

Succesfactoren & knelpunten bij transformatie naar studentenhuisvesting*
Een instrument om potentie te overwegen in de initiatiefase

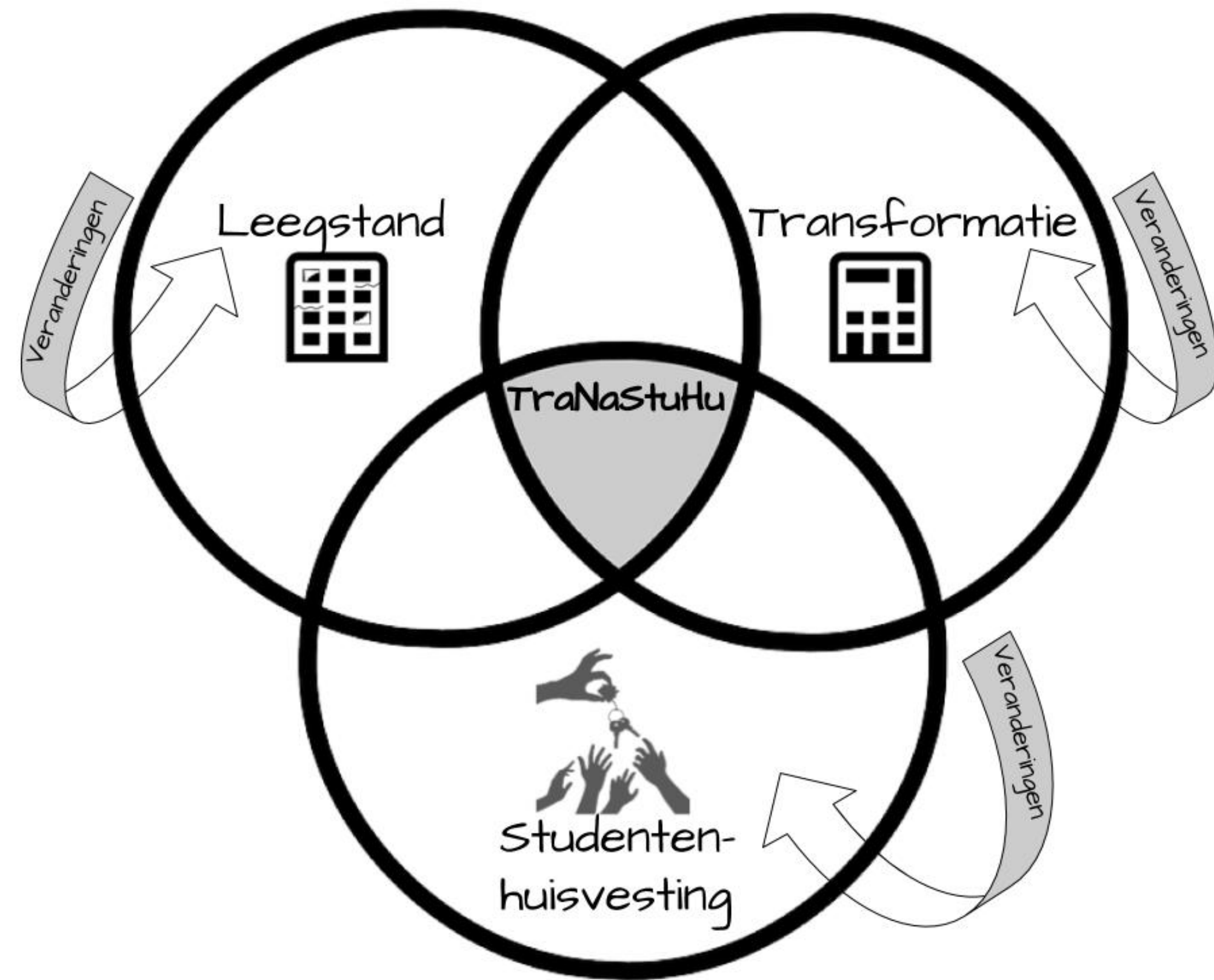
STUDY TALK PARTY

P5 Presentatie Nils de Kat | 1513559
TU: Hilde Remoy Rob Geraedts, Frank van der Hoeven.

Onderzoeksvragen

- Clusteren thema's
- Succesfactoren & knelpunten
- Vorm bruikbaar inzichtelijk ontwikkelaars

- Aanpak



Resultaten onderzoek

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

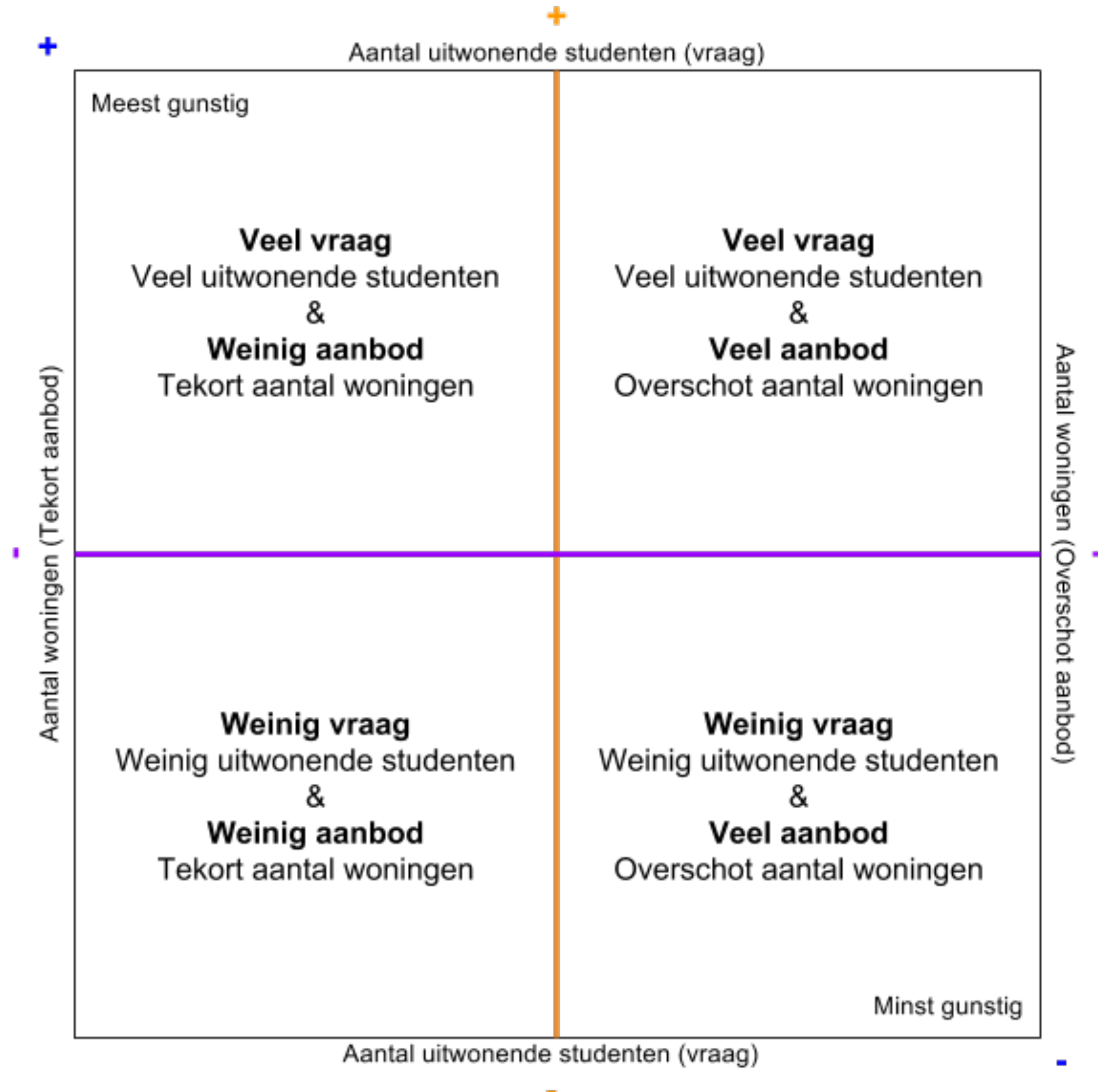
- 5.1 GEBOUW & OMGEVING (MACRO NIVEAU)
- 5.2 OMGEVING (MESO NIVEAU)
- 5.3 GEBOUW (MICRO NIVEAU)
- 5.4 CONCLUSIE GEBOUW & OMGEVING

