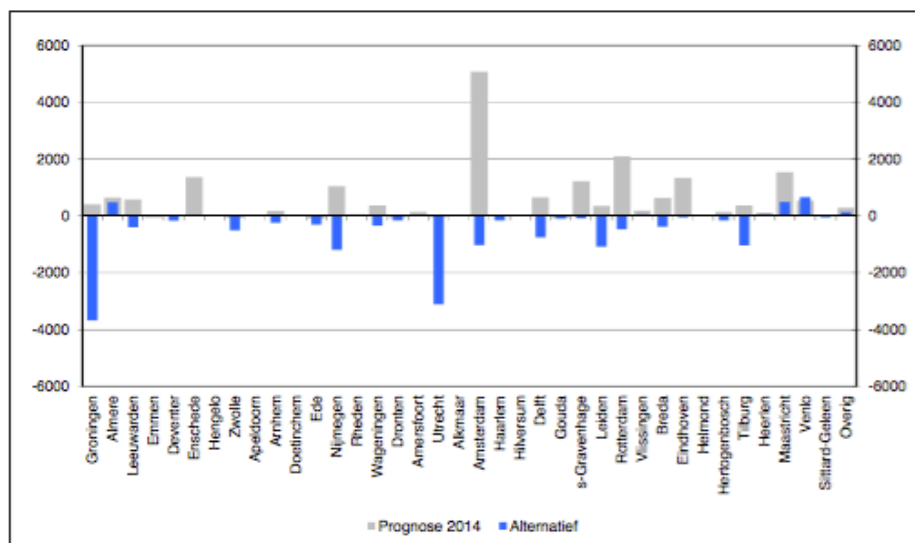


Fig. 20 “Normale” (grijs) groeiscenario periode 2013/2014 tot 2022/2023 (grijs) vergeleken met negatieve scenario (blauw) met minder studenten en minder uitwonende periode van studiejaar 2013/2014 tot 2022/2023 (Poulus et al., 2014).

In de Apollo studenten monitor 2014 wordt met dezelfde scenario's gekeken naar de vraag naar studentenhuysvesting (Poulus et al., 2014, pp. 35-39).

Er wordt verwacht dat veranderingen in studiefinanciering, namelijk het studie-voorschot (SV), significante invloed zal hebben op het huysvestingsgedrag van studenten vanaf collegejaar 2014/2015.

Hieronder is het SV-scenario uitgezet tegen het trendscenario, dat op eerdere groei is bepaald (van Hulle, 2015). Zo ontstaat er een bandbreedte, waarbij vooral opvalt dat meer studenten thuis blijven wonen.

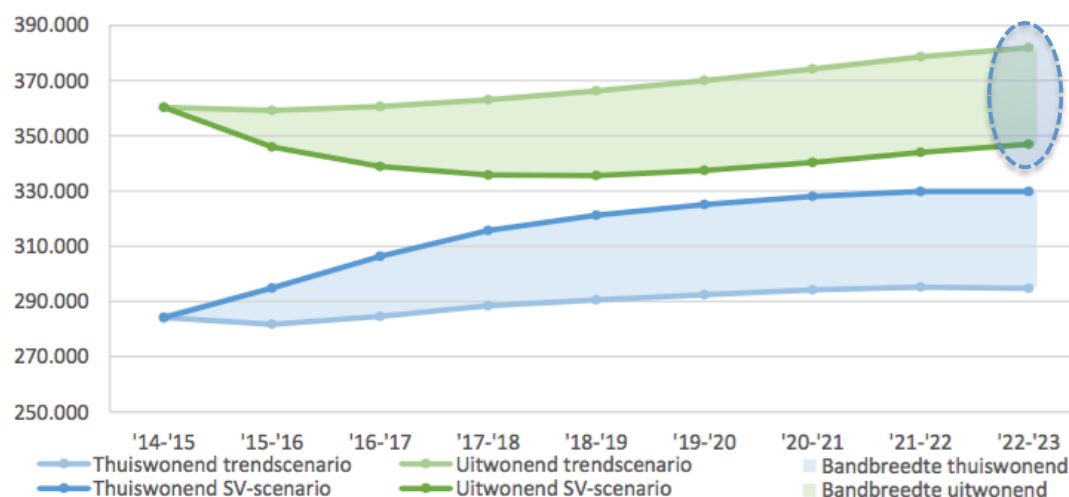


Fig. 21 Ontwikkeling van aantal voltijdstudenten naar woonsituatie en scenario 2014-2022 (Apollo 2015, ABF Research in van Hulle 2015, p.4)

Voor de relevante doelgroep, de uitwonende, lijkt de bandbreedte rond studiejaar 2022/2023 te liggen tussen 348.000 en 385.000 uitwonende studenten.

Een kritische noot van de auteur is dat de huidige lening dusdanig laag is, de rente is onlangs vastgesteld op 0,01 % rente (!) en de afbetaaltermijn is met 35 jaar (met daarna kwijtschelding) aanzienlijk gunstiger gemaakt bij deze nieuwe regeling. Daarmee kan de vraag gesteld worden of significant minder studenten zullen gaan studeren door het studie-voorschot t.o.v. de eerdere stufi. De monitoren van komende jaren zullen dit uitwijzen.

1.4 Input experts marktvrage

In overeenstemming met de transformatiepotentiometer bevestigen experts de noodzaak van het goed in kaart brengen van de marktvrage, in dit geval naar studentenhuysvesting. Dit lijkt in de meeste gevallen de eerste stap te zijn die grondig uitgevoerd wordt, voor er wordt ingegaan op andere transformatiethema's.

Uit de expert-interviews komt naar voren dat er een structureel tekort aan passende studentenhuysvesting wordt ervaren, vooral in de grote steden. Ook voor de komende jaren wordt door experts verwacht dat StuHu een belangrijker onderwerp voor ontwikkelaars zal blijven dan het de afgelopen jaren was. Enkele onderwerpen, zoals de juridische kant (zie thema juridisch) of onderwijs-concurrentie (de 'ranking' en 'global branding') lijken de marktvrage zowel positief als negatief te kunnen beïnvloeden.

De verschillende experts baseren deze verwachtingen op onderzoeken. Zo worden als bronnen genoemd; de economische afdelingen van gemeenten, het CBS, de DUO, de onderwijsinstellingen, openbare rapporten door marktpartijen, lokale makelaars en externe partijen voor specifiek onderzoek.

"De wereld wordt steeds kleiner voor studenten wereldwijd"

Ook worden tijdens de interviews internationale studenten en opkomst van internet genoemd als sterke invloeden op de marktvraag naar StuHu. Zo blijkt dat 'ranking' onder onderwijsinstellingen steeds belangrijker en transparanter wordt, wat onlosmakelijk verbonden is met de vraag naar studentenhuysvesting in de omgeving. Doordat er de afgelopen jaren steeds meer informatie digitaal toegankelijk is, is het voor internationale, maar ook Nederlandse, studenten eenvoudiger geworden verschillende onderwijsinstellingen buiten eigen omgeving met elkaar te vergelijken.

Wanneer er meer studenten worden aangetrokken die niet uit de directe omgeving komen, lijkt ook de vraag naar type kamers en aanvullende diensten te veranderen.

Daarbij lijkt ook het aantrekken zelf, de marketing, tegenwoordig deels te verschillen van marketing richting de lokale student, die ook op eigen netwerk en kennis wat kan vinden.

Het beeld ontstaat dat deze ontwikkelingen zowel positief als negatief kunnen uitpakken voor de lokale marktvraag. De concurrentiepositie van de onderwijsinstelling vormt dan ook een uitdaging voor ontwikkelaars. Goede samenwerking met de lokale onderwijsinstellingen lijkt belangrijk te zijn. Ook blijkt bijvoorbeeld dat in Groningen en Maastricht (waar overigens krimp wordt verwacht) veel sterker gedaan wordt aan internationale marketing voor de onderwijsinstellingen, waardoor Maastricht bijvoorbeeld meer dan 40% internationale studenten telt.

1.5 Conclusie marktvraag StuHu

De marktvraag lijkt voor ontwikkelaars de meest belangrijke voorwaarde bij overweging tot TraNaStuHu. Scenarioschetsen kan mogelijk de marktvraag verhelderen. Zodoende wordt bij alle aspecten gekeken wat de invloed op deze marktvraag is.

Zo worden enerzijds de omstandigheden voor TraNaStuHu gunstiger door een groeiende groep uitwonende studenten, zowel met nationale als internationale studenten en wordt er een tekort aan StuHu in veel grote steden verwacht. Ook de kwaliteit van Nederlandse onderwijsinstellingen werkt mee. Tot slot groeit de bewustwording door overheid en gemeentes over de noodzaak van het oplossen van zowel studentenwoningnood als leegstand.

Een aantal succesfactoren lijkt mogelijk beïnvloedbaar. De groeiende vergelijkingsmogelijkheden zowel voor kwaliteitsvergelijking als marketing, de samenwerking met onderwijsinstellingen m.b.t. het aantrekken en behouden van (inter)nationale studenten, het gebruiken van vele beschikbare bronnen over kwantitatieve vraag en een focus op vooral A'dam, R'dam en Den Haag. Mogelijke acties zijn in het instrument weergegeven in kolom 4.

Anderzijds zijn er recent ook prognoses met mindere groei/stagnatie tot 2025 met krimp daarna, o.a. beïnvloed door invoering van het studievoorschot. Vraagafname wordt o.a. in Maastricht en Groningen verwacht.

Ook wordt er recent kwantitatief al veel StuHu ontwikkeld. Groeiende transparantie kan een dreiging kan vormen voor StuHu die met bepaalde diensten/producten niet kan/wil onderscheiden.

Ook samenwerking tussen actoren is in bepaalde gevallen nog niet goed genoeg i.v.m. 'global branding', 'ranking', en internationale marketing, waarbij onderwijsinstellingen een negatieve concurrentiepositie steeds sneller kunnen verergeren.

Een overzicht van de gevonden aspecten in thema 1 zijn gebundeld in het instrument.

Thema 2: Veranderende woonwensen studenten

2.1 Veranderende woonwensen studenten

De woonwensen en voorkeuren van studenten komen in verschillende onderzoeken naar voren. Deze lijken onderhevig aan contextuele veranderingen.

Verschillende aanpakken van StuHu-concepten zijn terug te zien in praktijk. Zo bleek uit locatiebezoeken dat The Student Hotel in getransformeerde gebouwen volledig ingerichte kamers verhuurt met een gedeelde luxe keuken. Bij het getransformeerde Campus Diemen Zuid hebben studenten weer een eigen keuken en bij de getransformeerde zusterflat zijn het vooral onzelfstandige kamers met gedeelde keuken met lage huur. In dit hoofdstuk worden woonwens-aspecten bekeken die mogelijk de marktvraag beïnvloeden.

Studentenhuysvesting

Er zijn verschillende vormen van StuHu te onderscheiden. Ten eerste is er onderscheid in een huur- of koopwoning. Daarnaast in permanente of tijdelijke huisvesting.

- Permanente studentenhuysvesting
 - (sloop &) nieuwbouw woning
 - woning transformatieproject
 - In bestaand woonhuis
- Tijdelijke huysvesting
 - Short-stay
 - Anti-kraak
 - Onderhuur

Hierbinnen is onderscheid in woonvorm te maken tussen:

1. Thuiswonend (bij ouders)
2. Uitwonend (Meest relevante doelgroep i.v.m. bewoning StuHu)
 1. Kamers met gedeelde voorzieningen (Onzelfstandig)
 2. Eénkamerwoningen
 3. Zelfstandige woonruimten

In dit onderzoek ligt de focus op transformatie naar studentenhuysvesting voor uitwonende studenten.

Woonwensen StuHu

Een onderzoek uit 2014 noemt negen belangrijke woonwensen: huurprijs, grootte (m²), delen van keuken, delen van badkamer, fietsafstand stadscentrum, fietsafstand campus, buitenruimte, loopafstand supermarkt en loopafstand park (Nijënstein, Haans, Kemperman, & Borgers, 2014).

De huurprijs blijkt in dit onderzoek de zwaarstwegende wens te zijn. Echter blijkt verder dat heterogeniteit bestaat in wensen en er wordt zodoende aangeraden om variatie in voorzieningen te overwegen bij elk nieuwe projectontwerp (Nijënstein et al., 2014, pp. 199-213).

In Noors onderzoek wordt ook aangenomen dat de steeds hogere woonstandaard een reden is voor de groeiende woonwens naar zelfstandige woningen voor studenten, hoewel verder onderzoek naar zelfstandige voorzieningen wordt aangeraden. Een privé badkamer geeft bijvoorbeeld een hogere waardering; deze vergt wel hogere investeringskosten (Thomsen & Terje, 2010, pp. 273-291).

Vraag naar zelfstandige voorzieningen

Voorheen woonde meer studenten op kamers met gedeelde voorzieningen. Door het afschaffen van huurtoeslag voor kamers ontstond er een omslag naar de bouw van meer zelfstandige studentenwoningen met eigen voorzieningen (Jochems, 2013, p. 12).

De student met zelfstandige woning en huurtoeslag "woont als een vorst" (Jochems, 2013, p. 12).

Eerdere onderzoeken uit 2010 en 2012 noemen ook al het grote tekort aan zelfstandige wooneenheden (Poulus & Mulder et al. in Wintraecken, 2013).

Uit landelijk onderzoek uit 2014 rondom de woonwens van studenten blijkt ook dat er een steeds grotere vraag is naar kamers met eigen voorzieningen/zelfstandige woningen (Poulus et al., 2014).

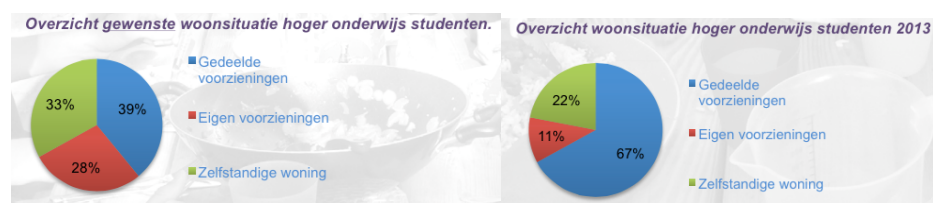


Fig. 22 Overzicht mis-match woonsituatie en woonwens (Kences, 2013, pp. 10-11)

Er blijkt hierin een sterke mis-match te bestaan tussen de werkelijke situatie en de gewenste situatie, wat dan ook als één van de uitdagingen wordt genoemd voor studentenhuysvesters (van der Doelen, 2014).

Ook in 2015 blijkt dat de voorraad aan StuHu beter aan moet worden gesloten op de woonwensen. 33% blijkt niet tevreden en er wordt gesproken over een overschot van 68.000 gedeelde kamers tegenover een tekort van 9.000 éénkamerwoningen en 59.000 zelfstandige woonruimten (van Hulle, 2015, pp. 1-54).

Opvallend is dat in de evaluatie van het *programma jongeren- en studentenhuysvesting 2014 – 2018* het tegenovergestelde bericht naar voren komt. Er wordt gesteld dat studenten bij de gemeente aandringen op meer aanbod van onzelfstandige woningen, omdat gedeeld wonen, naast gezelligheid, ook betaalbaarheid verbeterd. Marktpartijen blijken terughoudend te zijn en geloven niet dat deze vraag er grootschalig is en daarnaast is deze woonvorm minder rendabel door de lagere huuropbrengsten i.v.m. woningwaarderingssysteem en gebrek aan huurtoeslag. Het Rijk wordt opgeroepen de huurtoeslag van onzelfstandige woningen weer in te voeren (Vinken, 2015, pp. 29-30).

Afgelopen jaren is er een stijging waargenomen in het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt, waardoor de overheid meer uitgaven heeft aan huurtoeslag. In dit licht wordt er gesproken over mogelijke toekomstige beperking van dit soort steunmaatregelen voor studenten vanuit de overheid, wat mogelijk negatief effect zou kunnen hebben op de financiële haalbaarheid van de zelfstandige StuHu (Jochems, 2013, pp. 6-13). Het rijksbeleid wordt dan ook door een marktpartij als risicofactor genoemd m.b.t. het ontwikkelen van zelfstandige woningen (Pots, 2013, pp. 15-17).

Ook blijkt dat de verhuurderheffing alleen op zelfstandige woningen geldt en niet voor onzelfstandige woningen, wat ook de financiële haalbaarheid van ontwikkeling van zelfstandige woningen beïnvloedt (Jochems, 2013, p. 14).

Short-stay & all-inclusive

[In thema 1](#) blijkt dat door verschillende bronnen een sterke groei aan internationale studenten is waargenomen (Benschop, 2015; Poulus et al., 2014; TheClassOf2020, 2014b; van Hulle, 2015). Ook wordt komende jaren een grote groei aan internationale studenten verwacht. Een overkoepelende organisatie spreekt van een mogelijke verdubbeling tot 150.000 buitenlandse studenten in 2020 (Santé, 2012, pp. 48-51).

Naast de internationale studenten die een volledig traject aan een Nederlandse onderwijsinstelling lopen (de 'gewone' diplomastudent), is er ook pas sinds 2015 specifiek aandacht voor de 'studiepuntmobiele student' welke slechts één periode elders volgt, waarvan er ongeveer 25.000 zijn in 2015. Deze heeft andere woongedrag (2015, p. 49).

Interviews benoemen het gebrek aan eigen netwerk van deze groep. De studiepuntmobiele student huurt relatief vaker van professionele huisvesters dan diplomastudenten, waarmee het een interessantere doelgroep is. Ook blijkt dat de locatie minder belangrijk is en dat ze relatief vaker buiten het centrum wonen (van Hulle, 2015, p. 51).

Uit praktijkvoorbeelden blijkt er een grote markt te bestaan voor short-stay StuHu, meestal met volledig ingerichte kamers. Een groot deel van de gebruikers lijkt internationale student te zijn. Een voorbeeld is The Student Hotel, projecten van huisvester DUWO of woonstichting De Key. Met een groeiend aantal internationale studenten is het aannemelijk dat deze trend zal groeien.

Verschillende praktijkvoorbeelden tonen aan dat er een grote markt is voor all-inclusive studentenhuisvesting, waar studenten naast een ingerichte kamer ook aanvullende diensten krijgen aangeboden. Dat blijkt uit de succesvolle uitbreidingen van The Student Hotel met vooral short-stay en aanvullende diensten, nieuwe DUWO projecten en bij Campus Diemen Zuid is er een wachtlijst voor de kamers waarbij complete services op de campus worden aangeboden waar studenten ook voor langere tijd wonen (Nul20, 2015).

Voorzieningen & diensten in praktijk

Uit de transformatiepotentiometer blijkt dat een aantal functionele aspecten in de directe omgeving van het te transformeren gebouw invloed hebben op de transformatiepotentie. Deze kunnen ook gezien worden als woonwensen t.o.v. voorzieningen. Dit zijn stedelijke ligging, de afstand en kwaliteit van een zestal publieke voorzieningen en de bereikbaarheid a.d.h.v. OV en/of auto (R. Geraedts & van der Voordt, 2014). Hier wordt verder op ingegaan in thema 5.

De auteur heeft tijdens dit onderzoek veel StuHu projecten bekeken. Daarbij komt naar voren dat er naast kamer/woningverhuur ook vele aanvullende voorzieningen zijn die in verschillende mate worden aangeboden. Deze lijken voort te komen uit de woonwensen, waarbij de onderliggende onderzoeken niet gevonden zijn. Een opsomming van de geobserveerde aanvullende voorzieningen bij StuHu:

1. Snel internet
2. Gemeenschappelijke ruimte
3. Gemeubileerde kamer
4. Online sociaal platform
5. Studieruimte
6. Wasruimte
7. Ingerichte buitenruimte (terras, bankjes, bbq, sportfaciliteiten)
8. Leenfietsen

9. Beveiliging
10. Schoonmaakdiensten
11. Deelauto's (ook i.v.m. afwijken parkeernorm (Fiering, 2015))

Het is in dit onderzoek, zowel in literatuur als praktijk, niet duidelijk geworden of het aanbieden van deze aanvullende diensten extra winsten of verliezen veroorzaken en/of dat het aanbieden noodzakelijk is om de StuHu te onderscheiden t.o.v. concurrentie.

De gemeenschappelijk ruimte waar ontmoeting plaats kan vinden, lijkt bij de verschillende projecten in praktijk veel aandacht te krijgen, zie bijvoorbeeld in de uiteenlopende case studies. Ook wordt deze voorziening als belangrijk onderdeel genoemd door de directeur van SSH (Jochems, 2013, p. 13).

Niet alle genoemde voorzieningen komen voor in gevonden wetenschappelijke onderzoeken dus hier is geen onderbouwde uitspraak over te doen. Mogelijk spelen marktpartijen direct in op bepaalde vraag uit de praktijk door deze te vertalen in producten en diensten. Wel blijkt uit landelijk onderzoek dat relevante uitwonende studenten die binnen 1 jaar willen verhuizen bereid zijn te betalen voor bepaalde voorzieningen naast de huurprijs. Zo is voor snel en draadloos internet 63% bereid meer te betalen en voor een buitenruimte ongeveer 50% (van Hulle, 2015, pp. 1-54).

Door de opkomst van moderne exploiterende huisvesters, met bijvoorbeeld veel extra voorzieningen, zou er een overschot kunnen ontstaan van bestaande StuHu waarbij het product niet aangepast kan worden (van der Doelen, 2014).

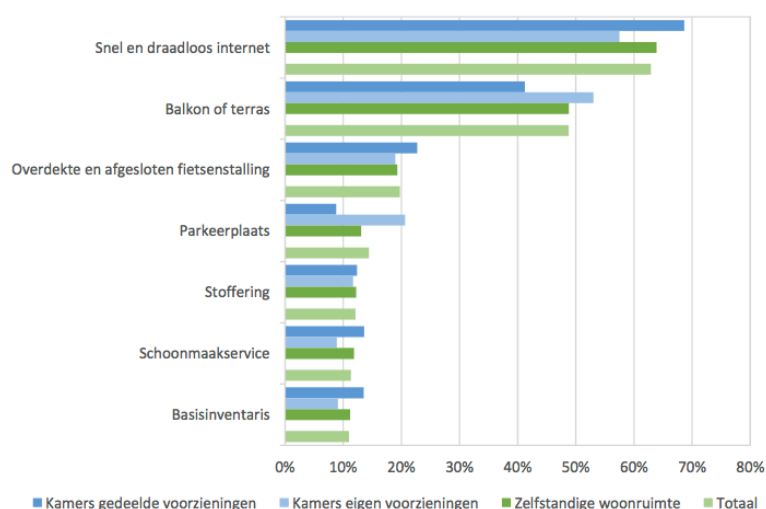


Fig. 23 Voorzieningen waarvoor voltijdstudenten, die binnen 1 jaar wensen te verhuizen, extra bereid zijn voor extra te betalen in 2015 (Bron: enquête 'Wonen als Student 2015')

Branding & Marketing

Branding en marketing kunnen positief bijdragen aan transformatieopgaven (Roodbol, 2013, pp. 11-12).

De woonwensen van de toekomstige bewoner en de omgevingsidentiteit kunnen a.d.h.v. marketing methode 'branding' samengevoegd worden in een eigen overkoepelend 'brand' dat invloed kan hebben op hoe het project wordt uitgevoerd (Bosch et al, 2012, p.185 in Roodbol, 2013). In dit geval zou dit gaan om de student en een leegstaand gebouw.

Hierbij kan branding onder bepaalde voorwaarden werken voor verschillende actoren, zowel de intern betrokken actoren als de extern betrokken actoren zoals weergegeven in figuur 24 (o.b.v. Kavaratzis, 2008 in Roodbol, 2013, p. 49).

Hierbij zouden in het geval van TraNaStuHu dus de interne actoren de ontwikkelaar, gebouweigenaar, gemeente, huisvester en belegger zijn en de externe actor de student en evt. andere actoren (bijv. Gemeente, belegger ed.) wanneer deze overtuigd moet worden van de transformatiepotentie. De identiteit geeft de initiatiefnemers van het transformatie een zelfde richting en einddoel om na te streven en het imago geeft anderzijds de externe partijen een beeld bij het toekomstige product en de voorzieningen.



Fig. 24 Een brand kan identiteit van interne stakeholders verbinden met het imago van externe gebruikers (o.b.v. Kavaratzis, 2008 door Roodbol, 2013, p. 49)

Ook in de verschillende praktijkvoorbeelden lijkt in bepaalde mate een bepaalde 'brand' om de projecten te zijn opgetuigd. The Student Hotel over een "Live & Learn- omgeving" waarmee ze stress wegnemen bij (inter)nationale studenten, zie figuur 7. Ze werken dan ook met de uitgangspunten "Comfort, convenience en community" (Santé, 2012, pp. 48-51). Ook de transformatiepotentiometer stelt als cultureel criterium "een eigen woonidentiteit te realiseren" (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Zoals genoemd spreekt een grote ontwikkelende huisvester ook over 'Nederland Kennisland' als 'Global Brand,' met als doel het aantrekken en behouden van internationale studenten om daarmee Nederland in de top 5 kenniseconomieën te krijgen (Benschop, 2015).

De auteur heeft opgemerkt bij het bezoeken van de vestiging van The Student Hotel in Den Haag en Amsterdam West dat daar het gebouw en de directe omgeving eigenlijk volledig ondergeschikt zijn aan de branding; het zijn geen A-locaties of sprankelende gebouwen maar de sterke branding weet dat 'gevoel' (bij de auteur) af te wenden.



Fig. 25 Marketing onderwijsinstelling Groningen op station Delft(!) & Branding woonformule The Student Hotel Den Haag (De Kat, 2016)

MOOC's

MOOC's zijn een relatief nieuw fenomeen. Dit biedt wereldwijd aan iedereen de kans zijn of haar educatie kosteloos uit te breiden, waarbij geen enkele vorm van verplichtingen en/of eisen vooraf hoeven worden aangegaan (Barak, Watted, & Haick, 2015, p. 49).

"MOOCs are characterised by open access, learning at a distance (online) and scale" (Hood, Littlejohn, & Milligan, 2015, p. 83).

Het zijn online colleges, vaak ook volledige vakken, waarbij studenten niet langer fysiek de onderwijsinstelling hoeven te bezoeken. Ook is deelname veelal veel goedkoper en/of toegankelijker. Wereldwijd doen talloze universiteiten mee, waaronder ook de Nederlandse TU Delft, UvA en UL.

MOOCs: threat for student housing?

(de Quay, 2015)

MOOC's en de mogelijke bedreiging m.b.t. studentenhuisvesting worden beschreven in literatuur. Vooral nog wordt de invloed van MOOC's op studentenhuisvesting als erg beperkt ingeschat, onder andere omdat MOOC-diploma's nog niet erkend worden door talloze instellingen. Daarnaast blijken gemiddeld deelnemers ouder te zijn, waarbij het vooral naast een baan wordt gedaan. Tot slot wordt minder dan 10% van de gevolgde MOOC's daadwerkelijk afgemaakt (de Quay, 2015).

Een andere studie heeft empirisch bewijs dat de huidige context, omgeving en beroep van lerende personen invloed hebben op de manier waarop ze leren via een MOOC (Hood et al., 2015, p. 90).

In een andere studie komt naar voren dat reistijd tussen het huis van elke student en de campus gediend heeft als een instrument voor de waarschijnlijkheid van het aanmelden voor MOOC's, waarbij een bepaalde relatie uit de resultaten naar voren kwam (Xu & Smith Jaggars, 2012, pp. 46-53). Echter wordt niet duidelijk of MOOC's in de toekomst een sterkere invloed op het huisvestingsgedrag van studenten zal hebben.

Mogelijke invloeden zou deze trend meer invloed kunnen geven, zoals de steeds grotere groep mensen wereldwijd met toegang tot computers en internet. Omdat deze ontwikkeling pas in 2012 grootschalig is gestart, zullen de mogelijke effecten komende jaren pas duidelijker worden. Vervolgonderzoek naar invloed op het huisvestingsgedrag in relatie tot MOOC's lijkt dus nodig.

2.2 Input experts veranderende woonwensen

Uit de expert-interviews komt naar voren dat door de toestroom aan internationale studenten een deel van de vraag verandert. Zo hebben internationale studenten niet het netwerk en de tijd om kamers te vinden, in te richten en andere zaken te organiseren. Ze lijken vaak bereid hier meer voor te betalen. Bepaalde marktpartijen spelen steeds meer in op deze vraag.

Online vergelijken en boeken van StuHu is de laatste jaren steeds belangrijker geworden, wat zowel een kans als bedreiging kan vormen. Goede apparatuur en internetaansluiting zijn onmisbaar door de toenemende digitale onderdelen van het onderwijs.

MOOC's zijn een trend die uiteindelijk in theorie er voor zou kunnen zorgen dat fysieke nabijheid minder belangrijk zou kunnen zijn. Echter komt uit expert gesprekken naar voren dat StuHu meer lijkt dan passief colleges bekijken en de verwachting is dat een fysieke locatie waar men elkaar kan ontmoeten, dichtbij een interessante stad, relevant blijft. Verder is de mis-match besproken en herkend die bestaat tussen woonwensen en -situaties van studenten, waarvan een groot deel niet tevreden lijkt met gedeelde voorzieningen (Kences, 2013). Deze vraag naar zelfstandige woningen is terug te zien in verschillende recente projecten.

Het onderzoek en de mis-match rondom het tekort aan zelfstandige voorzieningen is ook besproken. Volgens een expert blijkt de kritische vraag relevant in hoeverre de uitgesproken wens voor meer zelfstandige voorzieningen overeenkomt met de daadwerkelijke bereidheid om meer te betalen voor meer eigen voorzieningen.

Wel komt naar voren dat er in recente grote projecten steeds nadruk wordt gelegd op het creëren van een omgeving waar studenten elkaar sociaal kunnen ontmoeten. Deze gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zie je bij verschillende projecten bijvoorbeeld terug in de vorm van uitnodigende entrees, toegankelijke woonkamer-achtige ruimtes, gedeelde keukens en gemeubileerde pleinen.

In een aantal projecten zijn er ook aanvullende diensten, zoals wasgelegenheden, leenfietsen en schoonmaak. Ook worden sportvoorzieningen soms aangeboden, welke volgens een expert weinig gebruikt worden.

Verder worden door verschillende experts algemene voorzieningen genoemd als directe verbinding met OV punten, mogelijkheid om te parkeren en aansluiting op levendige stadsgebieden.

2.3 Conclusie woonwensen

Veranderende woonwensen veranderen de markt vraag. Zo worden de omstandigheden voor TraNaStuHu mogelijk gunstig beïnvloed door een groot tekort aan woningen met eigen voorzieningen. Daarbij maakt huurtoeslag het ontwikkelen van zelfstandige StuHu in Nederland interessanter voor de ontwikkelaar en MOOC's lijken vooralsnog geen negatieve invloed op uitwonend gedrag te hebben.

Een groot aantal woonwensaspecten lijkt een beïnvloedbare succesfactor te zijn. Zo kan de ontwikkelaar op verschillende manieren onderscheid maken met verschillende StuHu-vormen, waarbij een grote vraag bestaat naar woningen met eigen voorzieningen, terwijl er ook vraagt blijft naar onzelfstandige woningen.

Er kan onderscheiden worden op belangrijke woonwensen zoals huurprijs, grootte, delen keuken en/of badkamer, fietsafstand stadscentrum & campus, buitenruimte, loopafstand supermarkt & park. Snel en draadloos internet en buitenruimte lijken de meest belangrijke extra voorzieningen. Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimten blijkt ook belangrijk. Locaties buiten het centrum zijn vaker gezien bij internationale studenten en aanvullende diensten blijken ook in trek. Daarnaast kan bij TraNaStuHu het ontwikkelen van een "brand" de identiteit voor interne actoren (Eigenaar, gemeente, ontwikkelaar etc.) en het imago voor externe actoren (Studenten, investeerders, omgeving etc.) positief beïnvloeden.

Echter zijn er een aantal aspecten die mogelijk de omstandigheden ongunstig beïnvloeden. Zo kan het groeiend aantal gebruikers van huurtoeslag mogelijk een toekomstig risicofactor vormen m.b.t. Rijksbeleid voor huurtoeslag van zelfstandige StuHu woningen. Daarnaast blijkt 33% van de uitwonende studenten ontevreden en dit staat in relatie tot een overschot van 68.000 onzelfstandige woningen (kamers + gedeelde voorz.). Zelfstandige woningen met privé voorzieningen vergen ook hogere investeringskosten bij aanvang. De groeiende online transparantie en vergelijkingsmogelijkheden van StuHu zorgen mogelijk voor versnelde negatieve concurrentiepositie wanneer moderne voorzieningen niet aangeboden (kunnen) worden. Tot slot groeit het gebruik van MOOC's stevig en de mogelijke invloed op StuHu op de lange termijn is onbekend, zoals de noodzaak van StuHu nabij de onderwijsinstelling.

Thema 3: Financieel

3.1 Kosten TraNaStuHu

Het is noodzakelijk om de financiële haalbaarheid van transformatie in kaart te brengen voor de initiatiefnemers, zoals o.a. de ontwikkelaar, de gebouweigenaar of belegger. Dit wordt gedaan a.d.h.v. een afweging van de investeringskosten en de opbrengsten (Mackay, 2007, p. 30). In dit thema worden de kosten en opbrengsten onder de loep genomen.

Leegstandskosten

Voorafgaand aan een mogelijke transformatie naar studentenhuysvesting moet de gebouweigenaar en/of andere actoren de noodzaak van transformatie inzien. Het aanbod aan lege kantoren blijft recent harder stijgen dan de vraag en opname, zelfs nadat er recente meer sloop- en transformatie initiatieven zijn gezien (Buitelaar & Driessen, 2015; van der Sluys, 2014, p. 1). Verder lijkt het niet aannemelijk dat de komende jaren de vraag weer toegaat nemen, eerder andersom (Dynamis, 2015; Uitterhoeve, 2015). De oorzaken, gevolgen en oplossingen rondom leegstand worden verder toegelicht in [Leegstand](#).

Leegstandskosten kunnen voor de gebouweigenaar een probleem opleveren. Het feit dat gebouweigenaar en/of beleggers bij leegstand operationele kosten blijven maken, wordt vaak over het hoofd gezien (De Groot, 2014, p. V).

Operationele kosten zijn onder andere:

1. Onderhoudskosten
2. Energiekosten (GWL)
3. Belastingen
4. Beheerderskosten
5. Verzekeringen
6. Schoonmaakkosten

(De Groot, 2014, p. V).

De categorieën met de grootste invloed op deze kosten zijn volgens de Groot de onderhoudskosten, de energiekosten, financieringskosten en huurinkomsten, waarbij de laatste dus niet aanwezig zijn bij leegstand (De Groot, 2014, p. V).

De marktomstandigheden, het uitblijven van nieuwe huurders en de leegstandskosten kunnen bij een groot aantal leegstaande kantoren een reden voor transformatie zijn.

Investeringskosten

Als investeringskosten van een project worden de grondkosten, de bouwkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten genoemd (Mackay, 2007, p. 30; Vonk, de Wilde, & de Groot, 2012, p. 13).

Mackay onderzoekt welke specifieke kostengeneratoren belangrijk zijn wanneer bij transformatie de bouwkosten worden bepaald. Zo blijkt uit zijn onderzoek dat bij transformatie de gevel, de algemene uitvoeringskosten en de binnenwanden de grootste bouwkosten vormen (Mackay, 2007, pp. 27,179-180).

Er zijn veel verschillende instrumenten waarmee het financiële aspect kan worden onderscheiden, echter lijken instrumenten met exacte bepaling van bouwkosten niet voor handen. Er wordt bij verschillende instrumenten gebruik gemaakt van een bandbreedte met de mate van het ingreepniveau (Mackay, 2007, p. 50).

Mackay spreekt over bouwkosten van €875,-/m2 BVO (Mackay, 2007, p. 52). Muller vind ook een zeer brede bandbreedte voor bouwkosten voor transformatieprojecten tussen €573 - €1617/m2 BVO met een gemiddelde van €918/m2 BVO (Muller, 2008, pp. 89-150).

