

# SCHEEPMAKERSHAVEN **DIOR ROTTERDAM**

INVESTMENT MEMORANDUM  
van studio tot topappartement



**ZERO PEOPLE**  
STADSONTWIKKELAARS

# SCHEEPMAKERSHAVEN **DIOR ROTTERDAM**

INVESTMENT MEMORANDUM  
van studio tot topappartement

## INHOUDSOPGAVE

- 1** INTRODUCTIE
- 2** WERKWIJZE
- 3** NEDERLAND
- 4** ROTTERDAM
- 5** ROTTERDAM CENTRUM
- 6** AMBITIE, FEITEN EN CIJFERS
- 7** NIEUWBOUWPLANNEN STADSDRIEHOEK
- 8** GESCHIEDENIS
- 9** DIOR – CARRIÈREHUIS
- 10** DOELGROEP
- 11** HUURPRIJZEN
- 12** DIOR-PLATTEGRONDEN
- 13** OMGEVING
- 14** VARIATIE IN METRAGE
- 15** GEBRUIKERSANALYSE
- 16** KADASTRALE GEGEVENS
- 17** DIRECTE AANLEIDING
- 18** CONTACT
- 19** DISCLAIMER
- 20** BRONVERMELDING



1

## INTRODUCTIE

Bij Zero People geen werkplekken, geen gereserveerde parkeerplaatsen voor de directie, geen prikklok, geen koffieautomaat en geen aparte rokersplek voor het hoofdkantoor. Maar wel één slagvaardig team.

Zero People werkt in de cloud. Interactief en efficiënt met een platform van zelfstandige en onafhankelijke ondernemers. Strategische partners die worden ingezet op basis van kennis en kunde. Capaciteit die pas wordt ingeroepen wanneer de voortgang van een ontwikkelproces of -project dat verlangt. Zo ontwikkelt Zero People effectief en doelmatig 'new business'.

Zero People is het virtuele kantoor voor Stadsontwikkelaars B.V. Zowel de input als de output bij (her)ontwikkelings- of uitbreidingsopgaven vallen onder de directe verantwoordelijkheid van Zero People.

2

## WERKWIJZE

Voor eigen rekening en risico ontwikkelt Zero People in binnen- en buitenland vastgoedconcepten. Klantgerichte concepten die de grenzen van het bestemmingsplan opzoeken. Zo nodig gaat Zero People eroverheen, wat aanpassing van het bestemmingsplan vergt en nieuw draagvlak vereist. Hoe dan ook: de klant staat centraal.

Financiële zekerheid in haalbaarheid én afzet typeren het handelen en zijn bepalend voor de slagingskans. Consequent betreft Zero People marktpartijen bij een concept en vertaalt dat vervolgens in een reëel project. Desgewenst compleet met design, naamgeving, positionering en promotiecampagne als garantie voor een vlotte afzet.

Zero People verbindt partijen. Voor de vertaalslag van concept naar realisatie, maar ook bijvoorbeeld van gebruikers naar eindbeleggers. Nadat afspraken zijn vastgelegd en het project concreet wordt gerealiseerd, is de rol van Zero People uitgewerkt.



### KERNGEGEVENS

NEDERLAND	17.200.000 INW.
ZUID HOLLAND	3.601.000 INW.
ROTTERDAM	640.000 INW.
BINNENSTAD	34.258 INW.

OBJECT  
**DIOR ROTTERDAM**

## 3

### NEDERLAND

Doordat de vastgoed- en de economische crisis, die in 2008 haar intrede deed, is er in Nederland een omvangrijke vraag naar (nieuwbouw) woningen ontstaan. Klonk die roep aanvankelijk in de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, momenteel is de vraag overal in het land te horen.

Als gevolg daarvan zijn de huizenprijzen, die tijdens de crisis fors zijn gedaald, momenteel overal weer terug op het oude niveau of stijgen daar ver bovenuit.

Bij de grote vier is er sprake van een overspannen markt, veroorzaakt door schaarste, waardoor kopers en huurders alleen met een bod boven de vraagprijs zichzelf in aanmerking manoeuvreren. Dat geldt ook voor Rotterdam, waarbij laatstgenoemde ook nog eens kampt met het feit dat er relatief weinig woonruimte in het centrum beschikbaar c.q. voorradig is.





# 4

## ROTTERDAM

Rotterdam maakt deel uit van de metropoolregio Rotterdam - Den Haag en wordt de laatste jaren geconfronteerd met grote (inter)nationale belangstelling. Deels door haar voorzieningen als het Erasmus MC en de Erasmus Universiteit en deels door het opleveren van enkele iconische bouwwerken zoals de Erasmusbrug, de Rotterdam, de Markthal en het Centraal Station. Rotterdam pronkte onlangs op de 5e plaats in het top-10 van 'top-cities in the world' van de Lonely Planet's Best Travel en is daarmee de enige stad in Nederland die dat predicaat verdient. Die uitverkiezing heeft de stad te danken aan zijn vooruitstrevende architectuur, aanbod van kunst en cultuur, horeca en bruisende uitgaansgelegenheden.

Rotterdam beschikt over een uitgebreid en wijdvertakt metro-netwerk, naast talloze tram- en busverbindingen en besteed veel aandacht aan de veiligheid van de fietser/snotfietser door middel van aparte fietspaden en -banen. Het bezit van de auto wordt ontmoedigd door onder andere forse parkeertarieven, steeds minder parkeerplaatsen (car-sharing), de introductie van "leenfietsen" en "leenscooters", de invoering van milieuzones en een streng handhavingsbeleid.