Marktvraag

Positioneren
van de marktvraag

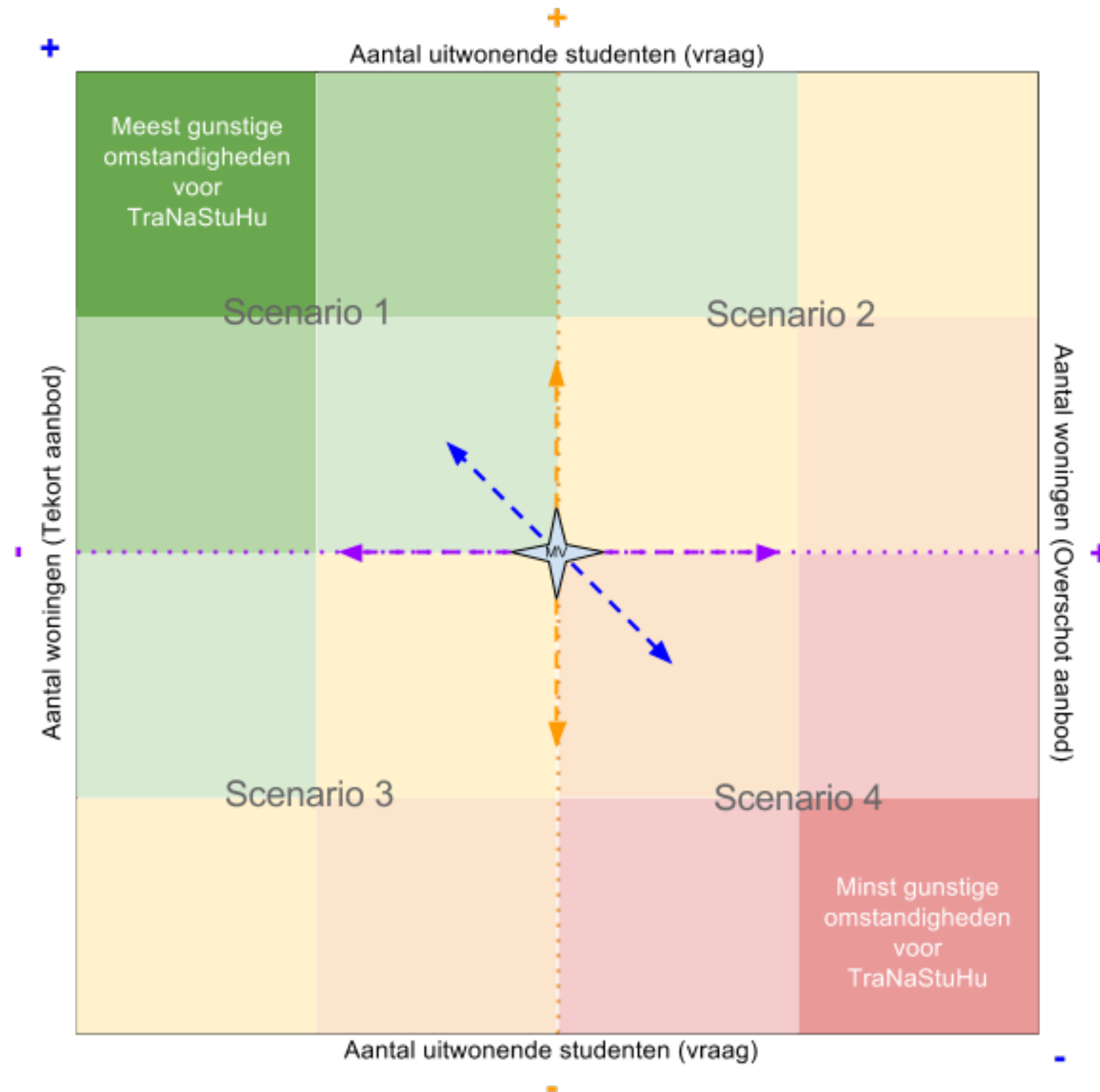
Marktvraag

Positioneren
van de marktvraag



Marktvraag

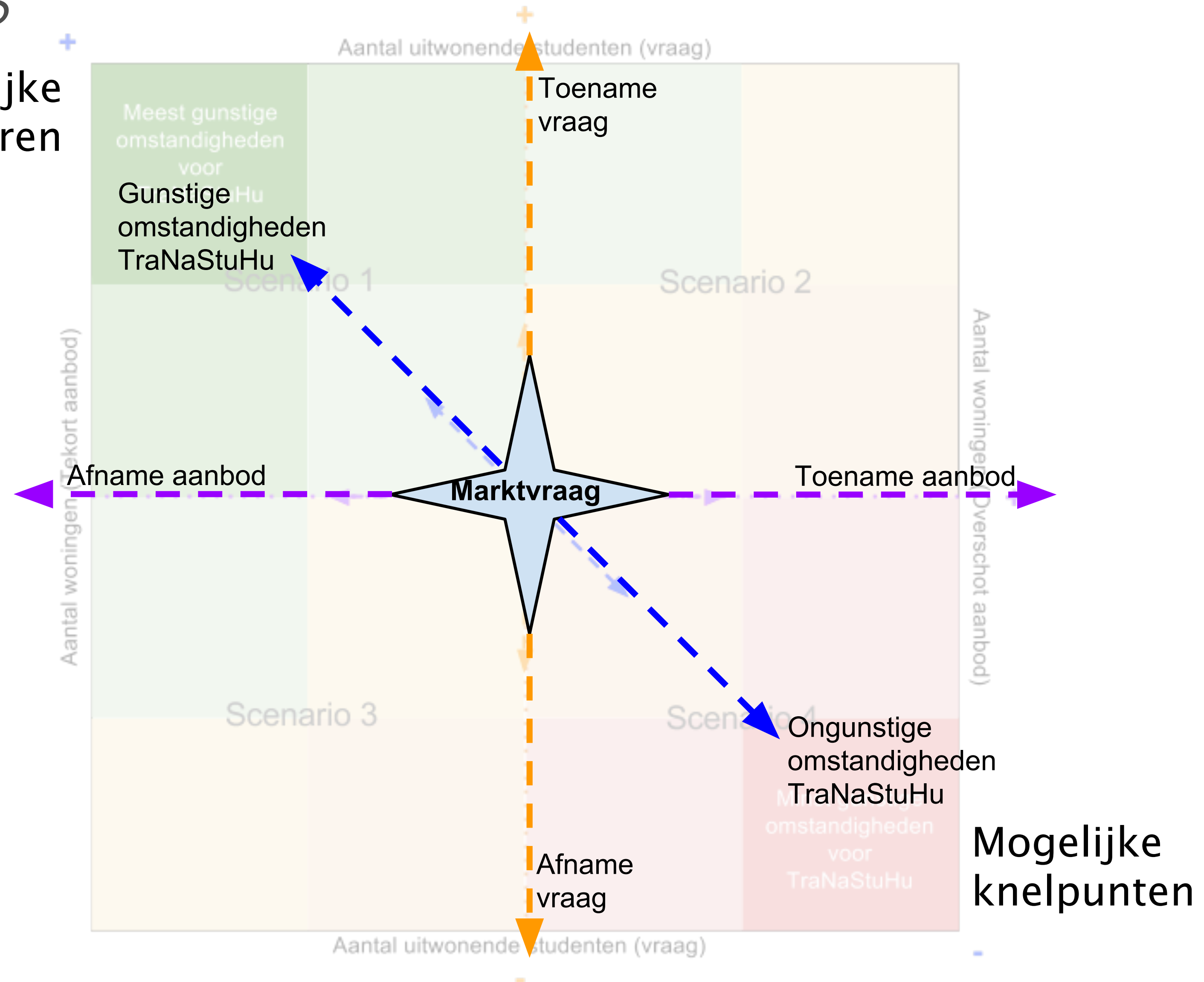
Positioneren van de marktvraag



Marktvraag

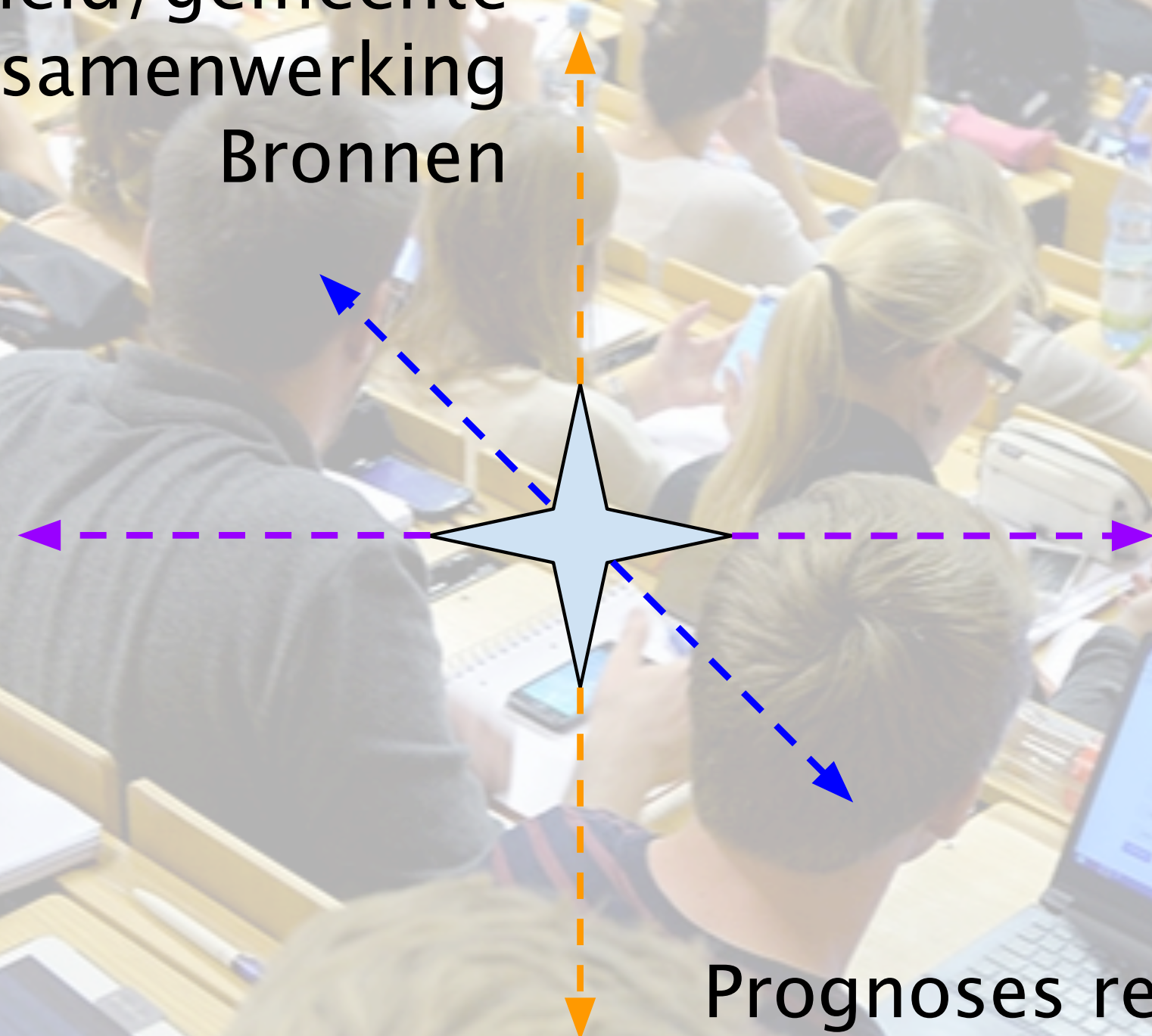
Mogelijke succesfactoren

Positioneren van de marktvraag



Marktvraag

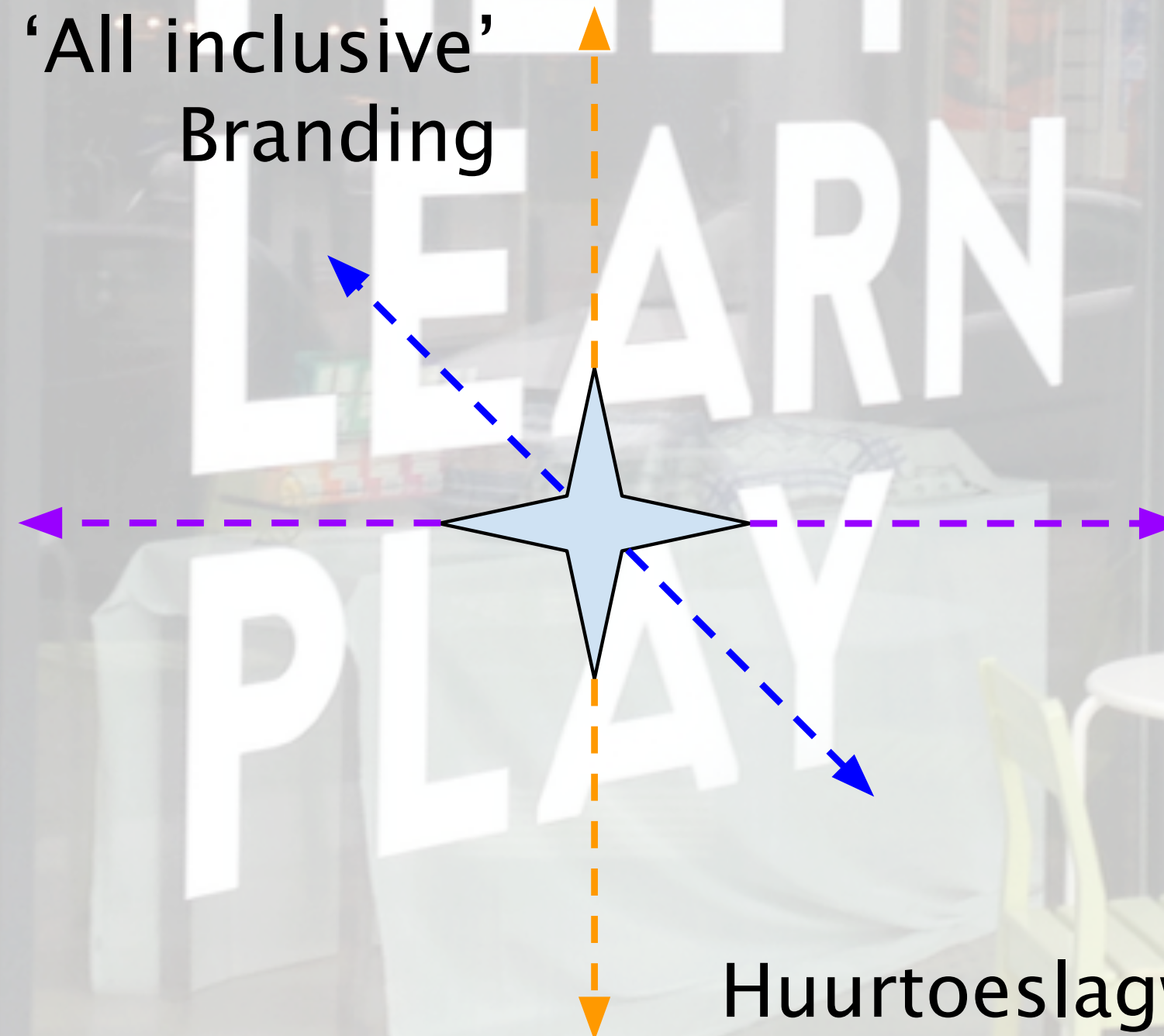
(inter)nationale studenten, tekort grote steden
Kwaliteit onderwijsinstellingen
Bewustwording overheid/gemeente
Transparantie, ranking, samenwerking
Bronnen



Prognoses remmende groei/stagnatie/krimp,
Studievoorschot
Versnelde negatieve ranking
Overschot
Gebrek onderscheiding.