Sinnige stelt dat door de recentelijk veranderde Crisis en Herstelwet tijdelijke huisvesting erg aantrekkelijk is geworden (Sinnige, 2015).

Voorheen werd er hoogstens vijf jaar een tijdelijke vergunning vergeven, volgens Sinnige is dit nu dusdanig verlengd, waarbij hij stelt dat dit de vraag naar tijdelijke huisvesting snel zal doen stijgen, bijvoorbeeld naar studentenhuisvesting. Ook stelt Sinnige dat een permanent gebouw rond de €1200,-/m2 kost, waar dit bij tijdelijks gebruik naar ongeveer €500/m2 kan (Sinnige, 2015).

Woningtypes en bewoners	Weinig aanpassingen		Veel aanpassingen	
	Bouwkosten	Verwervings-kosten	Bouwkosten	Verwervings-kosten
Studentenkamer	€390 à €520	€190 à €260	€460 à €620	€120 à €160
Studio	€520 à €780	€260 à €390	€620 à €940	€160 à €230

Tabel 6 Verdeling bouwkosten en verwervingskosten, alle bedragen €/m2 BVO incl. BTW Peildatum april 2006 (R. Geraedts & van der Voordt, 2014)

Voor investeringskosten bij transformatie naar studentenhuisvesting is een bandbreedte opgesteld in de transformatiepotentiometer (R. Geraedts & van der Voordt, 2014). Wel blijkt hierbij dat de peildatum van april 2006 mogelijk geen goede weergave is van de huidige prijsstellingen.

Woningtypes en bewoners	Haalbare investering per eenheid	Haalbare investering per m ² gbo	bvo/ gbo	Haalbare investering per m ² bvo	Huurstelling per maand
Studentenkamer	€30.000 à €45.000	€930 à €1.230	1.3 à 1.55	€650 à €850	€160 à €220
Studio	4€5.000 à €65.000	€1.230 à €1.830	1.3 à 1.55	€850 à €1.300	€220 à €320

Tabel 7 Haalbare opbrengsten en investeringen per woningtype incl. btw Peildatum april 2006 (D. J. M. van der Voordt et al., 2007)

Transformatiekosten zijn niet gevonden. Wel zijn hieronder recentere cijfers voor de nieuwbouwkosten van studentenhuisvesting gevonden om een bandbreedte te geven.

Woningtypes en bewoners	Basis bouwkosten/BVO	Laag bouwkosten/BVO	Hoog bouwkosten/BVO	GO/BVO
Zelfst. studentenwoningen (laagbouw, zonder buitenruimte)	€976	€834	€1104	0,70
Zelfst. studentenwoningen (hoogbouw, zonder buitenruimte)	€1207	€1023	€1411	0,66
Container éénkamerwoningen container <20m2	€1351	€1233	€1560	0,89
Container éénkamerwoningen container >20m2	€1108	€1022	€1290	0,90

Table 8 Kostengegevens excl. BTW, risicoverrekening, afkoop prijsstijgingen en bijkomende kosten. Peildatum 1 januari 2012 (Vonk et al., 2012)

Het expertteam laat in een publicatie in 2014 een overzicht zien van transformatie naar woningen. Hierbij staan de stichtingskosten en het aantal met BVO vermeld, waarmee de auteur dit overzicht heeft vervaardigd wat weer een indicatie kan geven van de transformatiekosten per BVO, echter zonder specifieke achtergrond informatie. Het getal moet dan ook gelezen worden als algemene indicatie.

Zo blijkt uit naslagwerk dat de extreem lage waarde van €216/BVO m2 behoort tot een tijdelijke herbestemming tot studentenhuisvesting. De uiterste waarden van €2758/BVO m2 behoort tot een karakteristiek voormalig politiebureau wat tot slechts 22 zorgappartementen is getransformeerd. In relatie tot richtprijzen staat ook vermeld als leermoment dat iedere situatie anders is (R.V.O.N., 2014).

Project	Aantal woningen	BVO (m2)	Stichtingskosten	Stichtingskosten/BVO
Brinkwal, Nieuwegein	25	1.585	€ 2.749.000	€ 1.734
Einsteinbaan, Nieuwegein	50	4.330	€ 5.485.000	€ 1.267
Elsevier, Amsterdam	245	12.000	€ 17.500.000	€ 1.458

Olmenhof, Amstelveen	95	2.500	€ 540.000	€ 216
Koestraat, Middelburg	152	3.985	€ 4.860.600	€ 1.220
Nedinsco, Venlo	27	9.250	€ 14.392.003	€ 1.556
Populier, Schoonhoven	22	1.600	€ 4.413.000	€ 2.758
Italiëlaan, Zoetermeer	67	5.000	€ 7.752.000	€ 1.550
De Hulk, Almere	27	2.000	€ 5.300.000	€ 2.650

Table 9 Overzicht stichtingskosten/BVO incl. BTW en zonder aftrek subsidie en vermindering verhuurdersheffing. Eigen bewerking van gegevens in publicatie Rijksdienst van Ondernemend Nederland (R.V.O.N., 2014)

Bij de bouwkosten moet, in tegenstelling tot kantoorfunctie, ook belasting over de bouwkosten worden afgedragen wanneer er getransformeerd wordt naar woningen. Naast al deze bouwkosten, welke ook afhankelijk zijn van de mate van afwerk niveau, zijn er bijkomende kosten welke 22,5 - 32,5 % van de bouwkosten kunnen bedragen (Wintraecken, 2013, p. 61).

Asbestsanering

Een specifieke extra kostenpost die bij transformatie logischerwijs lijkt voor te komen is asbestsanering, zoals ook blijkt uit interviews. Omdat deze afwijken van normale bouwkosten, wordt dit als knelpunt genoemd. De berekening van sanering gaat in plaats van GBO per m2 of strekkende meter.

Als extra kostenposten voor asbestsanering worden genoemd: asbestinventarisatie en rapportage, vloerbedekking, plaatmateriaal in openlucht/containment, de ventilatiekanalen, riolering, CV ketels (Vonk et al., 2012, pp. 236-237).

Aankoopprijs

Mackay heeft het over de kunstmatig hoge boekwaarde die een strop voor de financiële haalbaarheid is (Mackay, 2007, p. v). Dit zou ook transformatie in de weg staan:

"Hoge waarderingen staan met name transformatie en verkoop in de weg"

(Buitelaar, Sorel, Verwest, van Dongen, & Bregman, 2013, p. 62).

Muller schetst een zeer interessant overzicht waarin hij bouwkosten en verwervingskosten afzet tegen het percentage van de opbrengst. In vergelijking met de bouwkosten blijken ook de verwervingskosten voor transformatie zeer uiteen te lopen in percentage van de opbrengst (Muller, 2008, p. 89).

Kosten als percentage van de opbrengst

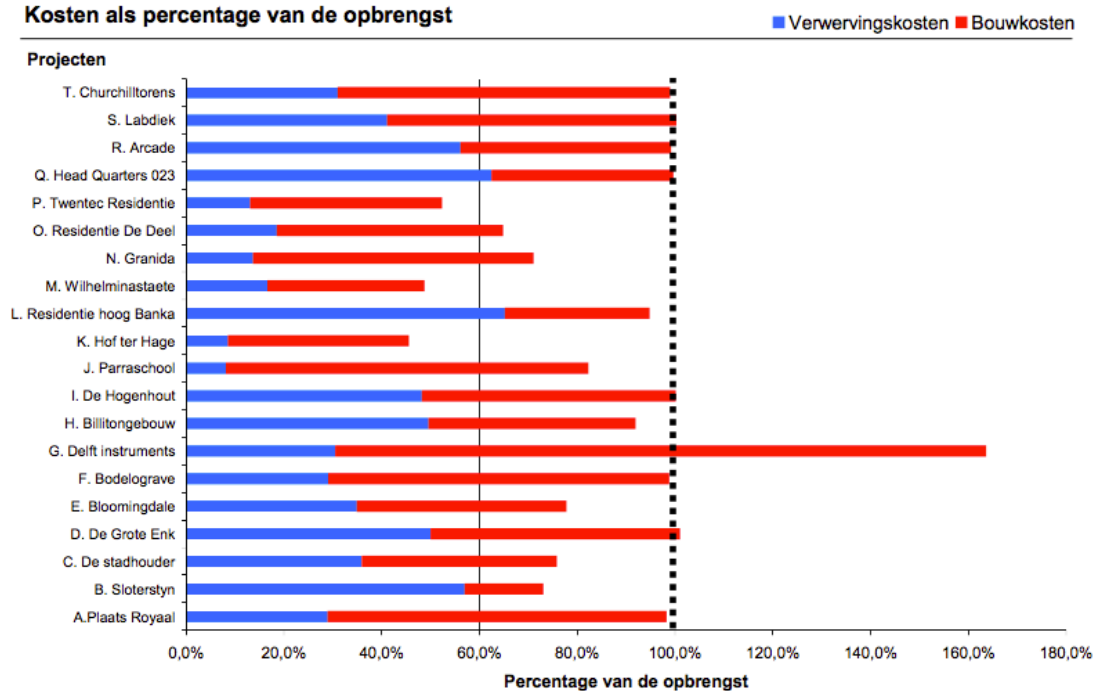


Fig. 26 Kosten als percentage van de opbrengst (Muller, 2008, p. 89)

Voor het bereken van de aankoopprijs van de grond en het leegstaande gebouw worden door actoren enkele manieren toegepast.

De *residuele* manier wordt gebruikt door de ontwikkelaar, waarbij alle te maken kosten van de beleggingswaarde worden afgehaald om zo op de mogelijk betaalbare waarde te komen. Bij de techniek die de *boekwaarde* gebruikt, berekent de eigenaar echter de waarde door een vermenigvuldiging van de gewenste huuropbrengsten met een bepaald aantal jaar (10 tot 12 wordt genoemd) (Van der Voordt, 277; SBR, 2010; Hermans, 2004 in Wintraecken, 2013, pp. 61-62). Dit is kortgezegd waarom er een mis-match lijkt te bestaan tussen de waarde die men bereid lijkt te betalen bij transformatie en de waarde die de gebouweigenaar verlangt.

Wintraecken concludeert dat het nodig is dat deze verschillende waardes dichter bij elkaar komen om transformatie naar studentenhuysvesting financieel mogelijk te maken. Er worden drie mogelijke oplossingen aangedragen:

1. **Afwaarderen door gebouweigenaar:** kanttekening is dat het onder de boekwaarde verkopen voor beleggers lang niet altijd mogelijk is.
2. **Verlagen bouwkosten:** hierdoor blijft bij de residuele berekening meer over voor de aankoopprijs, echter is er een limiet aan deze extra efficiëntie.
3. **Verlagen rendementseis:** er wordt dan niet afgewaardeerd bij de kosten, echter moeten de opbrengsten wel hoger zijn. Hierbij moeten de eigenaren/beleggers ook dit lagere rendement kunnen accepteren i.v.m. financiering (Wintraecken, 2013, pp. 62-63).

Afwaarderen aankoopprijs

Het belang van beleggers voor een (te) hoge waardering wordt samen met *lagging* en *smoothing* genoemd als mogelijke reden voor de kunstmatig hoge boekwaarden.

"Voor de markt lijkt verder afwaarderen noodzakelijk" (Buitelaar et al., 2013, p. 62).

Ook wordt genoemd dat het 'afwaarderen door de gebouweigenaar' niet zo eenvoudig is als in de literatuur soms lijkt te worden beschreven, doordat vaak een groot deel, 80-85%, vreemd vermogen is. Wanneer er flink afgewaardeerd moet worden, betekent dit dat ook bij de financier afgeboekt zou moeten worden en deze dus verlies zou draaien op een lening, waardoor afwaarderen vaak (onafwendbaar) wordt uitgesteld (Wintraecken, 2013, pp. 67-71).

Wel wordt gemeld dat tussen 2007 – 2011 gemiddeld 24,2 % reëel afgewaardeerd was op kantoren (bijv. slechts 8,2% op winkels) waardoor al iets van de kunstmatige waarde verdwenen is uit de markt (Buitelaar et al., 2013, p. 62).

Huisman meldt dat in de zomer van 2013 aan de tweede kamer is gemeld dat de banken de taxatiefrequentie moesten ophogen teneinde achterlopende taxaties weg te werken, wat ook bij kan dragen aan minder kunstmatige waardes (Huisman et al., 2014, p. 6).

Subsidieregelingen

Bij transformatie naar sociale huurwoningen, waar een deel van studentenhuisvesting onder valt, kan van 1 januari 2014 tot 1 januari 2018 kan een korting voor de verhuurdersheffing aangevraagd worden, welke €10.000,- per getransformeerde zelfstandige woning, waarbij de investering \geq €25.000 per woning bedraagt en de huur onder de huurgrens blijft (R.V.O.N., 2014).

Ook stimuleren gemeenten op verschillende wijze de bouw van StuHu. Zo blijkt uit de evaluatie door Project Management Bureau van Gemeente Amsterdam dat er i.v.m. plannen voor meer StuHu in 2018 er in 2014 reeds bij 10 projecten met circa 3.033 woningen €1.800.000,- is toegekend om knelpunten uit de weg te gaan (bijlage) (Vinken, 2015, p. 4).

Wel is de afgelopen jaren gebleken dat de overheid en gemeentes zich in vele gevallen rijk hebben gerekend met de opbrengsten van grond bij commerciële ontwikkeling, de residuele waarde. Hierbij was het financiële belang van de gemeente dus verstrengeld met het gemeentelijke belang van 'goede ruimtelijke ordening' wat dus onderdeel van de leegstandsproblematiek heeft gevormd. Gemiddeld heeft grondexploitatie lange tijd 10%-15% van de gemeentelijke inkomsten gevormd, wat zorgde voor de zogenoemde 'dubbele pettenproblematiek' van gemeenten. Er wordt dan ook het Rijk aangeraden strenger risicomangement en beperking door te voeren voor gemeentelijke grondexploitaties (Buitelaar et al., 2013, pp. 11-25).

Er wordt opgeroepen tot het samenwerken van verschillende actoren en het gezamenlijk delen van winsten en verliezen om transformatie mogelijk te maken. Zoals gesteld wordt in *Aanpak Leegstand Kantoren kansen en uitdagingen: "We kunnen het niet alleen"* (Wethouder Prinsen in Huisman et al., 2014, p. 14).

Fiscaal

Samengevat is transformeren fiscaal gezien in vele gevallen duurder dan het behouden van kantoorfuncties (Buitelaar et al., 2013, pp. 10,74).

Naast belasting rondom bouwkosten kan transformatie fiscaal gezien veel kosten met zich mee brengen, zoals bij de overdrachtsbelasting. In onderdeel [Fiscaal beleid](#) is diep ingegaan op deze belastingen en de tarieven.

3.2 Opbrengsten TraNaStuHu

Een gebouw kan opbrengsten genereren a.d.h.v. verhuur en verkoop (Mackay, 2007, p. 30).

Huuropbrengsten

Kantoren worden verhuurd op basis van VVO, wat ook de verkeersruimten van een gebouw meerekent. Wanneer er wordt getransformeerd naar een woning gelden andere regels en wordt het verhuurbaar oppervlakte berekend a.d.h.v. het GBO. Hierbij is efficiënt mogelijke verhuurbare verhouding tussen GBO en BVO gunstig voor de huurinkomsten en daarmee de financiële haalbaarheid (De Groot, 2014; Muller, 2008, p. 152; Wintraecken, 2013, p. 61). Als gekeken wordt naar de investeringskostentabellen, blijkt zo dat grotere container studentenwoningen een gunstigere verhouding hebben dan bijvoorbeeld studentenhoogbouw. Dit zegt overigens niks over de woonkwaliteit en verhuurbaarheid.

Zoals beschreven blijkt een goede huurprijs de zwaarstwegende woonwens te zijn (Nijenstein et al., 2014, pp. 199-213). Er wordt echter in de studentenmonitor in 2015 geconcludeerd dat betaalbaarheid van studentenhuysvesting in Nederland minder is geworden (van Hulle, 2015, p. 3).

Als gekeken wordt naar het uitgavenpatroon van de student valt op dat de doelgroep in dit onderzoek, de uitwonende student, gemiddeld ongeveer €425,- per maand aan woonlasten uitgeeft in 2015.

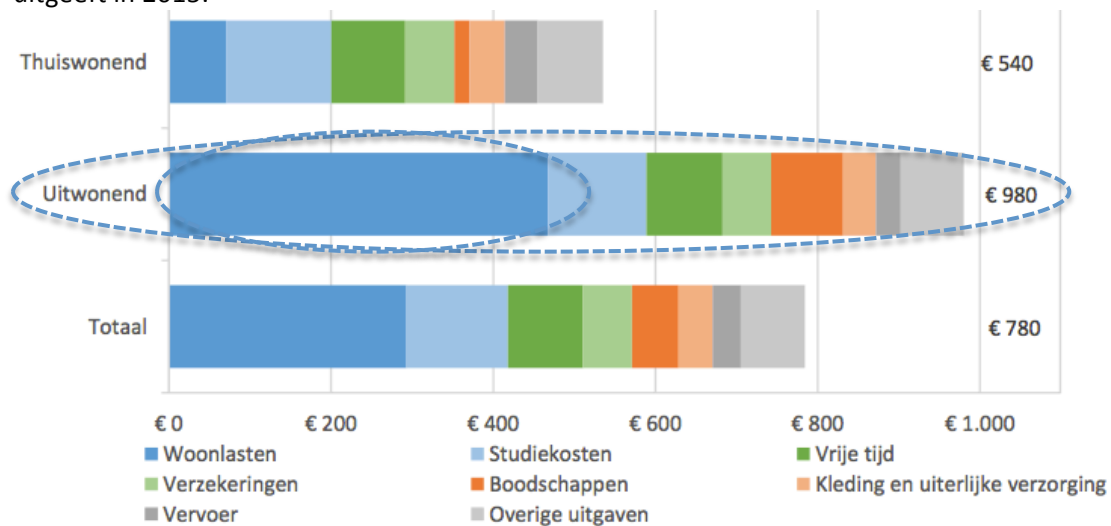


Fig. 27 Uitgaven studenten (Nibud en enquête 'Wonen als Student 2015' in van Hulle, 2015)

Huurtoeslag

In Nederland wordt de huurtoeslag genoemd als een van de redenen dat studenten steeds vaker kiezen voor zelfstandige woningen, omdat deze, naast meer privacy, meer waar voor je geld geeft dan een onzelfstandige kamer in een studentenhuys. De grens is in 2015 €710,68 waaronder de kale huur en service kosten moet zitten (SOR, 2015).

Ontwikkelaars hebben voor deze markt vraag dan ook veel ontwikkeld afgelopen jaren (Jochems, 2013, p. 12). De huuropbrengsten voor de kleine huurwoningen zijn relatief hoog en de eisen m.b.t. de bouw zijn afgelopen jaren verlaagd met effect op bouwkosten.

“Logisch dat private investeerders en beleggingsfondsen nu specifieke delen van de sociale woningmarkt zoals studentenhuysvesting ontdekken – het verbaast me eigenlijk dat ze niet eerder zijn ingestapt” (Peter Boelhouwer in van Eijck & Naafs, 2015).

Echter zijn er ook zorgen om toekomstig rijksbeleid m.b.t. huurtoeslag (Jochems, 2013, pp. 6-13; Pots, 2013, pp. 15-17).

Verandering studiefinanciering

Vanaf september 2015 is de studiefinanciering veranderd in studievoorschot, wat een groot effect zal hebben op het uitgavepatroon van studenten in Nederland. Mogelijk heeft dit effect op huur van huisvesting, en daarnaast kan het effect hebben op de vraag of minder mensen gaan studeren met uitzicht op schulden. Zoals in thema 1 toegelicht, heeft dit in enkele prognoses negatief effect op de marktvraag naar studentenhuisvesting en daarmee de huuropbrengsten.

Groot aantal recentelijk ontwikkelde projecten

Zoals te zien in de database (bijlage) blijkt uit eigen onderzoek een groot aantal (70+) recentelijke ontwikkelde transformatie projecten naar studentenhuisvesting. Enerzijds zou dit actoren mogelijk kunnen inspireren en de acceptatie voor TraNaStuHu als volwaardige StuHu kunnen vergroten voor gebruikers en beleggers.

Anderzijds is er een grote hoeveelheid recent ontwikkelde en geplande nieuwbouw. Op de lange termijn zou dit groeiende aanbod tot verzadiging/overschot en sterkere concurrentie kunnen leiden, wat negatief zou kunnen werken op de huuropbrengsten. Het is echter lastig dit te voorspellen door de hoeveelheid invloedrijke aspecten. Het instrument kan gebruikt worden de invloed van al deze trends samen beter in kaart te brengen.

Tijdelijke studentenhuisvesting

Tijdelijke herbestemming kan een oplossing zijn voor studentenhuisvesting (Blom, 2012). Zoals hierboven te zien verandert wet- en regelgeving, waardoor het in vele gevallen financieel interessanter is tijdelijk te bestemmen omdat nu i.p.v. max. 5 nu een max. 10 jaar terugverdienperiode ontstaat. Deze vorm is daarmee zeer flexibel m.b.t. verschillende veranderende marktomstandigheden. Zie ook de case Zusterflat. Met de mogelijk terugnemende vraag na 2025 (zie marktvraag) zou het vanuit flexibiliteit mogelijk een verstandige optie zijn.

Toekomstwaarde

Onder de toekomstwaarde wordt ook de prijs gezien die wordt betaald bij de verkoop. Recent is bijvoorbeeld de getransformeerde Campus Diemen Zuid verkocht aan een belegger (Nul20, 2015), wat aangeeft dat TraNaStuHu projecten mogelijk financieel interessante toekomstwaarde heeft. Zo blijken beleggers steeds geïnteresseerder.

3.3 Toenemende interesse beleggers

StuHu als beleggingsproduct

Uit verschillende berichten lijkt nu naar voren te komen dat de markt van StuHu een interessanter alternatief wordt voor institutionele beleggers. Dit heeft direct invloed op de mogelijkheden bij transformatie van het aantrekken van financiering en/of de toekomstwaarde in de vorm van verkoopopbrengsten.

Andere alternatieven voor beleggers, zoals kantoren, zijn de laatste jaren steeds risicovoller geworden. Hoewel de rendementen bij studentenhuisvesting niet hoog zijn, lijkt het risico lager te worden, deels door de groeiende vraag en het toenemende professionele aanbod. Er wordt ook gesproken over het fenomeen *'wall of money'*, wat stelt dat er de komende tijd veel belegging in commercieel vastgoed verwacht kan worden door slechte rendementen in andere type beleggingen (Buitelaar & Driessen, 2015).

In *Tekort studentenkamers kans voor beleggers* wordt gesteld dat er naast de traditionele huisvesters zoals DUWO nu een grote groep van kleine maar ook grote investeerders in Nederlandse studentenhuisvesting begint te investeren, wat vooral ook een internationale trend wordt genoemd (Vastgoedmarkt, 2015c).

Recent is dit op politiek niveau erkend. In de kamerbrief van minister Blok is te lezen dat investeringen door o.a. institutionele beleggers in StuHu op de agenda zijn gezet, er contacten geweest zijn en er samenwerkingsverbanden zijn ontstaan (Blok, 2015b).

“Het zijn fantastische tijden voor studentenhuysvesters” (Jochems, 2013, p. 12).

Ook komt dit mogelijk ten goede aan transformatieprojecten. Onlangs heeft een internationale belegger geïnvesteerd in The Student Hotel, het bedrijf dat zich bezig houdt met transformaties in Nederland. Daarnaast wilde een Engelse partij recent investeren in leegstaande kantoren om deze tot luxe studentenhuysvesting te transformeren (Rooijers, 2014b). Ook het overzicht in de bijlage laat zien dat er recentelijk zeer veel transformaties naar studentenhuysvesting hebben plaatsgevonden.

Ook voor onderwijsinstellingen kan de kwantiteit en kwaliteit van StuHu onderdeel zijn van marketing i.v.m. eerder genoemde concurrentie in ‘ranking’:

“Goede huysvesting verbetert de studieresultaten. Nieuwe vormen van huysvesting worden steeds vaker ingezet als concurrerende factor tussen universiteiten.” (Santé, 2012, pp. 48-51).

Professionalisering beleggingsproduct: kwaliteit en schaalgrootte

Onderzoek door het economisch bureau van ING stelt dat door professionele studentenhuysvesters met nieuwe concepten en efficiënte bedrijfsvoering deze sector in de volgende fase terecht komt (van der Doelen, 2014). Dit maakt StuHu voor beleggers overzichtelijker en interessanter als beleggingsproduct.

Echter kan deze professionalisering zorgen voor een tweedeling van het beleggingsproduct StuHu. Zo zou er door de opkomst van moderne exploiterende huysvesters een concurrerend contrast kunnen ontstaan met traditionele StuHu die hun product niet kunnen of willen aanpassen (van der Doelen, 2014).

Tekenend voor professionalisering heeft een Duitse partij een fonds European Student Housing Fund opgericht met €200 - 300 miljoen, waarvan een deel in Nederlandse studentenhuysvesting zal worden geïnvesteerd. Met name de verwachte stabiele marktvraag wordt genoemd als reden voor de investeringen die doorgaans in stabiele beleggingen worden gedaan (Vastgoedmarkt, 2015c).

‘Een pensioenfonds is niet geïnteresseerd in investeringen van €20 mln, maar in brokken van minstens €200 mln.’

(Bert Kip, directeur van de Brightlands Chemelot CampusZeemeijer & Rooijers, 2015).

In lijn met eerdere berichten over professionalisering en omvang zijn recent de acht grootste Nederland campus-instellingen bij elkaar gekomen om een gezamenlijk fonds met een omvang rond de €1 - €2 miljard op te richten, waaronder nieuwe vastgoedprojecten worden ondergebracht. Hieronder vallen niet alleen onderwijsgebouwen maar juist ook o.a. StuHu op de campus. In deze vorm zou de kwaliteit en omvang het product interessant maken voor de EIB en inst. beleggers en wordt voor de instellingen het risico gespreid (Zeemeijer & Rooijers, 2015).

Ook het feit dat het rendement terugloopt van 5,75% in 2014 naar 5,5% in 2015 is volgens de Quay een teken van het professionaliseren van dit beleggingsproduct (Vastgoedmarkt, 2015c).

Internationale beleggers

Uit onderzoek door een initiatief van 40 marktpartijen, TheClassOf2020, blijkt dat internationale beleggers ook steeds meer naar de Nederlandse markt van studentenhuisvesting kijken.

"Investor updates: Student housing is becoming hot (Netherlands)."
(TheClassOf2020, 2014a, p. 49).

Zo begint er een grote interesse te ontstaan van grote internationale beleggers voor de Nederlandse STuHu, zoals ook blijkt uit onderstaand overzicht uit 2014. Onder andere het Duitse Bouwfonds belegt in de transformatie van een leegstaand kantoor in Buitenveldert (TheClassOf2020, 2014a, p. 50).

Europe's new student housing investors					
	Home market	Strategy	Investor	Expansion	Brand
Bouwfonds	DE	Direct let	Student Housing Fund	UK, FR, NL	-
CLV	AUS	University backed & Direct let	Australian Pension Funds	DE, NL, UK, AU	CLV
Crosslane	UK	Direct let	Victus Student Housing Fund	FR, NL, UK	Prime Student Living
Greystar	US	Direct let	Goldman Sachs	UK, EU	Prodigy Living
GSA Group	UAE	Direct let	Institutional Investors, China and Middle East	AUS, UK, IRL, JP, EU, CN	Urbanest, Unihest
International Campus	DE	Direct let	Alcazar Capital, Kapitalpartner	NL	The Fizz, DUWO
Knightsbridge	UK	Direct let	Oaktree Capital	IRL, ES, FR	The Student Housing Company
Melon District	ES	Direct let	Operator only	FR, IT	Melon District
Milestone Development	AT	Direct let	Family owned	DE, CH, NL	Milestone
RESA	ES	University backed & Direct let	Azora Capital	Latin America	RESA
Round Hill Capital	UK	Direct let	Round Hill Capital	IRL, ES, DE	Nido
The Student Hotel	NL	Direct let	Perella Weinberg, Carlyle	DE, FR, UK, BE, ES	The Student Hotel
UPP	UK	University backed	PGGM	EU	-
Verweij Mungra Real Estate	NL	Direct let	RAVAM	DE	Student Experience
Xior	BE	Direct let	Private Fund	NL	Xior
Youniq	DE	Direct let	Corestate	AT, CH	Youniq

Fig. 28 Europa's huidige grootschalige beleggingen in studentenhuisvesting 2014 waarvan veel in Nederland (TheClassOf2020, 2014a, p. 36)

Ook onderzoek van Savills stelt in 2015 dat de internationale beleggers recent substantieel interesse krijgen voor de markt van Nederlandse studentenhuisvesting:

"The Dutch student housing is seriously starting to mature as foreign interest is increasing substantially."
Jan de Quay, Netherlands Investment

Fig. 29 Quote in publicatie (de Quay, 2015)

CBRE spreekt in een rapport gericht aan internationale beleggers over toenemende vraag en een zeer positief rendement voor StuHu in Nederland.

Als redenen worden genoemd dat StuHu een redelijk goedkope belegging is, bij transformatie geen verhuurderheffing door de eigenaar hoeft worden afgedragen en er in Nederland huurtoeslag is die veel studenten ontvangen. Wel wordt als mogelijke bedreiging het veranderen van de studiefinanciering genoemd (Vastgoedmarkt, 2015b).

Cobouw stelt recenter in oktober 2015 dat de interesse in Nederlandse StuHu door buitenlandse investeerders enorm toeneemt en dat Nederland, na de VS en de UK, "dé hotspot" is, aldus Savills in Vastgoedmarkt (Kuit, 2015).

De groeiende omvang van dit beleggingsproduct, de groeiende marktvaart en het rendement van ongeveer 5,5% worden genoemd als redenen voor deze toenemende interesse (Kuit, 2015).

3.4 Input experts financieel

Aankoopprijs

Het zeer brede verschil in verwervingskosten wordt herkend door de experts. Met betrekking tot de aankoopprijs komt het beeld naar voren dat er een verschil is in partijen die een leegstaand gebouw kopen voor- of na de wijziging van het bestemmingsplan. Voor deze wijziging is de prijs meestal lager maar het risico hoger. Niet alle partijen willen of kunnen zo op risico werken.

Wanneer de grond en/of het gebouw van de gemeente zijn, kunnen ook overwegingen voor gebiedsontwikkeling meewegen in de bepaling van de aankoopprijs. Bij de tender voor een herontwikkeling kan het positief meewerken wanneer er al (intentie tot) contracten met potentiële huurders en andere financiële afspraken kunnen worden laten zien.

Bij een praktijkvoorbeeld van tijdelijke transformatie kwam naar voren dat er geen aankoopprijs betaald was, doordat het gebouw niet van eigenaar verwisseld is, wat een extra reden voor tijdelijke transformatie kan zijn.

Er zijn met de experts verder geen aankooprijzen van transformaties besproken.

Investeringskosten

Als succesfactor werd het meedenken genoemd door de partijen die het werk uitvoeren wat mee kan helpen bij de werkvoorbereiding en het inkopen. Daarbij wordt de voorkeur uitgesproken niet partijen op bouwkosten te selecteren maar vooral op samenwerking; een partij die langdurig meedenkt- en werkt naar een gezamenlijk einddoel wordt waardevoller genoemd dan een iets lagere prijs.

Het beeld van de brede bandbreedte van bouwkosten bij transformatie lijkt te worden bevestigd. Ook wordt bevestigd dat wanneer de gevel wordt aangepakt, dit één van de grootste bijkomende bouwkosten kan zijn, waarbij experts melden dat hierbij vaak extra kosten worden gemaakt omdat deze getransformeerde gevel en het aanzicht aan de strenge welstandseisen van gemeente moet voldoen. Verder lijkt asbestsanering ook een vaak geziene potentiële kostenpost, waarbij wordt gesteld dat het belangrijk is dit risico vooraf contractueel vast te leggen.

Beleggers: StuHu voorheen

Tijdens de interviews kwam naar voren dat voorheen studentenhuysvesting veel minder als lucratief en interessant werd ervaren door beleggers.

Voorheen bleek de markt van studentenhuysvesting voor een groot deel te bestaan uit versnipperde (zeer) kleinschalige woonprojecten, grotendeels in handen van corporaties en private eigenaren. In deze vorm zou studentenhuysvesting een minder interessant beleggingsproduct zijn voor grote beleggers.

Ook werd gesteld dat StuHu een minder 'clean' product was voor beleggers dan andere woonproducten. Redenen die genoemd worden, zijn de relatief lage huren die studenten konden betalen en de hogere rendementen die meer bij kantoren of luxe-woningen werd verdiend.

Kantoren hadden ook een veel hoger rendement en er was weinig aanbod van leegstaande transformeerbare kantoren voor een goede prijs.

Daarnaast heeft studentenhuysvesting een relatief hoge omlooptijd, wat hoge exploitatiekosten betekent door extra onderhouds- en beheerskosten.

Ook recenter blijft de exploitatie van StuHu een vak apart, wat het lastiger kan maken als belegging; de kosten zitten vooral aan de 'operations'-kant en niet alle beleggers hebben de

kennis of het vertrouwen zich hier mee bezig te houden. Pensioenfondsen gaan bijvoorbeeld niet zomaar zelf niet de operations kant managen. Er zijn in Nederland weinig operators die StuHu op de grote vereiste schaal kunnen managen.

Interesse StuHu

Uit interviews bleek echter dat door de afnemende vraag naar kantoren en enkele trends in marktvraag StuHu een steeds interessanter product wordt voor beleggers.

Zo kwamen er de afgelopen jaren steeds meer gebouwen leeg te staan, waar jaar na jaar op moest worden afgeschreven door gebouweigenaren. Tijdens de interviews bleek dat het besef bij gebouweigenaren daardoor in bepaalde mate is gekomen dat afboeken nodig was. Zo is er de afgelopen jaren bij een aantal gebouweigenaren bereidheid tot afboeken getoond door de zogenoemde 'bleaders' (gebouwen die elk jaar waarde blijven verliezen) te verkopen om verder verlies tegen te gaan.

"Afboeking op 'bleaders' kan transformatie voor beleggers aantrekkelijk maken"

Deze gebouwen hebben in veel gevallen redelijke kwaliteiten voor een prijs, wat een transformatiekans vormt die niet eerder voor handen was voor ontwikkelaars en beleggers.

Enkele aspecten werden bevestigd. Eerder genoemde groei aan internationale studenten, beschikbare informatie en goede kwaliteit van onderwijsinstellingen zijn redenen die genoemd zijn voor de groeiende vraag naar StuHu. Dit heeft volgens enkele experts gezorgd dat recent StuHu zowel kwalitatief als kwantitatief enorm verbeterd is waardoor het interessanter is geworden als beleggingsproduct. Grotere kwantiteit zorgt voor schaalvoordeel, de ontwikkeling kan dan efficiënter. Daarnaast vragen institutionele beleggers om schaalgrootte.

Over toekomstwaarde komt naar voren dat wanneer een project binnen een beleggingsportfolio van pensioenfondsen zit, uitpenden op de lange termijn relevant kan zijn i.v.m. de mogelijke meerwaarde.

Specifieke subsidieregelingen, naast korting op verhuurdersheffing, zijn niet besproken. Over subsidie bij transformatie wordt wel genoemd dat wanneer de gemeente afboekt om transformatie mogelijk te maken dit ook als een indirecte vorm van subsidie gezien kan worden.

Zo stellen de experts dat deze markt zich nu aan het bewijzen is en dat deze professionalisering er voor zorgt dat meer partijen er actief in zijn.

Ook kwam uit de interviews naar voren dat Nederland internationaal gezien wordt als veilig land met een hele stabiele vastgoedmarkt.

In Engeland lijkt deze markt een fase verder te zijn, daar is deze schaalvergroting en professionalisering eerder gezien, waar evt. lering voor Nederland valt te trekken. Succes van tijdelijke transformatie tot StuHu blijkt nog onbekend als beleggingsproduct en het bleek in praktijk lastig om grote beleggers te vinden, waardoor particuliere beleggers uitkomst boden.

