

Graduation Document

Master of Science Architecture, Urbanism & Building Sciences

General Information

Student Number 1513559

Student Name Nils de Kat

Wetenschappelijke domein:
(Corporate) Real Estate Management - Adaptive reuse: a Sustainable Real Estate Strategy

Mentoren TU:
Hilde Remoy - Real Estate Management
Rob Geraedts - Design & Construction Management

Project Description	
Graduation Project	Het onderzoek bekijkt het probleemveld rondom leegstand in kantoren in Nederland en de oplossingsvariant transformatie, met name specifiek tot studentenhuisvesting. Dit volgt in een bruikbare checklist voor transformatie naar studentenhuisvesting. Simultaan ontstaat er een database met relevante transformatieprojecten. Primaire actoren (ontwikkelaars) en secundaire actoren kunnen deze checklist gebruiken om het proces te initiëren en versnellen.
Project Title	<i>Succesfactoren en leermomenten bij transformatie naar studentenhuisvesting - Een inspirerende checklist</i>
Location	Nederland
Contents	<p>P2 Rapport Adaptive Reuse, REM Nils de Kat - Inhoudsopgave: Management summary, Lezershandleiding - PERSOONLIJK PROFIEL: Pers. motivatie, Visie, Gewenst toek. prof. Profiel, Leerdoelen - 1. ONDERZOEKS- VOORSTEL: Probleemveld, Probleem analyse (Leegstand, Transformatie, Studentenhuisvesting + Veranderende contexten) Gebrek aan kennis & Probleemstelling --> Succesfactoren en leermomenten in Thema's. Onderzoeksvragen, Doel, Resultaten, Relevantie: Praktijk, Wetenschap, Maatschappij - 2. AANPAK ONDERZOEK: Conceptueel schema, Onderzoeksopzet, Actoren onderzoek Methodologische beschrijving onderzoek: Literatuurstudie, Informerende interviews, Case study: Expert panel/focus group, Toetsing - Case study, Database. Onderzoeksplanning & organisatie: Domein, Mentoren, Afstudeerbedrijf - 3. THEORETISCH KADER: Leegstand & transformatie en Studentenhuisvesting & Trends. Prognoses en scenario's tekorten studentenhuysvesting, Totstandkoming thema's - 4. EMPIRISCH ONDERZOEK: Case studies: Case selectie, Documentatiestudie, Diepte-interviews Cross case analyse, Expert panel/focus group - 5. RESULTATEN BUNDELEN & 6. TOETSING - 7. DEFINITIEVE CHECKLIST & 8. CONCLUSIE & AANBEVELING: Conclusie, Aanb. Disc., Reflectie BIJLAGE & REFERENTIES</p>
Problem statement	Groeiende en langdurige leegstand van kantoren in Nederland vraagt om oplossingen, zoals sloop, consolidatie, herontwikkeling (tot kantoor) en transformatie. Transformatie tot studentenhuysvesting blijkt potentie te hebben. Voor de actoren is het echter lastig de juiste informatie en inzichten rondom deze transformatieprojecten te overzien en daarbij de belangen van verschillende actoren in acht te nemen. Kennis van relevante transformatieprojecten (zowel succesfactoren als leermomenten) ontbreekt, evenals overzicht van relevante transformatieprojecten naar studentenhuysvesting. In combinatie met recent veranderende context, zoals het huidige groeiend tekort aan studentenhuysvesting en andere relevante trends, is er vraag naar actuele bijgestelde inzichten en overzichten om zo de actoren te voorzien van de benodigde kennis.
Research question	<p><i>Hoofdvraag:</i> <i>"Wat zijn de succesfactoren en leermomenten bij transformatie naar studentenhuysvesting?"</i></p> <p><i>Deelvragen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <i>Wat is de huidige stand van zaken en wat zijn de ontwikkelingen van leegstand en transformatie van kantoren in Nederland?</i> 3. <i>Welke invloedrijke trends zijn te herkennen bij studentenhuysvesting?</i> 4. <i>Wat is de huidige en toekomstige vraag naar studentenhuysvesting in Nederland?</i> 5. <i>Welke thema's zijn relevant, informatief en bruikbaar? (succesfactoren en leermomenten)</i> 6. <i>Welke onderwerpen binnen deze thema's zijn relevant, informatief en bruikbaar?</i> 7. <i>Welke selectie van cases is relevant om nieuwe inzichten te genereren?</i> 8. <i>Welke actoren zijn relevant?</i> 9. <i>Welke criteria zijn relevant, informatief en bruikbaar (database)</i>

10. Is de thema-lijst (uit literatuur) bruikbaar?
11. Wat zijn de succesfactoren? (Onderverdeeld per thema bij de cases)
12. Wat zijn de leermomenten?
13. Welke informatie is beschikbaar ter aanvulling van het complete overzicht (en database)?
14. Wat is de visie/mening van experts over het resultaat?
15. Wat is de visie/mening van de expert over het bijgestelde overzicht (en database)
16. "Is de TraNaStuHu-checklist bruikbaar bij transformatie-initiatie van een leegstaand gebouw?" (Checklist met succesfactoren en leermomenten in relevante thema's)

Design assignment

In het rapport (blz. 30-42) is een methodologische beschrijving opgenomen. Middels verschillende methoden zal een bruikbare checklist voor transformatie naar studentenhuysvesting vervaardigd worden. Er zal een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden uitgevoerd worden in dit onderzoek:

- Literatuurstudie
- Informerende interviews
- Case study middles *documentatiestudie, diepte-interview experts en gestructureerd interviews*
- Expert panel/focus group
- Cross-case analyse
- Toetsing van de Case study

Resultaat: bruikbare checklist voor transformatie naar studentenhuysvesting (en een database)

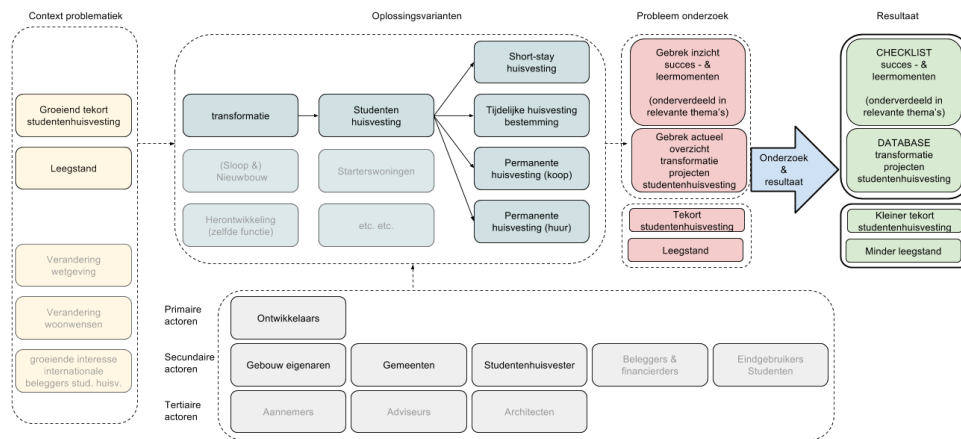


Figure 1 Conceptueel schema

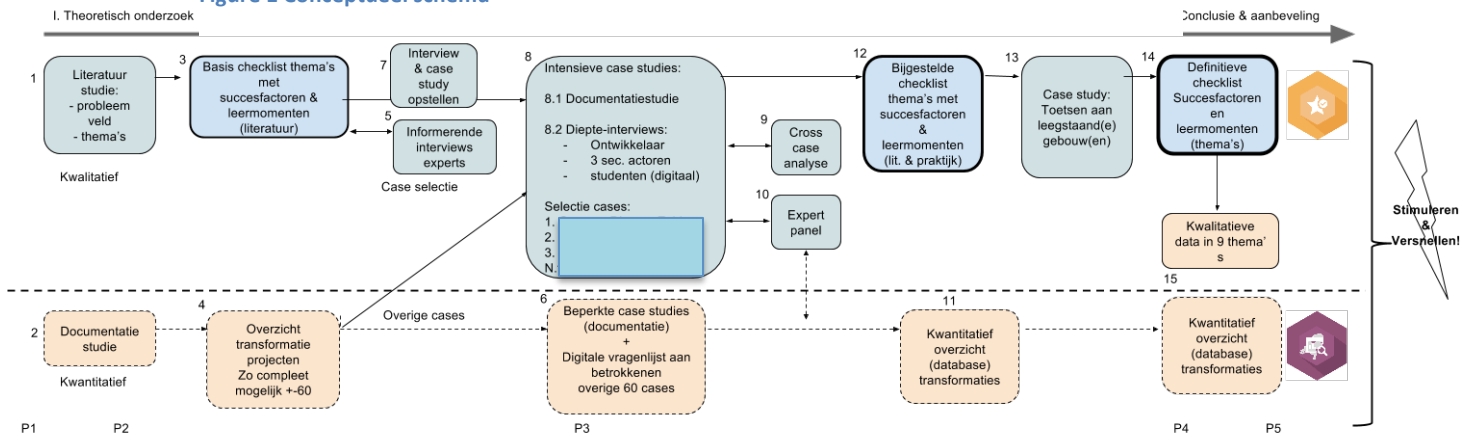


Figure 3 Onderzoekspopet

1	P1 presentatie	107	08/04/2015	08/04/2015
2	Literatuurstudie (1)	804	06/04/2015	24/07/2015
3	Documentatiestudie (2)	804	06/04/2015	24/07/2015
4	Voorlopige succes- & leerm. (thema's) (3)	2049	27/04/2015	20/05/2015
5	1e versie CHECKLIST opstellen	107	26/05/2015	26/05/2015
6	Overzicht transformatieprojecten (4)	504	06/04/2015	12/06/2015
7	P2 presentatie	14	17/05/2015	17/05/2015
8	P3 (n.l.b.)	14	15/07/2015	15/07/2015
9	Informerende interviews experts (5)	1849	25/05/2015	17/06/2015
10	2e versie CHECKLIST opstellen	247	18/06/2015	18/06/2015
11	Beperkte case studies (documentatie) (6)	1047	15/05/2015	26/06/2015
12	Interviews opstellen (7)	2547	18/05/2015	18/06/2015
13	Case studies uitvoeren (8)	3547	22/05/2015	07/08/2015
14	Documentatiestudie cases (8.1)	1047	22/06/2015	13/07/2015

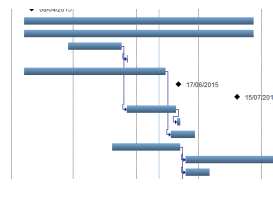


Figure 2 Onderzoekplanning