Veranderende woonwensen

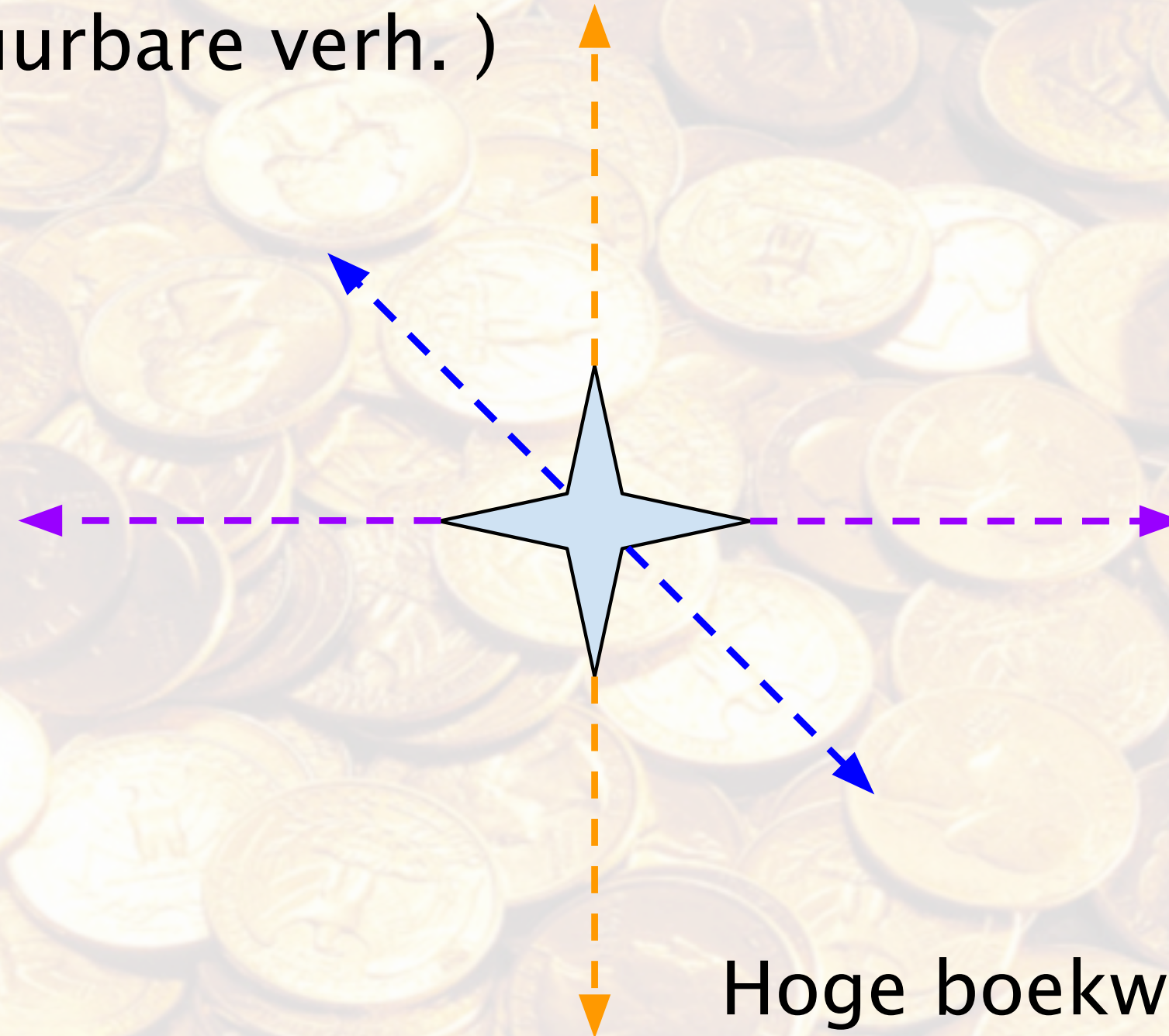
Tekort zelfst. Woningen
Variatie woonvormen
Bepaalde voorzieningen
'All inclusive'
Branding



Huurtoeslagwijziging
Overschot onz. woningen
Versnelde negatieve concurrentiepositie

Financieel

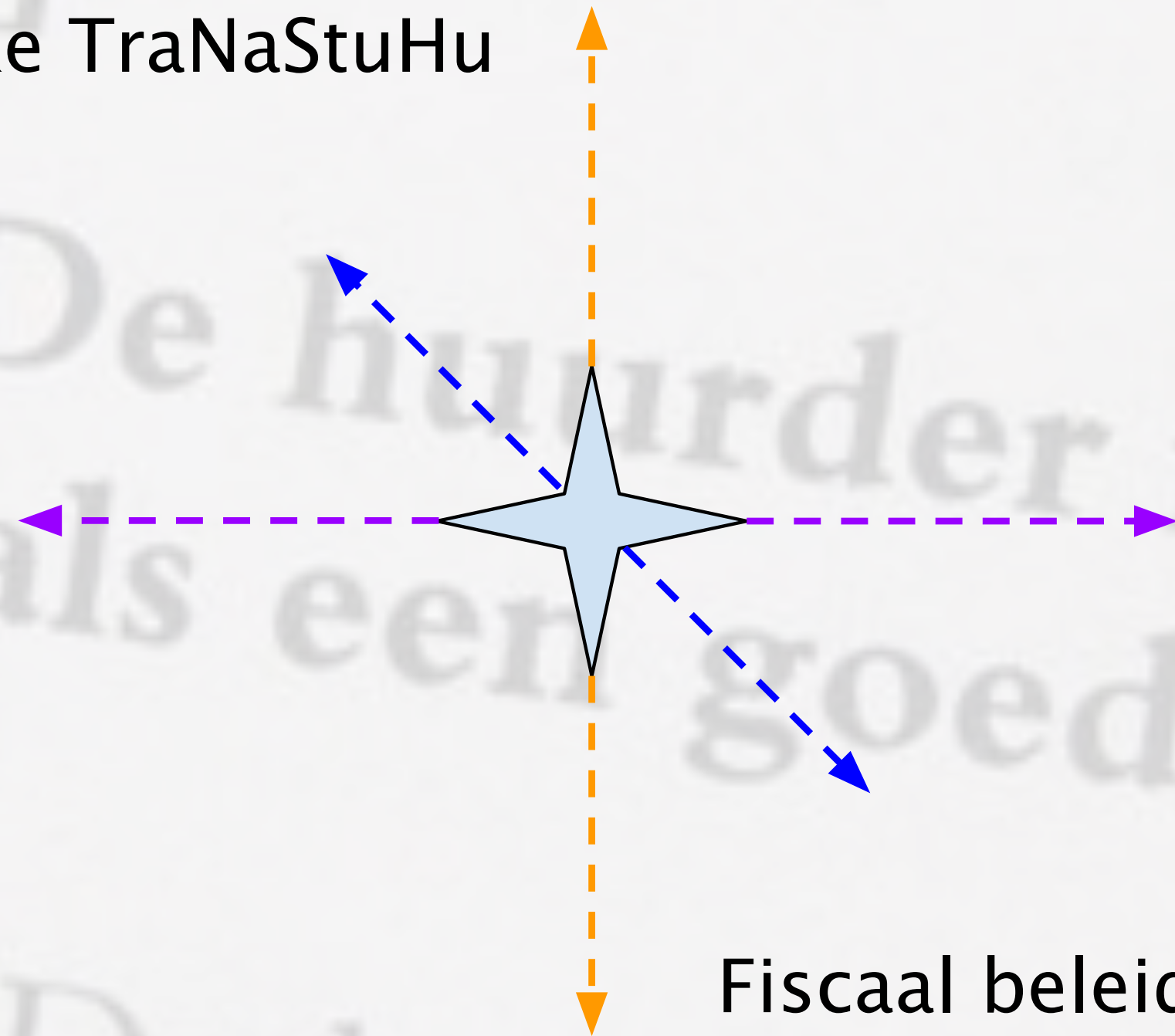
Professionalisering & beleggersinteresse
Verwervings- en transformatiekosten
(schaalverg. & kosten asbestsanering)
Opbrengsten (verhuurbare verh.)



Hoge boekwaarden
Bouwkosten
Fiscale kosten
Bewerkelijkheid
Overschot.

Juridisch

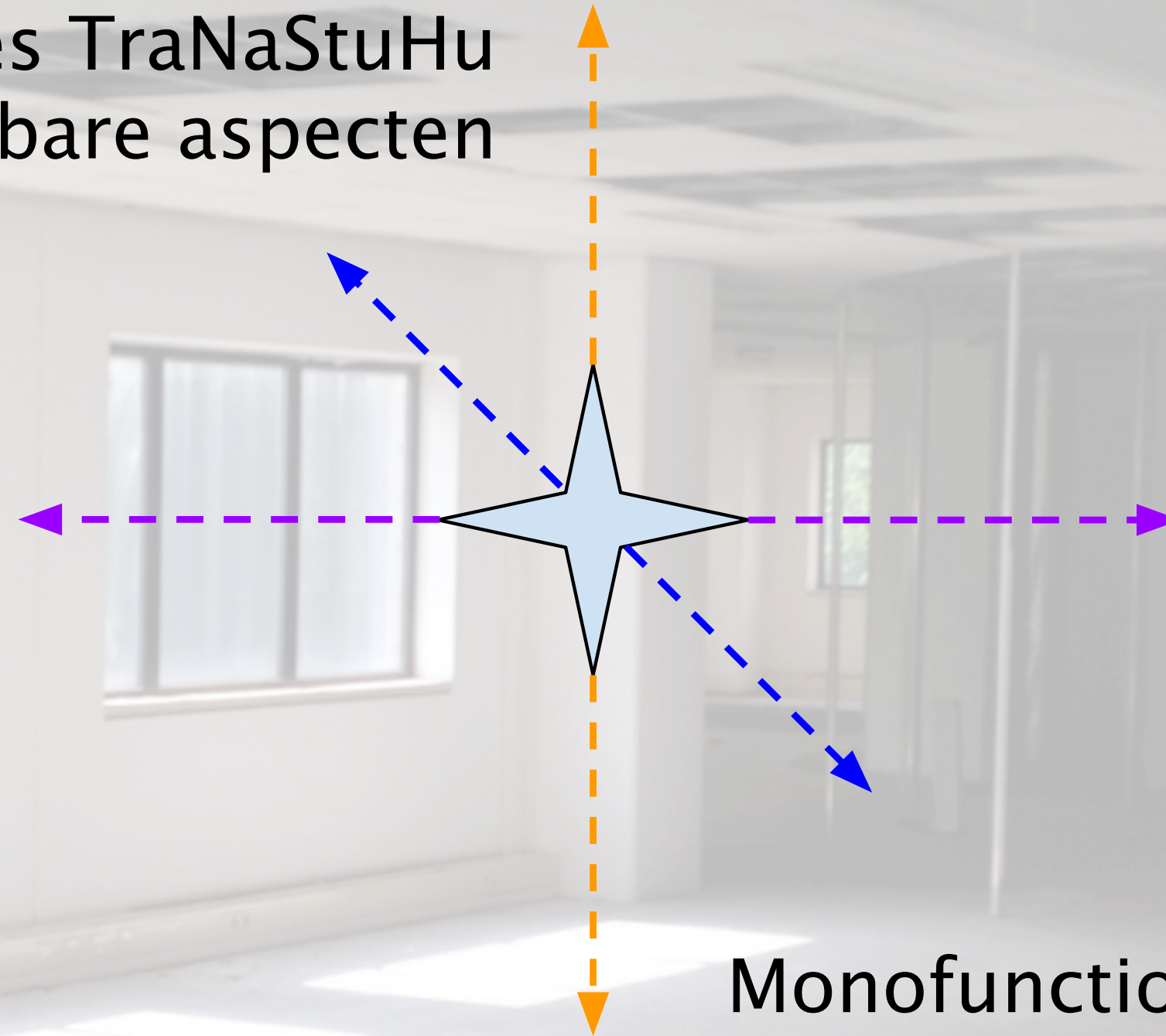
Wet- en regelgeving & beleid
Toekomstige wijzigingen
Organisatorisch, technisch, financieel
Tijdelijke TraNaStuHu