De woonvisie en -ambitie van Rotterdam is vastgelegd in de Woonvisie Rotterdam 2030 en vastgesteld door de Gemeenteraad op 15 december 2016. In het kort:

*"De stad aantrekkelijker maken om in te wonen. Daar werken we in Rotterdam hard aan. Dat doen we voor bewoners, de oud-Rotterdamers die graag terugkeren en toekomstige ontdekkers van de stad. Voor iedereen die zich thuisvoelt in Rotterdam."*

### In 2030:

- Is er veel variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken. De woningen zijn van goede kwaliteit en energiezuinig.
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen.
- Is het goed wonen in de stad.





## 5

**ROTTERDAM CENTRUM**

Rotterdam Centrum – of beter nog de zogenaamde stadsdriehoek – telt 14.425 inwoners, verdeeld over 9.575 huishoudens. Het aantal voorzieningen behoeft geen betoog. In een straal van kilometer bevinden zich al bijvoorbeeld al 45 supermarkten, 77 kinderdagverblijven en meer dan 375 restaurants, naast alle culturele voorzieningen zoals musea, (muziek)theaters, retailers, fitnessaccommodaties, kroegen en anderszins. Kortom, alles wat je in een centrum verwacht, is er ook daadwerkelijk. Sterker De gemeente voert een uiterst actief beleid op haar stad continu aantrekkelijker te maken. Denk aan de Rotterdam Martaton, De Parade, North Sea Jazz, Zomercarnaval, Wereldhavendagen, Black Friday, en vele andere.

**Mobiliteit**

Rotterdam voert ook een actief beleid om de auto steeds minder in haar binnenstad te dulden. De Coolsingel ondergaat momenteel een metamorfose, waarbij er na oplevering twee rijbanen minder worden gerealiseerd dan thans het geval is. Het OV-netwerk is zeer uitgebreid (trein, metro, bus, tram) en de fiets, de 'leenfiets' en 'leenscooter' winnen snel aan populariteit en zijn veelvuldig in het straatbeeld aanwezig.

**Inwoneraantallen**

In het centrum woonden op 1 januari 2016 32.344 inwoners. Dat getal was op dezelfde datum in 2017 32.678; in 2018 33.089 en is nu alweer gestegen naar 33.258 (1 april 2018).

De prognose van de Gemeente Rotterdam houdt rekening met 51.588 inwoners in 2035.





# 6

## AMBITIE, FEITEN & CIJFERS\*

Voor het werkveld wonen tot 2030 is door de gemeente de volgende ambitie geformuleerd:

*“Rotterdam kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Rotterdammers wonen in goede woningen. Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand.”*

### Tevredenheid

Liefst 93% van Rotterdammers vindt het prettig wonen in Rotterdam 60% vindt Rotterdam een gezinsvriendelijke stad. 59% is tevreden met het groen, enz, enz. Niet verwonderlijk dat 72% van de Rotterdammers trots is op zijn of haar stad, terwijl dat in 2010 slechts 56% was.

### Aantal inwoners neemt toe

In 2015 telde Rotterdam 624.000 inwoners en in 2016 alweer 629.000, eind 2017 635.000 en in april 2019 staat de teller op 640.000! De groei gaat vooral de laatste jaren snel. Het aantal inwoners is sinds 2008 met 35.500 toegenomen. Deze sterke stijging zal zich doorzetten. Prognoses laten zien dat 2030 in Rotterdam groeit naar > 680.000 inwoners. Naast deze bevolkingsgroei is een toename van het aantal huishoudens reëel.

### Meer alleenstaanden

Alleenstaanden vormen anno 2015 bijna de helft van alle Rotterdamse huishoudens. Driekwart van hen is ouder dan 35 jaar. De verwachting is dat het aantal alleenstaanden groeit. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door vergrijzing.

### Vergrijzing komt eraan, zelfstandig wonen neemt toe

Ook Rotterdam heeft te kampen met vergrijzing. Het aandeel senioren inwoners stijgt van 15% naar 18% in 2030. Daarmee volgt Rotterdam geenszins de landelijke trend. In Nederland als geheel stijgt het aandeel senioren van 18% naar 24% in 2030.

### Blijvend jonge stad

Rotterdam blijft vergeleken met de rest van Nederland een ‘jonge’ stad. Bijna een kwart van de inwoners is anno 2015 tussen de 20 en 35 jaar, dat is 6% boven het huidige landelijk gemiddelde.

### De stad als magneet

Het komt steeds vaker voor dat mensen die iets te besteden hebben, bewust voor de stad kiezen. Omdat zij daar studeren, werken, wonen en hun vrije tijdbesteding op één plek kunnen combineren. Het centrum mag zich daarbij op een groeiende belangstelling verheugen.





### Studentenstad

Het aantal studenten in Rotterdam is de afgelopen jaren gestegen tot bijna 70.000. Daarvan komt > 15% uit het buitenland. Er studeren > 48.513 studenten aan de Erasmus Universiteit en een kleine 28.000 volgen in Rotterdam een Hbo-opleiding

Op de 13 universiteiten genieten in het onderwijsjaar 2017-18 275.000 studenten hun opleiding

Op de 50 Hbo-instellingen in Nederland genieten 450.000 studenten hun opleiding. 23.812 volgen een masteropleiding aan de universiteit en 24.701 studenten doen hun bachelor. 25.813 studenten doen hun bachelors op Hbo-niveau en 2.128 studenten doen hun masters. Daarbij is economie veruit de meest populaire opleiding (11.000 aan universiteit en 13.000 op Hbo-niveau, gevolgd door de meer kunstzinnige aantrekkingskracht van academies voor beeldende kunsten, waarbij opnieuw Rotterdam (Willem de Kooning) hoog scoort. Dat laatste omdat het onderwijs in de Engelse taal wordt aangeboden.