3.5 Conclusie Financieel

Bepaalde financiële aspecten lijken de TraNaStuHu omstandigheden gunstig te beïnvloeden. Zo blijkt een deel van recentelijke succesvolle StuHu projecten TraNaStuHu te zijn. Recent wordt de professionalisering (kwaliteit) en de schaalvergroting (kwantiteit) van het beleggersproduct StuHu herkend, met grote toenemende interesse van beleggers, met

recent een steeds stabielere rendement (rond 5,5%). Naast Nederlandse beleggers is er ook sterk toenemende interesse van internationale beleggers, welke trend Nederlandse overheid erkent en stimuleert.

De bouw kan efficiënter i.v.m. schaalvergroting van StuHu, wat ten gunste kan komen van bouw- tijd en kosten. Vóór bestemmingsplanwijziging kan de aankoopkosten lager zijn, wat financiële haalbaarheid ten gunste kan komen.

De financiële noodzaak tot transformatie wordt vergroot voor gebouweigenaren doordat bij leegstand operationele kosten gemaakt worden, waarbij onderhoud, energie, financiering de grootste kosten blijken.

De noodzaak van afwaardering van de boekwaarde begint recent meer door te dringen bij actoren, waarbij afgelopen jaren al een deel van de kunstmatige waarde uit de markt is gehaald, waardoor mogelijk vraagprijs en bod van ontwikkelaar dicht bij elkaar komen. Daarnaast was er recent een landelijke aanzet om de taxatiefrequentie van banken te verhogen om nog meer kunstmatige boekwaarden bij te stellen.

Huuropbrengsten zijn deels door de huurtoeslag aantrekkelijk, deze zorgt in Nederland voor comfort met eigen voorzieningen voor een relatief lage prijs.

Recent is er een goed onderbouwde aanbeveling gedaan aan het Rijk voor fiscale beleidswijziging t.b.v. transformatiebevordering. Tot slot zijn er vele instrumenten voor handen voor algemene onderscheiding van transformatiekosten.

Een groot aantal financiële aspecten lijkt een beïnvloedbare succesfactor te zijn.

Zo kan het overwegen van tijdelijke StuHu (bestemming) gunstig uitpakken: het is flexibel t.o.v. marktomstandigheden, vergt lage investeringskosten en evt. geen aanschafwaarde.

Ook lijken de hoogste transformatiebouwkosten de gevel, algemene uitvoeringskosten, en binnenwanden, wat bij initiatiefase al overwogen kan worden en een efficiënte verhouding tussen GBO en BVO is gunstig voor huuropbrengsten.

Als mogelijk oplossing voor de aanschafwaarde mis-match zijn mogelijke oplossingen het afwaarderen door eigenaar, het verlagen van de bouwkosten of het verlagen van de rendementseis. Verder geldt subsidie (€10.000,- korting verhuurdersheffing) per sociale huurwoning uit transformatie.

Een bouwende partij die meedenkt over kwaliteitsresultaten lijken belangrijker dan laagste prijs en het kan helpen financiële afspraken vast te leggen voor aankoop voor totale mogelijke asbestsanering.

Bepaalde financiële aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ongunstig. Zo moet de noodzaak voor transformatie hoog genoeg zijn voor in elk geval de gebouweigenaar.

Zowel voor transformatie- als verwervingskosten zijn slechts zeer uiteenlopende brede bandbreedte voor handen. Privé voorzieningen vergen hogere investeringskosten, gevelwijzigingen en/of onvoorzien aanwezig asbest kan extra tijd- en kostenposten vormen en verwerven voor bestemmingswijziging vormt financiële risico's. Daarnaast staan kunstmatig hoge waarderingen transformatie in de weg en bestaat er een mismatch tussen de residuele waarde die ontwikkelaar wil betalen en de kunstmatig hoge boekwaarde die eigenaar wil ontvangen. Lagging, smoothing en het belang van de belegger lijken 3 redenen voor deze kunstmatige boekwaarden en afwaarderen is mogelijk niet zo 'eenvoudig' doordat

het grootste deel vaak vreemd vermogen betreft, waardoor afwaarderen regelmatig (onafwendbaar) wordt uitgesteld voor later.

Ook m.b.t. beleggers zou StuHu als bewerkelijke belegging gezien kunnen worden met lage huuropbrengsten, hoge omlooptijd en extra onderhouds- en beheerskosten, waarbij beleggers vaak geen kennis van 'operations' hebben dus afhankelijk zijn van kundige operators, waarvan er een beperkt aantal ervaring met grootschalige projecten heeft. Tot slot vormen de vele beleggingen komende tijd in StuHu mogelijk op lange termijn voor overschot, met name voor traditionele StuHu.

Thema 4: Juridisch

Verschillende wet- en regelgeving lijkt recentelijk gewijzigd te zijn, wat invloed heeft op de haalbaarheid van transformatie.

De laatste jaren zijn de overheid en gemeente het probleem van leegstand meer in gaan zien. Zodoende is er op verschillende manieren beleid van overheid en gemeenten op aangepast.

4.1 Beleid

De benadering van gemeentes bestaat hierbij onder andere uit het stimuleren van transformatie door middel van herziening van grondprijzen en erfpacht, leegstandsverordening en bouwregelgeving zoals bijvoorbeeld in Amsterdam (OGA, 2011, p. 8).

Zo zorgt deze leegstandsverordening op basis van de Leegstandswet ervoor dat eigenaren leegstand moeten melden, waarbij de gedachte is dat gemeente actief kan bijdragen aan een oplossing.

De gemeente deelt stimulatie en het faciliteren op in verschillende maatregelen:

Juridisch/planologisch: grenzen opzoeken van bouwregelgeving, flexibel omgaan met *bestemmingsplannen*, *leegstandsverordening* en maatwerk bij aanpassingen *erfpachtcontracten*.

Financieel: belemmeringen wegnemen, *incentives via erfpachtsysteem* en/of via *WOZ* (voor zover wettelijk mogelijk) en/of *heffingen* (zoals bouwleges).

Organisatorisch: o.a. verhelpen coördinatieproblemen (OGA, 2011, p. 27)

In september 2014 meldt bouwformatie dat landelijke regelgeving recent ook gezorgd dat gemeenten sneller vergunningsaanvragen kunnen verwerken in strijd met bestemmingsplannen en daarnaast geldt sinds kort de tijdelijke afwijking voortaan voor 10 jaar in plaats van 2 á 5 jaar, wat opeens verschillende transformatieprojecten haalbaar kan maken. Een goed voorbeeld is het SHS-project in Delft, wat nu voor 10 jaar studenten mag huisvesten, zoals te zien in de case study.

Zo kunnen kantoren eenvoudiger worden getransformeerd tot bijvoorbeeld studentenflats(...):

'Een vlotte transformatie kan helpen om zowel het tekort aan woningen als het overschot aan kantoren aan te pakken.' Minister Blok, 2014. (*Bouwformatie*, 2014).

Ook blijkt uit praktijk dat er in bepaalde gemeentes goed gehandhaafd wordt op de verleende vergunning met bepaalde belangen.

Zo bleek ter illustratie dat in Breda een projectontwikkelaar bij nieuwe StuHu binnen een week alle keukens uit 89 woningen moest halen, omdat er een vergunning was verleend voor 89 onzelfstandige woningen en niet zelfstandige woningen. De gemeente was alleen akkoord met een laag aantal studentenhuizen met onzelfstandige woningen (kamers). Er gelden voor zelfstandige woningen andere *parkeernormen* en wil de gemeente niet dat er 89 woningen van het gemeentelijke *contingent* af gingen (de hoeveelheid huizen die gebouwd mogen worden) (BN, 2015).

Toch blijken lang niet alle gemeenten al beleid voor transformatie naar woningen te hebben ontwikkeld blijkt uit onderzoek namens betreffende ministerie (Jobsen et al., 2015, p. 20).

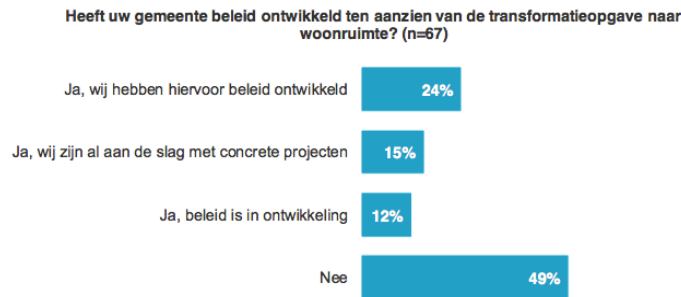


Fig. 30 Beleid transformatie naar woningen (Jobsen et al., 2015, p. 20)

Daarnaast blijkt dat gemeentes vooral behoefte hebben aan ondersteuning op financieel en fiscaal vlak en daarna ‘best practices’ (Jobsen et al., 2015, p. 21). Dit gebrek aan kennis is mogelijk een bevestiging voor de bruikbaarheid van de case studies, de database en het instrument bij deze scriptie.

Kunt u aangeven op welke van onderstaande gebieden uw gemeente ondersteunen zou willen met betrekking tot de transformatieopgave naar woonruimte? (basis: n=67)	In top 3 genoemd
Financiering / Fiscale aspecten	60%
Best practices van transformatie van leegstaande gebouwen naar woningen	49%
Woon- en inrichtingsconcepten	34%
Duurzaamheid (energieprestatie gebouw)	33%
Stroomlijning samenwerking gemeente en particulieren	31%
(Bouwkundige/RO) wet- en regelgeving	31%
Selectie van geschikte locaties	27%
Opzetten interne organisatie rondom transformatie	22%
Ondersteuning ten aanzien van bestemmingsplanwijziging	12%

Fig. 31 Voorkeur ondersteuning gemeenten (Jobsen et al., 2015, p. 21)

4.2 Wet- en regelgeving

Recentelijk aangepaste wet-regelgeving

Verschillende wet- en regelgeving is recentelijk gewijzigd wat invloed heeft op het transformatieproces en enkele tools die daar nog mee rekenen.

Voor studentenhuisvesting was via de *Bor* de instandhoudingstermijn maximaal 5 jaar, wat nu dus 10 jaar is geworden. Ook is de *Crisis- en Herstelwet* nu permanent, wat er voor zorgt dat in planologische zin de duur nu ook van 5 naar 10 jaar is aangepast. Volgens Frank Strolenberg, voorzitter Nationaal Programma Herbestemming, en Jean Baptiste Benraad is er hiermee een grote belemmering minder voor transformatie van kantoren (Huisman et al., 2014, pp. 8-10).

“De kosten van een verbouwing kunnen daarmee dan over 10 jaar worden afgeschreven en dat maakt de investering financieel aantrekkelijker” (van der Graaf, 2013, p. 7).

Daarnaast zijn *brandveiligheidsvoorschriften* voor kamergewijze verhuur samengevoegd en beter op elkaar afgestemd in het bouwbesluit 2012.

Andere recente veranderingen zijn verlaging in het *bouwbesluit* van 24m² naar 18m² van minimale oppervlakte van het *verblijfsgebied* per woonfunctie, wat zorgt dat meer woonruimte in hetzelfde gebouw mag worden gerealiseerd.

Verder is bij transformatie ontheffing niet meer noodzakelijk en hoeft niet langer aan *nieuwbouwvoorschriften* te worden voldaan. De opdrachtgever mag zelf een *kosten-kwaliteit optimum* bepalen (Kences, 2013, p. 11).

Verder stelt de overheid dat er minder *verhuurdersheffing* betaald hoeft te worden bij

investeringen, wanneer ze investeren in het omvormen van bijvoorbeeld kantoren, scholen of zelfs kerken tot woningen, met maximaal vijftien miljoen euro mindering per belastingplichtige per jaar (RVO, 2015a). Er wordt gesproken over een korting tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2018 van maximaal €10.000,- per woning die uit transformatie ontstaat mits aanvangshuur onder de huurprijsgrens valt en er minsten €25.000 is geïnvesteerd (R.V.O.N., 2014). Tot 2017 is er een jaarlijks budget voor bovenstaande regel van zeventig miljoen euro (RVO, 2015b).

In verschillende literatuur is er onderzoek gedaan naar de verschillende transformatietools. Voortbouwend op Fikse, blijkt uit de studie van de Groot dat er in 2014 in elk geval 14 verschillende tools voorhanden zijn, waarvan de bedrijven in de praktijk niet goed op de hoogte zijn (De Groot, 2014, p. 39).

Nieuwe Omgevingswet: In overleg met Vereniging Nederlandse Gemeenten en Vereniging Bouw- en woningtoezicht zijn deze transformatie-stimulerende regels opgesteld die binnenkort in de 'nieuwe Omgevingswet' 26 afzonderlijke wetten zullen vervangen, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer, de Waterwet en de Monumentenwet 1988 (Bouwformatie, 2014). Na goedkeuring half 2015 door de Tweede Kamer zal in 2016 bij de Eerste Kamer gestemd worden, waarna naar verwachting de wet in 2018 in werking zal treden, waardoor gemeenten meer ruimte krijgen het omgevingsbeleid op eigen behoefte af te stemmen (Rijksoverheid, 2015).

Bestemmingsplan: In september 2014 meldt bouwformatie dat landelijke regelgeving recent ook gezorgd dat gemeenten sneller vergunningsaanvragen kunnen verwerken in strijd met bestemmingsplannen en daarnaast geldt sinds kort de tijdelijke afwijking voortaan voor 10 jaar in plaats van 2-5 jaar, wat opeens verschillende transformatieprojecten haalbaar kan maken (Bouwformatie, 2014). Bijvoorbeeld het SHS-project, wat nu voor 10 jaar studenten mag huisvesten.

Wabo & CHW: Volgens WABO (Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht) mag tijdelijk gebruik max. 5 jaar duren, middels CHW (Crisis Herstel Wet) maximale instandhoudingstermijn tijdelijke gebouwen tot maximaal 15 jaar. Door de recentelijk veranderde Crisis en Herstelwet is tijdelijke huisvesting erg aantrekkelijk is geworden (Huisman et al., 2014; Sinnige, 2015, p. 8).

Bor: Voor studentenhuishuizing was via de Bor de instandhoudingstermijn maximaal 5 jaar, wat nu dus 10 jaar is geworden. Ook is de Crisis- en Herstelwet nu permanent, wat er voor zorgt dat planologisch de duur nu ook van 5 naar 10 jaar is aangepast.

Brandveiligheidsvoorschriften kamergewijze verhuur: Deze zijn samengevoegd en beter op elkaar afgestemd in het bouwbesluit 2012.

Verlaging minimale oppervlakte verblijfsgebied per woonfunctie: In het bouwbesluit is dit van 24m² naar 18m² veranderd, wat zorgt dat meer woonruimte in hetzelfde gebouw mag worden gerealiseerd.

Ontheffing: Is bij transformatie voor bepaalde onderdelen niet meer noodzakelijk en hoeft niet langer aan de **nieuwbouwvoorschriften** te worden voldaan. De opdrachtgever mag zelf een kosten-kwaliteit optimum bepalen (Kences, 2013, p. 11).

Verhuurderheffing: Deze hoeft minder betaald te worden, wanneer het om investeringen gaat in het transformeren van bijvoorbeeld kantoren, scholen of zelfs kerken tot woningen, met maximaal vijftien miljoen euro mindering per belastingplichtige per jaar (RVO, 2015a). Tot 2017 is er een jaarlijks budget voor bovenstaande regel van zeventig miljoen euro (RVO, 2015b). Dit betreft €10.000 per woning uit transformatie met voorwaarden van minstens €25.000 investeringen en een aanvangshuur van onder de huurgrens (R.V.O.N., 2014). Inmiddels blijkt uit de rapportage aan de Tweede Kamer dat tussen 2000 en 2007 ongeveer 600 transformatiewoningen werden geproduceerd en dat sinds de korting op de verhuurderheffing vanaf 2014 er 3560 transformatie aanvragen zijn gedaan voor woningen onder huurprijsgrens (Blok, 2015a).

Bouwbesluit: In 2015 is het bouwbesluit uit 2012 weer aangepast voor StuHu. Zo is vanaf juli het minimumoppervlak van een studentenwoning, wat voorheen al verlaagd was naar 18m² nu verlaagd tot 15m² (excl. de sanitaire ruimten) en niet langer is een buitenruimte verplicht. Hierdoor zou het eenvoudiger en betaalbaarder moeten zijn StuHu te ontwikkelen. Het Landelijke Platform Studentenhuisvesting heeft positief gereageerd op deze bouwbesluitaanpassingen (Blok, 2014, 2015b).

Puntenstelsel: Daarnaast blijkt in IVBN dat n.a.v. onderzoek door minister Blok er mogelijk nieuwe wijzigingen aan zouden kunnen komen die er voor zouden zorgen dat de komende 5 jaar bij transformatie naar huurwoningen, zoals StuHu, geen puntenstelsel hoeft worden aangehouden en geen verhuurderheffing hoeft worden afgedragen. Dit zou volgens de auteurs een grote stimulans zijn voor marktpartijen om huurwoningen te realiseren (van Blokland, 2015; Vastgoedbelang, 2015).

Contractvormen bij StuHu: Uit recente juridische artikelen blijkt dat er om doorstroming van huurwoningen te verbeteren wetsvoorstellen voor tijdelijke huur zijn genoemd. Voor verhuurders betekent dit bijvoorbeeld dat er speciale doelgroepcontracten komen, onder andere voor studenten en promovendi. Er bestaan al campus-contracten waarvan verhuurders stellen dat ze dit het optimale instrument vinden StuHu alleen voor studenten aan te bieden (van der Zwan, 2015).

Monumenten: Wanneer een gebouw een monument is kan dit invloed hebben op transformatie. Een gebouw kan op verschillende manieren als monument worden aangemerkt in Nederland. Zo is er onderscheid te maken tussen een Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke monumenten, waarbij verschillende gemeentes een eigen beleid hanteren. Ook kan er weer onderverdeling gemaakt worden tussen Rijks- of Gemeentelijk-beschermde stad- of dorpsgezichten. Middels o.a. het welstandskader (met aparte waarderings- en ordekaarten) wordt hierbinnen weer onderscheid gemaakt a.d.h.v. een aantal 'ordes' die de mate van cultuurhistorische waarde bepalen. Bescherming aan dergelijke gebouwen kan invloed hebben op de bestemmingsplannen, de erfgoedverordening en omgevingsvergunningen en staat meestal in het kadaster vermeldt (Gemeente Amsterdam, n.d.; Vos, Knuvers, & Mosterman, n.d.).

Overig (zelfstandig/onzelfstandig, parkeernorm, gemeentelijk contingent, handhaving)
Uit gesprekken met experts bleek dat de parkeernorm per gemeente verschilt. Uit eerder beschreven praktijkvoorbeeld blijkt dat gemeenten kunnen handhaven op vergunningen en dat het verschil bij zelfstandige en onzelfstandige StuHu bijvoorbeeld voor gemeente negatieve invloed heeft op hun contingent. Ook is de parkeernorm anders bij zelfstandige woningen (BN, 2015).

4.3 Fiscaal beleid

In het Nederlandse fiscale systeem blijken maatregelen te zitten welke zorgen voor het beleggen en vasthouden aan functies als kantoren (en winkels) en maatregelen welke het juist tegenwerken om dit type vastgoed te transformeren naar woningen. Het oplossen van maatschappelijke problemen door leegstaande kantoren te transformeren blijkt duurder door BTW systemen en overdrachtsbelastingen (Buitelaar et al., 2013, pp. 10,74).

Overdrachtsbelasting:

- Op bestaand commercieel vastgoed is dit bij transacties 6%
- Op transformatie van kantoren naar woningen, fiscaal geen nieuwbouw, is dat 23%

Overdrachtsbelasting, anders dan BTW, kan niet afgetrokken worden waarmee het negatief werkt op financiële haalbaarheid van transformaties van kantoren naar woningen.

Transformeren tot, fiscaal nieuw, commercieel vastgoed zoals kantoren is veelal financieel interessanter. De auteurs noemen dit een reden waarom mogelijk minder leegstand aan de markt onttrokken wordt (Buitelaar et al., 2013).

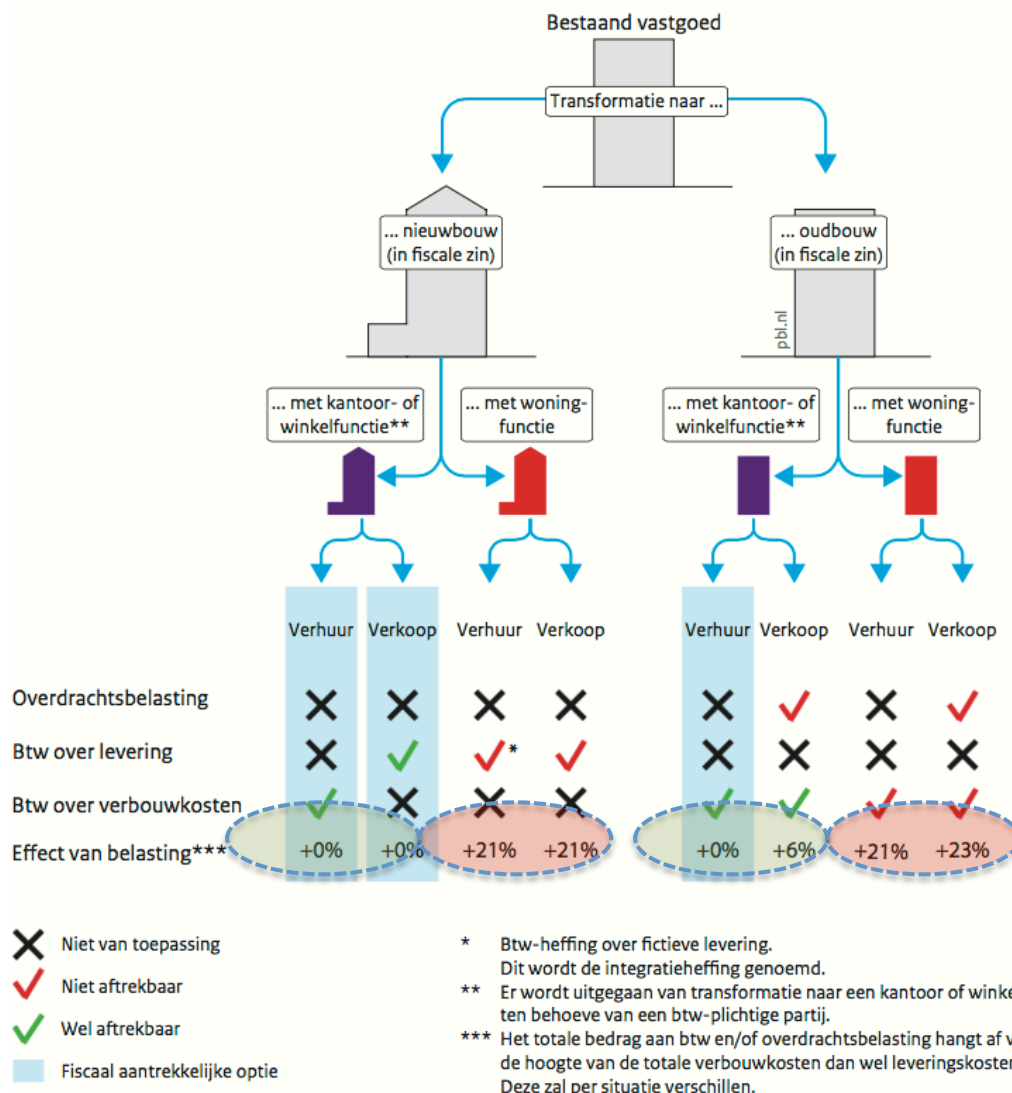


Fig. 32 Invloed btw en overdrachtsbelasting op transformatiekosten van vastgoed door eigenaar (Buitelaar et al., 2013) gebaseerd op Berkhout & Van der Paardt (2012); Van Zadelhoff (2013)

Ook in andere publicaties wordt gesproken over de fiscale belemmeringen bij transformatie (rode vinkjes rode ballonnen) waaronder de omzetbelasting. Huisman et al. Geeft een ontmoedigend voorbeeld; nieuwe balkons aan een te transformeren kantoor maakt het een

geheel 'nieuw product' (zie rode ballon links) waardoor 21% belasting over afgedragen moet worden.

Wel worden de recente *fiscale verlaging op verbouwingen* en het vervallen van *integratieheffing* op grote investeringen positief genoemd voor transformaties (Huisman et al., 2014, p. 6).

4.4 Input experts Juridisch

Gemeentelijk stimulerend beleid rondom transformatie wordt door meerdere experts herkend, waarbij voorbeelden gegeven worden dat gemeenten speerpunten hebben voor oplossingen voor leegstand, stimulatie van transformatie en ontwikkelingen van StuHu.

Bij projecten kan het volgens een expert ook zo zijn dat iets juridisch geen monument is maar dat de gemeente wel in bepaalde orde waarde hecht aan het stadsgezicht dat bij het gebouw hoort, waardoor dit mogelijk de transformatie beïnvloedt.

Het kan zijn dat bij deze gebouwen met bepaalde beschermde status een ingreep nodig om de transformatie functioneel en financieel rond de krijgen. In deze gevallen is het zeker nodig extra inspanning te leveren om de gemeente te overtuigen van wijzigingen, zodat toestemming gegeven wordt. Vanuit een voorbeeld worden een aantal succesfactoren genoemd.

Ervaring met de specifieke welstandcommissie kan bijdragen beter de visie in te schatten m.b.t. de wijziging. Ook zijn referentieprojecten van toegevoegde waarde voor dergelijke overtuiging. Daarnaast werd er getracht eerdere aanpassingen aan het gebouw ongedaan te maken door het weer in eren te herstellen, wat paste in het beeld van de welstand. Tot slot werd er ook genoemd dat er proactief samengewerkt is met omwonende om eventuele bezwaren op te lossen. In plaats van defensief is hier dus oplossingsgericht omgegaan met (mogelijk) bezwaren uit de omgeving.

De experts zijn op de hoogte van de veranderingen m.b.t. de CHW en de soepelere regels m.b.t. het bouwbesluit. Er wordt gesproken over de hoge fiscale belemmeringen die bij transformatie naar woningen aanwezig zijn. In het geval van de tijdelijke transformatie is de Crisis- en herstelwet de doorslaggevende reden geweest. Ook blijkt dat in een enkel geval toch wordt gekozen om te voldoen aan de nieuwbouweisen, bijvoorbeeld omdat dat aansluit bij de visie van de ontwikkelaar of de wens/eis van de belegger. Tot slot blijkt dat de geluidshinder (onder de WGH) ook invloed kan hebben op transformatie doordat er strengere regels gelden dan bij kantoren, waarbij ontheffing kan worden aangevraagd onder bepaalde omstandigheden.

4.5 Conclusie juridisch

Bepaalde juridische aspecten lijken de TraNaStuHu omstandigheden gunstig te beïnvloeden. Overheid en gemeente erkennen leegstandsproblematiek en noodzaak van transformatie. Ze stimuleren o.a. waar mogelijk a.d.h.v. herziening van grondprijzen/erfpacht, zoeken grenzen van bouwregelgeving, zijn flexibel met bestemmingsplannen, hanteren de leegstandsverordening, leveren maatwerk bij erfpachtcontracten, nemen financiële belemmeringen weg en ze leveren incentives via erfpachtsysteem/WOZ/heffingen.

Landelijke regelgeving zorgt voor snellere gemeentelijke bestemmingsplanwijziging en transformatie-stimulerende regels zijn vanaf 2018 gebundeld met 26 wetten in de 'Nieuwe Omgevingswet' waarmee gemeenten beter het omgevingsbeleid aan kunnen passen aan eigen behoefte.

Bepaalde ontheffing bij TraNaStuHu maakt het niet meer noodzakelijk te voldoen aan nieuwbouwvoorschriften, waardoor de ontwikkelaar zelf het kosten/kwaliteiten optimum mag bepalen.

De Crisis- en herstelwet vormt meer mogelijkheden voor TraNaStuHu en door tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan tot 10 jr (Bor) is de haalbaarheid mogelijk groter. De brandveiligheidsvoorschriften kamergewijze StuHu verhuur zijn samengevoegd/afgestemd in bouwbesluit 2012. Veranderingen in 2015 van het bouwbesluit zorgen ervoor dat meer woningen per transformatie mogelijk zijn (24m² → 18m² voor min. Opp. verblijfsgebied van de woonfunctie en voor StuHu geldt: min. Opp. StuHu 18m² → 15m² en geen verplichtte buitenruimte).

Ook is er evt. bij TraNaStuHu korting op de verhuurdersheffing van €10.000/woning, is er een fiscale verlaging op de kosten van verbouwingen en is de integratieheffing komen te vervallen.

Het gebruik van het campuscontract blijkt gunstig en ontheffingen voor GHW zijn onder bepaalde omstandigheden mogelijk via gemeente.

Ook ervaring van betrokken actoren met betreffende welstandscommissie en transformatie-referentieprojecten kunnen succesfactoren zijn en daarnaast het oplossingsgericht i.p.v. defensief omgaan met bezwaren van de omgeving.

De afschaffing van het puntenstelsel voor transformatie naar woningen wordt momenteel overwogen en de verhuurdersheffing wordt mogelijk in toekomst langer afgeschaft voor transformatie naar woningen.

Bepaalde juridische aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ongunstig. Het huidige fiscale beleid draagt bij aan het vasthouden aan kantoorbestemming en overdrachtsbelasting bij transformatie kan niet worden afgetrokken. Ook vormt transformatie bij bepaalde aanpassingen fiscaal een 'nieuw product' met 21% belasting.

Tevens moet de Eerste Kamer nog stemmen over Nieuwe Omgevingswet en het duurt minstens tot 2018 voor de Nieuwe Omgevingswet in werking gaat. Er zijn verschillende vormen van monumenten (Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk) en beschermde stads- en dorpsgezichten, met strengere regels m.b.t. omgevingsvergunning en bestemmingsplan.

Geluidshinderwet (GWH) vormt mogelijke belemmering voor TraNaStuHu en kleine huurwoningen vallen nu nog onder het puntenstelsel, waardoor ze gereguleerd zijn en onder €711 moeten blijven. Tot slot is bestemmingswijziging mogelijk afhankelijk van gemeentelijke belangen (zoals het contingent blijkt in praktijkvoorbeeld) en zijn parkeernormen anders voor woningen/kantoren en zelfstandig/onzelfstandige woningen.

Thema 5: Gebouw & omgeving



Zoals blijkt uit verschillende bronnen, hebben karakteristieken van het gebouw en de directe omgeving een sterke invloed op de mogelijkheid tot transformatie (Remøy, Koppels, & de Jonge, 2007; T. van der Voordt et al., 2007). Enkele meer 'objectief' te beoordelen karakteristieken zijn vaak van buitenaf vrij snel in kaart te brengen, zoals de staat van een gebouw en (het gebrek aan) levendigheid in de directe omgeving.

Deze karakteristieken kunnen indicaties zijn voor belangrijke afwegingen bij TraNaStuHu. In dit hoofdstuk is gekeken naar aspecten op gebouw- en omgevingsniveau.

5.1 Gebouw en omgeving (macro niveau)

Leegstand van een gebouw, of het gevaar daarop, zijn voor gebouweigenaren en andere actoren redenen transformatie te overwegen. Op macro niveau is bekeken wat de oorzaken en oplossingen zijn. Daarna worden relevante aspecten van de omgeving op meso niveau en op het gebouw op micro niveau belicht.

Leegstand

Naast bovengenoemde, vaak direct 'zichtbare karakteristieken' kan het extra leerzaam zijn om naar de achterliggende redenen te kijken, namelijk de leegstandsduur en de oorzaak.

Het aanbod van m² kantoor is toegenomen van ongeveer 1 miljoen m² in 1974 tot 7 á 8 miljoen m² in 2014, terwijl de vraag (na een kleine opleving rond 2005) in 2014 slechts ongeveer 1 miljoen m² betrof (Dynamis, 2015, p. 10).

Beperkte leegstand is normaal (frictieleegstand) om ruimte voor verhuizingen mogelijk te maken, echter bleek in 2007 al een schrikbarende stijging waarneembaar van deze leegstand (T. van der Voordt et al., 2007, p. 16).

Acceptabel tot noodzakelijk voor een gezonde markt is in de vastgoedmarkt een leegstand van 3% – 6% (El Messlaki, 2010, p. 30; Remøy et al., 2007).

In 2007 bleek de leegstand van kantoren in Nederland 13 % uit te maken van de totale voorraad (Mackay, 2007, p. 14). Dit getal is erg hard gestegen de sinds 2007. Opvallend is dat hij stelt dat er in 2007 verwacht werd dat de leegstand op de kantorenmarkt licht zou dalen (Mackay, 2007, p. 14).

INTERVIEW HANS DE JONGE, HOGLERAAR VASTGOEDONTWIKKELING

'Minder leegstand is in ieders belang'

Fig. 33 Krantenartikel Volkskrant 28 juni 2012

Sinds ongeveer 2007 is langzamerhand het probleem van leegstaande kantoren in Nederland in beeld gekomen, blijkt uit voorgaande onderzoeken.

Zowel vanuit overheden, marktpartijen als wetenschap zijn langzamerhand uiteenlopende initiatieven ontstaan om leegstand in kaart te brengen en ook daadwerkelijk aan te pakken. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in talloze transformatieprojecten, zoals ook in de lijst in de bijlage.

Toch bleef de laatste jaren het kantorenaanbod harder stijgen dan de vraag (van der Sluys, 2014, p. 1), waardoor ook leegstand steeds is blijven groeien.

Uit recent onderzoek van het Plan Bureau Leefomgeving blijkt ook dat het aantal kantoren blijft groeien (Buitelaar & Driessen, 2015).

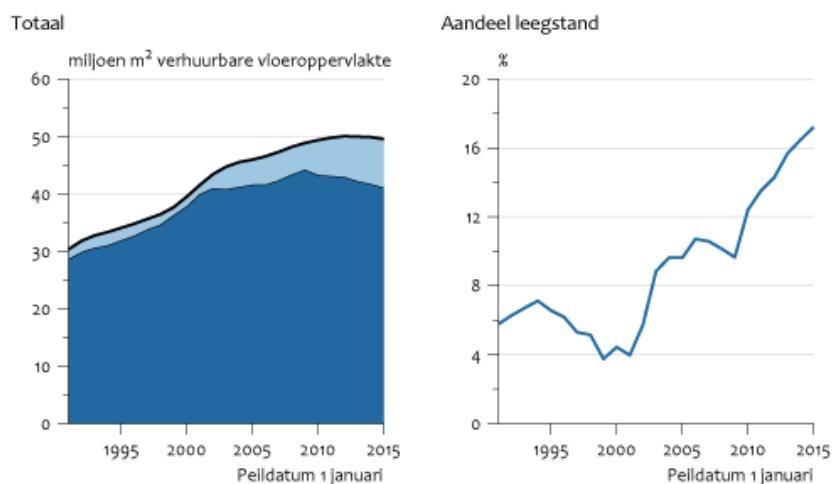


Fig. 34 Oppervlakte en leegstand kantoren Nederland (Bak; bewerking PBL, 2015)

Verschillende regelgeving vanuit overheden, marktvrage en initiatieven vanuit marktpartijen (in de vorm van sloop, herontwikkeling en transformatie) lijken de groei van de voorraad in Nederland momenteel langzamerhand te remmen, zoals te zien in bovenstaand figuur. Echter blijkt ook het gebruik en opname van de voorraad af te nemen.

“En je ziet dat er meer onttrokken wordt door sloop en ombouw, maar het kantooroppervlak dat leeg komt te staan stijgt harder” (Buitelaar & Driessen, 2015).

Verschillende redenen worden genoemd voor de afnemende opname. De vooruitzichten zijn dat dit niet snel zal veranderen en niet alleen de economische crisis wordt als oorzaak genoemd (Dynamis, 2015, p. 10).