Fiscaal beleid
Toekomstig beleid
Beschermd status, puntenstelsel, bouweisen

Gebouw & omgeving

Leegstand groeit harder dan vraag
Andere leegstandsopl.
Woningen maats.
Referenties TraNaStuHu
Bep. meetbare aspecten



Monofunctionele kantoorlocaties
Studiepunt mobiele studenten
Bep. Meetbare aspecten

Case studies

Tijdelijke TraNaStuHu



Gebouwkarakteristieken



Branding



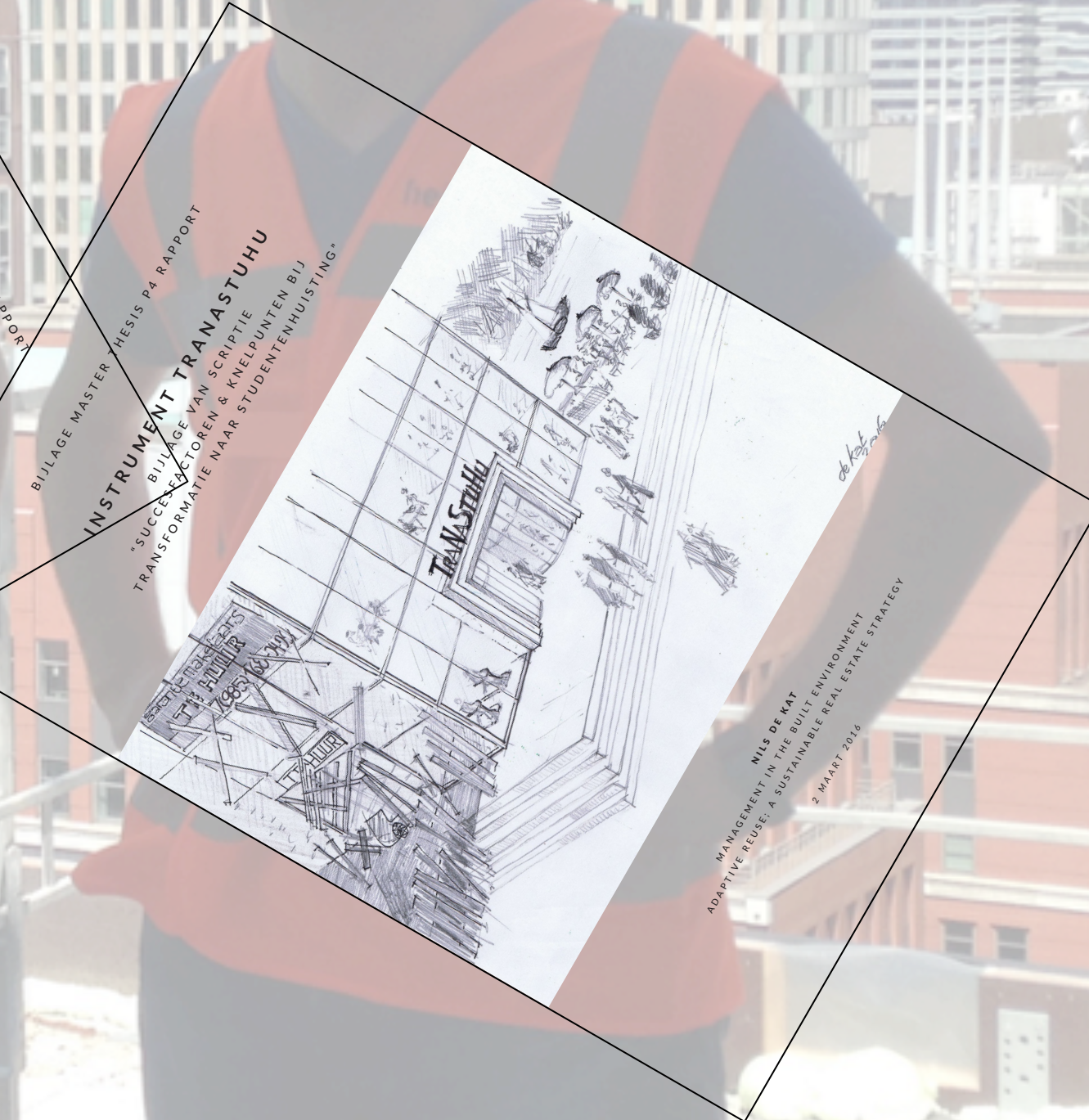
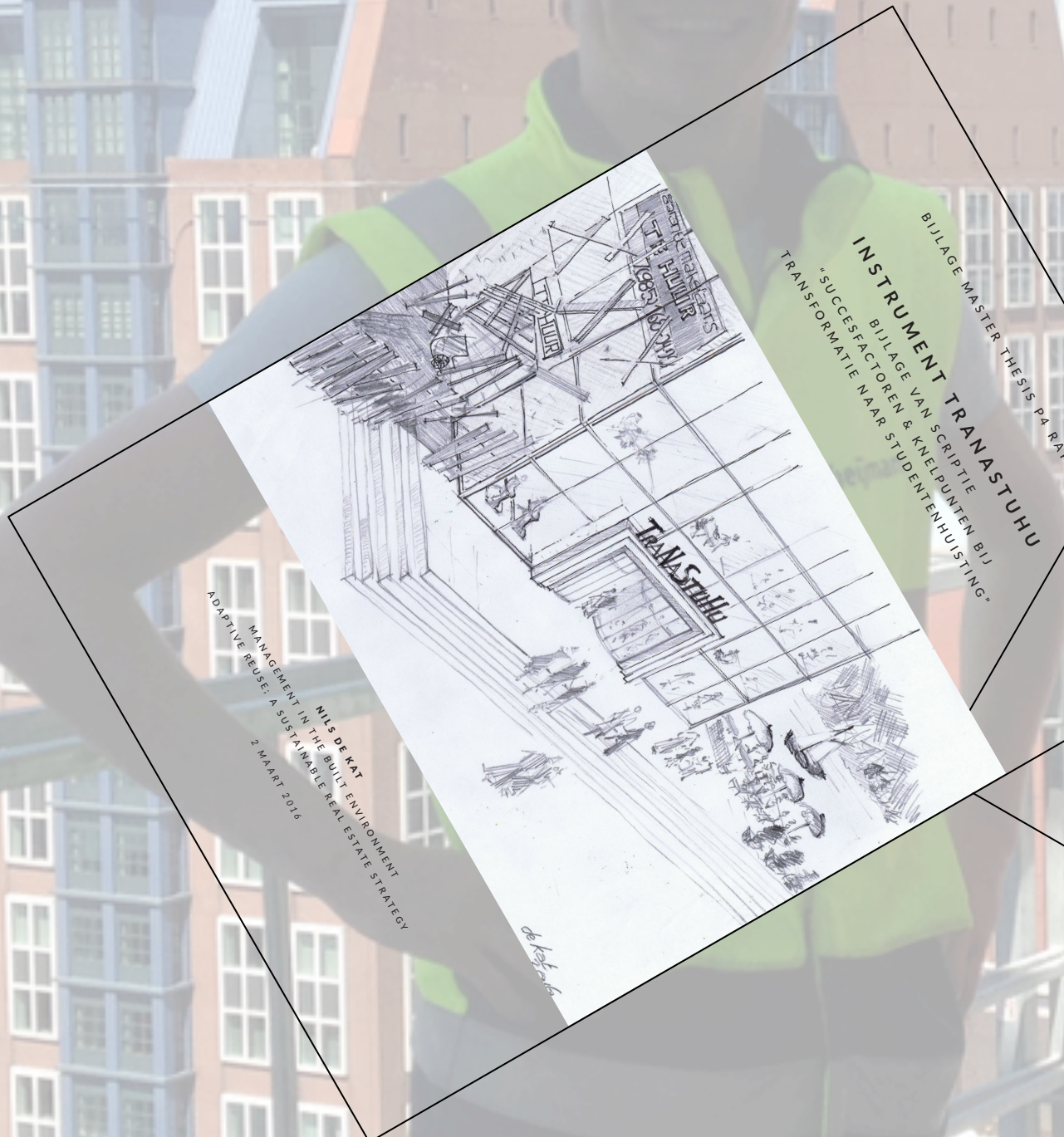
Aanbevelingen

Internationale en studiepuntmobiele studenten
Samenwerking onderwijsinstellingen, ranking, branding,
short-stay
Tijdelijke TraNaStuHu
Instrument!

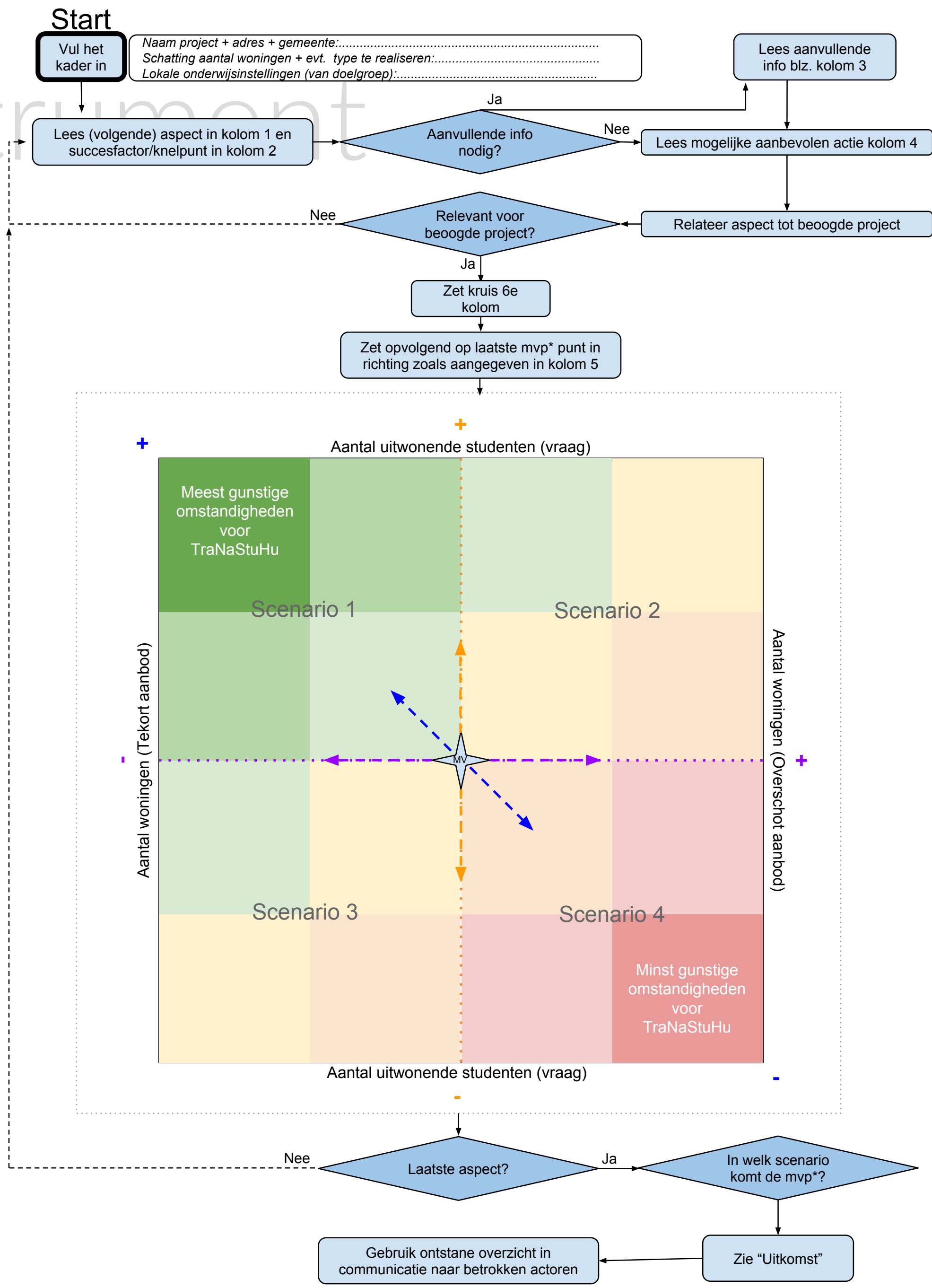
Studievoorschot monitoren
Rijksbeleid, fiscaal, huurtoeslag, kunstmatige
boekwaarden
Ranking lokale onderwijsinstellingen