### GROEI INTERNATIONALE STUDENTEN IN NEDERLAND\*

INTERNATIONALE STUDENT	2015	2016	2017	2018	2019
Universiteit	36.000	42.000	49.000	55.000	...
HBO	26.000	26.000	28.000	30.000	...

Groei universiteiten > 6000 studenten per jaar.  
Groei Hbo-opleidingen > 2000 studenten per jaar.

### De stayrate van studenten van buitenlandse studenten

De 'stayrate' van internationale in Nederland afgestudeerde studenten bedraagt 5 na het behalen van de bull nog altijd ca. 25%! In haar conclusie stelt Nuffic dan ook dat de internationale dimensie van studenten (docenten) in Nederland sterker wordt.

### Steeds meer hoger opgeleiden

De beroepsbevolking, mensen in de leeftijd tussen 15 en 65 jaar, met een afgeronde HBO- of WO- opleiding is 36% en komt daarmee boven het landelijk gemiddelde.

\*Bron: Nuffic – fact & figures





# 7

## NIEUWBOUWPLANNEN STADSDRIEHOEK

Verreweg de belangrijkste nieuwbouwontwikkelingen in dit deel van Rotterdam zijn De Zalmhaven, de Terraced Tower en De Post. De eerste wordt 218 meter hoog en omvat 475 appartementen, Terraced Tower voegt 340 koop- en huurappartementen toe aan de stadsdriehoek en de aantallen van De Post zijn nog onbekend, maar zullen zeker ook enkele honderden appartementen aan het centrum toevoegen.

Momenteel is er al sprake van verkoopprijzen per m<sup>2</sup> van meer dan 5.000,- tot uitschieters naar prijzen ruim boven de € 7.000,- per m<sup>2</sup>.

De genoemde nieuwbouw richt zich op het hoogste segment van de markt en bevindt zich op de absolute toplocaties in de stad. Maar er zijn gelukkig ook andersoortige initiatieven. Daarbij springt met name de verdichting in Rotterdam Waterstad in het oog. In dat gebied zijn reeds diverse torens gerealiseerd en staan er diverse op stapel.



100 HOOG



BRIGHT



GLASHAVENTOREN



SCHEEPMAKERSTOREN



THE MUSE



RED APPLE



UP TOWN



HUIDIGE & GEPLANE BEBOUWING STADSDRIEHOEK					
GEBOUW	HOOGTE	AANTAL APP.	OPLEVERING	START BOUW	BIJZONDERHEDEN
HARBOUW VILLAGE	70 m.	187	2002		
WATERSTADTOREN	109 m.	168	2004		
SCHEEPMAKERSTOREN	88 m.	45	2008		Short stay Ontwikkelaar: Stadsontwikkelaars/SOL
RED APPLE	127 m.	231	2009		Inpandige parkeergarage
100 HOOG	105,5 m.	152	2013		Inpandige parkeergarage + 10 com. ruimten
UP TOWN	107 m.	151 + 24		2018	Huur en koop
BRIGHT	ca. 70 m.	612		2019	Studentenkamers
THE MUZE	74 m.	94		2018	Koop
GLASHAVENTOREN	ca. 90 m.	30 koop 90 huur		2020	Middeldure segment

VERGELIJK M <sup>2</sup> HUURPRIJZEN PER OBJECT IN STADSDRIEHOEK			
OBJECT	OPPERVLAKTE (GO)	HUUR P/MND	HUUR P/M <sup>2</sup>
WATERSTADTOREN	65 - 70 m <sup>2</sup>	€ 1.650,-	€ 23,- - € 25,-
	90 m <sup>2</sup>	€ 1.800,-	€ 20,-
SCHEEPMAKERSTOREN	64 m <sup>2</sup>	€ 1.800,-	€ 28,-
100 HOOG	80 - 100 m <sup>2</sup>	€ 1.150,- - € 1.575,-	€ 14,50 - € 15,75
UP TOWN	54 - 74 m <sup>2</sup>	v.a. € 900,-	€ 16,75
RED APPLE	60 m <sup>2</sup>	€ 1.495,-	€ 25,-
	88 m <sup>2</sup>	€ 1.875,-	€ 21,50

METRAGE VERSUS HUURPRIJZEN IN RELATIE TOT DIOR - WOONSTAD*							
OPPERVLAKTE (GO)	WATERSTAD TOREN	SCHEEPMAKERS TOREN	RED APPLE	UP TOWN	100 HOOG	BRIGHT	DIOR WOONSTAD*
>20 m <sup>2</sup>						n.n.b.	€ 30,-**
>30 m <sup>2</sup>							€ 23,-
>40 m <sup>2</sup>						n.n.b.	€ 20,- € 22,-
>50 m <sup>2</sup>							€ 21
>60 m <sup>2</sup>	€ 24,-	€ 30,-	€ 25,-		€ 17,-		€ 17,50 - € 21,-
>80 m <sup>2</sup>	€ 20,-		€ 21,-	€ 15,-	€ 20,-		€ 16,- - € 21,-
>100 m <sup>2</sup>		€ 45,-		€ 15,-			€ 21

\*Bron: BNP Parisbas RE \*\*VWS Puntentelling 125 – maximale huurprijs 616,- p/mnd bij 20 m<sup>2</sup> voor een studio (GO)





# 8

## GESCHIEDENIS

Tussen het centrum van Rotterdam en de Maas ligt het Wijnhaveneiland. Het relatief kleine, driehoekige eiland is in zijn opzet een typisch Rotterdamse buurt: er is een heldere structuur van straten en bouwblokken met een ingetogen wederopbouwarchitectuur.