“Ook een andere kijk op de manieren van werken, demografische ontwikkelingen en het gebruik van digitale tools en nieuwe technieken hebben ertoe geleid dat eindgebruikers en hun werknemers anders met huisvesting omgaan” (Dynamis, 2015, p. 10).

Zo blijkt uit onderzoek in 2015 van Office Rank dat het aantal m² kantoor per werknemer in de afgelopen tien jaar van 18 m² naar 12 m² is gekrompen (van Driessen, 2015). Daarnaast wordt gesteld dat naast de officiële leegstand van ongeveer 7 á 8 miljoen m² er ook nog ongeveer 7 miljoen m² verborgen leegstand heerst op de markt van totaal ongeveer 50 miljoen m² (Lokhorst, 2013; van Egmond, 2015).

Tegelijkertijd zijn er andere bronnen die zelfs beweren dat het om nog meer leegstand gaat. Zo is er onlangs een partij opgestaan die getracht heeft de hele Nederlandse kantorenmarkt in kaart te brengen a.d.h.v. een uitgebreide interactieve kaart gelinkt aan allerlei databases. Dit bedrijf, OfficeRank, stelt dat 17.000.000m² van alle kantoren op de Nederlandse markt overbodig is, wat volgens hen rond de dertig % is van het totaal aantal vierkante meters kantoor in Nederland, wat neerkomt op 22 miljard waarde (Keswiel, 2015).

In recent gepubliceerd onderzoek door OfficeRank wordt gesteld dat deze leegstand onder druk staat door drie verschillende krachten, namelijk:

- effectiever ruimtegebruik
- toenemende productiviteit / virtuele werkomgeving
- vergrijzende beroepsbevolking



Fig. 35 Groot en groeiend structureel overschot volgens OfficeRank (OfficeRank, 2015)

Daarnaast is nog niet eens meegenomen in deze berekeningen dat niet in elk gebouw met leegstaande m2 deze nieuwe werkomgeving toepasbaar is, dus dit betekent dat dit ‘aanbod’ aan kantoren niet relevant is voor nieuwe vraag naar kantoorruimte, wat wellicht het probleem nog groter maakt (OfficeRank, 2015).

Na persoonlijk contact met van der Sluys bleken bovengenoemde getallen af te wijken van die van DTZ die ook al jaren de leegstand minutieus in kaart brengt. Zijn verklaring was hiervoor dat de gegevens die bovengenoemde analist gebruikt niet altijd up to date is aangezien het grotendeels met openbare data opgesteld is die door gemeenten en overheden wordt aangeboden, en dit niet altijd goed gecontroleerd is (van der Sluys, 2015).

Wel blijkt ook via DTZ en andere bronnen het aantal kantoorbanen in Nederland ook af te nemen (van der Sluys, 2014, p. 1). In lijn met deze uitspraken bleek in december 2014 dan ook dat de leegstand toch wederom gegroeid is t.o.v. 2013 (van der Sluys, 2014, p. 1).

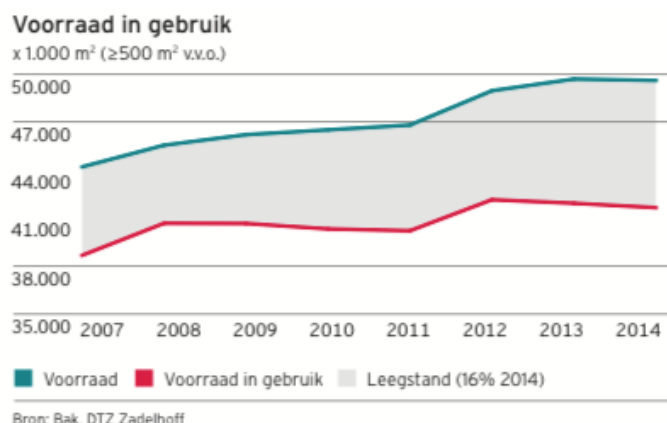


Fig. 36 Voorraad en voorraad in gebruik (van der Sluys, 2014, p. 1)

De vastgoedmarkt lijkt volgens verschillende bronnen te zijn veranderd van aanbod- naar vraagmarkt (Arkenbout, 2012, p. 27; Dynamis, 2015, p. 11).

Tijdens het Plabeka event waar experts op het gebied van bouw en transformatie bijeen waren, werd door voorzitter Bert Uitterhoeve bovenstaande beaamt door zijn eigen uitspraak:

"Er is steeds duidelijker een transitie gaande van een aanbod- naar vraag-gestuurde kantorenmarkt" (Uitterhoeve, 2015).

Geplande nieuwbouwprojecten die jaren geleden vastgelegd zijn zullen ook extra m2 op de markt brengen, zoals bijvoorbeeld de oplevering van 'de Rotterdam' illustreert. Daarnaast blijkt in het nieuws toch dat er nog steeds plannen voor nieuwbouw worden geïntroduceerd.

Oplossingen leegstand

Deze neerwaartse spiraal op de kantorenmarkt vraagt om oplossingen, waarvan een aantal bekend zijn:

Niets doen

Deze variant houdt in dat het gebouw leeg blijft staan en de eigenaar eventueel af blijft wachten op toekomstige huurders, wat gezien de bovenstaande analyse niet altijd aannemelijk is. Niets doen heeft een negatief effect op de financiële resultaten van het gebouw doordat het operationele kosten blijft maken, zoals onderhoud, belasting en energiekosten (De Groot, 2014, p. V).

Sloop

Een van de oplossingen lijkt het wegnemen van kantoren door middel van sloop. Dit verlaagt voor de eigenaar de operationele kosten, echter ook de toekomstwaarde/inkomsten. Zo heeft Hans de Jonge zich in 2012 namens een grote achterban publiekelijk hard gemaakt voor een sloop convenant (van Weezel, 2012). Inmiddels drie jaar later werken (nog) niet alle partijen hier aan mee, bleek bij de Adaptive Reuse bijeenkomst door toelichting van Hans de Jonge, die één van de initiatiefnemers en kartrekkers van het sloopfonds is (De Jonge, 2015).

Herontwikkeling

Bij herontwikkeling blijft de kantoorfunctie en wordt het gebouw en/of directe omgeving aangepast zodat het kantoor weer beter voldoet aan de wens van de gebruiker. Echter gezien bovenstaande teruglopende vraag naar m2 kantoren, lijkt deze optie vooral relevant op specifieke gevallen waarbij bijvoorbeeld locatie van groot belang is. Een interessant voorbeeld is de Olifant in Amsterdam, waar een leegstaand kantoor helemaal wordt aangepast om er een nieuwe kantoorfunctie met andere uitgangspunten in te creëren (Sens, 2015).

Transformatie

Transformatie van kantoren geeft een nieuwe functie aan het gebouw, wat de leegstand van kantoren tegen gaat en tekorten binnen andere markten kan behelpen (T. van der Voordt et al., 2007). Binnen dit onderzoek is transformatie als oplossing het meest uitvoerig beschreven.

Groot en groeiend aantal m2 leegstand kantoren

Er is minstens 7.000.000 m2 leegstand en een nog steeds groeiend aanbod t.o.v. vraag (Bak, 2015; Lokhorst, 2013; OfficeRank, 2015; van Egmond, 2015). Zo is het voorspelbaar dat komende jaren voldoende m2 leegstaande kantoren beschikbaar zullen zijn. Omdat niet alle kantoren technisch/juridisch voldoen, is het echter niet precies voorspelbaar hoe groot het aanbod is dat daadwerkelijk potentie heeft voor TraNaStuHu.

Transformatie van kantoren naar woningen lijkt zodoende een logische oplossing, hoewel in praktijk blijkt dat er voor de verschillende actoren veel ogen en haken aan deze oplossingen kleven (T. van der Voordt et al., 2007).

Zo is een lange adem nodig omdat zaken als regelgeving, constructieve factoren en financiering extra aandacht vereisen, wat ook laat zien dat langs niet alle gebouwen potentie hebben om getransformeerd te worden. Ook niet alle actoren hebben de juiste expertise.

Het boek transformatie van kantoorgebouwen spreekt over de aanwezigheid van tegenwerpingen en voordelen van transformatie (T. van der Voordt et al., 2007).

Redenen transformatie

In onderstaande bronnen worden verscheidene redenen voor transformatie genoemd. Zo wordt vaak gesproken over de grote maatschappelijke behoefte in de vorm van woningen. Daarnaast worden duurzaamheid, efficiënter materiaalhergebruik, het bestaande casco en minder bodemsanering genoemd.

Ook de kortere bouwtijd, de lage aanschafwaarde en de eerdere cashflow zijn redenen die voor transformatie spreken.

Daarnaast zijn de identiteit van de omgeving en het tegengaan van leegstand en verpaupering, het karakter van het gebouw en mogelijke karakteristieke aspecten aan de woningen redenen voor transformatie (Hek, Sev, van der Voordt in Blom, 2012, pp. 18-20; De Groot, 2014; R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005; Hek et al., 2004, pp. 20-24).

Voor beleggers blijkt in thema marktvraag ook dat het beleggingsproduct StuHu, in bepaalde gevallen transformatie, steeds professioneler wordt.

Tegenwerpingen transformatie

Transformatie vergt in de initiatiefase soms (kostbare) tijd aan extra haalbaarheidsonderzoeken en aankoop van gebouw naast grond (Hek & Andriessen in Blom, 2012, p. 19). Na jaren van algemeen bekende leegstandsproblematiek blijkt de bereidheid van bepaalde actoren tot actie over te gaan nog beperkt.

Doordat vastgoed bij de grotere beleggingsportefeuilles slechts een beperkt deel van het geheel uitmaken, zijn de negatieve resultaten, “de pijn” - en daarmee de noodzaak tot transformatie - relatief klein (CBS, 2015).

Hoge boekwaardes van kantoren en afwaardering liggen nog steeds gevoelig bij eigenaren en beleggers. Kantoren hebben – op papier – hogere waardes dan woningen, dus voor haalbare transformatie zal afgewaardeerd moeten worden, wat niet altijd eenvoudig is zoals beschreven in thema financieel (Wintraecken, 2013, pp. 68-71).

Ook vormen wet- en regelgeving een beperkende factor, zoals gezien in thema juridisch. Zo moet de gemeente meewerken met de wijziging van o.a. het bestemmingsplan.

Daarnaast zien marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, op tegen de complexe belangen van verschillende actoren bij de opgave van transformatie. Ook is “partiële deskundigheid” een beperking; expertise van de kantorenmarkt verschilt van de woningmarkt. De uitkomst van transformatie blijkt vaak lastiger in te schatten; veel marktpartijen zijn terughoudend om dergelijk risico te nemen (R. P. Geraedts & van der Voordt, 2005).

Transformatie naar wonen

Als wordt gekeken naar succesvolle transformatie waarbij wonen de nieuwe functie wordt, lijken een aantal doelgroepen relevant:

- Studentenhuisvesting
- Starterswoningen
- Senioren appartementen

Transformatie naar studentenhuisvesting (TraNaStuHu)

De gevonden aspecten lijken vele invloeden te hebben op de potentie van TraNaStuHu.

Bij studentenhuisvesting is het mogelijk te transformeren tot:

1. Permanente studentenhuisvesting
 - 1.1. huurwoningen
 - 1.2. short-stay huur

Voorbeeld:

Campus Diemen Zuid
The Student Hotel

- 1.3. koopwoningen
- 2. Tijdelijke studentenhuisvesting
 - 2.1. Huurwoningen

De Studio
Zusterflat

Groot aantal recentelijke ontwikkelde TraNaStuHu

Zoals te zien in de bijlage, blijkt uit eigen onderzoek een groot aantal recentelijke ontwikkelde TraNaStuHu, zowel in Nederland (70+ projecten) als bijvoorbeeld Engeland en Zweden. Deze projecten kunnen mogelijk als zeer relevante referenties werken.

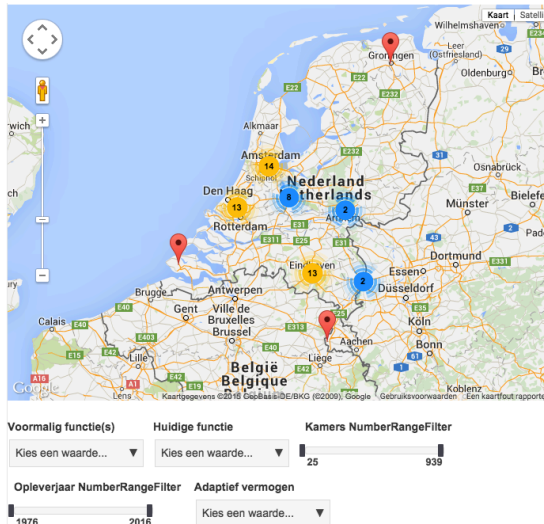


Fig. 37 Overzicht TraNaStuHu projecten op database eigen initiatief (De Kat, 2015)

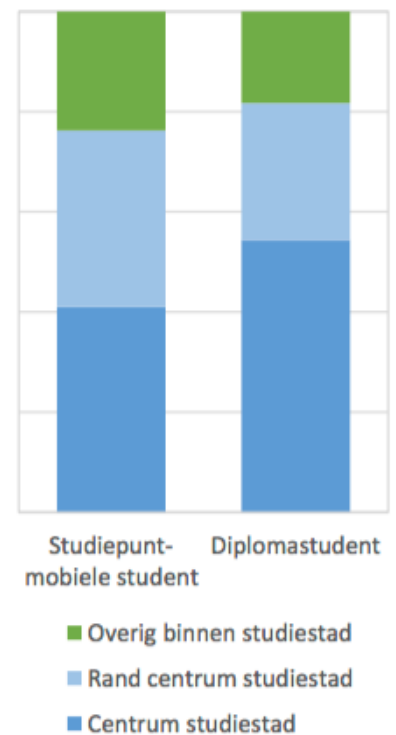


Fig. 38 Locatie woningen studiepoint-mobiele student (van Hulle, 2015, p. 51)



Fig. 39 Nederland kent 37 studentensteden (van Hulle, 2015, p. 86)

5.2 Omgeving (meso niveau)

Ligging of locatie blijkt een belangrijke factor te zijn; commercieel gezien zou het transformeren van monofunctionele gebieden en kantoren alleen haalbaar zijn wanneer het hele gebied herontwikkeld wordt (Schenk, 2009, p. 78).

Met betrekking tot de woonwens en de locatie is een verschil waarneembaar. De short-stay student, ook wel 'studiepoint-mobiele student' blijkt vaker buiten het centrum te wonen dan de internationale diplomastudent (van Hulle, 2015, p. 51).

De transformatiepotentiometer noemt ook 23 meetbare locatieaspecten, welke zeer bruikbaar lijken voor de potentieoverweging bij TraNaStuHu. De gebruiker kan bij het te

transformeren pand vaststellen op welke *graduele criteria* potentie gevonden kan worden. Geen van deze is afzonderlijk doorslaggevend bij de transformatieoverweging. Op gebouwniveau worden er 4 onderwerpen onderscheden (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Functionele locatieaspecten

Het is mogelijk gunstig als de locatie een goede stedelijke ligging heeft met goede bezonningsmogelijkheden en uitzicht.

De afstand en kwaliteit wordt genoemd van een supermarkt, een ontmoetingsplaats, horeca, een bank, medische voorzieningen, sport en een onderwijsinstelling.

Ook de bereikbaarheid zowel van/met OV als auto inclusief een parkeerplaats/100m² VVO binnen 250 m (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Culturele locatieaspecten

De representativiteit is mogelijk gunstig met de ligging niet buiten/tegen de stadsrand of snelweg, de aanwezigheid van andere gebouwen, levendigheid, buurtgroen, een normale/goede sociaal imago en geen specifieke overlastredenen (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Juridische locatieaspecten

De stedelijke ligging moet vooral m.b.t. gevelbelasting van minder dan 50 dB bekeken worden en voor het grondeigendom is erfpacht ongunstig (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

5.3 Gebouw (micro niveau)

Er zijn een aantal aspecten op gebouwniveau die de omstandigheden voor TraNaStuHu gunstig kunnen beïnvloeden. De transformatiepotentiometer noemt 28 van deze meetbare aspecten, welke zeer bruikbaar lijken voor de potentieoverweging bij TraNaStuHu. De gebruiker kan bij het te transformeren pand vaststellen op welke *graduele criteria* potentie gevonden kan worden. Geen van deze is afzonderlijk doorslaggevend bij de transformatieoverweging. Op gebouwniveau worden er 4 onderwerpen onderscheden (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Functionele gebouwaspecten

Hierbij is het mogelijk gunstig als het bouw/renovatiejaar en leegstand van minstens 3 jaar voor het hele gebouw geldt, er minimale bouwcapaciteit van 20 eenheden van 50m² is en evt. uitbreidmogelijkheden in horizontale en verticale richting zijn (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Technische gebouwaspecten

Dit zijn criteria rondom de staat van het onderhoud en de minimale cascoafmetingen, waarbij minder dan 10 m gebouwdiepte, een stramien van de draagconstructie van minstens 3,60 m en een verdiepingshoogte van minstens 2,60 m en minder dan 6 m worden gegeven.

Ook de staat van de draagconstructie en voldoende leidingschachten zijn belangrijk. Zoals eerder genoemd, vormt de gevel één van de grootste bouwkosten bij transformatie (Mackay, 2007, pp. 27,179-180). De potentiometer stelt als criteria voor de gevel aansluitmogelijkheden of een stramien van kleiner dan 5,40 m, aanpasbare gevel(openingen) en herbruikbare en te openen ramen (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Het adaptieve vermogen is mogelijk te koppelen aan de technische gebouwaspecten, omdat deze mogelijk invloed hebben in hoeverre een gebouw aanpasbaar is in de toekomst. Dit aspect is besproken in de cases.

Culturele gebouwaspecten

Deze wordt gemeten aan representativiteit, waaronder de mogelijkheid van herkenbaarheid en het realiseren van eigen woonidentiteit. Daarnaast vormt duidelijke, veilige ontsluiting een cultureel criterium (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Juridische gebouwaspecten

Het juridische milieuaspect benoemt de afwezigheid van grote hoeveelheid van gevaarlijke stoffen in het gebouw (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

Als extra kostenposten voor asbestsanering worden in thema 3 al genoemd:

asbestinventarisatie en rapportage, vloerbedekking, plaatmateriaal in openlucht/containment, de ventilatiekanalen, riolering, CV ketels (Vonk et al., 2012, pp. 236-237).

Ook geluidsisolatie van vloeren, goede isolatie van gevel en dak en daglichttoetreding van minstens 90% zijn juridische criteria. Ook worden liften bij meer dan 4 verdiepingen en voldoende (nood)trappenhuizen als criteria genoemd (of ruimte voor bouw van) (R. Geraedts & van der Voordt, 2014).

5.4 Conclusie gebouw en omgeving

Een aantal invloeden op macro niveau kunnen de potentie voor TraNaStuHu gunstig beïnvloeden. Zo is de vastgoedmarkt veranderd van aanbod- naar vraag gestuurde markt. In 2007 werd verwacht dat leegstand van 13% zou dalen. Vanaf 2007 probleem werd leegstandsproblematiek publiekelijk besproken. Een beperkte frictieleegstand van 3 – 6 % is bruikbaar voor verhuizingen in een gezonde vastgoedmarkt, maar recent ligt dit rond 17%. Het aanbod aan leegstaande kantoren is toegenomen van 1 miljoen in 1974 tot 7 à 8 miljoen m² in 2014 met nog ongeveer 7 miljoen m² verborgen leegstand kantorenmarkt. Het kantorenaanbod is de afgelopen jaren harder gestegen dan de vraag waarmee ook leegstand blijft groeien en grootschalige nieuwbouwprojecten creëren nog meer toekomstige leegstand bij oudere kantoren.

Naast de economische crisis zijn ook nieuwe werkmanieren, demografische ontwikkelingen en digitalisering redenen voor de afname van het gebruik van kantoor m². Het aantal kantoorbanen (en daarmee vraag naar m²) neemt ook af en het aantal m² per werknemer is sinds 2005 van 18m² naar 12m² gedaald.

Er wordt recent afgelopen jaren meer onttrokken door sloop en transformatie, waardoor transformatie deels wordt erkend als oplossing. Niets doen bij leegstand kost gebouweigenaar operationele kosten, sloop zorgt voor verlaging van toekomstige inkomsten en herontwikkeling naar kantoorfunctie lijkt minder relevant gezien teruglopende vraag. Deze oplossingen benadrukken de potentie van transformatie.

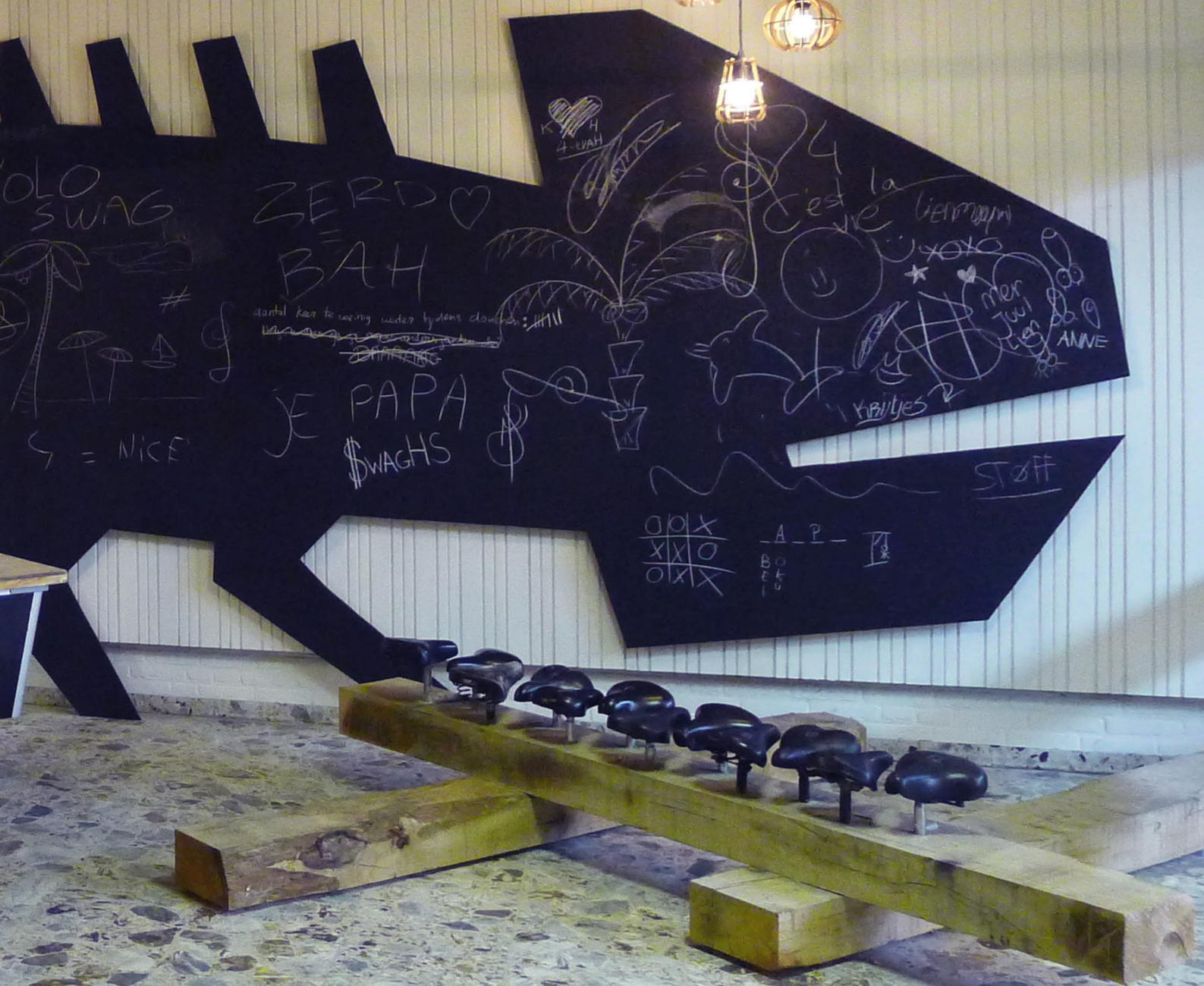
Transformatie naar woningen heeft maatschappelijk nut en mogelijk financieel potentie, waarbij StuHu, starterswoningen en seniorenappartementen relevant lijken.

Er is reeds veel StuHu (16.000+) getransformeerd welke als leerzame referenties kunnen dienen.

Gebouw en omgeving hebben sterke invloed op de potentie van TraNaStuHu.

Monofunctionele kantoren lijken commercieel gezien alleen transformeerbaar bij totale gebiedsherontwikkeling waarbij de praktijk laat zien dat dit zelfs buiten het centrum bij bepaalde aanpak potentie kan hebben voor TraNaStuHu. Studiepunt mobiele studenten zijn relatief vaker buiten het centrum woonachtig. De Transformatiepotentiometer heeft daarnaast 23 functionele, technische, culturele en juridische aspecten op locatieniveau en 28 op gebouwniveau die 'meetbaar' en relevant zijn voor TraNaStuHu.

Case studies



Case studies

In het overzicht en a.d.h.v. gesprekken met experts a.d.h.v. criteria is een **case selectie** gebruikt voor de grondige case studies:

- Het project herbergt meer dan 100 studenten
- Het project is recent opgeleverd
- Het project ligt in de buurt van grote studentenpopulaties en/of onderwijsinstelling
- Medewerking van betrokken actoren
- Een groot deel van het project is een bestaand gebouw
- Functieverandering; voor het project had het project een andere functie
- Pre: het project belicht een specifieke vorm van TraNaStuHu

De volgen selectie is zodoende ontstaan:
Zusterflat, De Studio Amsterdam en The Student Hotel

Case study: documentatiestudie

A.d.h.v. documentatiestudie worden deze **kwantitatieve gegevens** verzameld:

- Algemene gegevens
- Foto's & plattegronden
- Type gebouw voor transformatie (functie, bouwjaar)
- Tijdelijk/permanente functieverandering
- Oude functie/nieuwe functie
- Oorspronkelijk bouwjaar en TraNaStuHu opleverdatum
- Actoren

Een deel van de gegevens rondom de cases zijn a.d.h.v. kwantitatieve documentatiestudie vooraf gevonden. De ontbrekende gegevens zijn zo mogelijk tijdens het diepte-interview met de experts aangevuld.

Case study: diepte-interview experts

Een diepte-interview is meestal een semi- of helemaal niet gestructureerd interview om kwalitatieve informatie te verzamelen (Bryman, 2012, p. 213).

In de kwalitatieve diepte-interview worden a.d.h.v. de lijst thema's en gevonden aspecten volgens een semi-gestructureerd interview de succesfactoren en knelpunten onderzocht.

Resultaat case study

De case studies geven praktijkillustraties van de besproken thema's en aspecten. De overeenkomsten en afwijkingen bij alle thema's, aspecten, succesfactoren en knelpunten zijn bekeken, wat heeft bijgedragen aan de opzet van het instrument.

Case 1 Zusterflat

OPENING ZUSTERFLAT DOOR MINISTER BLOK (SHS ARCHIEF, 2015)



Case 1 Zusterflat

<i>Naam project</i>	Zusterflat
<i>Adres</i>	Aan 't Verlaat 31, Delft
<i>Opleverdatum</i>	10 Maart 2015
<i>Oorspronkelijke bouwjaar</i>	1960
<i>Functie voor transformatie</i>	Zusterflat GGZ
<i>Type woningen</i>	15 huizen met 150 onzelfstandige kamers
<i>Aantal BVO m2 totaal</i>	Circa 6.500
<i>Link</i>	www.shsdelft.nl

Tabel 10 Projectgegevens Zusterflat (SHS Delft, 2015)

<i>Actor</i>	Naam
<i>Ontwikkelaar</i>	SHS
<i>Gemeenten:</i>	Delft
<i>Gebouweigenaar</i>	GGZ Delfland
<i>Studentenhuysvesters</i>	4-Freedom & MyStay
<i>Beleggers</i>	Euroyal Invest
<i>Eindgebruikers</i>	Studenten TU

Tabel 11 Actoren Zusterflat (SHS Delft, 2015)

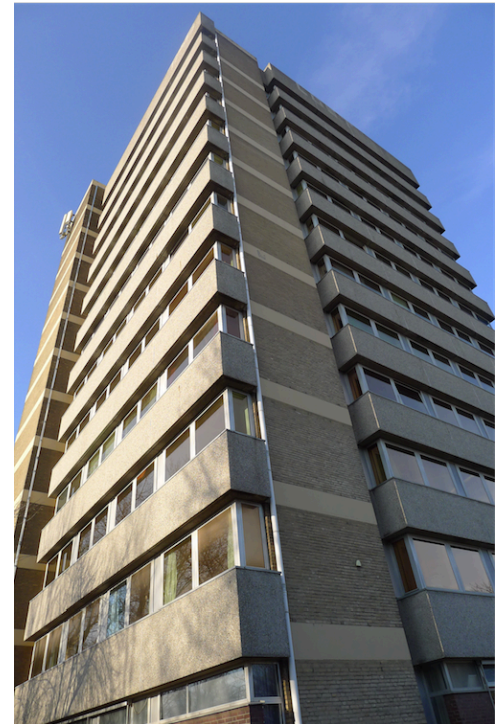


Fig. 40 Zusterflat bij opening (SHS Maart 2015)

Input expert case Zusterflat



Thema 1: Marktvraag studentenhuisvesting

Het initiatief van SHS ontstond mede door de woningnood onder studenten in Delft. SHS heeft tijdens de initiatiefase rond 2011 de marktvraag in Delft in kaart gebracht a.d.h.v. eigen marktonderzoek. Hierbij zijn gesprekken met de gemeente, de TU Delft en aanvullende marktrapporten de basis geweest waarop ze de vraag destijds inschatte op een tekort van ruim 3000 woningen in Delft tot 2022, waarna een terugloop verwacht werd. Ten tijde van het initiatief werd er voldoende vraag voor de 150 kamers verwacht. Over de verandering van het studievoorschot op lange termijn was (en is) veel onduidelijkheid. Dit was nog een bevestiging voor de flexibiliteit van deze tijdelijke herbestemming, doordat het risico voor teruglopende marktvraag minder invloed heeft dan bij projecten met een langere verhuurperiode. Ook is er rekening gehouden met een kleine vraag (34 kamers) voor internationale studenten. In 2015 wordt door SHS nog steeds een tekort in Delft verwacht, getuige de plannen rondom de ontwikkeling van naastgelegen leegstand voor 131 studenten (S.E., 2015).



Thema 2: Veranderende woonwensen studenten

Het bestuur van SHS bestaat uit TU studenten, wat dat betreft zijn ze zelf onderdeel van de doelgroep. Echter bleek dat binnen deze groep niet alle meningen direct hetzelfde waren, bijvoorbeeld rondom de afweging tussen zelfstandig of onzelfstandige woningen. Niet gelijk aan de landelijke tendens hadden de SHS bestuursleden de persoonlijke overtuiging dat er in Delft ook juist veel was naar betaalbare gedeelde woningen, oftewel onzelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen. Uiteindelijk hebben de maatvoering van het gebouw en de benodigde investeringen de doorslaggevende beslissing gevormd; de maatvoering was het meest efficiënt te gebruiken met onzelfstandige woningen. Daarnaast week in dit geval, met een termijn van slechts 10 jaar, het verdienmodel met zelfstandige woningen ook af.

Het uitgangspunt van de huisvesting heeft een tijdelijk karakter waardoor besloten is een aanpak met relatief weinig investeringen en een simpele kwaliteit, te meer omdat het project slechts een afschrijfperiode van 10 jaar heeft. De kamers en gangen zijn sober afgewerkt, waarbij studenten bijvoorbeeld zelf hun kamervloer moeten leggen. Door deze aanpak zijn bijvoorbeeld veel onderdelen hergebruikt, zoals delen van de keukens. Er zijn sobere keukens met basisvoorzieningen, een gemeenschappelijke ruimte en een balkon per 7 tot 15 kamers en er is snel internet (glasvezel TU internet). Wel wordt de wooneis van de grote gemeenschappelijke ruimte erkend, waar extra (maar relatief erg beperkt) budget voor is vrijgehouden. Hiertoe is er een prijsvraag uitgeschreven waarbij studenten een hip ontwerp voor beperkt budget hebben gemaakt dat is uitgevoerd, zie afbeeldingen. Verder heeft het project geen aanvullende diensten en/of voorzieningen .

De vraag naar short-stay en all inclusive woningen wordt wel in kleine mate herkend. In samenwerking met beheerder MyStay zijn er 34 kamers voor internationale studenten gemeubileerd en gestoffeerd.

SHS heeft binnen de doelgroep ervaren dat de woonwensen en eisen aansloten bij deze sobere aanpak, waardoor mede de huurprijs beperkt kon blijven. Meer kwaliteiten toevoegen om aan andere woonwensen te voldoen leek financieel niet haalbaar met de afschrijfperiode van 10 jaar.

De verwachting van SHS is wel dat de woonwensen omhoog zullen gaan zodra er kwantitatief meer aanbod aan StuHu is in Delft. Er zijn een aantal grote moderne StuHu projecten in ontwikkeling en/of opgeleverd waarbij aan meer woonwensen wordt voldaan. Als voorbeeld worden het moderne X-ray van DUWO, twee grootschalige StuHu projecten, vlakbij de TU campus en projecten in Den Haag genoemd, samen vele honderden moderne nieuwe studentenwoningen. Wanneer er veel aanbod aan kwalitatief hoogwaardige woningen zou zijn en de prijs daarmee daalt, is er een kans dat projecten met minder hoge kwaliteit in het geding komen. Ook met het oog op onvoorspelbare wooneisen- en vraag lijkt het tijdelijke karakter ook hier een uitkomst (S.E., 2015).



Thema 3: Financieel

De aankoopwaarde is bij deze case niet relevant omdat GGZ Delfland de eigenaar blijft, wat dus ook de financiële drempel bij aanvang verlaagd. Er is met de financiers een huurafpraak van het gebouw voor 10 jaar vastgelegd.

De tijdelijke transformatie bouwkosten waren relatief erg laag door de eerdere genoemde sobere insteek. SHS heeft als startende stichting ook financieel geen eigen risico genomen. Daarnaast is het feit dat SHS een stichting is en daarnaast uit studenten bestaat beiden financieel gunstig in verhouding met grote ontwikkelaars met hoge overhead kosten en winst- en/of rendementseisen.

Het was lastig om beleggers te vinden die in zo'n pand tijdelijk wilde investeren. De expert noemt een aantal redenen. Zo heeft het studentenbestuur geen relevant netwerk in verhouding met grote ontwikkelaars. Daarnaast bleek in 2012-2013 geen enkele bank geïnteresseerd. Ook was het fenomeen van tijdelijk transformeren zeer onbekend. Het leek erop dat grotere beleggers niet geïnteresseerd waren omdat het voor maar 10 jaar is, terwijl er wel veel risico's bij kwamen kijken. In de initiatieffase is gewerkt met een begroting, waarbij voor onvoorzien een bepaald bedrag ingecalculereerd was. Nadien bleek dat de post onvoorzien en nog een aantal kostenposten te ruim waren ingeschat, waardoor deze naar beneden zijn bijgesteld. Dit is één van de redenen waardoor uiteindelijk de totale begroting lager is gebleken en daarmee de financiële haalbaarheid gunstiger is uitgepakt.

Daarnaast lijkt het lastig investeerders te vinden die bereid zijn in een pand van een ander (in dit geval de GGZ Delfland) te investeren. Uiteindelijk heeft SHS particuliere beleggers gevonden, wat als bijkomend voordeel had dat deze persoonlijk betrokken waren en veer kennis en kunde met het bestuur hebben gedeeld tijdens het traject.