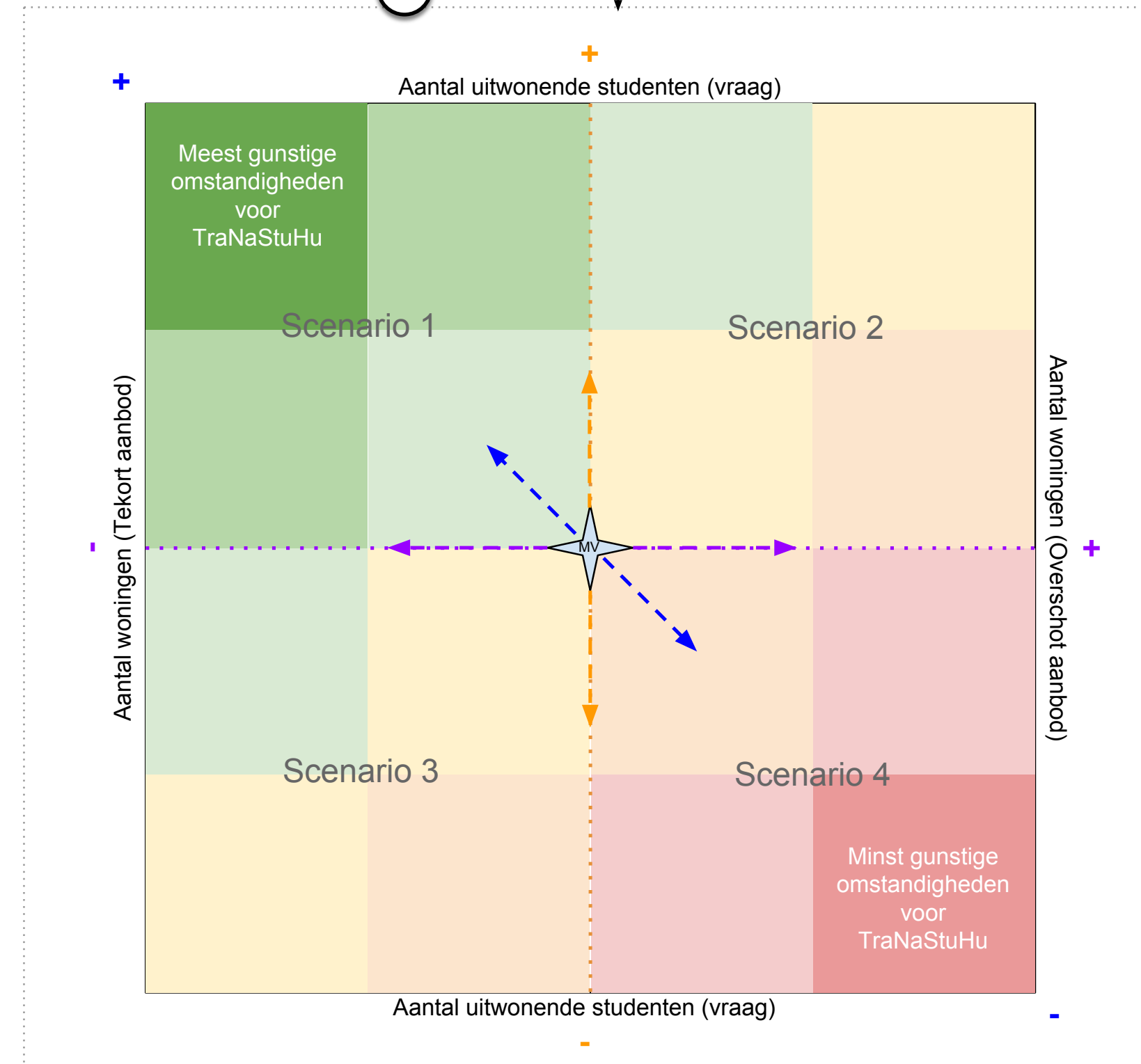
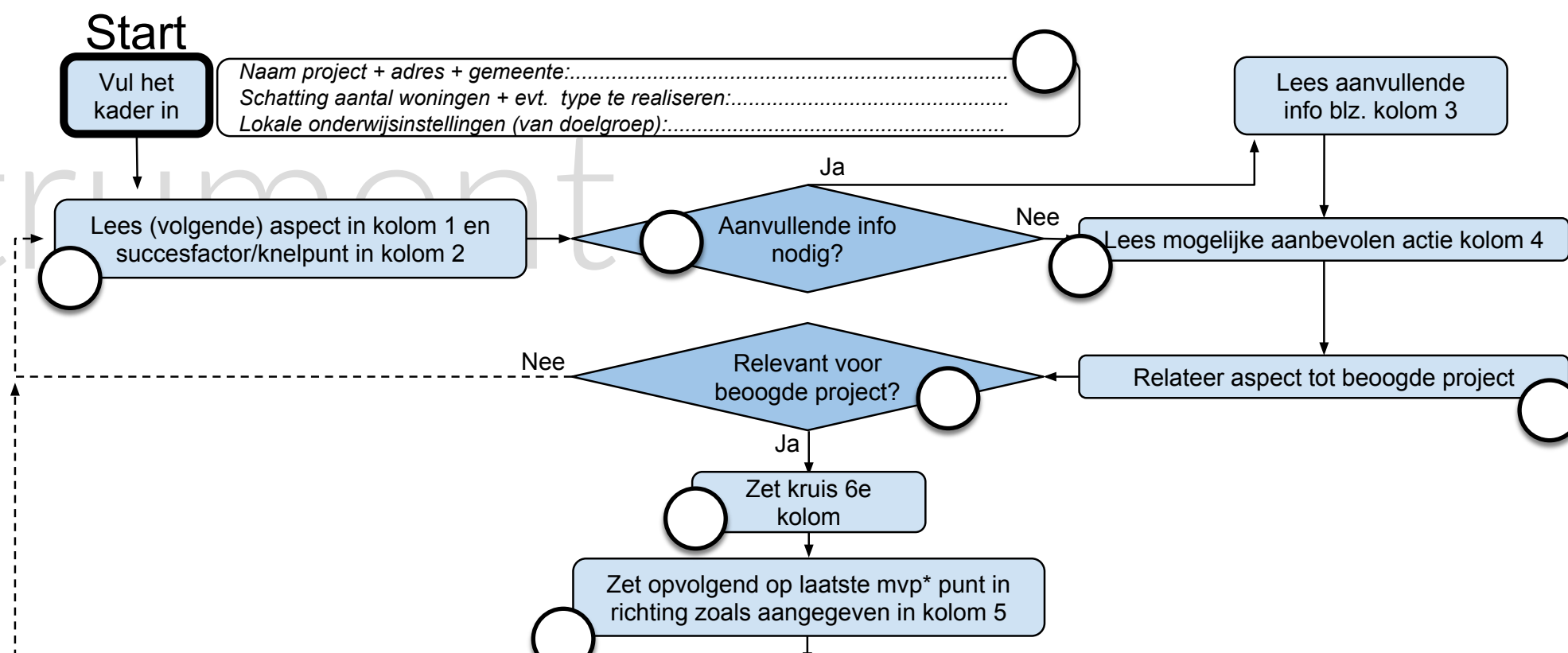
Instrument