De gemeente gaf eind jaren 90 opdracht aan KCAP om een masterplan voor het gebied te ontwikkelen. Doel van dit plan was de revitalisatie van het Wijnhaveneiland, dat destijds een monofunctioneel, verouderd kantorengedeeft was. De kantoren (uit de jaren vijftig en zestig) waren weinig flexibel en kenden een gebrek aan parkeervoorzietingen, waardoor auto's het straatbeeld domineerden. Daarbij waren nauwelijks publieke functies aanwezig in de plinten van de bebouwing, zodat het gebied nauwelijks levendigheid kende.

Door de concurrentie van kantoren met wel voldoende parkeervoorzietingen, verloren het Wijnhaveneiland aan marktconformiteit. De huren daalden, het achterstallige onderhoud en de leegstand namen toe en daardoor trok het uiteindelijk weinig representatieve huurders aan. Doordat veel kantoren nog een hoge boekwaarde hadden, en er bovendien sprake was van een versnipperde eigendomssituatie in het gebied, was grootschalige herontwikkeling geen haalbare optie. Om het gebied te verlevendigen, ontwikkelde KCAP een strategie gericht op

het toevoegen van woningen in hoogbouw, het activeren van de plint en het opnemen van parkeervoorzietingen. Het toevoegen van woningen sloot aan bij het beleid van de gemeente om de woonfunctie in de Rotterdamse binnenstad te versterken. Door de ligging tussen het stadscentrum en de Maas, en omgeven door water, bood de locatie potentie voor hoogstedelijke verdichting met mooi uitzicht. Anderzijds was een forse verdichting ook noodzakelijk om de herontwikkeling financieel renderend te krijgen.

Om het gebruikspotentieel van de centrale locatie als woonmilieu beter te benutten, werd in de afgelopen jaren een aan Manhattan refererende verdichting gerealiseerd. De bestaande bebouwingsstructuur vormde daarbij de basis. KCAP paste hierbij een bijzondere ontwikkelingsstrategie toe: een dynamisch transformatiemodel dat de ontwikkeling van hoogbouw mogelijk maakt, zonder vaststelling van een stedenbouwkundig plan. Door middel van strakke regels worden de gewenste kwaliteiten gewaarborgd, zoals voldoende daglichttoetreding, uitzicht over de Maas en de slankheid van de torens. De typisch Rotterdamse buurt werd hierdoor een succesvol voorbeeld van op regels gebaseerde planning, met een concentratie van hoogbouw die uniek is voor Europese steden. Tussen de periode 2012 – 2017 groeide het aantal in het gebied met circa 600 en dit aantal groeit sterk door met de komst van eerdergenoemde nieuwbouwprojecten.





# 9

## DIOR CARRIÈREHUIS

Waterstad in de Stadsdriehoek leent zich bij uitstek voor grootstedelijke verdichting. De opsomming hiervoor is daar het overtuigende bewijs van. Een van de eerste torens werd door Stadsontwikkelaars gerealiseerd: De Scheepmakerstoren. Sindsdien heeft het gebied de aandacht en belangstelling van Stadsontwikkelaars (nu h.o.d.n. Zero People ) nooit losgelaten. Vanuit die betrokkenheid is er medio 2017 in samenspraak met Woonstad door Zero People een verkenning gedaan naar mogelijke uitbreiding van huisvesting aan de Scheepmakershaven. Woonstad stond hierbij een duidelijke doelgroep voor ogen. Verdichting ten gunste van de studentenhuisvesting. Te meer omdat de locatie perfect is. In de luwte van het absolute centrumgebied, goed ontsloten en rondom voorzien van OV- faciliteiten naar hogeschool of universiteit. DIOR Rotterdam is daarom een enorme kans!

Dit voormalige kantoorgebouw, werd reeds in 1987 omgebouwd naar studentenhuisvesting waarin 86 studentenkamers zijn ondergebracht. Door de realisatie van de woningen in hoogbouw is het imago van Waterstad – waar deze huisvesting staat - enorm verbeterd. Het is dan ook een uitgelezen kans om met het huidige object verder in te spelen op een specifieke doelgroep binnen de studentenhuisvesting; nl. de studenten > 23 jaar die kiezen voor een studiercarrière aan de hogeschool of universiteit én buitenlandse studenten. Dit zijn de exchange studenten die een 1- of 2-jarige opleiding volgen en die voltijds Ba of MsC volgen.





### **Concept 'klimbuilding'**

Voor het ontwerp van de DIOR-toren heeft Zero People zich laten inspireren door de naastgelegen Scheepmakerstoren. Aan het idee van DIOR ligt de kennis en ervaring van de aangrenzende Scheepmakerstoren ten grondslag. Door de positionering en oriëntatie op het westen van deze toren, is het mogelijk rug aan rug één ensemble te creëren door er nog een ranke toren aan toe te voegen. Broer en zus die elkaar versterken en samen een aantrekkelijke en versterkende uitwerking hebben op elkaar en door hun gemeenschappelijk oriëntatie op de Maas.

### **Hoe ziet de carrière-huisvesting er uit?**

De huisvesting binnen DIOR is een doordachte woonbeleving. Flexibiliteit, Privacy, Veiligheid en Keuzes maken het mogelijk om de woning aan te laten sluiten bij de huisvestingsbehoefte van studenten > 23 jaar en buitenlandse studenten. Waarin de bestaande bebouwing de gemeenschappelijk factor telt als bron voor contact, vermaak en steun, kunnen de studenten zich in de toren terugtrekken in hun eigen privédomein.