Zoals gezegd waren onzelfstandige woningen zeker gezien de plattegrond en mindere investeringskosten en bijhorende opbrengsten financieel gezien de meest positieve variant. Voor de huuropbrengsten is in lijn met het hele concept en uitstraling gekozen niet de maximale huur die toegestaan is te vragen maar ongeveer 90%. De financiers ontvangen de huur van de studenten, waarvan een deel naar de beheerder gaat (4-Freedom en MyStay). Er is voor de verwachting voor huuropbrengsten gerekend met een bepaald aanvangsleegstand en leegstand vlak voor oplevering aan het einde van de 10 jaar. De aanvangsperiode en oplevering is niet korter of langer dan bij langlopende projecten, dus deze leegstand zou relatief gezien iets hoger kunnen zijn.

Het SHS project laat zien dat tijdelijke transformatie naar studentenhuisvesting onder bepaalde omstandigheden financieel een zeer haalbaar project kan zijn. Wel maakt de relatief korte periode van 10 jaar het lastiger grote partijen te binden. Bij dergelijke projecten zijn kleinere beleggers logische investeerders (S.E., 2015).



Thema 4: Juridisch

Het beleid van de gemeente Delft had een positieve invloed op dit proces. Een actieve wethouder had als speerpunt het aanpakken van tekort aan StuHu. Er is dan ook proactief meegewerkt door de gemeente op het gebied van juridische vraagstukken. Een andere succesfactor was uiteraard de wijziging van de Crisis- en herstelwet. Hierdoor was het mogelijk een omgevingsvergunning voor tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan aan te vragen tot 10 jaar in plaats van 5 jaar voor 2014. Ook kon hierdoor de leegstandsvergunning gekoppeld worden aan de omgevingsvergunning, waardoor huurbescherming ook na de 10 jaar komt te vervallen, zodat het opleveren aan de eigenaar geen problemen met zich meebrengt.

Met 5 jaar zou het financieel niet haalbaar zijn. Daarnaast hoeft bij tijdelijke transformatie niet aan als nieuwbouw van het bouwbesluit te voldoen, waardoor soepelere regels van toepassing waren.

De fiscale regelingen rondom overdrachtsbelasting waren niet van toepassing doordat het gebouw van dezelfde eigenaar bleef. Wel moet er door de eigenaar belasting over het vastgoed betaald worden, waarbij niet toegelicht is of dit voor rekening van de eigenaar, beheerder of investeerder is gekomen.

De geluidsbelasting van de gevel van woningen heeft ook een lagere norm dan kantoren. De exacte waarde bij dit project weet de expert niet. Wel stelt de expert dat overschrijding van de norm problemen met de vergunning kan veroorzaken. Binnen een kleine bandbreedte onder bepaalde omstandigheden kan ontheffing worden aangevraagd (S.E., 2015).



Thema 5: Gebouw & omgeving

Het gebouw ligt ten oosten van het centrum van Delft. Het is direct verbonden aan grote weg en het ligt op 10 minuten fietsafstand van de TU en het station en 5 minuten van het centrum. Het gebouw is gelegen op het terrein van GGZ Delfland. Doordat het niet midden in een woonwijk ligt, scheelt dit i.v.m. mogelijke overlast en daarmee haalbaarheid. Achter de toren ligt een groen gebied.

Het gebouw zelf heeft geen noemenswaardige architectonische of culturele kwaliteiten. Het gebouw heeft ongeveer 8 jaar leeg gestaan. In die 8 jaar is de onderste verdiepingen nog tijdelijk voor kantoren gebruikt. Daarvoor is het als 'zusterflat' gebruikt en woonde de

zusters van die op het GGZ terrein werkte er. Vanwege bezuinigingen is dit destijds gestopt en zusters kregen niet langer huisvesting. Na de leegstandsperiode is braakschade en koperdiefstal geconstateerd.

Ondanks de sobere aanpak is er bij dit project wel uitgebreide asbestrapportage, type A & B, uitgevoerd. Dit was zowel voor vergunningen als eigen uitgangspunten nodig. Hierbij kwam naar voren dat er een risico was dat er asbest verwerkt zit in de kit rond de ramen. Als dat geval moet alles in containment worden verwijderd en vervangen voor nieuw kit. Dat zou tot een zeer grote kostenpost en vertraging kunnen lijden met grote gevolgen voor de financiële haalbaarheid. Echter bleek in dit geval dat de lage hoeveelheid ver onder de norm lag waardoor sanering niet nodig is. Wel zijn boven een aantal balkons hechtgebonden asbestplaten gevonden. Deze vorm vraagt geen volledige containment en deze platen konden daarom simpel afgevoerd worden, wat inhield dat er niet veel tijdverlies en saneringskosten waren (S.E., 2015).

De plattegrond en indeling van de draagstructuur sloot op de meeste verdiepingen goed aan, waardoor geen grote technische ingrepen nodig waren. Er heeft tijdens de leegstand veel diefstal plaatsgevonden van koperen leidingen, kranen en andere materialen. Samen met schade door vorst moest hierdoor vrijwel al het leidingwerk vervangen worden. Ook was de riolering verroest. Aan de gevel en draagstructuur hoefde geen technische aanpassingen te worden gedaan. Ook de kozijnen en ramen konden op een paar uitzonderingen na hergebruikt worden zonder aanpassingen.

De maatvoering op de bestaande tekening bevatte een aantal afwijkingen en wanden en leidingen stonden verkeerd aangegeven. Er is niet gekozen opnieuw alles in te meten omdat deze kosten niet in verhouding zouden liggen met de meerwaarde ervan. Ook zouden er geen grootschalige ingrepen nodig zijn, waardoor hoge risico's en faalkosten bij afwijkende maatvoering niet aannemelijk waren.

Er is niet speciaal rekening gehouden met het adaptief vermogen; doordat er kleinschalige ingrepen zijn gedaan is dat ook minder relevant. Daarnaast is juist het tijdelijk transformeren al in bepaald opzicht adaptief; het laat ruimte voor andere functies over 10 jaar.

Met betrekking tot technische installaties is vrijwel alles vervangen. Er is nieuwe centrale verwarming en bijhorende ketels en leidingen aangelegd. De bestaande liften zijn gerevitaliseerd. Ook de ventilatiesysteem is vervangen. Ook voor water af- en toevoer zijn nieuwe ingrepen gedaan. De installaties zijn zodoende een van de grootste kostenposten geweest.

De tijdelijke transformatie van dit gebouw heeft wel degelijk als pioniersproject gefunctioneerd in Delft waardoor het een goed voorbeeld is van wat er wel en niet mogelijk is met tijdelijke transformatie naar StuHu. Er is veel lering uit dit gebouw en proces te trekken voor volgende projecten. Dit kan de efficiëntie van volgende processen ten goede komen.

De gemeente Delft heeft als beleid om kamernood op te lossen en als bijkomstigheid het terugdringen van leegstand. Dit staat in Delft niet heel hoog op de agenda omdat de leegstand in Delft wel mee valt. Er is zeer regelmatig, om de twee weken, overleg tussen SHS en de gemeente geweest waarbij zelfs af en toe de investeerder mee is geweest om wederzijds vertrouwen te vergroten (S.E., 2015).

Voor de GGZ Delfland kostte het pand alleen maar geld aan onderhoudskosten, verzekering, belasting en afschrijving. Ze stonden open voor gesprekken maar het belangrijkste uitgangspunt was dat de combinatie met patiënten die in naastgelegen gebouwen wonen goed zou verlopen. De combinatie met studenten werd niet heel positief ingeschat. SHS had als doel kamernood op te lossen en daarmee leegstand te verminderen a.d.h.v. ontwikkeling van onzelfstandige kamers voor TU studenten.

De private belegger is na overleg samen met SHS het project ingegaan. Daarbij is minder sterk vastgehouden aan één specifiek rendement en is veel lering getrokken uit zijn begeleiding. Bepaalde risico's werden in contract vastgelegd zodat bijvoorbeeld het huurcontract van de belegger met GGZ Delfland pas na afgifte van vergunningen zou ingaan, de tijdelijke ontheffing verleend zou zijn en er minsten een aantal kamers verhuurd zouden zijn.

De 12 bestuursleden van SHS studeerden zelf allemaal en waren zodoende onderdeel van de doelgroep en eindgebruik. Met persoonlijke ervaringen en meningen rond StuHu heeft dit van initiatief tot aan ontwerp van de kamers doorgewerkt. Via SHS was er dus contact met de eindgebruiker. Traditionele ontwikkelaars baseren hun ontwikkeling waarschijnlijk op doelgroeponderzoeken. Het zou volgens de expert gunstig zijn wanneer er actief met studenten door een pand gelopen wordt. Deze kan toch beter een beeld geven van wat de woonwensen zijn en welke aspecten meer of minder aandacht verdienen.

Ook konden studenten in ruil voor korting op de huur onder begeleiding zelf meewerken aan de bouw. Hierdoor heeft een groep studenten al voor bewoning het gebouw en de andere bewoners beter leren kennen, wat bij kan dragen aan de betrokkenheid van bewoners. Voor het indelen van de begane grond is ook een prijsvraag onder studenten uitgezet, waar ongeveer dertig plannen uit zijn gekomen waarvan er één is ontwikkeld (S.E., 2015).

Conclusie diepte-interview Zusterflat


Hieronder staat in tabelvorm welke lering getrokken kan worden uit succesfactoren en knelpunten van dit praktijkvoorbeeld van TraNaStuHu.

Met name de tijdelijke bestemmingswijziging, de lage investeringskosten en de bijhorende pioniersrol maakt deze casus informatief.

Thema	Succesfactoren	Knelpunten
1: Marktvraag	Tekort StuHu ten tijde van ontwikkeling 2011	Wanneer aanbod groter wordt, kans op concurrentie leegstand door sobere kwaliteit
	Tekort StuHu verwacht ten tijde van interview (2015)	Toekomstige invloed studievoorschot op marktvraag Delft onduidelijk
	Tijdelijke transformatie (10 jr) zorgt voor minder groot risico toekomstige marktvraag	
	Vraag short-stay voor internationale studenten beperkt herkend (34/150 kamers op ingericht)	
2: Veranderende woonwensen StuHu	Bestaande maatvoering en bijhorende lage investeringen sloten het beste aan bij onzelfstandige woningen	Binnen studentenbestuur afwijkende meningen rondom woonwens (zelfstandig/onzelfstandige woningen)
	Bouwkosten laag door sobere aanpak en inzet studenten werkzaamheden	De hogere investeringen voor zelfstandige woningen zouden minder gunstig zijn i.v.m. tijdelijke verhuurperiode
	Hergebruik bestaande voorzieningen zoals aanwezige keukenonderdelen	Minder investeringen in andere kwaliteiten m.b.t. woonwensen mogelijk door tijdelijke verhuurperiode
	Snel-draadloos internet (glasvezel TU)	Meerdere zeer grote en moderne StuHu ontwikkelingen in Delft, Den Haag en R'dam in ontwikkeling
	Gemeenschappelijke ruimte sociale woonwens uitgevoerd	Wanneer aanbod StuHu in Delft omhoog gaat is kans op leegstand door verschil in woonkwaliteiten aanwezig
	Prijsvraag onder studenten met klein budget heeft in hippe sociale gemeenschappelijke ruimte geresulteerd	Contrast tijdelijke transformatie en permanente moderne nieuwbouw vrij groot
3: Financieel	Ondanks trend modernere en luxere woonwensen en voorzieningen bleek er voldoende vraag voor sobere aanpak	
	Flexibel (Tijdelijkheid & lage investeringen) i.v.m. mogelijke toekomstige concurrentie moderne projecten	
	Geen verwervingskosten, want huren (10 jr) van eigenaar	Zeer lastig belegger vinden voor tijdelijke transformatie
	Bouwkosten relatief erg laag door sobere insteek	Studentenbestuur zelf geen netwerk m.b.t. beleggers
	SHS zelf geen financieel risico	Banken en grote beleggers niet geïnteresseerd
	SHS stichting & studenten; geen hoge overheadkosten, winst-en/of rendementseisen	Beleggingsproduct (tijdelijke transformatie) zeer onbekend

	Enkele risico's bleken stuk lager dan eerst ingeschat	Korte huurperiode (10 jr) niet interessant grote beleggers
	Post onvoorzien te hoog ingeschat; kon verminderd worden	Door partijen worden relatief veel risico's verwacht
	Financiële haalbaarheid (nog) beter dan in begroot was	Investerders niet happig op investeringen in andermans pand
	Particuliere belegger gevonden welke ook persoonlijk betrokken is gebleven en ook kennis heeft bijgedragen	Maximale huurprijs wordt niet gerekend i.v.m. sobere karakter
	Onzelfstandige woningen m.b.t. huuropbrengsten meest rendabel in dit geval	Aanvangsleegstand en uitstroomeleegstand relatief grotere financiële invloed dan bij langere huurperiode
4: Juridisch	Beleid Gemeente Delft proactief i.v.m. StuHu & transformatie	Belasting dient te worden
	Verandering Crisis- herstelwet: omgevingsvergunning voor tijdelijke ontheffing bestemmingsplan 5 > 10 jr	Norm geluidsbelasting gevel woning lager dan kantoren; kan problemen opleveren doordat gevel bij tijdelijke transformaties meestal niet vervangen worden.
	Verandering Crisis- herstelwet: leegstandsvergunning gekoppeld aan omgevingsvergunning met huurbescherming voor zelfde periode (i.v.m. opleveren na 10 jr)	
	Geen overdracht eigenaar dus geen overdrachtsbelasting	
	Geen nieuwbouweisen bouwbesluit bij transformatie	
	Er is onder bepaalde omstandigheden ontheffing mogelijk voor norm geluidsbelasting op gevel	
5: Gebouw & omgeving	Locatie gunstig t.o.v. centrum, station, onderwijsinstelling	Geen architectonische of culturele kwaliteiten
	Gebouw vrij in omgeving, geen woonwijk, geen overlast	8 jaar leegstand; braakschade en koperdiefstal
	Zeer goede	
	Complete asbestrapportage laten uitvoeren	Asbest (hechtgebonden) gevonden in balkonplaten
	Hechtgebonden asbest te verwijderen zonder containment dus minder tijdsverlies en lagere saneringskosten	Risico op asbest in kit van alle ramen/kozijnen; boven norm had dit voor hoge kosten en tijdsverlies gezorgd
	Goede plattegrond en indeling draagstructuur	Veel diefstal koperleiding en vorstschade tijdens leegstand; leidingwerk waardeloos
	Geen grote technische ingrepen nodig	Riolering verroest
	Gevel en ramen/kozijnen vrijwel geen ingrepen nodig	Veel afwijking maatvoering tekeningen en realiteit
	Wegens gebrek aan grote technische ingrepen afwijkende maatvoering geen groot risico	Opnieuw exact inmeten niet gedaan; kosten wogen niet op
	Tijdelijk transformeren in bepaald perspectief 'adaptief'	Geen toegevoegde waarde aan adaptief vermogen toegevoegd
		Alle technische installaties (CV, ketels, leidingen, ventilatie, water af- en toevoer) moesten vervangen worden; hoge kostenpost
		Liften moesten worden gerevitaliseerd
	Beleid Gemeente Delft proactief i.v.m. StuHu & transformatie	Beperkte hoeveelheid leegstand in Delft; minder noodzaak gemeente
	Tweede project; succes van huidige transformatie reden voor naastgelegen pand	Zorginstelling had twijfels combinatie studenten/patiënten
	Noodzaak bij gebouweigenaar die operationele kosten had (onderhoud, belasting, afschrijving, etc.)	
	Private belegger proactief in proces en minder star met bepaalde rendementseis bezig maar mogelijk maken project	
	Studenten in bestuur ontwikkelende partij zorgde voor directe invloed op ontwerp vanuit doelgroep 'eindgebruiker'	
	Ook traditionele partijen zouden mogelijk baat hebben bij kritische projectbezoeken met studenten i.v.m. wensen	
	Betrokkenheid van eindgebruikers ook versterkt door begeleid mee te laten bouwen tegen huurkorting	

Tabel 12 Subconclusie diepte interview Zusterflat (De Kat, 2015)



Case 2 De Studio

OPENINGSTUDIO BG IN DE STUDIO (RDV, FOODCOLLECTIVEAMSTERDAM.COM, 2013)

Case 2 De Studio

<i>Naam project</i>	De Studio
<i>Adres</i>	Bos & Lommerplantsoen 1, Amsterdam
<i>Opleverdatum</i>	Part I: December 2013 Part II: medio 2015 Middenkern: Vanaf 2016
<i>Oorspronkelijke bouwjaar</i>	1959
<i>Functie voor transformatie</i>	Kantoor
<i>Type woningen</i>	Totaal 771 starters- en studentenwoningen Groot deel koop Klein deel huur
<i>Aantal BVO m2 totaal</i>	Circa 40.000 (totaal)
<i>Link</i>	www.am.nl

Tabel 13 Projectgegevens De Studio (Schüco, n.d.) en (AM, 2015)

Actor	Naam
<i>Ontwikkelaar</i>	AM & Stadgenoot
<i>Gemeenten:</i>	Amsterdam, West
<i>Gebouweigenaar</i>	AM & Stadgenoot
<i>Studentenhuisvesters</i>	Stadgenoot & Steenvastgoed
<i>Beleggers</i>	Euroyal Invest
<i>Eindgebruikers</i>	Starters en studenten

Tabel 14 Actoren De Studio (Schüco, n.d.) en (AM, 2015)



Fig. 41 De Studio (AM, 2015)



Thema 1 Marktvraag studentenhuisvesting

Het concept van De Studio is niet alleen voor studenten relevant, er wonen ook andere doelgroepen. Het project bestaat uit twee delen, 320 studio's in de noordvleugel (part I) en 331 in de zuidvleugel (part II). Daarnaast staat een transformatie naar 120 woningen en aanvullende voorzieningen gepland voor 2016 in de middenkern.

De brede doelgroep is jonge stedelingen en alleenstaanden, waarvan veel starters en studenten. De studio's variëren van 28 tot 35 m². Het concept is volgens de expert dus niet ingezet als puur studentenhuisvesting.

Wel heeft AM kennis over de marktvraag door studenten in Amsterdam. In 2011 heeft AM onderzoek gedaan naar de marktvraag van studenten, waarbij de resultaten zijn gebruikt tijdens de ontwikkeling van de Studio en Villa Mokum (van Gend & Keuter, 2011).



Thema 2. Veranderende woonwensen studenten

De studio bestaat uit zelfstandige huur- en koopwoningen van 28m² tot 47m². AM is in 2011 een campagne voor StuHu in Amsterdam gestart met 1210 inschrijvingen. Uit dit marktonderzoek komen een aantal woonwensen naar voren. Het profiel van de geïnteresseerde studenten geeft aan dat ze verhuizen uit het huis van ouders of een woning met gedeelde voorzieningen (van Gend & Keuter, 2011).

De woningen hebben een eigen badkamer en keuken. Daarnaast is het gebouw opnieuw geïsoleerd en zijn de vloeren voorzien van vloerkoeling- en verwarming. Zie plattegronden. Daarnaast lijkt er een voorkeur te bestaan voor een wasserette, fitness gelegenheid, huismeester en gezamenlijke binnentuin.

Het project beschikt uiteindelijk over een servicebalie, wasserette, huismeester, gezamenlijke buitenruimte en een coffeecorner. Op de begane grond is een spectaculaire

hotspot Studo BG ontworpen met 1750 m2 horecabestemming waar ruimte komt voor het nieuwe werken.

Daarnaast wordt er aan de woonwens voldaan van een buitenruimte in de vorm van een opnieuw vormgegeven plantsoen en ligt er vlak naast het nieuw aangelegde bos- en lommerplantsoen (Schüco, n.d.).



Thema 3: Financieel

Het oude GAK gebouw is ieder voor 50% van AM en Stadgenoot, welke ook gezamenlijk het project hebben ontwikkeld. De expert was nog niet aanwezig tijdens de aankoop en kan hier niet op toelichten (DS.E., 2015).

“Er is veel geïnvesteerd in de grote economische en technische uitdagingen”

De bouwkosten zijn aanzienlijk geweest, gezien het project grootschalig getransformeerd is. Zo waren er een aantal eisen waar grote technische ingrepen voor nodig waren zoals terug te lezen in thema 4. Eén onderdeel is de gevel die totaal vernieuwd moest worden, waarbij het uiterlijk van dit monument niet mocht worden aangetast. Extra voorbereiding en diepgaand ontwerp was hierdoor nodig. Ook zijn hier vrijwel geen standaard gevelelementen gebruikt en is alles speciaal ontwikkeld (Schüco, n.d.). Dit heeft er volgens de expert toe geleid dat de kosten voor deze dubbele vliesgevel hoger lagen dan bij nieuwbouw.

AM is geen asset manager en heeft zodoende geen exploitatieberekening gebruikt. M.b.t. toekomst- en verkoopwaarde blijkt uit de aangeleverde toelichting dat de studio's tussen de € 71.500,- en €115.000,- verkocht werden inclusief complete keuken en badkamer.

Daarnaast heeft de Gemeente Amsterdam de grond gekocht en uitgegeven in erfpacht waardoor kopers niet betalen voor grond en de aankoopprijs lager is, maar ze wel jaarlijks erfpacht afdragen.

Met betrekking tot beleggers meldt de expert dat StuHu zeker professionalisering doormaakt. De ervaring is ook dat er recent steeds meer partijen bij StuHu betrokken raken. Aan de hand van voorbeelden wordt het beeld bevestigd dat StuHu nu een product is geworden dat in meerdere mate afgenomen wordt door beleggers die eerder geen oren naar StuHu hadden (DS.E., 2015).



Thema 4: Juridisch

Vlak na de startfase van het GAK gebouw zijn er aanpassingen doorgevoerd aan het bouwbesluit, maar door AM en Stadgenoot is besloten toch de voorheen geldende nieuwbouweisen na te streven wat extra inspanning en investeringen heeft gekost maar ook tot betere kwaliteit heeft geleid (DS.E., 2015).

Fiscaal gezien zijn er forse kosten gemaakt met betrekking tot BTW en overdrachtsbelasting. De expert haalt de aanbevelingen aan het Rijk aan die ook in de literatuur gevonden zijn. Wanneer deze drempel verlaagd zou worden kan transformatie in vele opzichten interessanter worden en is de kans kleiner dat beleggers blijven wachten op huurders van hun kantoor.

Hoewel dit voor AM (alleen verkopende partij) niet relevant is, wist de expert wel te noemen dat speciale campuscontracten bij StuHu er voor kunnen zorgen dat alleen de gewenste doelgroep gevonden wordt (DS.E., 2015).



Thema 5: Gebouw & omgeving

De UWV heeft nog een aantal jaren in het gebouw gezeten, waardoor een deel leegstond. De locatie en omvang heeft er voor gezorgd dat er ontzettend veel haalbaarheidstudies op zijn losgelaten. Er zijn allerlei varianten voor het gebouw en/of de locatie overwogen. Overweging van transformatie raakt op een heleboel vlakken, zoals de bepaalde parkeerdruk, het bestemmingsplan en de wijziging daarvan, andere wet- en regelgeving en bijvoorbeeld de plannen en het daadwerkelijke herstel van het naastgelegen bos en lommerplantsoen. Dit kost allemaal veel tijd; voor definitieve beslissingen en de uitvoering daarvan is bij zulke grootschalige transformatieprojecten een lange adem van actoren nodig (DS.E., 2015).

Het gebouw bestaat uit ongeveer 40.000m² met een noordvleugel en een zuidvleugel, met ieder een diepte van 19 meter en een lengte van 70 meter. Het gebouw is een ontwerp van Merkelbach. Dit is bekend uit de wederopbouw en dit gebouw spreekt modernisme uit. Het was voor die tijd erg groot, efficiënt, had moderne liften en was ingericht op de kantoorbanen van die tijd. Het was destijds de ultieme vorm van het efficiënt werken. Het gebouw en de karakteristieke hebben daarmee een bepaalde status gekregen. Het is zodoende een monument geworden en het moest dan ook blijven staan. Ook leidde dit tot de verplichting van het behoud van de gevel; er is hiertoe een speciale dubbele vliesgevel, een typische kantoorgevel, ontworpen die voldoet aan de eisen voor woningen (DS.E., 2015).

De plattegrond van het pand kende een duidelijk stramien en draagstructuur waardoor je studio's via een corridor kunt ontsluiten, zie plattegrond.

Met betrekking tot de maatvoering wordt er in principe gewerkt met oude tekeningen wanneer deze voor handen zijn; het ligt er ook aan wat je kunt behouden of waar grote ingrepen nodig zijn. Daarnaast wordt de maatvoering altijd ter plekke nagemeten. Bij het GAK gebouw is asbest tegengekomen maar de exacte invloed op het proces is niet besproken (DS.E., 2015).

De energieprestatie is ook enorm verbeterd van label E naar label B, waarvoor de gevel en installaties volledig zijn aangepast. Zo bleek uit de EMI-score (Energie Prestatie Maatregelenindex NEN7120) dat 94% van alle mogelijke maatregelen rondom energiebesparing zijn toegepast. Omdat er gepoogd werd te voldoen aan nieuwbouweisen zijn er ook grote technische ingrepen nodig geweest i.v.m. ventilatie, brandwering en geluidisolatie.

Met betrekking tot de adaptieve waarde zijn in principe de studio's later samen te voegen. Wel is de transformatie met de ingrepen en de investeringen definitief naar woningbouw omgezet. De binnenwanden, gevel en installaties zijn hier speciaal op afgestemd. Het casco is dan weer wel meer toekomstbestendig. Ook stelt de expert de vraag hoe je adaptief vermogen kunt definiëren. Zo stelt hij dat vele Amsterdamse grachtenpanden al minstens 3 keer veranderd zijn van functie en wat dat betreft een zeer hoge adaptieve waarde hebben; deze komt misschien niet uit bepaalde type wanden of plattegronden voort maar uit locatie, architectuur of andere karakteristieken (DS.E., 2015).

De gemeente Amsterdam heeft zich bij deze transformatie zeer bereidwillig opgesteld. Het stadsdeel West heeft zich proactief opgesteld. Zo heeft deze de grond uit vol eigendom overgenomen om het pand daarna op erfpacht uit te geven, waardoor de aankooprijzen van de woningen lager konden zijn, wel met jaarlijkse kosten voor erfpacht. Hiermee heeft de gemeente mede geïnvesteerd en de transformatie mogelijk gemaakt.

De hoge betrokkenheid van de bewoners, de eindgebruikers, wordt verder geroemd, waarbij gesproken wordt over vele buurtinitiatieven. Daarnaast is er voor de bewoners een onlineplatform (D.S.E., 2015).

Conclusie diepte-interview De Studio

Hieronder staat in tabelvorm welke lering getrokken kan worden uit succesfactoren en knelpunten van dit praktijkvoorbeeld van TraNaStuHu.

Met name de grootschaligheid, de aantal betrokken actoren en de behouden gebouw karakteristieken maakt deze casus leerzaam.

Thema	Succesfactoren	Knelpunten
1: Marktvrage	Niet focus op slechts 1 marktvrage. Breder: jonge stedeling	
	Variatie in aanbod, verschillende studio's, om in te spelen op verschillende marktfragen	
	Interne kennis aanwezig specifieke marktvrage StuHu Amsterdam Door eigen marktonderzoek	
2: Veranderende woonwensen StuHu	Woonwensen en gewenste voorzieningen voor StuHu in Amsterdam in kaart gebracht middels eigen marktonderzoek	
	Thuiswonende en/of uitwonende studenten in onzelfstandige woningen hebben woonwensen voor zelfstandige woning	
	Moderne woningen; eigen badkamer, keuken, vloerverwarming/koeling Grootste woonwensen voorzieningen: wasserette, fitness, huismeester, gezamenlijke binnentuin	
3: Financieel	Aanwezige voorzieningen: servicebalie, wasserette, huismeester, gezamenlijke buitenruimte, coffeecorner, werkplek, naastgelegen plantsoen & park	
	Gedeeld eigendom (50% AM 50% Stadgenoot)	Veel investering nodig in economische en technische uitdagingen
	Gemeente grond gekocht; aankooprijzen woningen lager Professionalisering StuHu; beleggers krijgen meer interesse	Gevel beschermd gezicht; moest hetzelfde uiterlijk behouden Gevel moest totaal vernieuwd worden Jaarlijkse kosten erfpacht voor bewoners
4: Juridisch	Bouwbesluit gunstig aangepast t.a.v. transformatie	Forse fiscale kosten gemaakt m.b.t. BTW en overdrachtsbelasting
	Wel nieuwbouw nagestreefd i.v.m. kwaliteit	Referentie aan oproep aan Rijk fiscale drempel transformatie te verlagen
	(niet relevant in deze case) Speciale campuscontracten voor verhuurder StuHu	
5: Gebouw & omgeving	Herkenbaar architectonisch karakter (modernisme wederopbouw)	Architectonische kwaliteiten moesten behouden blijven wat extra investeringen vraagt m.b.t. transformatie
	Beschermd monument	Transformatie dergelijk grootschalig project complex Transformatie dergelijk grootschalig project lange looptijd
	Gemeente Amsterdam proactief bij transformatieproces Hoge mate van betrokkenheid eindgebruikers Eigen online bewonersplatform	
	Duidelijk stramien en draagstructuur voor studio's met corridor ontsluiting Energieprestatie van label E naar B	Bestaande gevel voldeed niet voor permanente woningbouw Asbest gevonden (vertraging en kosten niet bekend)
	EMI 9,4 (94% van alle mogelijke energiebesparingsmaatregelen getroffen)	Nieuwbouweisen die nagestreefd werden veel technische ingrepen (m.b.t. ventilatie, brandwering, geluidsisolatie)
	Nieuwbouweisen nagestreefd	Functie woningbouw definitief, geen rekening adaptief vermogen naar andere functie
	Studio's kunnen worden samengevoegd m.b.t. adaptief vermogen	

Tabel 15 Subconclusie diepte interview De Studio

Case 3

The Student Hotel



Case 3 The Student Hotel Amsterdam (Wibautstraat)

<i>Naam project</i>	The Student Hotel Trouw
<i>Adres</i>	Wibautstraat 129, Amsterdam
<i>Opleverdatum</i>	Parool: Augustus 2015 Trouw: januari 2016
<i>Oorspronkelijke bouwjaar</i>	1959
<i>Functie voor transformatie</i>	Kantoor, discotheek
<i>Type woningen</i>	573 kamers
Aantal BVO m2 totaal	28.800
<i>Link</i>	www.thestudenthotel.com

Tabel 16 Projectgegevens The Student Hotel

Actor	Naam
<i>Ontwikkelaar</i>	The Student Hotel & Boelens de Gruyter
<i>Gemeenten:</i>	Amsterdam
<i>Gebouweigenaar</i>	The Student Hotel
<i>Studentenhuysvesters</i>	The Student Hotel
<i>Beleggers</i>	o.a. Perella Weinburg
<i>Eindgebruikers</i>	(internationale) studenten en reizigers

Tabel 17 Actoren The Student Hotel

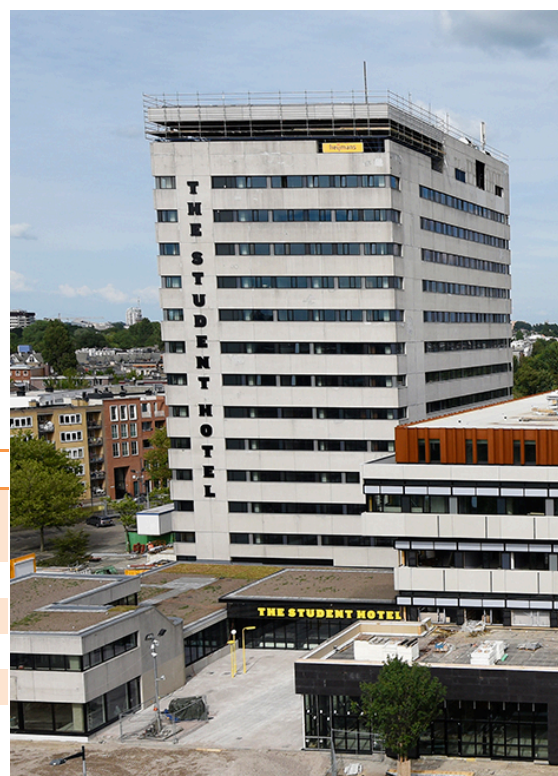


Fig. 42 The Student Hotel Wibautstraat (Heijmans, 2015)



Thema 1: Marktvraag studentenhuysvesting

Het concept is ontstaan door de woningnood van vooral studenten die voor kortere tijd (1 nacht tot 10 maanden) huysvesting zoeken, waarbij ze een structureel tekort aan kamers ervaren. Voorheen noemde ze het veel minder lucratief om in Nederland in StuHu te ontwikkelen, waardoor ze het lang niet hebben gedaan. Pas vanaf ongeveer 2007 begon de marktvraag interessant te worden. Ook in 2015 ervaren ze die vraag als zeer groot, gezien de wachtlijsten en groeiende vraag.

Het concept richt zich vooral op een klein segment van de markt; de buitenlandse student. Ze ervaren een grotere en groeiende interesse van de buitenlandse student. Nederland, en met name Amsterdam en Rotterdam, lijken een sterke aantrekkingskracht op internationale studenten te hebben.

Voor dit specifieke project bleek er zelfs een grotere vraag dan verwacht; alle 573 studentenkamers waren binnen één week verhuurd, zelfs ondanks het feit dat de prijzen hier per maand hoger zijn dan bij de andere vestiging. Alle andere locaties in Amsterdam en de andere steden zitten compleet vol.

Deze grote vraag lijkt te komen door het kwalitatieve aanbod van Nederlandse onderwijsinstellingen. Daarbij wordt het vergelijken van onderwijsinstellingen, de 'ranking', steeds belangrijker en transparanter. Ook informatie over StuHu wordt steeds transparanter. Over de Nederlandse (diploma)student wordt gesteld dat deze vaak via eigen netwerk en kennis alternatieve StuHu en voorzieningen vinden, waardoor deze marktvraag minder relevant is. Voor de lokale marktvraag onderzoekt The Student Hotel wel of er met de verschillende vestigingen geen kannibalisme van eigen marktvraag ontstaat (TSHE, 2015).



Thema 2: Veranderende woonwensen studenten

De internationale student komt vooral af op de goede kwaliteit van de onderwijsinstellingen en heeft minder de mogelijkheden om via eigen netwerk woning en voorzieningen te organiseren, dus The Student Hotel voorziet ze in deze woonwensen. Daarbij bieden ze een heel breed scala aan extra voorzieningen aan naast een kamer.

“Comfort, convenience en community” The Student Hotel spreekt over een “Live & Learn-omgeving” waarmee ze stress wegnemen bij internationale studenten (Santé, 2012, p. 2).

Volgens de expert is de hele omgeving en uitstraling is niet alleen functioneel maar ook esthetisch volledig aangepast aan woonwensen van studenten.

Ook wordt de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte als voorziening zeer groots aangepakt. Bij alle TSH-vestigingen is dit het geval. Bij deze vestiging valt op dat deze ruimte ontzettend groot is. Het ontwerp is heel hip en de meubels en afwerking zijn van zeer hoogwaardige kwaliteit. Er zijn verschillende zithoeken, een pool tafel en andere spelvoorzieningen, een grote afsluitbare studieruimte. Verder voorzien ze in een espressobar, een eet-café en een restaurant, een ontvangstbalie en een sportschool. De sportschool lijkt relatief weinig gebruikt te worden en overwegend 's avonds (TSHE, 2015).

De kamers zijn voorzien van stoffering, eigen badkamer, een bed en kast. Het voordeel is dat alles ingericht is. Iedereen heeft min of meer dezelfde kamers en er mag niets blijvend aangepast worden aan de kamers/meubels en de student mag er maximaal 10 maanden wonen, daarna moet de kamer (tijdelijk) verlaten worden.

Daarnaast is er een gedeelde moderne keuken die van alle gemakken voorzien is. Ook is er standaard een eigen fiets, snel- en draadloos internet, een ingerichte buitenruimte en 24 uur per dag beveiliging. Tegen betaling wordt er ook voorzien in ontbijt, lunch, avondeten, beddengoed, schoonmaakservice, fietsreparatie en een wasserette (TSHE, 2015).