Instrument

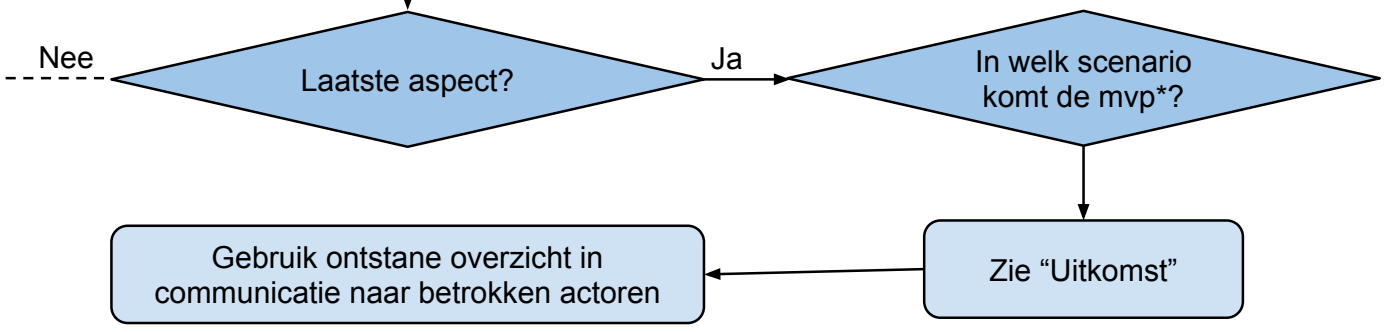


Instrument

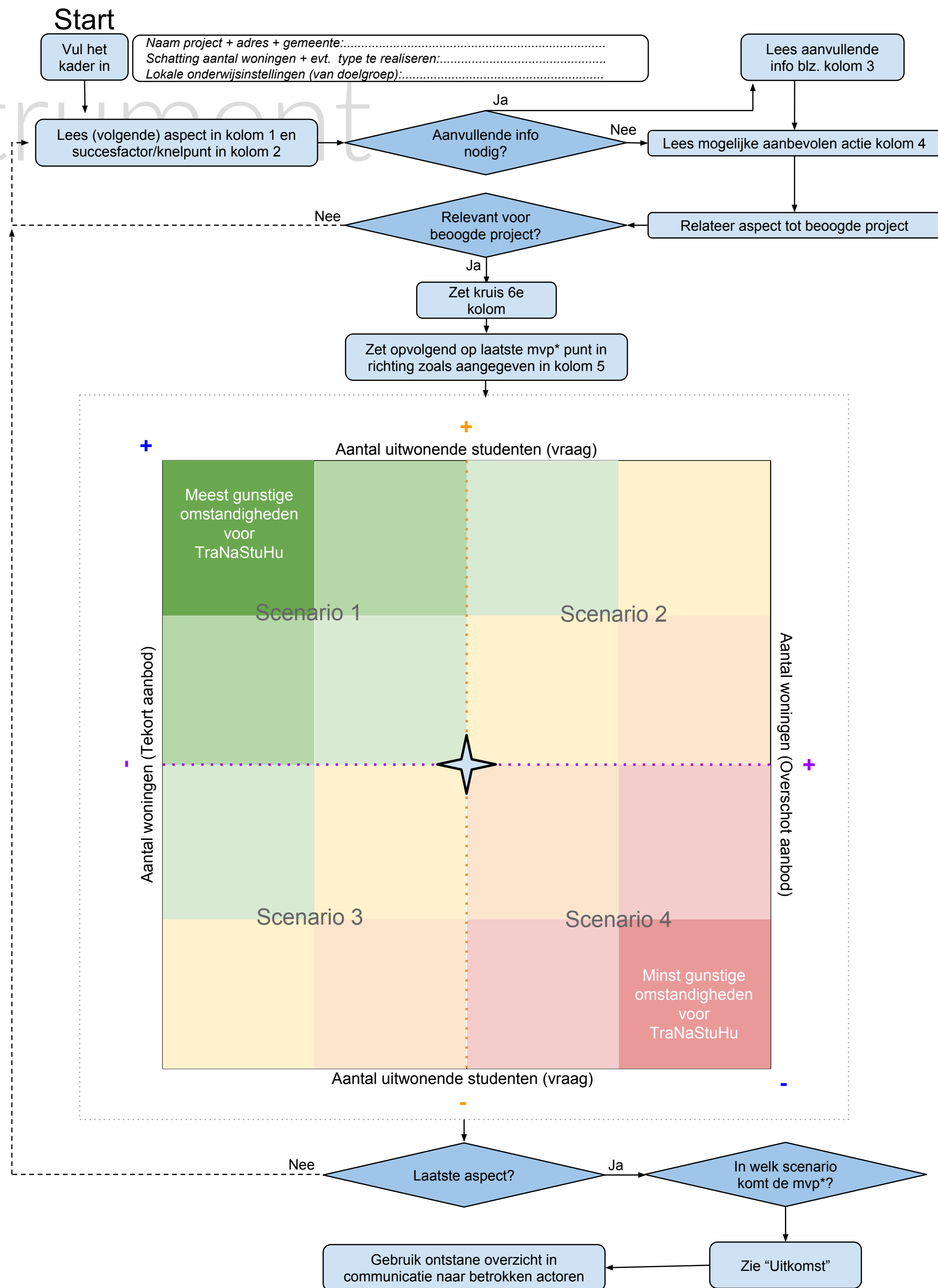


Markt vraag

1	Thema 1: Markt vraag	Bron	Mogelijk stuurmiddel	Effect	Van toepassing?
Niet beïnvloedbare succesfactoren					
		Vanaf blz.			
Groeiprognose	Doelgroep uitwonende studenten: 362.000/646.00 in 2015 en prognoses elk komende jaar groei tot 2021	21-26 & 31		↑	
Groeiprognose	Naast prognoses groei nationale student ook (recentere) groeiprognoses internationale studenten	21-26 & 31		↑	
Nieuwe doelgroep	Ook prognoses groei 'studiepuntmobiele studenten' in NL; meer tijdelijke huisvesting nodig	21-26 & 31		↑	
Tekort StuHu	Huidig en groeiend toekomstig tekort StuHu in de grote steden (zie blz. x)	21-26 & 31		←	
Kwaliteit onderwijs	Kwalitatief hoogwaardige onderwijsinstellingen in NL aantrekking op internationale studenten	31		↙	
Overheid	Overheid en gemeente bewust van woningnood StuHu en noodzaak ontwikkeling	21 - 26		↙	
Niet beïnvloedbare knelpunten					
Effect					
Studievoorschot	Studievoorschot per 2015 mogelijk negatieve invloed aantal uitwonende studenten 2016 - 2025	21-26 & 31		↓	
Concurrentie	Concurrentie: recentelijk kwantitatief redelijk veel StuHu ontwikkelingen (zie o.a. overzicht bijlage) met mogelijk dreigende verzadiging	21 - 26			
Groeiprognose	Enkele prognoses met stagnatie/mindere groei markt vraag StuHu 2016-2021	21 - 26		↓	
Groeiprognose	Verschillende prognoses dalende markt vraag na 2025	21 - 26		↓	
Bronnen markt vraag	Verschillende bronnen hebben zeer uiteenlopende prognoses markt vraag	21 - 26		↙	
Transparantie	StuHu is steeds makkelijker en transparanter te vergelijken, informatie is meer en beter beschikbaar, dreiging StuHu die diensten/producten niet kan/wil onderscheiden	21-26 & 31		↙	
Ranking	Samenwerking actoren moet in bepaalde gevallen nog beter i.v.m. 'global branding' en 'ranking'	21 - 26		↙	
Ranking	Toenemende belang 'Ranking' van onderwijsinstellingen kan evt. negatieve concurrentiepositie versnellen	21 - 26		↙	
Marketing	Gebrek internationale marketing vele onderwijsinstellingen	21-26 & 31		↙	
Groeiprognose rond 2022	Prognose afname vraag in aantal grote steden met name in Maastricht en Groningen	21-26 & 31		↙	
Beïnvloedbare succesfactoren					
Mogelijke actie*					
Effect					
Transparantie	StuHu is steeds makkelijker en transparanter te vergelijken, informatie is meer en beter beschikbaar, kans tot onderscheiding StuHu	31	Het vergelijken van huidige en geplande lokale concurrentie StuHu middels de transparante middelen om daarmee vast te stellen hoe groot de kwantitatieve vraag is en welke onderscheidende kwaliteiten aangeboden moeten worden. Daarbij ook sterke focus op het transparante beeld van eigen ontwikkeling om dit positief te positioneren.	↙	
Samenwerking StuHu	Samenwerking actoren met onderwijsinstellingen m.b.t. aantrekken & behouden (inter)nationale studenten	21-26 & 31	Het inzetten op samenwerkingen rondom planning StuHu van de lokale onderwijsinstelling i.v.m. verhogen kwaliteit 'ranking' en zeker stellen markt vraag	↙	
Transparantie	Ook transparante vergelijking van onderwijsinstellingen ('Ranking' & 'Global branding') weegt steeds zwaarder	21-26 & 31	Het inzetten op samenwerkingen rondom de 'ranking' van de lokale onderwijsinstelling om zo de vraag naar lokale StuHu te vergroten, o.a. in marketing en kwalitatieve voorzieningen.	↙	
Markt vraag bronnen	Veel verschillende bronnen over getallen markt vraag beschikbaar	21-26 & 31	Het inwinnen van zoveel mogelijk markt vraag informatie. O.a. middels volgende bronnen: CBS, lokale onderwijsinstellingen, DUO, lokale gemeente, openbare rapporten marktpartijen/overheden, lokale makelaars en externe onderzoeksbureau's	↙	
Tekorten	Grootste StuHu tekorten in bepaalde grote steden verwacht rond 2022 (zie lijst x)	21-26 & 31	Het overwegen van ontwikkeling van StuHu in grote steden, met name A'dam, R'dam en Den Haag. Dit lijkt een lager risico te hebben gezien de prognoses voor grootste Nederlandse vraag naar StuHu in deze 3 steden.	←	
Scenario-schetsen	Scenario-schetsen kan helpen de markt vraag te verhelderen	21 - 26	Het in kaart brengen van zoveel mogelijk contextuele invloedrijke trends om zo de totale gevolgen in scenario's uit te kunnen zetten om zo de specifieke markt vraag beter te positioneren	↙	
Eigen aanvulling gebruiker checklist:.....					