DIOR biedt wooncarrière voor ambitieuze studenten. Het concept sluit aan bij de andere, relatief nieuwe en al uiterst populaire vorm van studentenhuysvesting; De studenthotels; huisvesting waar de verblijfsduur van de gemiddelde student vaak niet langer dan een semester in beslag neemt.

DIOR onderscheidt zich door de uiterst functionele indeling, waardoor er zich een groot aantal studenten kunnen vestigen, inclusief een breed pallet aan voorzieningen. De eerste lagen van DIOR sluiten aan bij de huidige plint en herbergt een groot aantal functies, zoals gemeenschappelijk entree, berging en fietsenberging, fitness, was-faciliteiten en ontmoetingsruimte naast de reeds bestaande studentenhuysvesting.

Laag 6 tot 15 omvat 6 studio's per verdieping, laag 16 tot 24 telt 2, 3 of 4 appartementen per verdieping en laag 25 telt als laatste een penthouse, waarmee tegelijk de term klimbuilding is verklaard. DIOR Rotterdam biedt de student de mogelijkheid om te groeien. In relatie tot zijn of haar carrière, maar ook ten aanzien van de huisvesting. Van studio, appartement tot penthouse.

### **Efficiency in Use & Energy**

Het elegante ontwerp en keuze voor mooie materialen valt direct af te lezen aan de gevels. Door DIOR krijgt deze plek de extra aandacht en positionering binnen de reeds gerealiseerde torens. DIOR kenmerkt zich door functionele plattegronden waarbij woontypologieën (kunnen) variëren van 1 tot 6 woonunits per verdieping. Door de hoogbouw te integreren in de huidige bebouwing, wordt duurzaam gebruik gemaakt van het huidige gebouw. Hierbij zal de huidige bebouwing een volledige renovatie ondergaan. Alle woningen worden verwarmd door middel van de aanwezige stadsverwarming, die in het ontwerp een centrale aansluiting heeft waarop alle woningen zijn aangesloten.





# 10

## DOELGROEP

### Studentenmarkt\*

Dat Rotterdam steeds populairder wordt onder (buitenlandse) toeristen weten we inmiddels. Maar de stad heeft ook steeds meer aantrekkingskracht op toekomstige nationale en internationale studenten. Dit jaar (2018) beginnen opnieuw meer studenten aan een universitaire of hbo-studie dan in voorgaande jaren.

Dit jaar hebben zo'n 4.000 eerstejaars bachelor - en masterstudenten zich ingeschreven voor een studie in Rotterdam. Vorig jaar waren dat er nog 3.200 en het jaar daarvoor 2.900. Het totaal aantal hbo- en universitaire studenten groeide van ruim 60.000 in 2012, tot 68.000 in 2016. Verwachting is dat de groei doorzet naar > 80.000 studenten in 2020.

Naast een forse groei van studenten uit eigen land, neemt ook het aantal internationale studenten fors toe. In het studiejaar '16-'17 is met een totaal van 112.000 internationale studenten een recordaantal geregistreerd. Ruim 81.000 van de internationale studenten volgt een volledige studie. De rest komt bijvoorbeeld voor een uitwisselingsprogramma. Daarbij Rotterdam populairder dan Amsterdam\*\*.

Rotterdam staat bovenaan op basis van de geboekte kamers bij Housinganywhere én waar het meest op gezocht wordt onder buitenlandse studenten op HousingAnywhere. Van alle internationale studenten die de afgelopen twee maanden via HousingAnywhere zochten op studentenhuisvesting in Nederland, zocht ruim 28% naar een kamer in Rotterdam. Amsterdam volgt met een kleine 25%, Den Haag met 10% en Delft met 8%. In 2018 waren er bijna 9.000 internationale studenten in Rotterdam en dat worden er alleen maar meer.

Door het toegenomen aantal studenten, moet er ook meer huisvestingsmogelijkheden in Rotterdam komen. Het nieuwe college zet in op 2.000 nieuwe woonruimtes voor studenten. Waterstad Rotterdam en met name DIOR – Woonstad sluiten naadloos aan op de ambities van de lokale overheid. Bovendien hoopt de gemeente dat studenten na hun studie in de Rotterdam blijven.

*\*bron: Economische Verkenning Rotterdam*

*\*\*onderzoek studentenstromen van HousingAnywhere.*

### Escape: senioren

De praktijk leert dat senioren en studenten goed samengaan. Zero People vermoed dat een versmelting van deze twee doelgroepen voor DIOR Rotterdam kan worden uitgesloten. Het is desalniettemin goed te weten dat bij onvoldoende belangstelling er nóg een omvangrijke en tevens groeiende bevolkingsgroep staat te trappelen om (nieuwe) huisvesting. Het betreft dan laag 16 tot en met 25 van DIOR.





# 11

## HUURPRIJZEN\*

In het collegejaar '16 -'17 betaalden studenten gemiddeld € 440,-\*\* huur per maand voor kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, studio 's en zelfstandige woningen met meerder kamers. In steden met een universiteit lag dat huurbedrag iets hoger.

Omdat de huurprijs sterk wordt beïnvloed door de oppervlakte is het voor onderlinge vergelijkingen beter om naar de bruto huurprijs per vierkante meter per maand te kijken. Die ligt landelijk op gemiddeld € 24,- per m<sup>2</sup> per maand. In deze ranking staat Amsterdam bovenaan met een gemiddelde prijs van € 31,- per m<sup>2</sup> per maand. Rotterdam en Eindhoven delen de tweede plaats met gemiddelden van € 24,- per m<sup>2</sup> per maand en op plaats vier volgt Leiden met een gemiddelde huur van circa € 23,- per m<sup>2</sup> per maand.