Thema 3: Financieel

The Student Hotel heeft m.b.t. transformatiebouwkosten inmiddels veel expertise opgebouwd met voorgaande projecten met honderden kamers in voormalige kantoorgebouwen onder anderen in Amsterdam bij de Jan van Gaalenstraat, in Den Haag bij Holland spoor en twee locaties in Rotterdam. Hierdoor kunnen ze efficiënter omgaan met begrotingen, bouwkosten en bouwtijd.

Bij deze specifieke case was een deel van de gevel relatief de grootste investeringskosten. Hierbij speelde erg sterk de eis van de welstand mee. Uiteindelijk is een geveldeel opnieuw geïsoleerd en aan buitenzijde is uitgevoerd in erg kostbaar Cortenstaal wat echter ook voor toegevoegde waarde aan het aanzicht van het gebouw zorgt.

Een ander deel van de gevels van het Trouwgebouw konden behouden worden, de hoge bouwkosten voor aanpassing leken hier niet op de wegen tegen de toekomstige meerwaarde. Het isoleren van bestaande gevels is bij voorgaande projecten erg duur gebleken terwijl de isolerende waarde nog steeds te wensen over liet waardoor in bepaalde projecten, wanneer mogelijk, sloop -nieuwbouw van de gevel positief kan uitpakken.

De expert erkent dat internationale beleggers meer interesse krijgen in StuHu in Nederland. De eerste investeerder van The Student Hotel was dan ook een grote Amerikaanse partij, waarbij het stabiele rendement en het verdienmodel doorslaggevend blijken te zijn. Daarnaast bevestigt de expert dat andere vastgoedmarkten momenteel minder relevant zijn met minder interessante rendementen. StuHu waren beleggers voor 2007 huiverig voor. Voor internationale beleggers leek dit ook een onbekende markt. Een andere reden voor de interesse van internationale beleggers in dit project is volgens de expert het feit dat naast StuHu dit ook een hotelvergunning heeft, wat mogelijk flexibel in kan spelen op verandering in de marktvraag naar StuHu. Daarnaast licht de expert toe dat het hotel een belangrijk onderdeel van het huidige verdienmodel is, waardoor ook extra kwaliteit aan gemeenschappelijke voorzieningen kan worden besteed. Bij dit project is het

percentage hotelkamers ook hoger; de aankoop prijs was hoger op deze locatie maar dezelfde locatie is ook gunstiger m.b.t. inkomsten als hotel (TSHE, 2015).



Thema 4: Juridisch

De mogelijkheid van het verhuren van hotelkamers blijkt essentieel te zijn voor deze business case. Het behouden van deze hotel vergunning is dan ook cruciaal. Hierdoor is het zeer belangrijk dat altijd aan goed aan alle eisen voldaan wordt. Daarnaast moest bij het eerste transformatieproject van The Student Hotel voldaan worden aan de nieuwbouweisen terwijl dit nu soepeler is geregeld.

De vraag naar short-stay, een aantal maanden, is de laatste jaren blijven groeien. Short-stay wordt steeds groter onderdeel naast buitenlandse studenten die voor langere tijd komen. Er is altijd een bepaald spanningsveld met de gemeente; ze zijn StuHu maar short-stay valt daar niet of nauwelijks binnen. Er vindt dan ook regelmatig overleg plaats met de gemeente waarin wordt besproken wat voor beide partijen werkbaar is. De gemeente heeft uiteraard een ander beleid voor hotel, short-stay en langdurige StuHu.



Thema 5: Gebouw & omgeving

De locatie is bij het project van de case study erg goed. Het ligt aan een grote drukke weg, naast station en metro, vlak bij de Amsel en het is eenvoudig bereikbaar per fiets. Er ligt een park binnen korte fiets- of loopafstand.

Bij het andere project, de van Gaalenstraat, ligt het project buiten de ring. Voor de voorname doelgroep, de buitenlandse student, blijkt dit veel minder een probleem te zijn. Zeker in verhouding met veel andere landen is de fietsafstand naar het centrum nog steeds zeer aanvaardbaar. Deze doelgroep heeft ook minder een eigen netwerk om iets anders te huren.

De gemeente wilde actief iets doen tegen de leegstand. Daardoor is bij beiden projecten een speciale project manager op de transformaties gezet wat een grote succesfactor was voor het slagen van deze projecten.

De directe omgeving is zelfs na overleg met de gemeente aangepast zodat de verkeerssituatie veiliger is geworden. Andersom licht de expert toe dat The Student Hotel een fietscursus om studenten veiliger te leren fietsen.

In meerdere transformatieprojecten bleek volgens de expert er toch meer asbest gevonden te worden dan de asbestrapportage aangaf. Dit heeft bij deze case gezorgd voor een aantal dagen uitloop op de bouwtijd, net als bij het project op de Jan van Gaalenstraat. Het is belangrijk welke contractvorm hier bij gebruikt wordt. Hierbij is gewerkt met de Design & Build methode. De asbestrapportage en het risico van de sanering neemt de aannemer. In dit geval bevatte de liftkern en trappenhuizen asbest, waarbij besloten is alles weg te halen. Hierdoor moest het hele trappenhuis in containment waardoor de trappen ook niet bruikbaar waren voor de overige bouw wat invloed kan hebben op de bouwtijd .

Met betrekking tot de maatvoering verteld de expert dat de verantwoordelijkheid bij de van Gaalenstraat bij de aannemer lag; deze heeft het gebouw direct ingemeten en gecontroleerd op met de oude tekeningen, om zo faalkosten te reduceren.

In principe wordt er altijd digitaal 3D ingemeten van te voren omdat er uit ervaring met voorgaande projecten altijd verschil met oude tekeningen en nieuwe inmetingen werd ontdekt. Dit inmeten gebeurt in een heel vroeg stadium. De eerdere afwijking hebben vooralsnog niet voor desastreuze bouwgevolgen gezorgd.

Zoals gezegd is een deel van de gevel aangepast, waarbij hogere isolatiewaarden zijn toegevoegd aan de nieuwe gevel die ook van buiten in Cortenstaal is uitgevoerd. Andere goedkopere oplossingen met vergelijkbare technische kwaliteiten sloten niet aan bij de eisen vanuit de gemeente.

Met betrekking tot andere specifieke technische eisen zijn er voor bepaalde onderdelen ontheffingen aangevraagd; de gemeente Amsterdam kijkt hier wel reëel naar. De tijd liet het niet toe hier verder op in te gaan (TSHE, 2015).

Er wordt door The Student Hotel actief rekening gehouden met het adaptief vermogen bij de transformatieprojecten. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe het later eventueel met andere functie kan worden gebruikt. In dit geval is een hotelfunctie een goede mogelijkheid wanneer de vraag naar StuHu af zou nemen. Zo is het met dit ontwerp vrij eenvoudig mogelijk van 2 kamers 1 kamer maken. Er wordt daarom ook rekening mee gehouden dat er niet 2 kamers met draagwand of Installaties gescheiden worden. Met betrekking tot de installaties wordt gemeld dat alles eruit moest en niets hergebruikt kon worden (TSHE, 2015).

Het project op de van Gaalenstraat had allerlei kinderziektes van transformatie. Zo duurder het veel langer om de kamers vol te krijgen. Om beter te communiceren naar de eindgebruiker te geven is daarom een showroom op de begane grond gemaakt.

Bij de belegger was veel meer overtuigingskracht nodig om de belegger zo ver te krijgen te investeren in transformatie en de locatie buiten de ring. Hiervoor is gedegen onderzoek nodig geweest. Het due diligence rapport werd kritischer bekeken bij het eerste transformatieproject. Stadsdeel Nieuw West ontarmde destijds het concept en wilde graag actieve medewerking faciliteren. Wel was het verkrijgen van een hotelbestemming lastiger omdat hier andere regels voor gelden, zeker in Amsterdam. Ook met betrekking tot reclameborden op de gevel zijn er veel gesprekken nodig geweest (TSHE, 2015).

Conclusie diepte-interview The Student Hotel

Hieronder staat in tabelvorm welke lering getrokken kan worden uit succesfactoren en knelpunten van dit praktijkvoorbeeld van TraNaStuHu.

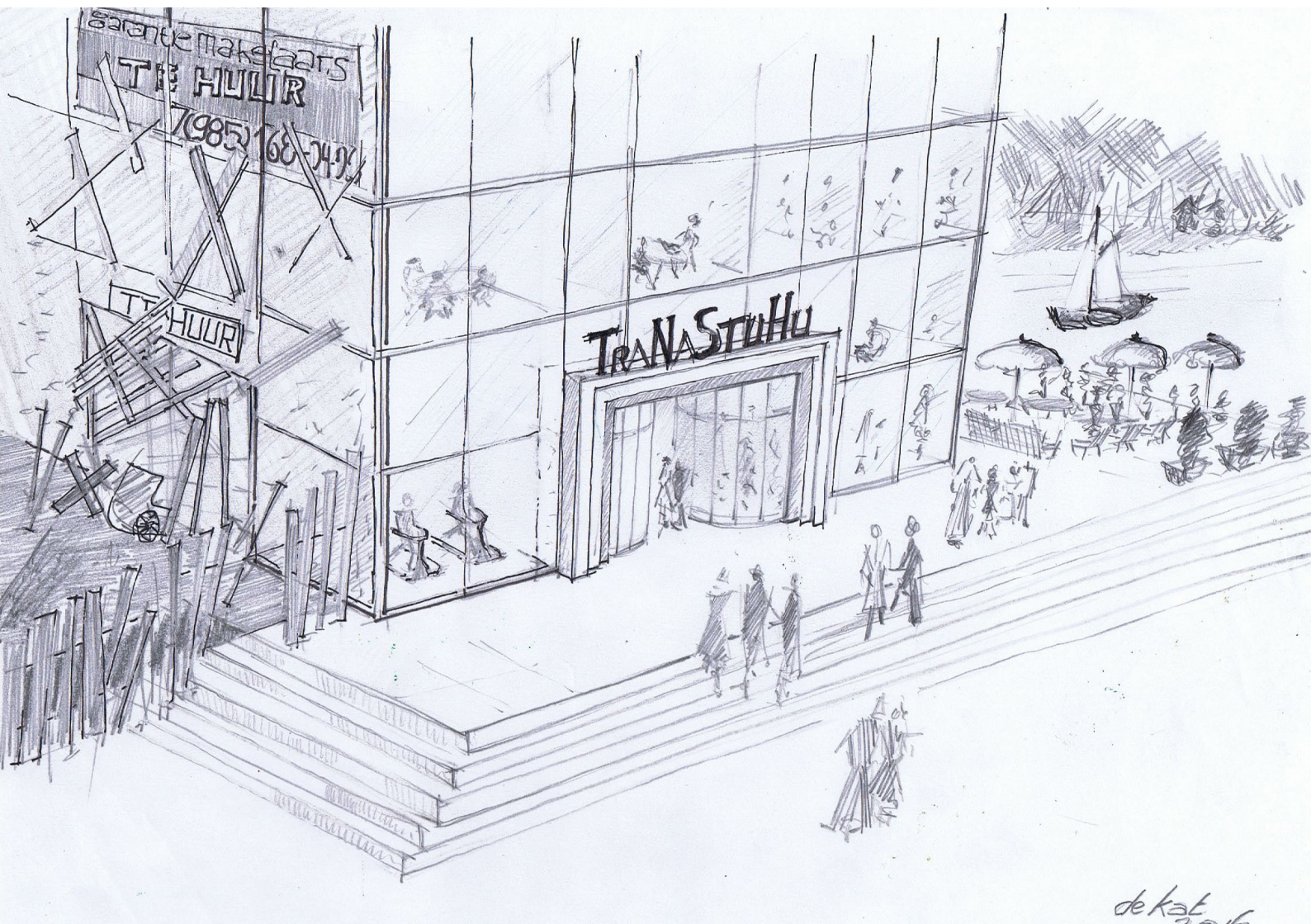
Met name de branding, de afwijkende aanpak m.b.t. bestemmingsplan en de focus op specifieke doelgroep is opvallend.

Thema	Succesfactoren	Knelpunten
1: Marktvraag	<p>Ervaring groot structureel tekort passende StuHu doelgroep</p> <p>Twee doelgroepen: reizigers en internationale studenten (1 nacht – 10 maanden)</p> <p>Nederland, met name A'dam & R'dam, sterke aantrekking op internationale studenten</p> <p>Binnen 1 week 573 kamers verhuurd</p> <p>Hogere kamerprijzen nieuwe vestiging geen probleem vraag</p> <p>Alle vestigingen zitten momenteel compleet vol</p> <p>Ranking van onderwijsinstellingen internationaal gezien belangrijker en transparanter</p> <p>Informatie over kwaliteit van StuHu ook transparanter</p> <p>Kwaliteit Nederlandse onderwijsinstellingen reden grote vraag internationale studenten</p>	<p>Marktvraag van Nederlandse diplomastudenten minder relevant, die vinden vaak via eigen netwerk/kennis alternatieve StuHu en voorzieningen</p> <p>Kannibalisme lokale eigen doelgroep wordt wel in de gaten gehouden</p>
2: Veranderende woonwensen StuHu	<p>De internationale student heeft woonwensen met veel aanvullende voorzieningen, gezien deze dit niet op eigen netwerk/kennis kan organiseren</p> <p>Ze halen stress rondom huisvesting etc. weg bij studenten zodat ze zich op studeren en vermaken kunnen richten</p> <p>Naast functioneel ook esthetisch uitvoerig aangepast op doelgroep</p>	<p>Kamer is maximaal 10 maanden beschikbaar</p> <p>Inrichting mag niet blijvend aangepast worden en iedereen heeft vrijwel dezelfde inrichting</p>

	Zeer uitgebreide gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	
	Hip ontwerp en kwalitatief hoogwaardige meubels en afwerking	
	Standaard voorzieningen: eigen gestoffeerde en gemeubileerde kamer met badkamer, gedeelde luxe keuken, zithoeken, speelruimten, studieruimte, espressobar, eetcafe/restaurant, ontvangstbalie, sportschool, 24u beveiliging, snel-draadloos internet en eigen leenfiets.	
	Optionele voorzieningen: ontbijt, lunch, avondeten, beddengoed, schoonmaakservice, fietsreparatie, wasserette	
3: Financieel	Veel expertise transformatie opgebouwd met vele projecten	Gevelaanpassing (ontwerp en materiaalgebruik) grote investering
	Efficiënte omgang begrotingen, bouwkosten en bouwtijd	
	Nieuwe gevel mogelijk positieve invloed toekomstwaarde gebouw	
	Veel interesse internationale beleggers	
	Combinatie hotel en StuHu populair beleggingsproduct	
	Hotelfunctie belangrijk positieve invloed op verdienmodel	
	Centralere locatie positieve invloed op inkomsten hotel/StuHu	
	Andere vastgoedsegmenten minder in trek	
	Asbestrapportage en sanering via contract vastleggen	Meer asbest dan verwacht in rapportage; uitloop bouwtijd
	Risico asbest bij aannemer	Doordat liftkern en trappenhuis in containment moest tijdelijk niet bruikbaar voor rest bouw; inefficiënt voor bouwproces
	Ook risico afwijkende maatvoering bij aannemer, welke dit in principe elke keer volledig 3D inmeet van te voren	Altijd afwijkingen in oude tekeningen
	Bepaalde onderdelen ontheffingen verleend door gemeente	Goedkopere alternatieve oplossingen van zelfde kwaliteit sloten niet aan bij visie van de gemeente
	Adaptief vermogen; kamers kunnen worden samengevoegd, geen leidingen en geen dragende wanden in scheiding	Alle installaties moesten worden vervangen
4: Juridisch	Eerder project moest voldoen aan nieuwbouweisen. Huidige bouwbesluit soepeler met transformatie.	Hotelvergunning belangrijk voor verdienmodel
	Regelmatig overleg met gemeente m.b.t. beleid hotel, short-stay en StuHu	Altijd spanningsveld met gemeente; short-stay wel of niet StuHu?
5: Gebouw & omgeving	Goede centrale locatie aan grote weg naast station en metro	Drukke weg,
	Park binnen loopafstand	
	Leegstand proactief door gemeente tegengegaan; eigen transformatiemanager van gemeente	
	Directe omgeving aangepast i.v.m. veiligheid	
	Voorgaande projecten show room gebruikt voor betere communicatie naar eindgebruiker	Bij eerste transformatie veel meer overtuigingskracht en vooronderzoek nodig
		Gemeente lastig te overtuigen van grote reclame uitingen gevel
		Hotelbestemming krijgen vaak lastig, zeker in Amsterdam

Tabel 18 Subconclusie diepte interview The Student Hotel

IV. Instrument TraNaStuHu



ZIE LOSSE BIJLAGE



IV. Instrument (Zie losse bijlage “Instrument TraNaStuHu”)

Doel

Dit instrument heeft als doel het door de ontwikkelaar *positioneren van de marktvraag* voor transformatie naar studentenhuysvesting (TraNaStuHu) in een beoogd bestaand gebouw. Dit instrument biedt daarmee een handvat om de potentie van TraNaStuHu beter in te schatten, te visualiseren en te beargumenteren bij verschillende actoren. Mogelijk kan het zo projecten te bevorderen in de initiatiefase. Dit instrument kan gezien worden als bewustwordingsschema.

Opzet

Het instrument bestaat uit een stappenplan dat de hoofdthema's doorloopt, om zo binnen een aantal bladzijde een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de succesfactoren en knelpunten bij TraNaStuHu. Elk aspect geeft weer waar uitgebreide informatie over de aspecten terug te vinden is in het rapport. Er wordt helder en beknopt inzicht geboden in de talloze *succesfactoren* en *knelpunten* binnen de gevonden thema's, waar mogelijk gevolgd door een aanbeveling voor *actie* door de auteur. Bij elk aspect wordt de mogelijke invloed op de omstandigheden voor TraNaStuHu gegeven, waarmee de invloeden gebundeld kunnen worden in een visueel scenario-kwadrant. Ook kan eigen input toegevoegd worden. Het instrument volgt de volgorde van de ontstane themalist die ontstaan is met het oog op relevantie vanuit de positie van een ontwikkelaar in initiatiefase. De marktvraag bleek hierbij de belangrijkste eerste stap, gevolgd door de woonwensen, de financiële en juridische aspecten en het gebouw en omgeving op verschillende niveaus. Daarnaast is binnen de thema's getracht verwante aspecten te clusteren. Zie de exacte gebruiksaanwijzing in het instrument.

Doelgroep

Dit instrument is in eerste plaats bedoeld voor *projectontwikkelaars*. Daarnaast is het mogelijk bruikbaar voor andere actoren die de potentie wil inschatten, visualiseren of beargumenteren, zoals gebouweigenaren, gemeenten, studentenhuysvesters en beleggers.

Type gebouwen

Het instrument is bruikbaar bij elk gebouw waarbij TraNaStuHu overwogen wordt. In praktijk betreft het merendeel kantoren, maar andere type gebouwen, zoals bijvoorbeeld kloosters, zijn ook mogelijk zoals te zien in de database in de bijlage.

Projectfase

Tijdens de initiatie kan het meeste invloed op het ontwerp worden uitgeoefend en zodoende ligt hier de nadruk. Dit kan gezien worden als één van de eerste stappen om z.s.m. een goed beeld te krijgen van de transformatieopgave, de invloeden en de bijhorende marktvraag.

Een aantal van de aspecten zijn mogelijk bruikbaar tijdens de ontwerpfase bij het afwegen en nemen van ontwerpbeslissingen. Ook tijdens de uitvoering van een project is dit instrument bruikbaar om lering te trekken uit succesfactoren en knelpunten. Tot slot is het ook bruikbaar in de beheersfase om bepaalde thema's te evalueren en mogelijk bij te sturen of lering te trekken voor volgend project.

Uitkomst

Binnen het scenario-kwadrant wordt een bepaalde positie bepaald. In het instrument worden de verschillende uitkomsten weergegeven, welke de mate van omstandigheden voor TraNaStuHu in het betreffende project geven. Dit kan gebruikt worden om de potentie van TraNaStuHu beter in te schatten, te visualiseren en te beargumenteren bij verschillende actoren. Ook kunnen uitkomsten van verschillende projecten vergeleken worden.

V. Conclusie & aanbevelingen

PROFESSOREN POLITECNICO DI MILANO TIJDENS EXCURSIE MILAAN BOUW JAREN '50 WAAR
TRANSFORMATIE OOK OP DE AGENDA KOMT (DE KAT, 2015)

V. Conclusies & aanbevelingen

Conclusie

Leegstandsproblematiek heeft transformatie de afgelopen jaren een belangrijk onderdeel van de vastgoedmarkt gemaakt. Vele gevonden veranderingen in deze context beïnvloeden de potentie van *transformatie naar studentenhuisvesting* (TraNaStuHu).

Dit onderzoek geeft een overzicht van de relevante aspecten in thema's rondom transformatie naar studentenhuisvesting. Daarbij is gezocht naar de succesfactoren en knelpunten die de potentie van TraNaStuHu beïnvloeden. Middels literatuur, vakliteratuur, expert interviews, excursies en case studies is binnen deze thema's een groot aantal aspecten gevonden, veelal met sterke onderlinge samenhang. De meeste aspecten die in de literatuur gevonden zijn, werden herkend door de experts en aanvullende input is gegeven.

De resultaten zijn verwerkt in een handzaam [instrument](#), waarmee de ontwikkelaar in de initiatiefase de potentie van een specifiek project kan overwegen. Ook kan hiermee deze potentie naar andere actoren visueel overgebracht en besproken worden en vergeleken worden met andere projecten.

TraNaStuHu blijft een lokale en specifieke opgave, waarbij niet één exact paar aspecten aan te wijzen is dat altijd gunstig werkt. Er is een groot aantal algemene gunstige aspecten gevonden, zoals verruimende wetgeving en beleggersinteresse. Echter zijn er een aantal opvallende opkomende aspecten specifiek voor deze markt. Dit zijn met name de groei van internationale en studiepuntmobiele studenten waarmee de vraag naar short-stay groeit en inzet op goede ranking belangrijk blijkt. Ook vormt tijdelijke TraNaStuHu flexibele en unieke potentie.

Ook zijn er een groot aantal ongunstige aspecten gevonden, met name de belemmering door het fiscale beleid en kunstmatige boekwaarden. Opvallende knelpunten zijn vooral de invoering van het studievoorschot en de toekomstige risico's rondom het blijven van huurtoeslag en ranking-concurrentie.

Meer onderzoek is nodig naar de exacte ontwikkeling van de marktvraag, de bereidwilligheid van gebouweigenaren tot afwaarderen en de waardering van het instrument door verschillende actoren.

Beantwoording onderzoeksvragen

“Hoe zijn de invloedrijke succesfactoren en knelpunten te clusteren in thema's, zodat het onderzoek en de resultaten overzichtelijk zijn?”

Er is in de loop van het onderzoek gezocht naar de meest invloedrijke thema's voor het onderwerp transformatie naar studentenhuisvesting, vanuit het perspectief van de projectontwikkelaar in de initiatiefase. Hierbij is de volgorde afgestemd op de bruikbaarheid van het instrument. De lijst begint bij thema marktvraag, welke door het onderzoek heen als uitgangspunt wordt gebruikt om de aspecten aan te relateren.

Uit de [totstandkoming themalijst](#) zijn iteratief 5 thema's ontstaan welke de vele aspecten overzichtelijk hebben geclusterd:

1. Marktvraag
2. Woonwensen
3. Financieel
4. Juridisch
5. Gebouw & omgeving

“Wat zijn de succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuisvesting?”

Marktvraag

De marktvraag is voor ontwikkelaars de meest belangrijke voorwaarde bij overweging tot TraNaStuHu. Scenarioschetsen kan mogelijk de marktvraag verhelderen. Hiertoe is een visueel scenario-kwadrant ontwikkeld. Zodoende wordt bij alle succesfactoren en knelpunten gekeken wat de invloed op deze marktvraag is.

Eenzijds lijken de omstandigheden voor TraNaStuHu gunstiger te worden, met name door een groeiende groep uitwonende Nederlandse en internationale studenten met een verwacht tekort in grote steden. Ook kwaliteit van onderwijsinstellingen en bewustwording van overheid en gemeente maken TraNaStuHu-omstandigheden gunstiger. Een aantal aspecten lijken mogelijk gunstig beïnvloedbaar, zoals transparantie en ranking, samenwerking met onderwijsinstellingen en het gebruik van bepaalde bronnen⁶.

Anderzijds zijn er mogelijke knelpunten rondom de marktvraag gevonden, die duiden op remmende groei/stagnatie/krimp, o.a. door het ingevoerde studievoorschot, versnelde negatieve ranking, transparantie, overschot en gebrek aan onderscheiding.

Woonwensen

Veranderende woonwensen beïnvloeden de marktvraag. De omstandigheden voor TraNaStuHu worden mogelijk gunstig beïnvloed door een groot tekort aan woningen met eigen voorzieningen.

Een groot aantal gevonden woonwensaspecten lijkt een beïnvloedbare succesfactor te zijn, waaronder verschillende woonvormen, ‘branding’, bepaalde voorzieningen en aanvullende diensten, waarbij met name de ‘all inclusive’ woonvorm recent sterk opkomt.

Een aantal aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ongunstig, waarmee niet alle woonwensen te beantwoorden lijken, zoals de risico op huurtoeslagwijziging, hogere investeringskosten, overschot aan onzelfstandige woningen en versnelde negatieve concurrentiepositie.

Financieel

StuHu in Nederland blijkt door een aantal aspecten professionalisering door te maken waarmee nationale en internationale beleggersinteresse sterk groeit. Meerdere gevonden aspecten lijken verwervings- en transformatiekosten te kunnen drukken, zoals schaalvergroting en afspraken rond asbestsanering. Bepaalde aspecten kunnen de opbrengsten positief beïnvloeden, waaronder verhuurbare verhoudingen in het ontwerp.

Andere gevonden aspecten lijken financiële knelpunten te vormen voor TraNaStuHu, met name hoge boekwaarden, bepaalde bouwkosten, fiscale afdracht, de bewerkelijkheid van StuHu en concurrentie.

Juridisch

Afgelopen jaren hebben overheid en gemeenten wet- en regelgeving en beleid op een groot aantal relevante vlakken aanzienlijk gewijzigd. Ook wordt er een aantal toekomstige

⁶ Zie gevonden bronnen thema 1

gunstige juridische wijzigingen verwacht. Voor de ontwikkelaar resulteren deze juridische veranderingen zowel organisatorisch, technisch als financieel in gunstige omstandigheden voor permanente, en recent ook tijdelijke, TraNaStuHu.

Het huidige fiscale beleid vormt een grote belemmering voor TraNaStuHu en draagt juist bij aan het vasthouden van de kantoorbestemming.

Ook vormt onduidelijkheid over toekomstig beleid een juridisch knelpunt, zowel voor het wijzigen van bepaalde ongunstige regelgeving als het behouden van bepaalde gunstige regelgeving.

Enkele andere juridische aspecten beïnvloeden mogelijk de omstandigheden ook ongunstig, zoals een beschermde status, het puntenstelsel en bepaalde bouweisen.

Gebouw & omgeving

Een aantal aspecten kunnen de potentie voor TraNaStuHu gunstig beïnvloeden.

Op macro-niveau is de vastgoedmarkt veranderd van aanbod- naar vraag gestuurde markt.

Huidige en verborgen leegstand groeit nog steeds harder dan de vraag naar kantoor m2, onder anderen door de economische crisis, nieuwe efficiëntere werkmanieren, afnemende kantoorbanen, demografische ontwikkelingen, digitalisering en nieuwbouw.

Bepaalde ongunstige resultaten met andere leegstandsoplossingen benadrukken de potentie van transformatie, waarbij naar woningen maatschappelijk nut heeft en StuHu, starterswoningen en seniorenappartementen relevant lijken. De opgezette database kan als referentie dienen met veel recent ontwikkelde TraNaStuHu.

Op meso- en micro-niveau hebben gebouw en omgeving sterke invloed op de potentie.

Monofunctionele kantoorlocaties lijken commercieel gezien alleen transformeerbaar bij totale gebiedsherontwikkeling en studiepuntmobiele studenten zijn relatief vaker buiten het centrum woonachtig. Op meso- en micro-niveau zijn er een groot aantal meetbare functionele, technische, culturele en juridische aspecten voor handen voor TraNaStuHu.

“In welke vorm kunnen de gevonden succesfactoren en knelpunten voor ontwikkelaars inzichtelijk en bruikbaar gemaakt worden?”

In de loop van het onderzoek is gebleken dat de gevonden aspecten beter inzichtelijk en bruikbaar gemaakt kunnen worden in de vorm van een instrument. Hiertoe is de opzet gemaakt van een checklist met relevante aspecten welke de potentie voor TraNaStuHu beïnvloeden. Deze aspecten zijn als succesfactoren en knelpunten onderverdeeld in relevante thema's.

Om de bruikbaarheid voor de ontwikkelaar te vergroten, is op iteratieve wijze een concept ontwikkeld dat uit gaat van scenario-planning. Ook worden aanbevelingen gedaan voor mogelijke acties. Dit instrument kan gezien worden als bewustwordingsschema. Het instrument stelt de ontwikkelaar (middels stappenplan) in staat om de invloed van alle succesfactoren en knelpunten op de marktvraag visueel te overwegen en bespreekbaar te maken. Dit kan de ontwikkelaar gebruiken in de initiatiefase om de potentie te bepalen en te overleggen. Ook uitkomsten van verschillende projecten vergeleken worden.

Aanbevelingen

Aanbeveling praktijk

Er is onderzocht wat bij TraNaStuHu de succesfactoren en knelpunten zijn, hoe deze in thema's geclusterd kunnen worden en hoe het instrument eruit ziet waarmee de ontwikkelaar in de initiatiefase de potentie van kan overwegen, visualiseren en overleggen. Zoals geconcludeerd blijft TraNaStuHu een lokale en specifieke opgave. Recent zijn er echter een aantal opvallende aspecten specifiek voor deze markt, die de ontwikkelaar mogelijk kan aangrijpen om succesvol te zijn.

Het advies aan de ontwikkelaar is om met name in te zetten op *de groei van internationale en studiepuntmobiele studenten*, onder andere door in *samenwerking met onderwijsinstellingen* bij te dragen aan een *goede ranking*, met name door het ontwikkelen van *sterke branding* en *kwantitatieve short-stay* voorzieningen. Ook wordt aanbevolen grondig de ontwikkelvorm van *tijdelijke TraNaStuHu*⁷ te overwegen, wat met flexibiliteit meerdere risico's op kan vangen.

Met betrekking tot de knelpunten wordt aangeraden vooral komende maanden de gevolgen van het *studievoorschot* te monitoren en de wijziging goed te volgen van het *Rijksbeleid*, zowel *fiscaal* als rondom het behoud van *huurtoeslag* en *kunstmatige boekwaarden*. Verder is de aanbeveling de risico's rondom *ranking* van *lokale onderwijsinstellingen* goed in kaart te brengen.

I.v.m. vele andere aspecten wordt de ontwikkelaar aanbevolen het [instrument](#) in initiatiefase grondig te gebruiken volgens het stappenplan⁸, waar nodig toegelicht met achtergrondinformatie uit de scriptie. Hierin zijn een aantal mogelijke acties aanbevolen. Daarnaast is het advies aan de gebruiker eigen invloedrijke aspecten toe te voegen, om tot slot het complete visuele resultaat te overleggen met andere actoren.

Voor de secundaire actoren⁹ is het instrument mogelijk ook bruikbaar, echter met de vermelding dat het vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar ontwikkeld is.

Aanbeveling vervolgonderzoek

Meer onderzoek is nodig naar de exacte ontwikkeling van de marktvraag, de bereidwilligheid van gebouweigenaren tot afwaarderen en de waardering van het instrument door verschillende actoren.

Het instrument zal verder gevalideerd moeten worden door onderzoek en praktijktesten. Zo mogelijk zouden meer kwantitatieve gegevens onderzocht en gekoppeld kunnen worden. Ook kunnen de aanbevolen acties beter onderzocht en aangescherpt worden.

Bij het literatuuronderzoek is een brede opzet gehanteerd waarbij de problematiek rondom leegstand, transformatie en studentenhuysvesting voor heel Nederland bekeken is. Aanvullend onderzoek op regionaal of lokaal niveau wordt aanbevolen.

Ook blijkt uit de uiteenlopende prognoses en de vele contextuele veranderingen dat exacte gegevens over toekomst zelden bestaan en dat aanvullend onderzoek naar de exacte vraag naar studentenhuysvesting nodig blijft.

⁷ Zie toelichting tijdelijke TraNaStuHu in thema 3, 4 en de case studies

⁸ Zie stappenplan in instrument

⁹ Zie toelichting secundaire actoren scriptie

Opvolgend op bestaand onderzoek zou extra onderzoek naar de exacte bouwkosten en/of de extra kosten van transformatie exacter in beeld gebracht kunnen worden en dan ook specifiek voor StuHu. Er zijn recent steeds meer transformatieprojecten succesvol opgeleverd. Daarnaast zijn er recent heel veel nieuwe TraNaStuHu projecten succesvol afgerond (>70) zoals te zien in de database in de bijlage. Samen kan dit dienen als zeer grote nieuwe data input. Dit zou, uitgaande van medewerking, tot veel exactere waardevolle kentallen kunnen leiden. Aanbeveling is dan ook de gestarte de database aan te blijven vullen. Hiermee zouden bruikbare referenties beschikbaar worden, zoals kwantitatieve kentallen en kwalitatieve inzichten in succesfactoren en knelpunten.

Bij de interviews is met name de ontwikkelaar als actor onderzocht. Echter is de insteek van de scriptie en het instrument dusdanig dat een groot aantal uitkomsten ook relevant is voor secundaire actoren. Vervolgonderzoek naar de visie, mening en aanvulling van deze actoren zou mogelijk tot specifieke invalshoeken per thema kunnen leiden, met onder andere extra aandacht voor de bereidwilligheid van gebouweigenaren. Daarnaast is er nu een drietal cases onderzocht. Het doen van meerdere case studies kan meer inzichten en verbanden binnen TraNaStuHu creëren.