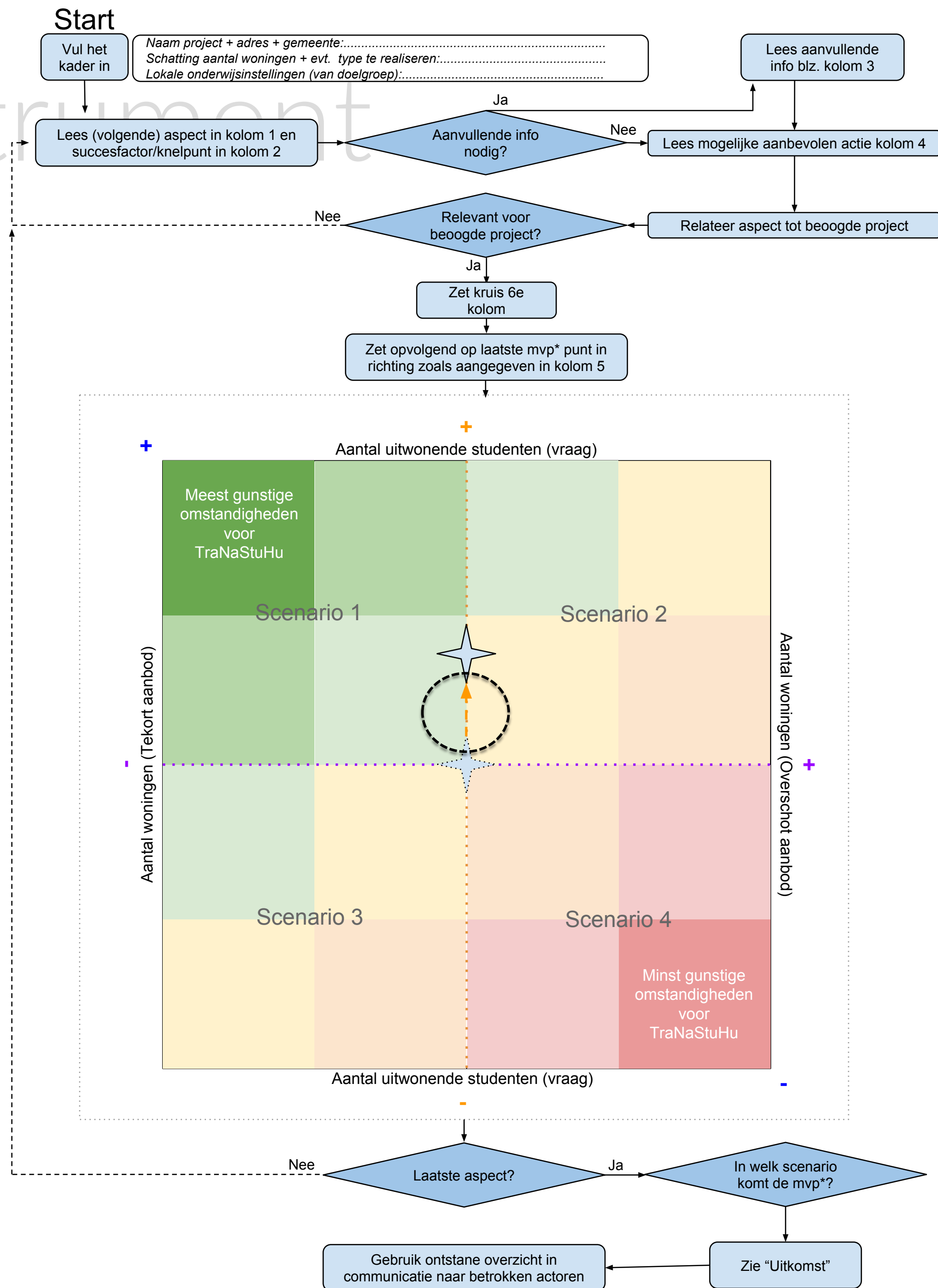
Instrument



1	2	3	4	5	6
Aspect	Thema 1: Markt vraag	Bron	Mogelijk stuurmiddel	Effect	Van toepassing?
	Niet beïnvloedbare succesfactoren	Vanaf blz.			
Groei prognose	Naast prognoses groei nationale student ook (recentere) groei prognoses internationale studenten	21-26 & 31		↑	X
Nieuwe doelgroep	Ook prognoses groei 'studiepunt mobiele studenten' in NL; meer tijdelijke huisvesting nodig	21-26 & 31		↑	X
	Niet beïnvloedbare knelpunten			Effect	
Studievoorschot	Studievoorschot per 2015 mogelijk negatieve invloed aantal uitwonende studenten 2016 - 2025	21-26 & 31		↓	X
Concurrentie	Concurrentie: recentelijk kwantitatief redelijk veel StuHu ontwikkelingen (zie o.a. overzicht bijlage) met mogelijk dreigende verzadiging	21 - 26		→	X
	Beïnvloedbare succesfactoren		Mogelijke actie*	Effect	
Samenwerking StuHu	Samenwerking actoren met onderwijsinstellingen m.b.t. aantrekken & behouden (inter)nationale studenten	21-26 & 31	Het inzetten op samenwerkingen rondom planning StuHu van de lokale onderwijsinstelling i.v.m. verhogen kwaliteit 'ranking' en zeker stellen markt vraag	↖	X
Tekorten	Grootste StuHu tekorten in bepaalde grote steden verwacht rond 2022 (zie lijst x)	21-26 & 31	Het overwegen van ontwikkeling van StuHu in grote steden, met name A'dam, R'dam en Den Haag. Dit lijkt een lager risico te hebben gezien de prognoses voor grootste Nederlandse vraag naar StuHu in deze 3 steden.	←	X
Aspect	Thema 2: Veranderende woonwensen			Effect	Van toepassing?
	Niet beïnvloedbare succesfactoren				
Eigen voorzieningen	Groot tekort woningen eigen voorzieningen; tekort eenkamerwoningen 9.000 en zelfst. woningen 59.000 in 2015	33 - 38		←	X
	Niet beïnvloedbare knelpunten			Effect	
Huurtoeslag	Groeiend aantal gebruikers huurtoeslag kan mogelijk toekomstig risicofactor vormen m.b.t. Rijksbeleid voor huurtoeslag zelfstandige StuHu woningen	33 - 38		↘	X



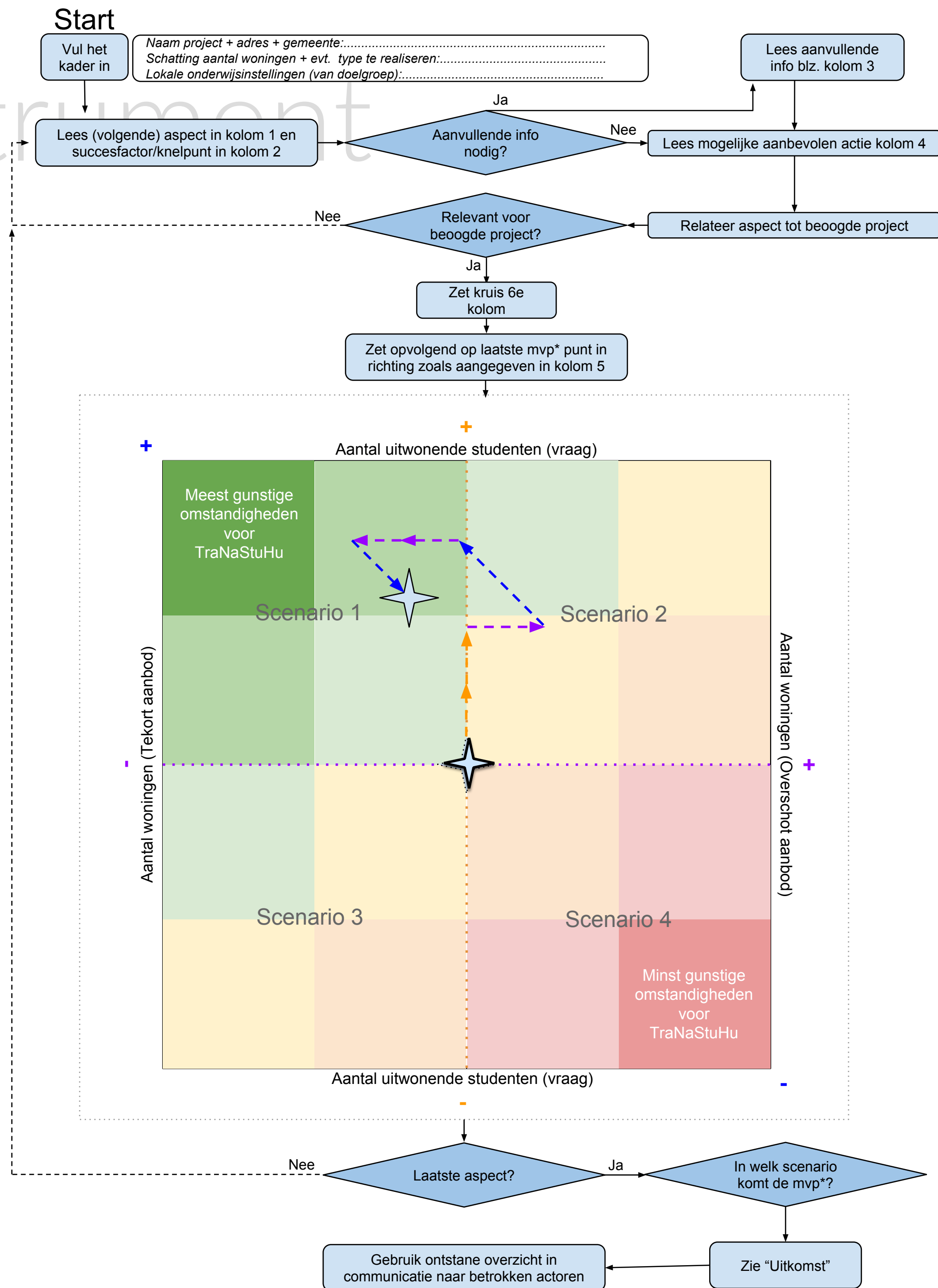
Instrument



1	2	3	4	5	6
Aspect	Thema 1: Markt vraag	Bron	Mogelijk stuurmiddel	Effect	Van toepassing?
	Niet beïnvloedbare succesfactoren	Vanaf blz.			
Groeiprognose	Naast prognoses groei nationale student ook (recentere) groeiprognoses internationale studenten	21-26 & 31		↑	X
Nieuwe doelgroep	Ook prognoses groei 'studiepuntmobiële studenten' in NL; meer tijdelijke huisvesting nodig	21-26 & 31		↑	X
	Niet beïnvloedbare knelpunten			Effect	
Studievoorscho	Studievoorschot per 2015 mogelijk negatieve invloed aantal uitwonende studenten 2016 - 2025	21-26 & 31		↓	X
Concurrentie	Concurrentie: recentelijk kwantitatief redelijk veel StuHu ontwikkelingen (zie o.a. overzicht bijlage) met mogelijk dreigende verzadiging	21 - 26		→	X
	Beïnvloedbare succesfactoren		Mogelijke actie*	Effect	
Samenwerking StuHu	Samenwerking actoren met onderwijsinstellingen m.b.t. aantrekken & behouden (inter)nationale studenten	21-26 & 31	Het inzetten op samenwerkingen rondom planning StuHu van de lokale onderwijsinstelling i.v.m. verhogen kwaliteit 'ranking' en zeker stellen markt vraag	↖	X
Tekorten	Grootste StuHu tekorten in bepaalde grote steden verwacht rond 2022 (zie lijst x)	21-26 & 31	Het overwegen van ontwikkeling van StuHu in grote steden, met name A'dam, R'dam en Den Haag. Dit lijkt een lager risico te hebben gezien de prognoses voor grootste Nederlandse vraag naar StuHu in deze 3 steden.	←	X
Aspect	Thema 2: Veranderende woonwensen			Effect	Van toepassing?
	Niet beïnvloedbare succesfactoren				
Eigen voorzieningen	Groot tekort woningen eigen voorzieningen; tekort eenkamerwoningen 9.000 en zelfst. woningen 59.000 in 2015	33 - 38		←	X
	Niet beïnvloedbare knelpunten			Effect	
Huurtoeslag	Groeiend aantal gebruikers huurtoeslag kan mogelijk toekomstig risicofactor vormen m.b.t. Rijksbeleid voor huurtoeslag zelfstandige StuHu woningen	33 - 38		↘	X