### GEMIDDELDE WOONLASTEN STUDENTEN NAAR TYPE WOONRUIMTE (COLLEGEJAAR '16 - '17)

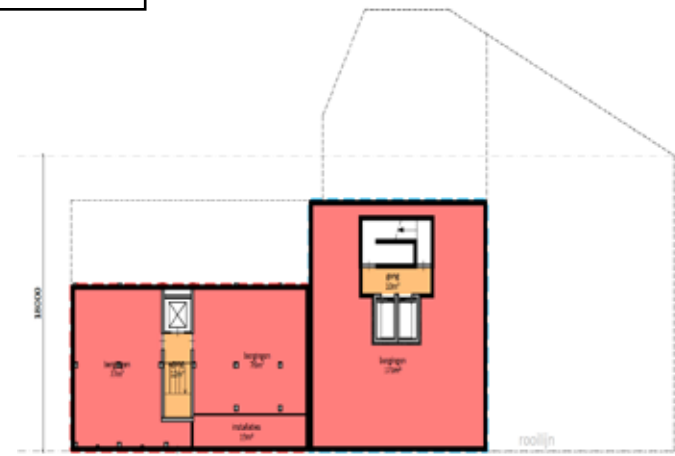
TYPE WOONRUIMTE	HUUR PER MMD	HUUR PER M <sup>2</sup>
KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN	€ 345,-	€ 24,50
STUDIO'S	€ 460,-	€ 24,-
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE	€ 540,-	€ 17,-

*\*Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017 / woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek huurtoeslag*

#### Huurtoeslag

Voor studenten (en anderen) jonger dan 23 is de grens om voor huurtoeslag in aanmerking te komen een maandelijkse huur van 417,34 euro. Ben je ouder dan 23, dan is de grens 710,68 euro.