Referenties

Via EndNote X6, apa 6th style:

- Arkenbout, R. (2012). *Kantoor Binnenstebuiten*. (Msc), University of Technology Delft, Delft.
- Bak, Locatus, bewerking PBL. (2015). Leegstand van Kantoren 2000 - 2015. In PBL (Ed.).
- Barak, Miri, Watted, Abeer, & Haick, Hossam. (2015). Motivation to learn in massive open online courses: Examining aspects of language and social engagement. *Elsevier Computer & Education*, 2016(94), 49-60.
- Baxter, P., & Jack, S. (2008). Qualitative case study methodology: Study design and implementation for novice researchers. *The Qualitative Report*, 13(4), 544-559.
- Benschop, Jan. (2015). KENCES-congres 1 oktober 2015.
- Blok, Stef. (2014). Wijziging bouwbesluit 2012 - Brief van de minister voor wonen en rijksdienst. *Tweede Kamer*, 2014-2015(32-757-nr. 105).
- Blok, Stef. (2015a). Rapportages Eigenbouw en Transformatie 2014/2015. *Rapportage aan Tweede Kamer*, 2015(September).
- Blok, Stef. (2015b). *Voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting*. Den Haag.
- Blom, A. (2012). *Van leefstand tot leefbaar*. (Msc), TU Delft, TU Delft.
- BN. (2015). Keukens moeten verdwijnen uit 89 Bredase studentenwoningen. Retrieved from <http://www.bndestem.nl/regio/breda/keukens-moeten-verdwijnen-uit-89-bredase-studentenwoningen-1.5315061>
- Bouwformatie. (2014). Meer bouwen met minder vergunningen vanaf 1 november. Retrieved 10-3-2015, 2015, from <http://www.bouwformatie.nl/bouwnieuws/meer-bouwen-met-minder-vergunningen-vanaf-1-november>
- Bryman, Alan. (2012). *Social Research Methods* (Vol. Fourth edition). Oxford: Oxford University Press.
- Buitelaar, Edwin, & Driessen, Camil. (2015). Het aantal lege kantoren blijft groeien. *NRC*, 12 juni 2015.
- Buitelaar, Edwin, Sorel, Niels, Verwest, Femke, van Dongen, Frank, & Bregman, Arjan. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Den Haag / Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving / Amsterdam School of Real Estate.
- Buitenhuis, Vincent. (2014a). *Hoe willen studenten wonen?* Utrecht.
- Buitenhuis, Vincent. (2014b). Mogelijke effecten van het leenstelsel in scenario's. *n.d.*
- CBS, PB, Wageningen UR. (2015). Leegstand van kantoren 1991 - 2015. from <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2152-Leegstand-kantoren.html?i=36-177>
- de Bruijn, J. (2015). Nederland compleet. *DTZ Factsheets*, 2015.
- De Groot, J. (2014). *Costs and benefits of transformation form a Lifecycle cost perspective*. (Msc), TU Delft, TU Delft.
- De Jonge, H. (2013). *Real estate management master thesis subjects in connection to staff research*.
- De Jonge, H. (2015). [Adaptive Reuse Lab bijeenkomst TU].
- de Quay, J. (2015). Student housing in the Netherlands 2015. *Savills Spotlight*, Summer 2015.
- DS.E., (De Studio Expert) (2015). [Interview expert evt. aangevuld met beschikbare documentatie].
- Dynamis. (2015). Sprekende cijfers kantorenmarkten - De nieuwe realiteit van werken, wat is de invloed op de vastgoedmarkt? *Dynamis Research*.
- El Messlaki, Sabira. (2010). *De invloed van leegstand op de huurprijs van naburige kantoren*. (Msc.), TU Delft, Delft.
- Enserink, B., Hermans, L., Kwakkel, J., Thissen, W., & Koppenjan, J. (2010). *Policy Analysis of Multi-actor systems*. Den Haag: Lemma.
- Fiering, JP. (2015). SSH opent studentencomplex Johanna (Deelauto's voor bewoners). Retrieved 30 oktober, 2015, from <http://www.kences.nl/nl/nieuws/nieuwsberichten/30-10-2015-ssh-opent-studentencomplex-johanna.html>
- Flyvbjerg, Bent. (2011). Case Study. *The Sage Handbook of Qualitative Research, 4th Edition* (Norman K. Denzin and Yvonna S. Lincoln, eds.), 301-316.

- Gemeente Amsterdam. (n.d.). Monumenten en Archeologie. 2015, from <https://http://www.amsterdam.nl/kunstencultuur/monumenten/>
- Geraedts, R., & Lok, J. (1997). The Success or Failure of a Building System - Assessing the success or failure of standard housing building systems by means of SUF A score. *Delft University of Technology, Faculty of Architecture, Delft, The Netherlands*.
- Geraedts, R., & van der Voordt, D.J.M. (2014). *Transformatiemeter TU Delft*. Versie 17032014. TU Delft. Delft.
- Geraedts, R.P., & van der Voordt, D.J.M. . (2005). Transformatie van kantoorgebouwen - Van leegstand naar herbestemming. *Real Estate Magazine, April 2005*.
- Hek, M., Kamstra, J., & Geraedts, R. (2004). *Herbestemmingswijzer Herbestemming van bestaand vastgoed*. Delft.
- Hood, Nina, Littlejohn, Allison, & Milligan, Colin. (2015). Context counts: How learners' contexts influence learning in a MOOC. *Elsevier Computer & Education, 91*(2015), 83-91.
- Huisman, Jaap, van der voort, Arno, Strolenberg, Frank, Baptiste Benraad, Jean , PrinSen, olaf, Beer, Saskia, . . . Van de Bilt, Roel. (2014). Aanpak Leegstand Kantoren: kansen en uitdagingen.
- Jobsen, Peter , Visscher, Jasper, & Azaaj, Ikrame. (2015). (kantoor) transformatie en eigenbouw: opinieonderzoek onder gemeenten. In M. i. o. v. M. v. B. Z. e. Koninkrijksrelaties (Ed.).
- Jochems, Ton. (2013). Het zijn toptijden voor studentenhuisvesters. *Nul20, November 2013*("Het kan wel wat soberder"), 12-14.
- Kences. (2013). Feiten en Trends Studentenhuisvesting 2013.
- Keswiel, M. (2015). Meer leegstand dan gedacht. Retrieved mei, 2015, from <https://geophy.com/>
- Kuit, Martjan. (2015). Buitenlandse belegger toont interesse voor studentenhuis. *Cobouw, 27 oktober 2015*.
- Lokhorst, J. (2013). *Hidden Vacancy?* (Msc), University of Technology Delft, Delft.
- Mackay, R. (2007). *Bouwkosten van transformatieprojecten*. (Msc.), TU Delft, Delft.
- Maenhoudt, F., & Demeulenaere, H. (2008). Trends herkennen, begrijpen en gebruiken. *Professional 204, Oktober 2008*, 11.
- Muller, R.G. (2008). *De Amsterdamse transformatiemarkt - Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie*. (Msc), University of Technology Delft, Delft.
- NAH, Nationale Agenda Herbestemming. (2014). Kennis- en projectenbank. Retrieved april, 2014, from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/>
- Nijenstein, Sandra, Haans, Antal, Kemperman, Astrid D. A. M., & Borgers, Aloys W. J. (2014). Beyond demographics: human value orientation as a predictor of heterogeneity in student housing preferences. *Journal of Housing and the Built Environment, 30*(2), 199-217.
- Nog. (2015). Vraag studentenhuisvesting Den Haag groter dan verwacht. <http://www.nationaleonderwijsgids.nl/universiteit/nieuws/28614-vraag-studentenhuisvesting-den-haag-groter-dan-verwacht.html>
- Nul20. (2015). Amerikaanse belegger koopt Campus Diemen-Zuid. from <http://www.nul20.nl/amerikaanse-belegger-koopt-campus-diemen-zuid>
- O.W. (2015). Den Haag wil nog eens 2800 studentenwoningen bouwen, vooral in het centrum. 2015, from <http://www.omroepwest.nl/nieuws/23-04-2015/den-haag-wil-nog-eens-2800-studentenwoningen-bouwen-vooral-het-centrum>
- OfficeRank. (2015). OfficeRank Research - Groot en groeiend structureel overschot kantoorruimte. *OfficeRank Research*.
- OGA, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. (2011). Kantorenstrategie Amsterdam. In W. Kantorenstrategie (Ed.). Amsterdam.
- OGA, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. (2013). Marktfonforme kantorenplannen 2013: Werkgroep Kantorenstrategie.
- Ooms, S., & Steetskamp, L. (2011). De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting Onderzoeksrapport. In O. G. Amsterdam (Ed.), *Onderzoeksrapport*. Amsterdam: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
- Plabeka. (N.D.). Plabeka. Retrieved 2015, from <http://www.metropoolregioamsterdam.nl/economie/plabeka>
- Pots, Bert. (2013). Voor studenten wordt wél gebouwd. *Nul20*.

- Poulus, Co, Marchal, Bert, & Vijncke, Maarten. (2014). Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. In Kences (Ed.). Delft: ABF Research.
- R.V.O.N. (2014). Transformatie en corporaties van het Expertteam (kantoor)Transformatie. *Rijksdienst van Ondernemend Nederland, 2014*.
- Remøy, H. (2016). [Personal communication during consultation].
- Remøy, H., Koppels, P., & de Jonge, H. (2007). Structural vacancy of office buildings; The influence of building- and location- characteristics in the case of Amsterdam.
- Rijksoverheid. (2015). Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger. 2015, from <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/vernieuwing-omgevingsrecht>
- Roodbol, Lise. (2013). *Branding aan zet - Procesprincipes voor het positioneren van bestaande kantoren in binnenstedelijke gebiedstransformaties.*, TU Delft, Delft.
- Rooijers, E. (2014a). Duitsers investeren € 150 mln in studentenwoningen, *Financieel Dagblad*. Retrieved from <http://fd.nl/Print/krant/Pagina/Voorpagina/86605/duitsers-investeren-150-mln-in-studentenwoningen>
- Rooijers, E. (2014b). Ontwikkelaars en beleggers ontdekken de student die grif voor luxe kamer betaalt, *Financieel Dagblad*.
- RUG. (2015). Informatie over branch campus Yantai. Retrieved 4 november, 2015, from <http://www.emerce.nl/wire/informatie-branch-campus-yantai>
- RVO. (2015a). Minder verhuurderheffing bij investeringen. 2015, from <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>
- RVO. (2015b). Regeling Vermindering Verhuurderheffing. 2015, from <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing>
- S.E., (Expert SHS) (2015). [Interview expert evt. aangevuld met beschikbare documentatie].
- Santé, N. (2012). Studentenhôtel is een home from home. *VG Visie Magazine*.
- Schenk, W. (2009). *De haalbaarheid van een aanpasbaar kantoorgebouw*. (Msc.), TU Delft, Delft.
- Schüco. (n.d.). Footprint - Succesvolle transformatie van voormalig GAK-gebouw *Footprint: Schüco*.
- Sens. (2015). Herontwikkeling De Olifant Amsterdam ZO. 2015, from <http://www.sensrealestate.nl/project/herontwikkeling-de-olifant-amsterdam-zo/>
- SHS Delft. (2015). Studentenflat Aan 't Verlaat Perskit - "Studenten lossen kamernood zelf op en gaan structurele leegstand te lijf". Delft: SHS Delft.
- Sinnige, H. (2015). Tijdelijke gebouwen steeds aantrekkelijker voor huisvesting. *FMM, Maart*(Opinie).
- SOR. (2015). Huurtoeslaggrens verhoogd naar € 710,68. 2015, from <http://www.sor.nl/nieuwsbericht/huurtoeslaggrens-verhoogd-naar-e-710-68>
- Stil, Herman. (2015). Buitenlandse beleggers verdienen goed aan Amsterdamse student. *Parool Economie, 11 juni 2015*.
- TheClassOf2020. (2014a). Millennials take the Spotlight 2014: European student housing investors.
- TheClassOf2020. (2014b). Wordt Amsterdam de University Capital van Europa?
- Thomsen, Judith, & Terje, Andreas Eikemo. (2010). Aspects of student housing satisfaction: a quantitative study. *Journal of Housing and the Built Environment, 2010*(25), 273-293.
- TSHE, (The Student Hotel Expert) (2015). [Interview expert evt. aangevuld met beschikbare documentatie].
- Uitterhoeve, B. (2015). [Lezing Plabeka event 2015].
- van Blokland, F.J.W. . (2015). Meer mogelijkheden tot transformatie leegstaande kantoren en winkels tot woonruimte. *Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, 4 mei 2015*.
- van der Doelen, Jan. (2014). Kans op tweedeling markt studentenkamers. In ING Economisch Bureau (Ed.).
- van der Graaf, J. (2013). Studentenhuisvesting en bouwregelgeving. *Kences & ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties*.
- van der Sluys, F. (2014). Nederland Compleet. *DTZ Factsheets*.
- van der Sluys, F. (2015). [Persoonlijke bespreking].

- van der Voordt, D.J.M., Geraedts, R., Remøy, H., & Oudijk, C.P.A. (2007). *Transformatiepotentiometer in Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: 010 Publishers.
- van der Voordt, Theo, Geraedts, Rob, Remøy, Hilde, & Oudijk, Collin. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen - Thema's actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- van der Zwan, Renee. (2015). Tijdelijke huur aan bepaalde doelgroepen eindelijk mogelijk? *Vastgoedjournaal, Juridisch fiscaal mei*.
- van Driesen, Teun (Producer). (2015). Economie trekt aan, maar leegstand kantoren houdt aan.
- van Egmond, Henny (Producer). (2015). Economie trekt aan, maar leegstand kantoren houdt aan.
- van Eijck, Guido, & Naafs, Saskia. (2015). Een studentenkamer uit Dubai. *De Groene Amsterdammer*, 139(36), 14-15.
- van Gend, T., & Keuter, Mark. (2011). Studentenhuisvesting Amsterdam. In A. M. E.-b. AM (Ed.), *Marktonderzoek/ E-business AM* (Vol. 22-11-2011). Amsterdam: AM.
- van Hulle, R. (2015). Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. In A. R. i. o. v. KENCES (Ed.). Delft: ABF Research.
- Van Roy, Nathalie, & Vermeulen, Sara. (2014). Eerst onderzoeken, dan herbestemmen. *Een uitgave van Onroerend Erfgoed, Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening Woonbeleid en Onroerend Erfgoed*.
- Van Run, J. (2015). Plabeka Event 2015.
- van Weezel, G. (2012). Akkoord over sloop lege kantoren, *Volkskrant*.
- Vastgoedbelang. (2015). Vastgoed Belang omarmt voorstel stimulering transformatie naar woningen.
- Vastgoedmarkt. (2014). Nog tekort van bijna 9.000 studentenhuisvesting. from <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2014/09/03/nog-tekort-van-9.000-studentenhuisvesting>
- Vastgoedmarkt. (2015a). Den Haag verwacht woningbouwwoonhuus in 2016. *Vastgoedmarkt, September 2015*.
- Vastgoedmarkt. (2015b). Markt studentenhuisvesting blijft zeer aantrekkelijk. *Vastgoedmarkt, 7 juli 2015*.
- Vastgoedmarkt. (2015c). Tekort studentenkamers kans voor beleggers. *Vastgoedmarkt*(Proveda 2015).
- Vinken, Lous. (2015). Jongerenhuisvesting en studentenhuisvesting in Amsterdam. Retrieved juni, 2015, from <http://maps.amsterdam.nl/jongerenstudentenhuisvesting/>
- Vinken, Lous, van Bennekom, Natascha, & Flu, Pauline (2014). Voortgangsrapportage 2013 Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2010-2014.
- Vonk, Arno, de Wilde, Jeroen, & de Groot, Ton. (2012). *KengetallenKompas Bouwkosten*. Wassenaar: Calcsoft bv/ IGG Bointon de Groot bv en Archidat BV.
- Vos, Noor, Knuyers, Isis, & Mosterman, Renate. (n.d.). Soorten monumenten. from <https://http://www.monumenten.nl/>
- Wintraecken, J.A.J. (2013). *Studentenhuisvesting in leegstaande kantoorgebouwen*. (Msc.), Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- Witte, A.R. (2001). *Het woonkantoor - Ontwerpcriteria Transformatiegeschiede Ontwerpcriteria Kantoren*. (Msc.), TU Delft, Delft.
- Woonbond. (2014). Duitse belegger bouwt met Duwo 2250 studentenhuisvesting. Retrieved 1-3, 2015, from <http://woonbond.nl/nieuws/3493>
- Xu, Di, & Smith Jaggars, Shanna. (2012). The impact of online learning on students' course outcomes: Evidence from a large community and technical college system. *Elsevier Economics of Education Review*, 37(2013), 46-57.
- Yin, R. K. (2003). *Case study research: Design and methods (3rd ed.)*. CA: Sage: Thousand Oaks.
- Zeemeijer, Ilse, & Rooijers, Eva. (2015). Acht universiteiten richten vastgoedfondsen op voor commerciële investeerders. *Het Financieele Dagblad, 27 Augustus 2015*(Economie & Politiek).

Figuren

Fig. 1 Schematisch overzicht context (De Kat, 2016).....	III
Fig. 2 Schematic overview of context (De Kat, 2016).....	VIII
Fig. 4 Schematisch overzicht context (De Kat, 2016).....	16
Fig. 5 Oppervlakte en leegstand kantoren Nederland (Bak; bewerking PBL, 2015)	17
Fig. 6 Beleid transformatie naar woningen (Jobsen et al., 2015, p. 20).....	19
Fig. 7 Het succesvolle TraNaStuHu-project Campus Diemen Zuid (Snippe, 2015).....	25
Fig. 10 Scenario's a.d.h.v. aantal uitwonende studenten & aantal woningen (De Kat, 2016)	36
Fig. 11 Aspecten werken als 'krachten' op de ontwikkeling van de marktvraag (De Kat, 2016)	36
Fig. 12 Scenario-kwadrant TraNaStuHu - Schematische ontwikkeling marktvraag (De Kat, 2016)	37
Fig. 16 Ontwikkeling aantal studenten per studiestad 2014-2022 (Appollo 2014 in ABF, 2014, p.14).....	40
Fig. 17 Savills verwacht in elk geval 58.000 studenten erbij in 2025 (de Quay, 2015)	40
Fig. 19 Ontwikkeling totaal aantal studenten (voltijd) in alle studentensteden in 2022/2023 in vergelijking met 2014/2015 (Apollo 2015, ABF Research in van Hulle, 2015, p. 33). Bij deze grafiek geldt; hoe groter de studentenpopulatie, hoe nauwkeurig de prognose en vice versa. Ook gaat dit er vanuit dat er geen onderwijsinstelling verplaatst.....	43
Fig. 20 "Normale" (grijs) groeiscenario periode 2013/2014 tot 2022/2023 (grijs) vergeleken met negatieve scenario (blauw) met minder studenten en minder uitwonende periode van studiejaar 2013/2014 tot 2022/2023 (Poulus et al., 2014).	44
Fig. 21 Ontwikkeling van aantal voltijdstudenten naar woonsituatie en scenario 2014- 2022 (Apollo 2015, ABF Research in van Hulle 2015, p.4).....	45
Fig. 22 Overzicht mis-match woonsituatie en woonwens (Kences, 2013, pp. 10-11)	48
Fig. 23 Voorzieningen waarvoor voltijdstudenten, die binnen 1 jaar wensen te verhuizen, extra bereid zijn voor extra te betalen in 2015 (Bron: enquête 'Wonen als Student 2015')	50
Fig. 24 Een brand kan identiteit van interne stakeholders verbinden met het imago van externe gebruikers (o.b.v. Kavaratzis, 2008 door Roodbol, 2013, p. 49).....	51
Fig. 25 Marketing onderwijsinstelling Groningen op station Delft(!) & Branding woonformule The Student Hotel Den Haag (De Kat, 2016)	52
Fig. 26 Kosten als percentage van de opbrengst (Muller, 2008, p. 89).....	58
Fig. 27 Uitgaven studenten (Nibud en enquête 'Wonen als Student 2015' in van Hulle, 2015)	60
Fig. 28 Europa's huidige grootschalige beleggingen in studentenhuysvesting 2014 waarvan veel in Nederland (TheClassOf2020, 2014a, p. 36).....	63
Fig. 30 Beleid transformatie naar woningen (Jobsen et al., 2015, p. 20)	69
Fig. 31 Voorkeur ondersteuning gemeenten (Jobsen et al., 2015, p. 21)	69
Fig. 32 Invloed btw en overdrachtsbelasting op transformatiekosten van vastgoed door eigenaar (Buitelaar et al., 2013) gebaseerd op Berkhout & Van der Paardt (2012); Van Zadelhoff (2013)	72
Fig. 33 Krantenartikel Volkskrant 28 juni 2012	75
Fig. 34 Oppervlakte en leegstand kantoren Nederland (Bak; bewerking PBL, 2015)	76
Fig. 35 Groot en groeiend structureel overschot volgens OfficeRank (OfficeRank, 2015) ..	77
Fig. 36 Voorraad en voorraad in gebruik (van der Sluys, 2014, p. 1).....	77
Fig. 37 Overzicht TraNaStuHu projecten op database eigen initiatief (De Kat, 2015).....	80
Fig. 39 Nederland kent 37 studentensteden (van Hulle, 2015, p. 86).....	80
Fig. 44 Overzicht transformatieprojecten naar studentenhuysvesting op database eigen initiatief (De Kat, 2015)	ix
Fig. 46 Greep uit database nieuwe StuHu projecten (De Kat, 2015)	xii
Fig. 47 StuHu projecten waar knelpunten weg zijn genomen in Amsterdam 2010-2014 (Vinken, 2015, pp. 43-44).....	xiii

Tabellen

Tabel 1	Overzicht primaire, secundaire en tertiaire actoren (De Kat, 2015)	22
Tabel 2	Experts interviews (De Kat, 2016)	32
Tabel 3	Referentieraming OC&W (van Hulle, 2015, p.57)	39
Tabel 4	Top 10 studiesteden 2014 - 2015 (van Hulle, 2015, p. 15)	39
Tabel 5 & 4:	Buitenlandse studenten per gemeente en herkomst top 10, uit voorpublicatie Mobility Statistics EP-Nuffic (Benschop, 2015)	41
Tabel 6	Verdeling bouwkosten en verwervingskosten, alle bedragen €/m ² BVO incl. BTW Peildatum april 2006 (R. Geraedts & van der Voordt, 2014)	56
Tabel 7	Haalbare opbrengsten en investeringen per woningtype incl. btw Peildatum april 2006 (D. J. M. van der Voordt et al., 2007)	56
Table 8	Kostengegevens excl. BTW, risicoverrekening, afkoop prijsstijgingen en bijkomende kosten. Peildatum 1 januari 2012 (Vonk et al., 2012)	56
Table 9	Overzicht stichtingskosten/BVO incl. BTW en zonder aftrek subsidie en vermindering verhuurdersheffing. Eigen bewerking van gegevens in publicatie Rijksdienst van Ondernemend Nederland (R.V.O.N., 2014)	57
Tabel 10	Projectgegevens Zusterflat (SHS Delft, 2015)	84
Tabel 11	Actoren Zusterflat (SHS Delft, 2015)	84
Tabel 12	Subconclusie diepte interview Zusterflat (De Kat, 2015)	89
Tabel 13	Projectgegevens De Studio (Schüco, n.d.) en (AM, 2015)	90
Tabel 14	Actoren De Studio (Schüco, n.d.) en (AM, 2015)	90
Tabel 15	Subconclusie diepte interview De Studio	93
Tabel 16	Projectgegevens The Student Hotel	94
Tabel 17	Actoren The Student Hotel	94
Tabel 18	Subconclusie diepte interview The Student Hotel	98

Bijlage



Fig. 43 Excursie transformatieproject (De Kat, 2015)

Woordenlijst definities:

TraNaStuHu

Het hoofdonderwerp is in dit rapport '*Transformatie Naar StudentenHuisvesting*' wat omgedoopt is tot de term TraNaStuHu.

Eénkamerwoning: Eénkamerwoning voorzien van volledig eigen, ongedeelde, sanitaire voorzieningen en keuken (van Hulle, 2015, pp. 53-54).

Zelfstandige woonruimte: Huur- of koopwoonruimte die zelfstandig is, al dan niet bewoond met partner/kinderen (van Hulle, 2015, pp. 53-54).

Kamer met gedeelde voorzieningen: Studentenkamer waarbij sanitaire voorzieningen en/of keuken gedeeld wordt met anderen (van Hulle, 2015, pp. 53-54).

Diplomastudenten: Nederlandse en buitenlandse studenten die de volledige opleiding (bsc of msc) op een onderwijsinstelling lopen.

Studiepuntmobilele student: Studenten van een onderwijsinstelling in het buitenland die tijdelijk een studiepunten kunnen halen op Nederlandse onderwijsinstellingen, die dus niet op de Nederlandse instellingen het hele traject doorlopen zoals diplomastudenten (van Hulle, 2015, p. 54).

Database studentenhuysvesting

Recente ontwikkelingen studentenhuysvesting

Zoals blijkt uit besproken bronnen gebeurt er veel op het gebied van studentenhuysvesting in Nederland, wat zowel resulteert in transformatieprojecten als nieuwbouw. Hoewel de focus ligt op de transformatieprojecten, is het i.v.m. de marktvraag relevant om ook op de hoogte te zijn van nieuwbouwprojecten.

Ook is van het huidige aanbod en de recente en huidige ontwikkeling geen goed overzicht. Daarom is op eigen initiatief een database* ontstaan, waar naast transformatieprojecten tot studentenhuysvesting, ook een zo actueel mogelijk overzicht wordt bijgehouden van nieuwbouwprojecten van studentenhuysvesting. Dit zal bijdragen bij het schetsen van een toekomstige marktvraag. Hierbij blijkt dat het aantal kamers al meer dan 16.000 is.

Er is een eerste database-opzet gemaakt met 70+ TraNaStuHu-projecten a.d.h.v. voornamelijk basale kwantitatieve gegevens middels marktdocumentatie, waarbij veel informatie nog aangevuld dient te worden. De aanbeveling is deze aan te blijven vullen en/of variabelen toe te voegen.

Met deze database zouden praktijk en wetenschap referenties kunnen vinden met:

- kwantitatieve input (zoals m², €/m², opleverjaar etc. etc.)
- kwalitatieve aanvulling middels expert interviews, foto's, plattegronden ed.

Projecten toevoegen aan de database kan via: <https://goo.gl/MRK79G>

De database inzien en/of vragen/opmerkingen kan per aanvraag via nilsdekat@gmail.com

Overzicht recente transformatieprojecten naar studentenhuysvesting

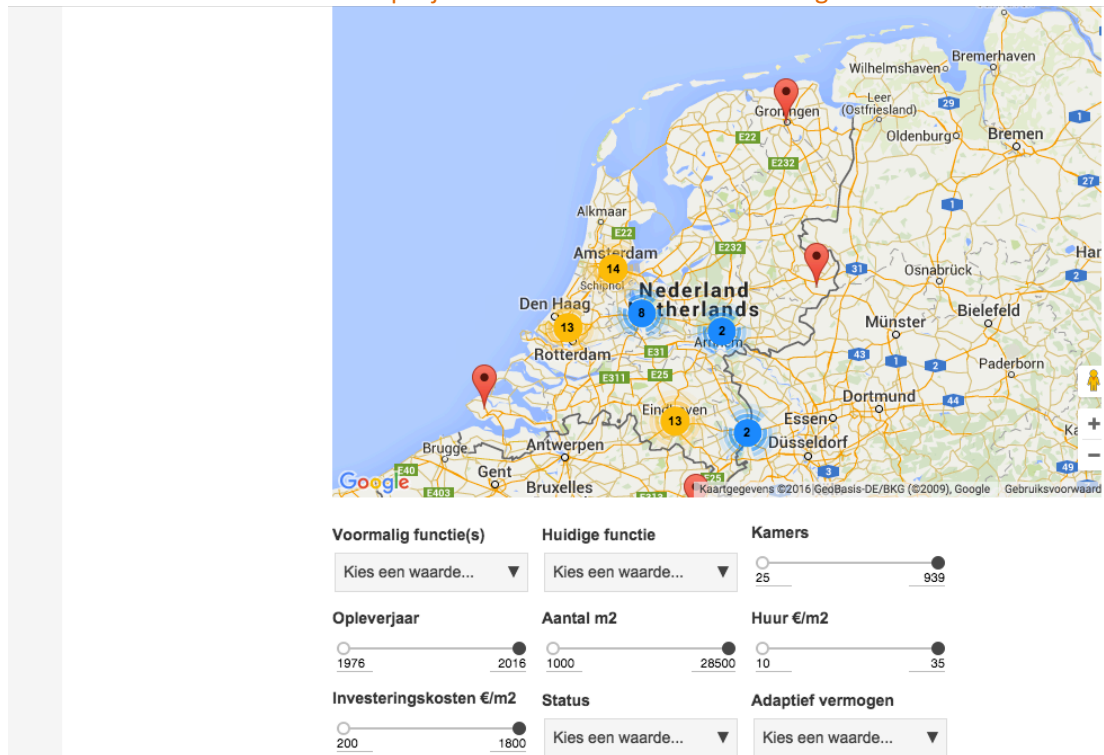


Fig. 44 Overzicht transformatieprojecten naar studentenhuysvesting op database eigen initiatief (De Kat, 2015)

Criteria zoekcriteria database

Om bruikbare informatie te vergaren is gaandeweg een lijst van zoekcriteria opgesteld. In deze versie zijn alleen de meest relevante weergegeven;

- Locatie
- Huidige functie
- Voormalige functie
- Aantal kamers en/of studio's
- Opleverjaar

Daarnaast is de lijst van mogelijk interessante criteria voor de database:

- Adaptief vermogen (opzet)
- Investeringskosten €/m²
- Opbrengsten €/m²
- Gebiedsontwikkeling
- Voormalige functie
- Huidige functie
- Oorspr. Bouwjaar
- Oplever datum transformatie
- Oplever jaar
- Initiatief datum
- Start bouw
- Bouwtijd maanden
- Type wooneenheden
- Aantal woningen
- Voorzieningen
- Stichtingskosten
- Eigenaar
- Huisvester/verhuurder
- Investeerder(s)
- Architect origineel
- Architect transformatie
- Ontwikkelaar(s)
- Aannemer(s)
- Overige betrokken organisaties
- BVO
- VVO
- Duurzaamheid
- Monumenten status
- Erfgoedcategorie

Deel overzicht recente transformatieprojecten naar studentenhuisvesting

Naam gebouw	Voormalige functie(s) gebouw	Nieuwe functie(s) gebouw	Totaal aantal woningen	Oplever jaar
Campus Diemen Zuid	Kantoor	Studentenhuisvesting, Commerciële functies (winkels etc.), Sportfaciliteiten, Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Commercieel overig	939	2014
The Student Hotel Den Haag	Woongebouw/appartementencomplex/flat, Winkel, bejaardentehuis	Studentenhuisvesting, Hotel/hostel	320	2014
The Student Hotel Rotterdam	Kantoor	Studentenhuisvesting, Hotel/hostel	484	2012
Westplonsoen	Kantoor	Studentenhuisvesting	90	1999
Eendrachtskade	Kantoor	Studentenhuisvesting	83	2004
Elseviergebouw The Student Hotel	Kantoor	Studentenhuisvesting, Commerciële functies (winkels etc.), Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Hotel/hostel	709	2013
Zusterflat	Woongebouw/appartementencomplex/flat	Studentenhuisvesting	150	2015
ACTA gebouw	Hogeschool/universiteit	Studentenhuisvesting	460	2012
GAK gebouwen	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen	651	2014
Tetterode gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting, Commerciële functies (winkels etc.)	91	2013
De Fenix	Kantoor	Studentenhuisvesting, Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.)	342	2014
Zernikestraat 2	Kantoor, Winkel	Studentenhuisvesting	65	2015
HTS gebouw	Basisschool	Studentenhuisvesting, Hotel/hostel, creatieve broedplaats	50	2014
Puddingfabriek Venlo	Fabriek/industriële gebouw, Puddingfabriek	Studentenhuisvesting	25	2015
ABN	Bank	Studentenhuisvesting	110	2016
Het Rode Dorp	Woongebouw/appartementencomplex/flat, Woonhuis, arbeiderswoning	Studentenhuisvesting	189	2014
ING gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting	354	2014
ROC school	Hogeschool/universiteit	Studentenhuisvesting	83	2014
Trouw gebouw & Parooltoren	Kantoor, Fabriek/industriële gebouw	Studentenhuisvesting, Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Commercieel overig, Hotel/hostel	573	2015
Elseviergebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting, Bedrijfsverzamelgebouw (bedrijven gemengd), Commercieel overig	267	2015
Meelfabriek	Fabriek/industriële gebouw	Studentenhuisvesting, Appartementen, Hotel/hostel	110	2016
Deltares gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting, Bedrijfsverzamelgebouw (bedrijven gemengd), Commerciële functies (winkels etc.), Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Commercieel overig	665	2016
De Admiraliteit	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen, Commercieel overig	658	2015
Woningcorporatie Domein & USG gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting	106	2015
KPN gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen, Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Commercieel overig	160	2016
Gemeente Utrecht gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen, Sportfaciliteiten, Horecagelegenheid (bar, cafe, restaurant, discotheek etc.), Commercieel overig	252	2016

The Beech	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen	192	2015
Wooninc hoofdkantoor	Kantoor	Studentenhuisvesting	63	2015
Bomansplaats	Kantoor	Studentenhuisvesting	128	2011
Groene Toren	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen	200	2016
Tebodin Kantoor	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen	134	2013
HCZ Gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting	360	2016
Kantoorflat Mauritsstraat	Kantoor	Studentenhuisvesting	134	2013
Douanekantoor Westzeedijk	Douanekantoor	Studentenhuisvesting	148	2015
Zorgcomplex Tolsteeg	Zorgcomplex	Studentenhuisvesting	170	2015
Sint Joseph	Kerk of ander religieus gebouw	Studentenhuisvesting	106	1976
t Leidsche Veem	Fabriek/industriële gebouw, Pakhuis	Studentenhuisvesting	292	1996
St. Antonius Ziekenhuis Overvecht	Ziekenhuis	Studentenhuisvesting	120	2014
Ziekenhuis Oudenrijn - De Wekerij	Ziekenhuis	Studentenhuisvesting	90	2013
Caland II	Fabriek/industriële gebouw, Havenpakhuis	Studentenhuisvesting, Appartementen	135	1992
Kantoor in Amstel III	Kantoor	Studentenhuisvesting	348	2015
Rembrandtparkgebouw	Bank	Studentenhuisvesting	128	2012
De Zusters (aantal kamers onbekend)	Kantoor	Studentenhuisvesting	100	2016
St. Joseph Ziekenhuis - eUregio Campus	Kantoor	Studentenhuisvesting	65	2014
Westplonsoen	Kantoor	Studentenhuisvesting	90	1999
De Hogekamp	Hogeschool/universiteit	Studentenhuisvesting		2015
Provinciehuis Utrecht	Kantoor, Provinciehuis	Studentenhuisvesting	690	2013
De Zwarte Toren KPN	Kantoor	Studentenhuisvesting, Sportfaciliteiten	160	2016
Nijenoord 2 Bureau Jeugdzorg (wordt mogelijk studentenhuysvesting, checken nog?)	Kantoor	Studentenhuisvesting	114	2016
The Spy (Mogelijk studenten, checken)	Kantoor	Studentenhuisvesting, Appartementen	240	2016
Gebouw Potentiaal TU/e	Hogeschool/universiteit	Studentenhuisvesting	300	2016
Rijkswaterstaattoren	Kantoor	Studentenhuisvesting	294	2015
GIBO gebouw	Kantoor	Studentenhuisvesting	93	2014
Rijswijkstraat Kantoor	Kantoor	Studentenhuisvesting	232	2014
Het Roggeveenhuis	Verzorgingshuis	Studentenhuisvesting	177	2009
Carre gebouw Maastricht	Winkel	Studentenhuisvesting	143	2015

Fig. 45 Greep uit database transformatieprojecten naar studentenhuysvesting en aantal kamers recent ontwikkelde projecten (De Kat, 2015)

Zo als te zien, zijn hierboven alle overige criteria weggelaten als kosten, actoren etc. die vaak wel mee zijn genomen in de database.

Overzicht recente nieuwbouwprojecten naar studentenhuisvesting

Uit eigen onderzoek bleek dus dat er ontzettend veel gebeurt op het gebied van transformatie naar studentenhuisvesting, maar om een goed en compleet beeld te krijgen van de marktvrage en de beweegredenen van verschillende actoren zijn ook de recente projecten waarbij nieuwbouw in studentenhuisvesting voorziet relevant. Ook hier was geen eenduidig overzicht van te vinden dus is getracht zelf een overzicht te maken. Dit is echter ook gepauzeerd i.v.m. de scope. Uiteraard is nu de lijst nog zeker niet compleet, maar hier blijkt al een aantal van meer dan 16.000 te ontstaan. Aanbeveling is dit voort te zetten.