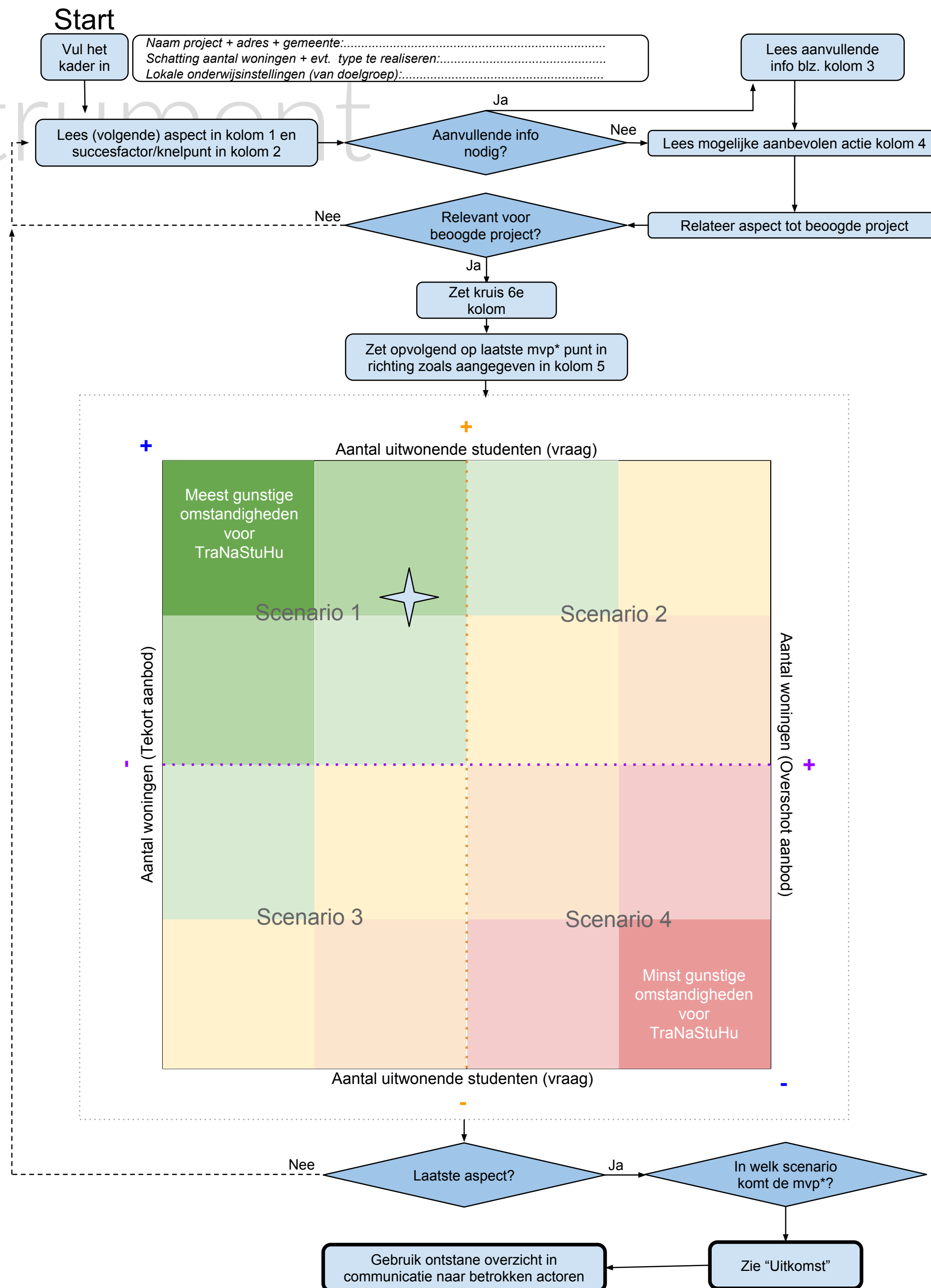
Instrument



1	2	3	4	5	6
Aspect	Thema 1: Markt vraag	Bron	Mogelijk stuurmiddel	Effect	Van toepassing?
Niet beïnvloedbare succesfactoren					
Groei prognose	Naast prognoses groei nationale student ook (recentere) groei prognoses internationale studenten	Vanaf blz. 21-26 & 31		↑	X
Nieuwe doelgroep	Ook prognoses groei 'studiepunt mobiele studenten' in NL; meer tijdelijke huisvesting nodig	21-26 & 31		↑	X
Niet beïnvloedbare knelpunten					
Effect					
Studievoorschot	Studievoorschot per 2015 mogelijk negatieve invloed aantal uitwonende studenten 2016 - 2025	21-26 & 31		↓	X
Concurrentie	Concurrentie: recentelijk kwantitatief redelijk veel StuHu ontwikkelingen (zie o.a. overzicht bijlage) met mogelijk dreigende verzadiging	21 - 26		→	X
Beïnvloedbare succesfactoren					
Mogelijke actie*					
Effect					
Samenwerking StuHu	Samenwerking actoren met onderwijsinstellingen m.b.t. aantrekken & behouden (inter)nationale studenten	21-26 & 31	Het inzetten op samenwerkingen rondom planning StuHu van de lokale onderwijsinstelling i.v.m. verhogen kwaliteit 'ranking' en zeker stellen markt vraag	↖	X
Tekorten	Grootste StuHu tekorten in bepaalde grote steden verwacht rond 2022 (zie lijst x)	21-26 & 31	Het overwegen van ontwikkeling van StuHu in grote steden, met name A'dam, R'dam en Den Haag. Dit lijkt een lager risico te hebben gezien de prognoses voor grootste Nederlandse vraag naar StuHu in deze 3 steden.	←	X
Thema 2: Veranderende woonwensen					
Niet beïnvloedbare succesfactoren					
Eigen voorzieningen	Groot tekort woningen eigen voorzieningen; tekort eenkamerwoningen 9.000 en zelfst. woningen 59.000 in 2015	33 - 38		←	X
Niet beïnvloedbare knelpunten					
Effect					
Huurtoeslag	Groeiend aantal gebruikers huurtoeslag kan mogelijk toekomstig risicofactor vormen m.b.t. Rijksbeleid voor huurtoeslag zelfstandige StuHu woningen	33 - 38		↘	X



Instrument



UITKOMST

Scenario 1:

De positie van de marktvraag lijkt zich gunstig te ontwikkelen. Het aantal uitwonende studenten binnen de relevante doelgroep lijkt relatief te groeien en het vergelijkbare aanbod aan StuHu lijkt relatief te krimpen wat voor een grote vraag kan zorgen. Verschillende omstandigheden voor TraNaStuHu, zoals juridisch beleid, lijken de marktvraag gunstig te beïnvloeden en daarmee de omstandigheden voor TraNaStuHu.

De verwachtingen hierbij voor de omstandigheden voor TraNaStuHu zijn: voldoende gunstig (lichtgroen), gunstig (middel groen) tot meest (donkergroen).

Scenario 2:

De positie van de marktvraag lijkt zich redelijk ongunstig te ontwikkelen. Het aantal uitwonende studenten binnen de relevante doelgroep lijkt relatief wel te groeien maar het vergelijkbare aanbod aan StuHu lijkt relatief ook te groeien wat gezamenlijk voor een kleinere vraag kan zorgen. Verschillende omstandigheden voor TraNaStuHu, zoals juridisch beleid, kunnen zowel gunstig als ongunstig de marktvraag beïnvloeden en daarmee de omstandigheden voor TraNaStuHu.

De verwachting hierbij voor de omstandigheden voor TraNaStuHu zijn: voldoende gunstig (lichtgroen), onvoldoende gunstig/geel tot matig ongunstig (oranje).

Scenario 3:

De positie van de marktvraag lijkt zich redelijk ongunstig te ontwikkelen. Het aantal uitwonende studenten binnen de relevante doelgroep lijkt relatief af te nemen en het vergelijkbare aanbod aan StuHu lijkt relatief wel af te nemen wat gezamenlijk voor een kleinere vraag kan zorgen. Verschillende omstandigheden voor TraNaStuHu, zoals juridisch beleid, kunnen zowel gunstig als ongunstig de marktvraag beïnvloeden en daarmee de omstandigheden voor TraNaStuHu.

De verwachting hierbij voor de omstandigheden voor TraNaStuHu zijn: voldoende gunstig (lichtgroen), onvoldoende gunstig/geel tot matig ongunstig (oranje).

Scenario 4:

De positie van de marktvraag lijkt zich ongunstig te ontwikkelen. Het aantal uitwonende studenten binnen de relevante doelgroep lijkt relatief af te nemen en het vergelijkbare aanbod aan StuHu lijkt relatief te groeien wat gezamenlijk voor een veel kleinere vraag kan zorgen. Verschillende omstandigheden voor TraNaStuHu, zoals juridisch beleid, kunnen overwegend ongunstig de marktvraag beïnvloeden en daarmee de omstandigheden voor TraNaStuHu.

De verwachting hierbij voor de omstandigheden voor TraNaStuHu zijn: matig ongunstig (oranje), ongunstig (lichtrood) tot minst gunstig (donkerrood).

Bij alle aspecten die beïnvloedbare aspecten kan gekeken worden of het mogelijk/nodig is bepaalde acties extra aandacht te geven om mogelijk de marktvraag positief te beïnvloeden.

Gebruik vervolgens het ontstane overzicht in communicatie naar andere betrokken actoren en laat ze evt. ook dit instrument gebruiken om zo heldere communicatie te bevorderen.

Database

Pak eventueel de database erbij (zie volgende pagina) om referentieprojecten op te zoeken



Database

Ondergeschikt maar ondersteunend (+- 80 TraNaStuHu projecten & +- 17.750 woningen)

<https://sites.google.com/site/overzichttransformaties/>

Filters:

Voormalig functie(s)	Huidige functie	Kamers
<input type="text" value="Kies een waarde..."/>	<input type="text" value="Kies een waarde..."/>	<input max="939" min="25" type="range" value="25"/>
Opleverjaar	Aantal m2	Huur €/m2
<input max="2016" min="1976" type="range" value="1976"/>	<input max="28500" min="1000" type="range" value="1000"/>	<input max="35" min="10" type="range" value="10"/>
Investeringskosten €/m2	Status	Adaptief vermogen
<input max="1800" min="200" type="range" value="200"/>	<input type="text" value="Kies een waarde..."/>	<input type="text" value="Kies een waarde..."/>

HET BEGIN VAN
IETS MOOIS
Hollands Spoor
LIDTREN VAN HET NEDERLANDS VERVOER

156 woningen

Nijmegen
349 woningen

HCZ
360 woningen

Zweden, Kista
350 woningen

LIVE FOR NOW

Diemen
939 woningen

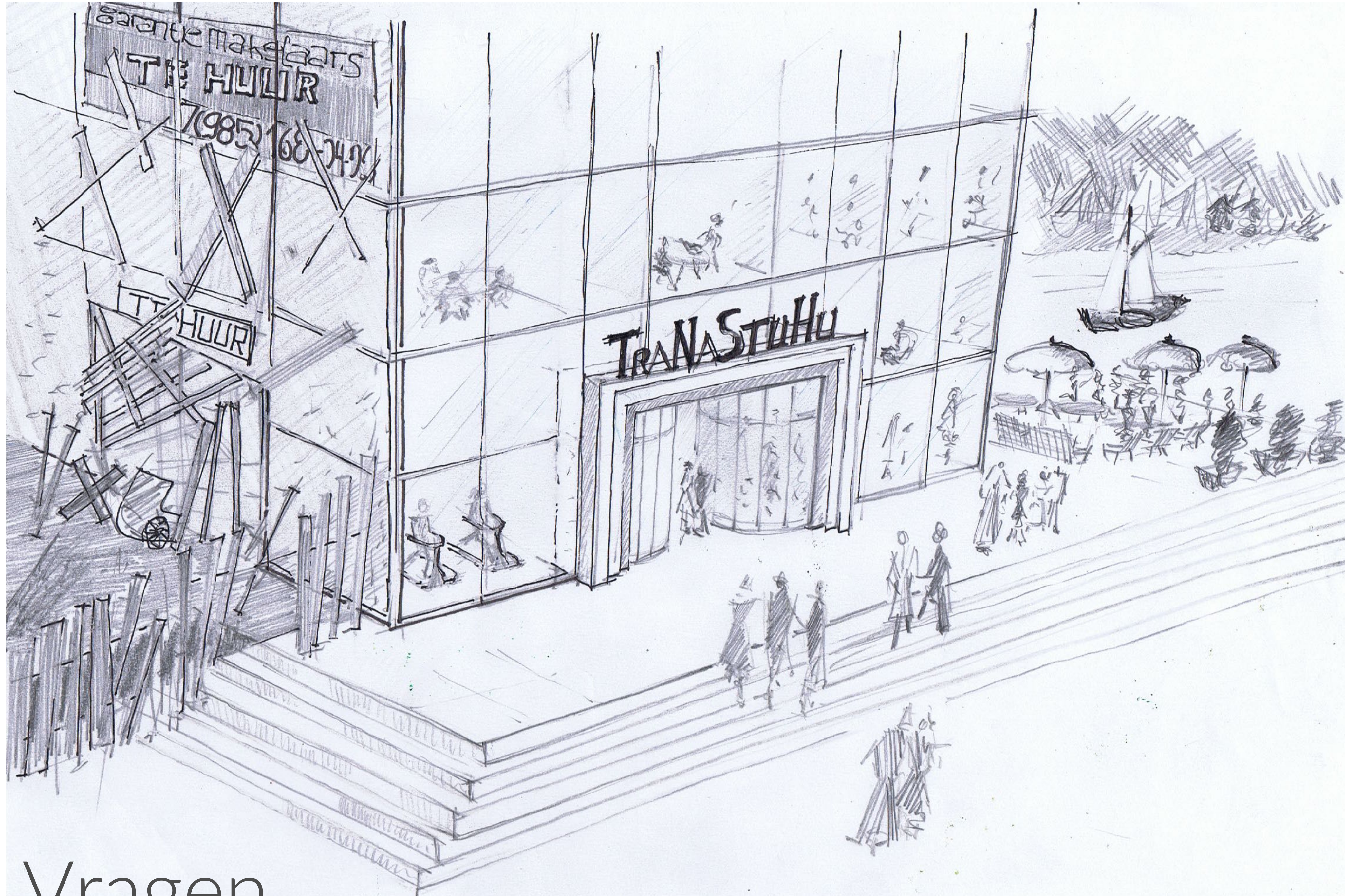
Woonuniversiteit
83 woningen

700 short stay woningen

Conclusie

- Clusteren thema's: themalijs
- Succesfactoren & knelpunten: aspecten per thema
- Vorm bruikbaar inzichtelijk ontwikkelaars: instrument





Vragen

de kat
2016

Onderzoeksvragen

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

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.