kelder verdieping



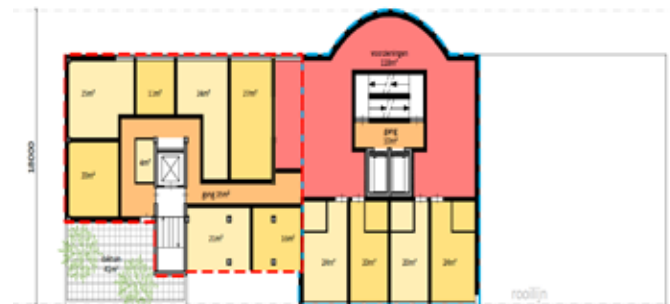
begane grond



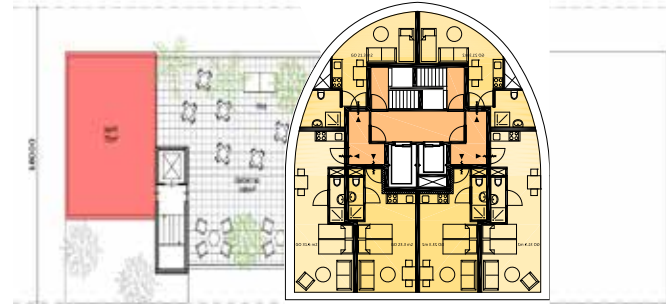
1e verdieping



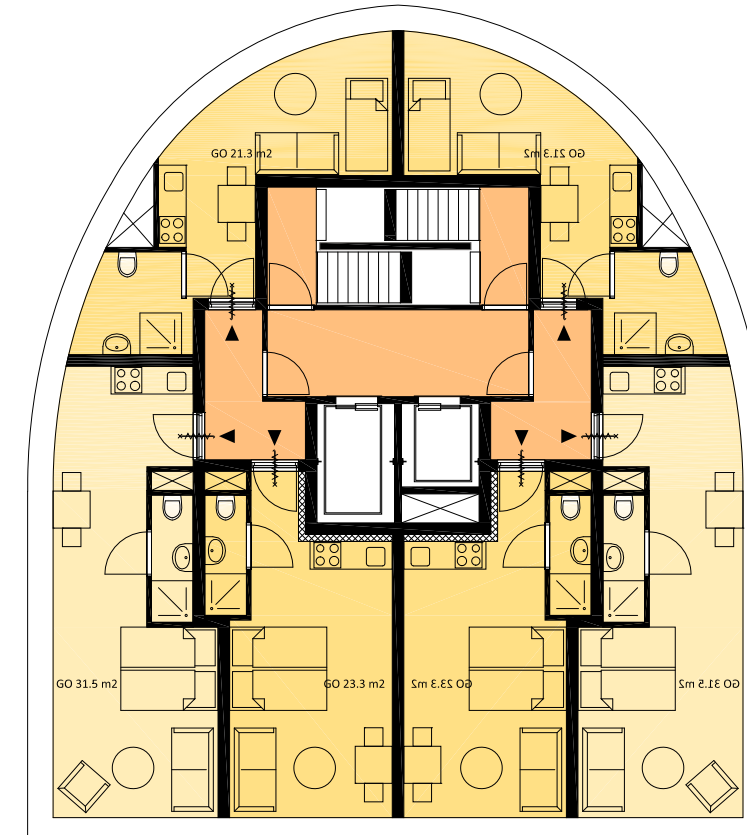
2 - 4e verdieping



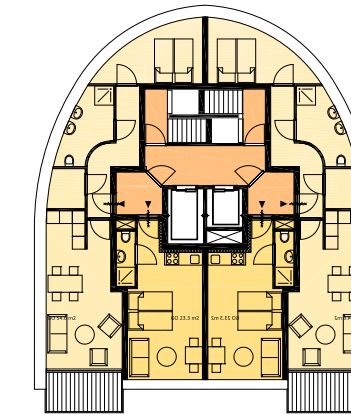
5e verdieping



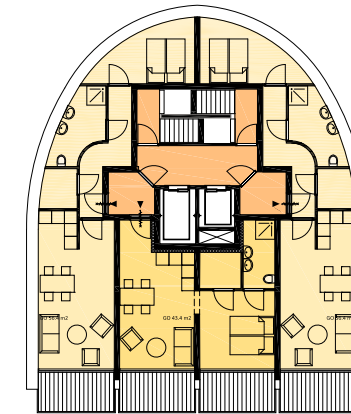
6e verdieping



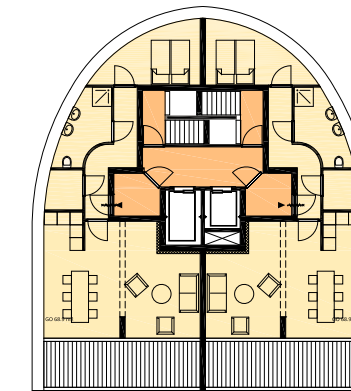
6 appartementen  
6e-15e verdieping



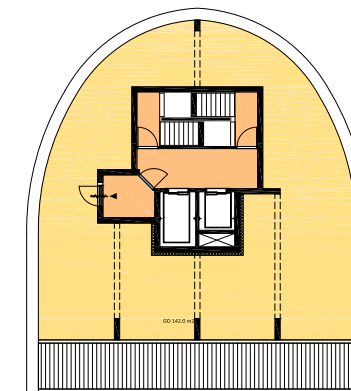
4 appartementen  
16e-17e-18e verdieping