Nieuwbouw studentenhuysvesting		16494
Naam gebouw	plaats	aantal woninge
Amsterdam Oost		1320
Lichthoven in Eindhoven		484
City Campus Max	Utrecht	989
Campus Elfde Linie, Hasselt Limburg	Hasselt, Lim	296
NieuwDok Amsterdam	Amsterdam	380
Ravel Residence	Amsterdam	800
Torens Waldorpstraat	Den Haag	620
Terrein Lelylaan	Amsterdam	800
Spinoza Campus 2	Amsterdam	551
Hoge Bretten	Amsterdam	950
nieuwe campus noordelijk van het UMCG	Groningen	
VOF De Leidse Schans	Leiden	700
YOURS	Leiden	1900
Jacques Veltmanstraat	Amsterdam	419
Zeeburgereiland	Amsterdam	361
Boelelaan	Amsterdam	79
Pieter Vlamingstraat	Amsterdam	145
Ravellaan 96	Utrecht	200
Camelot Campus 020	Amsterdam	229
Zernike Campus	Groningen	1000
Havenkwartier Deventer	Deventer	140
Mathildalaan	Eindhoven	136
Presto Zeeburgereiland	Amsterdam	
Pand Amsterdam Oost	Amsterdam	145
Archimes	Utrecht	2500
Vijverhof	Den Haag	650
Campus Plaza	Wageningen	400
http://www.dearchitect.nl/nieuws/2015/05/29/bou	Eindhoven	300

Fig. 46 Greep uit database nieuwe StuHu projecten (De Kat, 2015)

Bijdrage ter stimulering bouw voor jongeren en StuHu Amsterdam

Dit is een overzicht van bijdrage waarbij (incidentele) knelpunten weg zijn genomen bij projecten met jongeren- en studentenhuysvesting in Amsterdam 2010-2014:

Project	Initiatiefnemer	Aantal	Toelichting
RIVA (Nieuw-West)	Combiwel / Eigen Haard	72	Uitbetaald € 200.000, criterium A Doelgroep: jongeren Woonbegeleiding voor 1,5 jaar
Zeeburgereiland (Oost)	Domus / Stichting Jan Pietersz. Huis	90	Uitbetaald € 180.000, criterium A Doelgroep: conservatoriumstudenten Kosten geluidisolatie
Spinozacampus (Zuidoost)	Plegt-Vos / DRC	700	Uitbetaald € 250.000, criterium A Doelgroep: studenten Woon- en bouwrijp maken
De Aak (Nieuw-West)	Cocon Vastgoed / Stadgenoot	90	Uitbetaald € 200.000, criterium A en C Doelgroep: jongeren Helpt van het tekort
Zeeburgereiland (Oost)	Van Wijnen / DUWO	361	Verplicht € 195.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten geluidisolatie
Elseviergebouw S. Burgerhartstraat (West)	DRC	267	Uitbetaald € 300.000, criterium A Doelgroep: studenten Kosten geluidsvoorzieningen en aandacht architectuur ontwerp Dudok
Jongerenhuysvesting, Postjesweg (Nieuw-West)	Change=	498	Uitbetaald € 50.000, criterium C Verplicht € 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Jongerenhuysvesting, Dolingadreef/Bijlmerdreef (Zuidoost)	Change=	Ca. 500	Verplicht € 50.000, criterium C Doelgroep: jongeren Kosten voor de verdere ontwikkeling van het concept Change= gericht op realisatie van nieuwbouw voor jongeren
Spinozacampus II (Zuidoost)	Plegt- Vos / DUWO	552	Verplicht € 225.000, criterium A Doelgroep studenten Kosten bijzondere veiligheidsmaatregelen, gebiedsinrichting campus, eisen welstand gevel
Klieverink (Zuidoost)	Plegt- Vos	200	Verplicht € 150.000, criteria A en C Doelgroep: jongeren Algemene bouwplaatskosten, kwalitatieve uitstraling en conceptontwikkeling

Fig. 47 StuHu projecten waar knelpunten weg zijn genomen in Amsterdam 2010-2014 (Vinken, 2015, pp. 43-44)

Vragenlijst diepte-interviews experts en transcripten

Eerst startte het interview met een korte kennismaking en toelichting op de scriptie, het probleemveld van leegstand, transformatie en studentenhuisvesting, de onderzoeksvraag gericht op het vinden van de succesfactoren en knelpunten, de thema's en de opbouw van het interview. Het gaat om een kwalitatief (semi)-structured interview, waarbij ruimte wordt gelaten aan de geïnterviewde om eigen inbreng rondom de thema's aan te dragen.

Introductie en relatie tot transformatie

Kunt u kort een toelichting geven op uw bedrijf en de werkwijze?

Hier volgt kort de reden waarom door de auteur contact is gezocht met deze persoon/bedrijf.

Kunt u kort een toelichting geven op uw persoonlijke functie en uw relatie met transformatie en/of studentenhuisvesting?

Korte introductie door auteur op thema marktvraag voor studentenhuisvesting in Nederland. Daarin o.a. toelichting op grote verschillen prognoses en bepaalde trends.

Vragen:

Hoe ervaren jullie de eerdere en de huidige marktvraag naar studentenhuisvesting?
Wat verwachten jullie van de toekomstige marktvraag naar studentenhuisvesting?
Hoe ervaren jullie de lokale situatie van de markt voor studentenhuisvesting?
Zijn er verder nog relevante aspecten die invloed hebben op de marktvraag?

Hulptekst:

Bandbreedtes verschillende prognoses
Welke manieren/bronnen zijn gebruikt?
Lokale marktvraag
Internationale studenten

Korte introductie door auteur op thema functioneel en commercieel. Daarin o.a. de veranderende woon/werkwensen van studenten.

Vragen:

Zagen/zien jullie veranderingen in de woon/werk wensen van studenten? Short-stay, zelfstandige woningen, internationale studenten,
Was er, en zo ja, wat was het hoofdconcept?
Welke voorzieningen en diensten horen hierbij?
Op welke manier is het project op de markt gezet, welke vorm(en) van marketing?
Zijn er verder nog relevante aspecten die invloed op dit thema hebben?

Hulptekst:

Type woningen, soorten bijhorende diensten
Short-stay, zelfstandige woningen, internationale studenten,
MOOC's
Marketing

Korte introductie door auteur op thema financieel. Daarin o.a. de kosten, opbrengsten en financiële haalbaarheid en contextuele invloeden.

Vragen:

- Kunt u uitwiden over de aankoopprocedure bij transformatie?
- Kunt een toelichting geven op de investeringskosten?
- Welke vorm(en) van financiering zijn hierbij toegepast?
- Kunt een toelichting geven op de opbrengsten?
- Kunt u een verwachting toelichten rondom de toekomstwaarde?
- Welke vorm(en) van subsidieregelingen zijn van toepassing?
- Zijn er verder nog relevante aspecten die invloed op dit thema hebben?

Hulptekst:

- Interesse (inter)nationale beleggers
- Afwaarderen
- Onvoorziene kosten
- Huuropbrengsten en huurtoeslag

Korte introductie thema technisch. Daarin o.a. technische randvoorwaarden en de technische transformatiethema's.

Vragen:

- Kunt u toelichting geven op de technische aspecten bij transformatie rondom:
 - Asbestproblematiek
 - Maatvoering casco (diepte, verdiepingshoogte, stramien etc.)
 - Het adaptief vermogen
 - Gevel (stramien, aanpasbaar, kozijnen)
 - Installaties (type, schachten, isolatie)
 - Overige technische aspecten

Hulptekst:

- Optimale maten genoemd in literatuur
- Type asbestrapportering
- Maatvoering tekeningen vs. Praktijk
- Afweging kwaliteit en bouwbesluit
- Staat onderhoud
- Adaptief vermogen; rekening mee houden i.v.m. functieverandering in toekomst

Korte introductie thema juridisch. Daarin o.a. het beleid van overheid en gemeenten, wet- en regelgeving en de veranderende context en het fiscale beleid.

Vragen:

- Hoe is uw ervaring rondom het gemeentelijk beleid bij transformatie?
- Wat waren bruikbare/hinderende recentelijk aangepaste wet-regelgeving?
- Hoe is uw ervaring m.b.t. transformatie en het bouwbesluit?
- Had/heeft het project een monumentenstatus en wat was het effect hiervan op het proces?
- Wat waren overige technische aspecten die invloed hebben op transformatie?

Hulptekst:

- Bor, CHW,
- Overdrachtsbelasting
- Isolatie
- Brandveiligheidseisen

Korte introductie thema omgeving en gebouw. Daarin o.a. aspecten in relatie met de omgeving, het gebouw op micro niveau en het gebouw op macro niveau.

Vragen:

- Kunt u kort een voorbeeld van een transformatiegebouw beschrijven?
- Kunt u kort de omliggende omgeving beschrijven?
- Wat was/is de leegstandsduur en wat was/is de oorzaak van de leegstand?
- In hoeverre is het project representatief/ wat geeft het project wel/geen karakter?
- Wat zijn de architectonische/historische/symbolische/emotionele kwaliteiten?
- Zijn er verder nog relevante aspecten die invloed op dit thema hebben?

Hulptekst:

- Groen, voorzieningen, functie(s) omgeving, levendigheid, sociale aspecten
- Leegstand landelijk, regio, oorzaken, invloed
- Eigen karakter, specifieke aspecten, voormalige functie etc.

Korte introductie thema initiatief en actoren. Daarin o.a. renden en/of tegenwerpingen transformatie, actoren en belangen en de onderlinge samenwerking.

Vragen:

- Wat is de normale 'aanvliegroute' m.b.t. afweging transformatiepotentie? (1e idee, Tools, etc.)
- Was er bij dit project duidelijk de Initiatiefnemer "kar-trekker" en waarom?
- Wat waren voor dit project de redenen en/of tegenwerpingen?
- Wie waren bij dit project de actoren en wat waren hun belangen?
- Hoe was de samenwerking onderling?

Hulptekst:

- Alle actoren benoemen
- Kar-trekker toelichten
- Voorbeelden geven van redenen/tegenwerpingen literatuur

De interviews van 1 à 2 uur zijn telkens afgenomen aan de hand van de lijst met thema's die uit de literatuur naar voren waren gekomen.

De gesprekken zijn zover mogelijk opgenomen en digitaal opgeslagen middels een voice opname programma, waardoor zeer grote audio-bestanden zijn ontstaan van ieder steeds 1 à 2 uur. Doordat enkele gesprekken niet in afgesloten kantoren maar in 'open' werkplekken plaatsvonden en de microfoon op een hard blad lag, is in bepaalde gevallen veel omgevingsgeluid en/of ruis door de opnames te horen.

Daarnaast zijn bij elk interview een digitale versie van de themalijst in excel-files erbij gehouden om tijdens het interview overzichtelijk en systematisch antwoorden bij te houden. Opzet was in eerste instantie direct tijdens het interview 'coding' toe te passen. Echter bleek het lastig om in een intensief gesprek de grote hoeveelheid eigen gekozen woorden van experts direct goed samen te vatten en ook nog om te zetten in dezelfde overeenkomende coding. Daarom is getracht zoveel mogelijk mee te typen met de antwoorden. Deze uitkomsten in excel-files zijn vervolgens omgezet in 'coding' om zo de antwoorden met elkaar te kunnen vergelijken.

Van deze antwoorden is vervolgens weer getracht met de thema's en onderzoeksvragen in het achterhoofd de toevoegende input te filteren en samenvattend te formuleren, gerangschikt per thema.

Het is gebleken dat het erg lastig was de verschillende thema's los van elkaar te behandelen, enerzijds doordat een groot aantal thema's ook vervlochten zijn in praktijk, anderzijds doordat tijdens de antwoorden experts zelf een bepaalde richting in sloegen. Hierdoor was het achteraf nodig de antwoorden waar nodig onder te verdelen bij andere thema's. Dit heeft wel geleid tot bepaalde extra nieuwe inzichten en toevoegingen van de experts.

Marktvraag

In overeenstemming met de transformatiepotentiometer bevestigen experts de noodzaak van het goed in kaart brengen van de marktvraag, in dit geval naar studentenhuisvesting. Dit lijkt in de meeste gevallen de eerste stap te zijn die grondig uitgevoerd wordt, voor er wordt ingegaan op andere transformatiethema's.

Uit de expert-interviews komt naar voren dat er een structureel tekort aan passende studentenhuisvesting wordt ervaren, vooral in de grote steden. Ook voor de komende jaren wordt door experts verwacht dat StuHu een belangrijker onderwerp voor ontwikkelaars zal blijven dan het de afgelopen jaren was. Enkele onderwerpen, zoals de juridische kant (zie thema juridisch) of onderwijs-concurrentie (de 'ranking' en 'global branding') lijken de marktvraag zowel positief als negatief te kunnen beïnvloeden.

De verschillende experts baseren deze verwachtingen op onderzoeken. Zo worden als bronnen genoemd; de economische afdelingen van gemeenten, het CBS, de DUO, de onderwijsinstellingen, openbare rapporten door marktpartijen, lokale makelaars en externe partijen voor specifiek onderzoek.

Ook worden tijdens de interviews internationale studenten en opkomst van internet genoemd als sterke invloeden op de marktvraag naar StuHu. Zo blijkt dat 'ranking' onder onderwijsinstellingen steeds belangrijker en transparanter wordt, wat onlosmakelijk verbonden is met de vraag naar studentenhuisvesting in de omgeving. Doordat er de afgelopen jaren steeds meer informatie digitaal toegankelijk is, is het voor internationale, maar ook Nederlandse, studenten eenvoudiger geworden verschillende onderwijsinstellingen buiten eigen omgeving met elkaar te vergelijken.

Wanneer er meer studenten worden aangetrokken die niet uit de directe omgeving komen, lijkt ook de vraag naar type kamers en aanvullende diensten te veranderen.

Daarbij lijkt ook het aantrekken zelf, de marketing, tegenwoordig deels te verschillen van marketing richting de lokale student, die ook op eigen netwerk en kennis wat kan vinden.

Het beeld ontstaat dat deze ontwikkelingen zowel positief als negatief kunnen uitpakken voor de lokale marktvraag. De concurrentiepositie van de onderwijsinstelling vormt dan ook een uitdaging voor ontwikkelaars. Goede samenwerking met de lokale onderwijsinstellingen lijkt belangrijk te zijn. Ook blijkt bijvoorbeeld dat in Groningen en Maastricht (waar overigens krimp wordt verwacht) veel sterker gedaan wordt aan internationale marketing voor de onderwijsinstellingen, waardoor Maastricht bijvoorbeeld meer dan 40% internationale studenten telt.

Woonwensen

Uit de expert-interviews komt naar voren dat door de toestroom aan internationale studenten een deel van de vraag verandert. Zo hebben internationale studenten niet het

netwerk en de tijd om kamers te vinden, in te richten en andere zaken te organiseren. Ze lijken vaak bereid hier meer voor te betalen. Bepaalde marktpartijen spelen steeds meer in op deze vraag.

Online vergelijken en boeken van StuHu is de laatste jaren steeds belangrijker geworden, wat zowel een kans als bedreiging kan vormen.

Goede apparatuur en internetaansluiting zijn onmisbaar door de toenemende digitale onderdelen van het onderwijs.

MOOC's zijn een trend die uiteindelijk in theorie er voor zou kunnen zorgen dat fysieke nabijheid minder belangrijk zou kunnen zijn. Echter komt uit expert gesprekken naar voren dat StuHu meer lijkt dan passief colleges bekijken en de verwachting is dat een fysieke locatie waar men elkaar kan ontmoeten, dichtbij een interessante stad, relevant blijft.

Verder is de mis-match besproken en herkend die bestaat tussen woonwensen en -situaties van studenten, waarvan een groot deel niet tevreden lijkt met gedeelde voorzieningen (Kences, 2013). Deze vraag naar zelfstandige woningen is terug te zien in verschillende recente projecten.

Het onderzoek en de mis-match rondom het tekort aan zelfstandige voorzieningen is ook besproken. Volgens een expert blijkt de kritische vraag relevant in hoeverre de uitgesproken wens voor meer zelfstandige voorzieningen overeenkomt met de daadwerkelijke bereidheid om meer te betalen voor meer eigen voorzieningen.

Wel komt naar voren dat er in recente grote projecten steeds nadruk wordt gelegd op het creëren van een omgeving waar studenten elkaar sociaal kunnen ontmoeten. Deze gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zie je bij verschillende projecten bijvoorbeeld terug in de vorm van uitnodigende entrees, toegankelijke woonkamer-achtige ruimtes, gedeelde keukens en gemeubileerde pleinen.

In een aantal projecten zijn er ook aanvullende diensten, zoals wasgelegenheden, leenfietsen en schoonmaak. Ook worden sportvoorzieningen soms aangeboden, welke volgens een expert weinig gebruikt worden.

Verder worden door verschillende experts algemene voorzieningen genoemd als directe verbinding met OV punten, mogelijkheid om te parkeren en aansluiting op levendige stadsgebieden.

Financieel

Aankoopprijs

Het zeer brede verschil in verwervingskosten wordt herkend door de experts. Met betrekking tot de aankoopprijs komt het beeld naar voren dat er een verschil is in partijen die een leegstaand gebouw kopen voor- of na de wijziging van het bestemmingsplan. Voor deze wijziging is de prijs meestal lager maar het risico hoger. Niet alle partijen willen of kunnen zo op risico werken.

Wanneer de grond en/of het gebouw van de gemeente zijn, kunnen ook overwegingen voor gebiedsontwikkeling meewegen in de bepaling van de aankoopprijs. Bij de tender voor een herontwikkeling kan het positief meewerken wanneer er al (intentie tot) contracten met potentiële huurders en andere financiële afspraken kunnen worden laten zien.

Bij een praktijkvoorbeeld van tijdelijke transformatie kwam naar voren dat er geen aankooprijs betaald was, doordat het gebouw niet van eigenaar verwisseld is, wat een extra reden voor tijdelijke transformatie kan zijn.

Er zijn met de experts verder geen aankooprijzen van transformaties besproken.

Investeringskosten

Als succesfactor werd het meedenken genoemd door de partijen die het werk uitvoeren wat mee kan helpen bij de werkvoorbereiding en het inkopen. Daarbij wordt de voorkeur uitgesproken niet partijen op bouwkosten te selecteren maar vooral op samenwerking; een partij die langdurig meedenkt- en werkt naar een gezamenlijk einddoel wordt waardevoller genoemd dan een iets lagere prijs.

Het beeld van de brede bandbreedte van bouwkosten bij transformatie lijkt te worden bevestigd. Ook wordt bevestigd dat wanneer de gevel wordt aangepakt, dit één van de grootste bijkomende bouwkosten kan zijn, waarbij experts melden dat hierbij vaak extra kosten worden gemaakt omdat deze getransformeerde gevel en het aanzicht aan de strenge welstandseisen van gemeente moet voldoen. Verder lijkt asbestsanering ook een vaak geziene potentiële kostenpost, waarbij wordt gesteld dat het belangrijk is dit risico vooraf contractueel vast te leggen.

Beleggers: StuHu voorheen

Tijdens de interviews kwam naar voren dat voorheen studentenhuisvesting veel minder als lucratief en interessant werd ervaren door beleggers.

Voorheen bleek de markt van studentenhuisvesting voor een groot deel te bestaan uit versnipperde (zeer) kleinschalige woonprojecten, grotendeels in handen van corporaties en private eigenaren. In deze vorm zou studentenhuisvesting een minder interessant beleggingsproduct zijn voor grote beleggers.

Ook werd gesteld dat StuHu een minder 'clean' product was voor beleggers dan andere woonproducten. Redenen die genoemd worden, zijn de relatief lage huren die studenten konden betalen en de hogere rendementen die meer bij kantoren of luxe-woningen werd verdiend.

Kantoren hadden ook een veel hoger rendement en er was weinig aanbod van leegstaande transformeerbare kantoren voor een goede prijs.

Daarnaast heeft studentenhuisvesting een relatief hoge omlooptijd, wat hoge exploitatiekosten betekent door extra onderhouds- en beheerskosten.

Ook recenter blijft de exploitatie van StuHu een vak apart, wat het lastiger kan maken als belegging; de kosten zitten vooral aan de 'operations'-kant en niet alle beleggers hebben de kennis of het vertrouwen zich hier mee bezig te houden. Pensioenfondsen gaan bijvoorbeeld niet zomaar zelf niet de operations kant managen. Er zijn in Nederland weinig operators die StuHu op de grote vereiste schaal kunnen managen.

Interesse StuHu

Uit interviews bleek echter dat door de afnemende vraag naar kantoren en enkele trends in markt vraag StuHu een steeds interessanter product wordt voor beleggers.

Zo kwamen er de afgelopen jaren steeds meer gebouwen leeg te staan, waar jaar na jaar op moest worden afgeschreven door gebouweigenaren. Tijdens de interviews bleek dat het besef bij gebouweigenaren daardoor in bepaalde mate is gekomen dat afboeken nodig was. Zo is er de afgelopen jaren bij een aantal gebouweigenaren bereidheid tot afboeken getoond door de zogenoemde 'bleaders' (gebouwen die elk jaar waarde blijven verliezen) te verkopen om verder verlies tegen te gaan.

Deze gebouwen hebben in veel gevallen redelijke kwaliteiten voor een prijs, wat een transformatiekans vormt die niet eerder voor handen was voor ontwikkelaars en beleggers.

Enkele aspecten werden bevestigd. Eerder genoemde groei aan internationale studenten, beschikbare informatie en goede kwaliteit van onderwijsinstellingen zijn redenen die genoemd zijn voor de groeiende vraag naar StuHu. Dit heeft volgens enkele experts gezorgd dat recent StuHu zowel kwalitatief als kwantitatief enorm verbeterd is waardoor het interessanter is geworden als beleggingsproduct. Grotere kwantiteit zorgt voor schaalvoordeel, de ontwikkeling kan dan efficiënter. Daarnaast vragen institutionele beleggers om schaalgrootte.

Over toekomstwaarde komt naar voren dat wanneer een project binnen een beleggingsportfolio van pensioenfondsen zit, uitponden op de lange termijn relevant kan zijn i.v.m. de mogelijke meerwaarde.

Specifieke subsidieregelingen, naast korting op verhuurdersheffing, zijn niet besproken. Over subsidie bij transformatie wordt wel genoemd dat wanneer de gemeente afboekt om transformatie mogelijk te maken dit ook als een indirecte vorm van subsidie gezien kan worden.

Zo stellen de experts dat deze markt zich nu aan het bewijzen is en dat deze professionalisering er voor zorgt dat meer partijen er actief in zijn.

Ook kwam uit de interviews naar voren dat Nederland internationaal gezien wordt als veilig land met een hele stabiele vastgoedmarkt.

In Engeland lijkt deze markt een fase verder te zijn, daar is deze schaalvergroting en professionalisering eerder gezien, waar evt. lering voor Nederland valt te trekken.

Succes van tijdelijke transformatie tot StuHu blijkt nog onbekend als beleggingsproduct en het bleek in praktijk lastig om grote beleggers te vinden, waardoor particuliere beleggers uitkomst boden.

Juridisch

Gemeentelijk stimulerend beleid rondom transformatie wordt door meerdere experts herkend, waarbij voorbeelden gegeven worden dat gemeenten speerpunten hebben voor oplossingen voor leegstand, stimulatie van transformatie en ontwikkelingen van StuHu.

Bij projecten kan het volgens een expert ook zo zijn dat iets juridisch geen monument is maar dat de gemeente wel in bepaalde orde waarde hecht aan het stadsgezicht dat bij het gebouw hoort, waardoor dit mogelijk de transformatie beïnvloedt.

Het kan zijn dat bij deze gebouwen met bepaalde beschermde status een ingreep nodig om de transformatie functioneel en financieel rond de krijgen. In deze gevallen is het zeker nodig extra inspanning te leveren om de gemeente te overtuigen van wijzigingen, zodat toestemming gegeven wordt. Vanuit een voorbeeld worden een aantal succesfactoren genoemd.

Ervaring met de specifieke welstandcommissie kan bijdragen beter de visie in te schatten m.b.t. de wijziging. Ook zijn referentieprojecten van toegevoegde waarde voor dergelijke overtuiging. Daarnaast werd er getracht eerdere aanpassingen aan het gebouw ongedaan te maken door het weer in eren te herstellen, wat paste in het beeld van de welstand. Tot slot werd er ook genoemd dat er proactief samengewerkt is met omwonende om eventuele

bezwaren op te lossen. In plaats van defensief is hier dus oplossingsgericht omgegaan met (mogelijk) bezwaren uit de omgeving.

De experts zijn op de hoogte van de veranderingen m.b.t. de CHW en de soepelere regels m.b.t. het bouwbesluit. Er wordt gesproken over de hoge fiscale belemmeringen die bij transformatie naar woningen aanwezig zijn. In het geval van de tijdelijke transformatie is de Crisis- en herstelwet de doorslaggevende reden geweest. Ook blijkt dat in een enkel geval toch wordt gekozen om te voldoen aan de nieuwbouweisen, bijvoorbeeld omdat dat aansluit bij de visie van de ontwikkelaar of de wens/eis van de belegger. Tot slot blijkt dat de geluidshinder (onder de WGH) ook invloed kan hebben op transformatie doordat er strengere regels gelden dan bij kantoren, waarbij ontheffing kan worden aangevraagd onder bepaalde omstandigheden.

Actoren, belangen en onderlinge samenwerking

Door alle experts wordt goede hechte samenwerking met de gemeente als noodzakelijk genoemd, zeker bij transformatieprojecten doordat het bestemmingsplan en mogelijke aanpassingen medewerking van de gemeente vereisen. Daarnaast is bij samenwerking voor een tender van marktpartijen onderlinge openheid wenselijk. Het betrekken van omwonende in een vroeg stadium van de planvorming bij transformatie kan ook latere problemen van deze actoren voorkomen. Erfpacht blijkt daarnaast ook een extra eis van sommige gemeenten te zijn, wat nadelig kan uitpakken voor de financiële business case bij transformatie.

Initiatiefnemer "kar-trekker"

De experts geven aan dat er in veel transformatieprojecten een persoon als 'kar-trekker' heeft gefungeerd.

Er worden verschillende namen en voorbeelden gegeven van initiatiefnemers, projecten en hun rol. Er worden een aantal kenmerken voor deze 'kar-trekkers'. Zo hebben ze een sterke eigen visie en toewijding voor het transformatieproject en de bijhorende diensten.

Ook een persoonlijke sterke overtuigingskracht wordt genoemd, omdat bij een complex transformatieproject verschillende actoren overgehaald moeten worden, zoals gemeenten en investeerders. Daarnaast bestaat het beeld dat deze personen vaak gedurende een langere periode bij de projecten betrokken moeten zijn wat duidt op doorzettingsvermogen. Ook komt naar voren dat de transformatieopgave in vele gevallen lastiger en complexer voor een initiatiefnemer is dan een standaard nieuwbouwproject.

Tot slot wordt als kenmerk de bereidheid tot het nemen van risico genoemd. Verder blijkt het ook voor te komen dat er initiatief is genomen door een samenstelling van de toekomstige huurder, gemeente en ontwikkelaar waarbij er dus niet een individu aangewezen kan worden. Dus hoewel de experts bij meerdere succesvolle transformaties het bestaan van de 'kar-trekker' bevestigen, is een individu als 'kar-trekker' niet met zekerheid als vereist genoemd.

Een voorbeeld van een 'kartrekker' van TraNaStuHu die vaker door experts werd genoemd was de Schotse ondernemer die The Student Hotel in Nederland van de grond heeft gekregen. Hij heeft een lange adem nodig gehad voor het overtuigen van investeerders, het overeenkomen met gemeenten, het hebben van een nieuwe visie voor gebouwen en bijhorende diensten in een ander land en hij heeft ook verschillende risico's genomen.

Persoonlijk profiel scriptie

Persoonlijke motivatie

Sinds jaar en dag ben ik geïnteresseerd in de bebouwde wereld en het effect wat een gebouw op de mens heeft. De fascinatie voor de relatie tussen mens en gebouw is iets dat mij ook heeft doen besluiten architectuur te gaan studeren.

Gaandeweg bleek tijdens de bachelor dat puur architectonisch ontwerpen deze relatie tussen mens en gebouw slechts op enkele vlakken raakt. Aan het bestaansrecht van een gebouw zijn veel meer krachten onderhevig dan puur de architectonische kracht die men aan het oppervlak (of gevel en interieur) ziet. De markt vraag, de commerciële belangen, de technische mogelijkheden, het maatschappelijk gevolg, de wet- en regelgevingen en emotie spelen allemaal een belangrijke rol in het proces dat leidt tot een fysiek tastbaar gebouw.

Dit heeft mij dan ook doen besluiten de master Real Estate & Housing te volgen, waarbij meer ruimte is om in te gaan op al deze krachten. Hierbinnen bleek ook tijdens verschillende projecten en mijn stage bij een ontwikkelaar hoe complex het proces naar een gebouw toe is en welke transformatiethema's hier van invloed zijn. Zo blijkt in de vastgoedwereld een systeem te zijn ontstaan waarbij in Nederland de laatste decennia veel gebouwd is wat niet 'toekomstbestendig' is, in de zin dat het niet aansluit op de vraag vanuit de markt, terwijl de technische levensduur nog niet overschreden is.

Dit heeft er toe geleid dat er veel gebouwen in Nederland leeg staan, wat vanuit verschillende perspectieven van verschillende actoren inefficiënt, onwenselijk en zonde is. Transformaties bieden vaak interessante oplossingen, maar niet alle actoren willen, durven of weten hoe hier aan te beginnen. Tegelijkertijd zijn er rondom veel steden nog steeds grote tekorten voor woon/werkruimte voor bepaalde doelgroepen. Eén duidelijke groep is het groeiend aantal (inter)nationale studenten rond de grotere steden dat woonruimte zoekt.

Recent zijn er een aantal zeer interessante transformaties uitgevoerd naar studentenhuisvesting, waarbij opvallend lijkt dat het op elke locatie net weer heel anders is uitgevoerd. Ook zijn er vaak personen met een sterke, eigen visie als kar-trekker aanwezig.

Zo heeft 'The Student Hotel' aangetoond dat verwaarloosde kantoren in bijvoorbeeld de Schilderswijk in Den Haag potentie hebben en dat een breder woonconcept goed aan lijkt te spreken. Ook het afwijkende project Campus Diemen Zuid van Snippe is ontwikkeld met een ander concept op een plek waar anderen misschien sceptisch over waren; deze en andere recent afgeronde transformatieprojecten lijken een goudmijn van nieuwe inzichten.

Met dit onderzoek verwacht ik verschillende actoren, zoals ontwikkelende partijen, gemeenten, eigenaren, studenten en beleggers nieuwe verhelderende inzichten te geven bij de overweging tot transformatie, met name naar studentenhuisvesting.

Visie

Naar mijn mening zijn er bepaalde werkwijzen binnen de vastgoedmarkt toe aan vernieuwing. Ook sceptische blikken kunnen remmend zijn, terwijl nieuwe initiatieven laten zien dat er ondanks de crisis, de starre vastgoed-, beleggers en wetgevende instanties toch een heleboel mogelijk is.

Mijn overtuiging is dat er voor veel actoren (zoals de ontwikkelaar, gemeente, eigenaar, belegger) in dit proces nog veel waardevolle lessen te trekken zijn uit verschillende recente projecten en initiatieven op het gebied van transformatie en studentenhuisvesting.

De succesfactoren en knelpunten (expres dus ook niet 'faalfactoren' genoemd) kunnen naar verwachting bijdragen aan het ontdekken en (her)verkennen van potentie in oude gebouwen, wat een significante bijdrage kan zijn aan het oplossen van leegstand en tekort aan passende studentenhuysvesting.

Gewenst toekomstig professioneel profiel

Zoals eerder genoemd, ben ik gefascineerd door de relatie tussen mens en gebouw. Het proces waarbij de verschillende actoren gezamenlijk een gebouw creëren kan op een aantal manieren anders, blijkt uit verschillende initiatieven en recente projecten, waardoor een kansloos gebouw in bepaalde gevallen toch kansrijk blijkt.

Transformatie biedt vaak een strak stramien, wat dergelijke opgave complex maakt. Gebruik maken van deze karakteristieken en beperkende factoren vervangen voor kansen kan in goede samenwerking leiden tot succesvolle projecten met nieuwe gebruikers. Dit soort projecten kan in organisatorische zin een positief effect hebben voor bijvoorbeeld de eigenaar, de gemeente, de ontwikkelaar, de belegger. Maar daarnaast kan het resultaat ook een positief effect hebben op de omgeving, het gebouw, de eindgebruikers en het milieu.

Met dit onderzoek verwacht ik meer inzicht te verschaffen in de manier waarop initiatieven voor (her)ontwikkelingen van gebouwen ontstaan. Daarnaast ook de manieren waarop beslissingen worden genomen door verschillende actoren en wat succesfactoren en knelpunten blijken te zijn.

Deze succesfactoren en knelpunten zullen onderverdeeld worden in verschillende relevante thema's. Hierbij denk ik aan de motivatie om het initiatief te nemen bij projecten door ontwikkelaars, maar ook aan de drijfveren voor gemeentes en eigenaren om eigen belangen te behartigen.

Het is mijn doel transformatievoorbeelden te analyseren, drijfveren van actoren en succesfactoren te begrijpen, om uiteindelijk met deze inzichten nieuwe kansen te ontdekken. Dit zou ik om willen zetten in een instrument en database ter bevordering van het (her)creëren van aangename gebouwen en omgevingen waarin mensen willen wonen, werken en recreëren.

Leerdoelen

Het hoofddoel van dit rapport is het aanvullen van wetenschappelijke kennis in deze specifieke richting, door het geven van een instrument van succesfactoren en knelpunten en bijhorend overzicht van recente transformatieprojecten.

Veranderende context met gewijzigde wetgeving, nieuwe initiatieven zoals de wooncampus en het studenten hotel, groei in studentenpopulatie, leegstand en nieuwe manieren van wonen vragen om een aanvulling van kennis op wetenschappelijk gebied t.b.v. transformatieopgaven en studentenhuysvesting.

Het doel van dit onderzoek is dan ook het aanreiken van deze nieuwe inzichten in instrumentvorm voor transformatie projecten naar studentenhuysvesting.

Mijn persoonlijke leerdoelen tijdens dit onderzoek zijn het vervaardigen van inzichten in het ontwikkelen van transformaties. Hierbij ontstaat ook een overzicht van transformatieopgaven en verhelderende inzichten, welke uiteindelijk zowel voor de wetenschap als praktijk bruikbaar zijn bij toekomstige transformatieopgaven.

Daarnaast hoop ik persoonlijk te leren hoe initiatieven genomen worden, hoe actoren elkaar in dergelijke projecten weten te enthousiasmeren en motiveren, hoe beslissingen genomen worden en hoe vooraf ontworpen ideeën in de praktijk uit blijken te werken. Hoe de 'karaktertrekker' achter een project te werk gaat intrigeert me ook zeer.

Samenkomsten/evenementen experts

Verschillende samenkomsten/evenementen met experts m.b.t. transformatie en StuHu. De uitkomsten hiervan zijn niet allemaal verwerkt maar hebben voor de auteur een kader geschept binnen TraNaStuHu.

- FRESH Professionals Student Housing (Evenement rondom studentenhuysvesting)
- Informerende gesprekken experts
- Gesprekken ontwikkelaar transformatie studentenhuysvesting
- Athens Programme in Milaan;

Naar aanleiding met professoren politecnico overleg gehad over transformaties en leegstand en het afstudeeronderzoek. Uitnodiging te publiceren voor Politecnico di Milano.

- Opening tijdelijke transformatie SHS Delft
- Adaptive Reuse Lab TU Delft mei 2015

Experts o.a. Hans de Jonge, Hilde Remoy, medewerkers van Pinnacle transformaties en anderen.

- PLABEKA event 2015

Evenement 2015, o.a. studentenhuysvesting

Plabeka is zeer kort gezegd een organisatie die zich inzet om de Metropoolregio te verbeteren, o.a. middels transformaties (Plabeka, N.D.) Evenement met workshops, discussies, een aantal lezingen rondom transformatie projecten en uiteindelijk een prijsuitreiking met toelichting van de jury.

Campus Diemen Zuid ontving hier de 1^e Plabeka 2015 transformatie Prijs.

- Provada 2015

Verschillende lezingen m.b.t. relevante onderwerpen.

Transformatieplein Provada

Gesprekken met mensen van de Gemeentes

Gesprekken met ontwikkelaars

Gesprekken met beleggers.

Expert interviews (zie lijst experts in scriptie)

Cases

- Case bezoek SHS zusterflat
- Case bezoek De Studio (De Studio)
- Case bezoek The Student Hotel Amsterdam 1
- Case bezoek The Student Hotel Amsterdam Trouwgebouw
- Case bezoek verschillende ontwikkelaars (zie overzicht deel III)
- Afstudeerpresentaties verschillende afstudeerders TU Delft rondom transformatie.

Start