3 appartementen  
19e-20e-21e verdieping

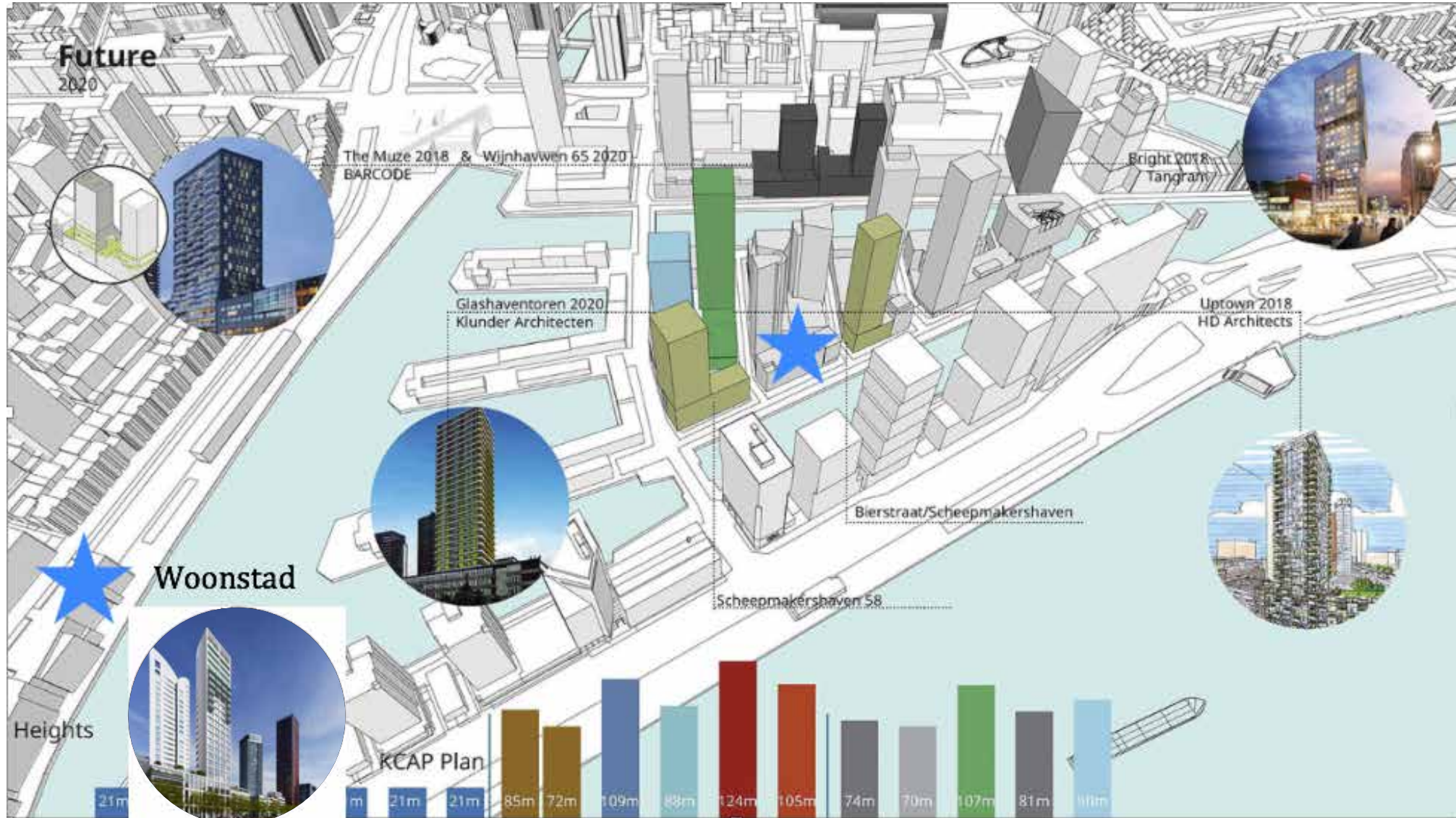


2 appartementen  
22e-23e-24e verdieping



penthouse  
25e verdieping





# 13

## DIRECTE OMGEVING

De locatie in het centrum aan het water van de Scheepmakerhaven biedt een ideale plek om te wonen in het centrum van Rotterdam. Op loopafstand van de metro en diverse tramhaltes een goede reden om de auto te laten staan. De fiets biedt samen met een supermoderne fietsenberging een gezond en goed alternatief. Fiets-, scooter-, en carsharing doen met rasse schreden hun intrede en kan ook de bewoners/gebruikers van DIOR Rotterdam uitkomst bieden. Zeker bij de doelgroep(en), die Zero People bij deze DIOR-ontwikkeling voor ogen staat.





# 14

## VARIATIE IN KAMERS, STUDIO'S, APPARTEMENTEN EN PENTHOUSE DIOR

VARIATIE IN KAMERS, STUDIO'S, APPARTEMENTEN EN PENTHOUSE DIOR						
m <sup>2</sup>	VERD. 0 - 5	VERD. 6 - 15	VERD. 16 - 24	VERD. 25	TOTAAL TYPE	% PER TYPE
Ca. 21 - 23 m <sup>2</sup>	16	40	6		62	42%
Ca. 20 - 27 m <sup>2</sup>	7				8	5%
Ca. 20 - 42 m <sup>2</sup>	36				36	24%
Ca. 31 m <sup>2</sup>		20			20	14%
43 m <sup>2</sup>			3		3	2%
Ca 54 - 56 m <sup>2</sup>			12		12	8%
68m <sup>2</sup>			6		6	4%
142m <sup>2</sup>				1	1	1%
					<b>147</b>	<b>100%</b>

DIOR is duurzaam en energie-efficiënt ontworpen voor met name de in Rotterdam studerende Ba en MSc studenten > 23 jaar.

 bestaande woningen





# 15

## GEBRUIKERSANALYSE

De gebruiker van DIOR is of voelt zich een wereldburger. Hij/zij geniet van de dynamiek van de stad en maakt gebruik van vrijwel alle voorzieningen. Hij/zij is milieubewust, verantwoordelijk en wil zijn steentje aan het milieu bijdragen, doch zonder daar op kwaliteit aan in te boeten. Hij/zij is jong, expressief, heeft een mooie carrière op het oog (of bouwt deze rustig af). Hij/zij is niet schuw maar belooft zichzelf met de geneugten van de stad, zoals een bioscoop bezoeken, een terrasje pakken en/of lekker uitgaan. De studio of het appartement vormt het centrale rustpunt in het leven en van daaruit wordt (doorgaans buitenshuis) van alles ondernomen.





16

#### Cadastrale gegevens

Rotterdam 4e AFD AH 188  
Jufferstraat 28 3011 XM ROTTERDAM

17

#### Directe aanleiding

Zero People is – zoals bij de introductie staat vermeld altijd alert op mogelijkheden om waarde toe te voegen en spotte in een vroeg stadium DIOR. Onderzoek leerde dat het pand dat in combinatie met de wens van de gemeente om meer woningen in de Stadsdriehoek te realiseren, bracht Zero People in 2017 aan de concepttafel. Inmiddels zijn we twee jaar verder en is het concept getoetst aan de actualiteit. Hierbij is het product toegespitst voor de specifieke huisvestingswensen van Ba en MSc studenten en is de haalbaarheid doorgerekend op basis van het prijspeil 2019 voor de bouwkosten en huuropbrengsten.

18

#### Contact

Stadsontwikkelaars b.v. (h.o.d.n. Zero People)  
Marco Hobbensiefken  
Westplein 11  
3016 BM Rotterdam  
T 06 22 45 84 40

19

#### DISCLAIMER

Hoewel de inhoud van deze presentatie met de uiterst zorg is samengesteld, kunnen bepaalde aannames/wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht en onderhandelingen.

Deze presentatie dient slechts ter informatie en illustratie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Investeringsmogelijkheden worden door Zero People aangeboden middels een Investment Memorandum. Alleen de inhoud van toetredingsstukken (waaronder ZP Partnership Agreement) zijn bindend.

Indien u na het lezen van deze presentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met Zero People te Rotterdam via [www.zeropeople.nl](http://www.zeropeople.nl) of +31 (0)622 45 8440

20

#### BRONVERMELDING EN BIJLAGEN

Cushman Wakefield 2017; studentenhuisvesting een groeiende asset class

Artikel NRC Augustus 2018

Campus Diemen Zuid, net ten oosten van Amsterdam. De kale huur is 556 euro per maand. De bezettingsgraad, is 100 procent – de wachttijd voor een nieuwe kamer bedraagt zo'n zes tot twaalf maanden. En dat voor een kamer van 27 vierkante meter. "Best groot en luxe voor studenten". "Met kleinere oppervlaktes hadden we meer woningen gehad en die hadden we vast ook allemaal verhuurd." Aldus NRC.

CBS – Centraal Bureau voor Statistiek Bevolkingsgroei Rotterdam

Economische Verkenning Rotterdam

Onderzoek studentenstromen van Housing Anywhere

Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017

Nuffic – meet the world, internationalisering in beeld 2018 – feiten en cijfers uit het onderwijs

BNP Parisbas Real Estate opgaaf huur/m<sup>2</sup> prijzen 2019





**ZERO PEOPLE**  
STADSONTWIKKELAARS