Huisvestingsvisie 2016 – 2025

Van unilocaties naar campusontwikkeling

1 december 2016
Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden

Universiteit
Leiden

Huisvestingsvisie 2016 – 2025

Van unilocaties naar campusontwikkeling

1 december 2016
Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden

Inhoud

0. Samenvatting 7

1. Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Leeswijzer 11

2. Visie op huisvesting 13

2.1 Onze visie op huisvesting 13
2.2 De koers van de universiteit versterken 13
2.3 De optimale match 15

3. Trends en ontwikkelingen 17

3.1 Demografische ontwikkelingen 17
3.2 Technologische ontwikkelingen en innovatie 17
3.3 Globalisering en Internationalisering 19
3.4 Toenemende concurrentie 21
3.5 Duurzame samenleving 21

4. Vraag 23

4.1 Kwantitatieve vraag 23
4.2 Kwalitatieve vraag 25

5. Aanbod 27

5.1 Kwantiteit 27
5.2 Kwaliteit 29
5.3 Community Building 31
5.4 Duurzaamheid 31
5.5 Efficiënt gebruik 31
5.6 Flexibiliteit 33
5.7 Betaalbaarheid 33
5.8 Campusontwikkeling 35

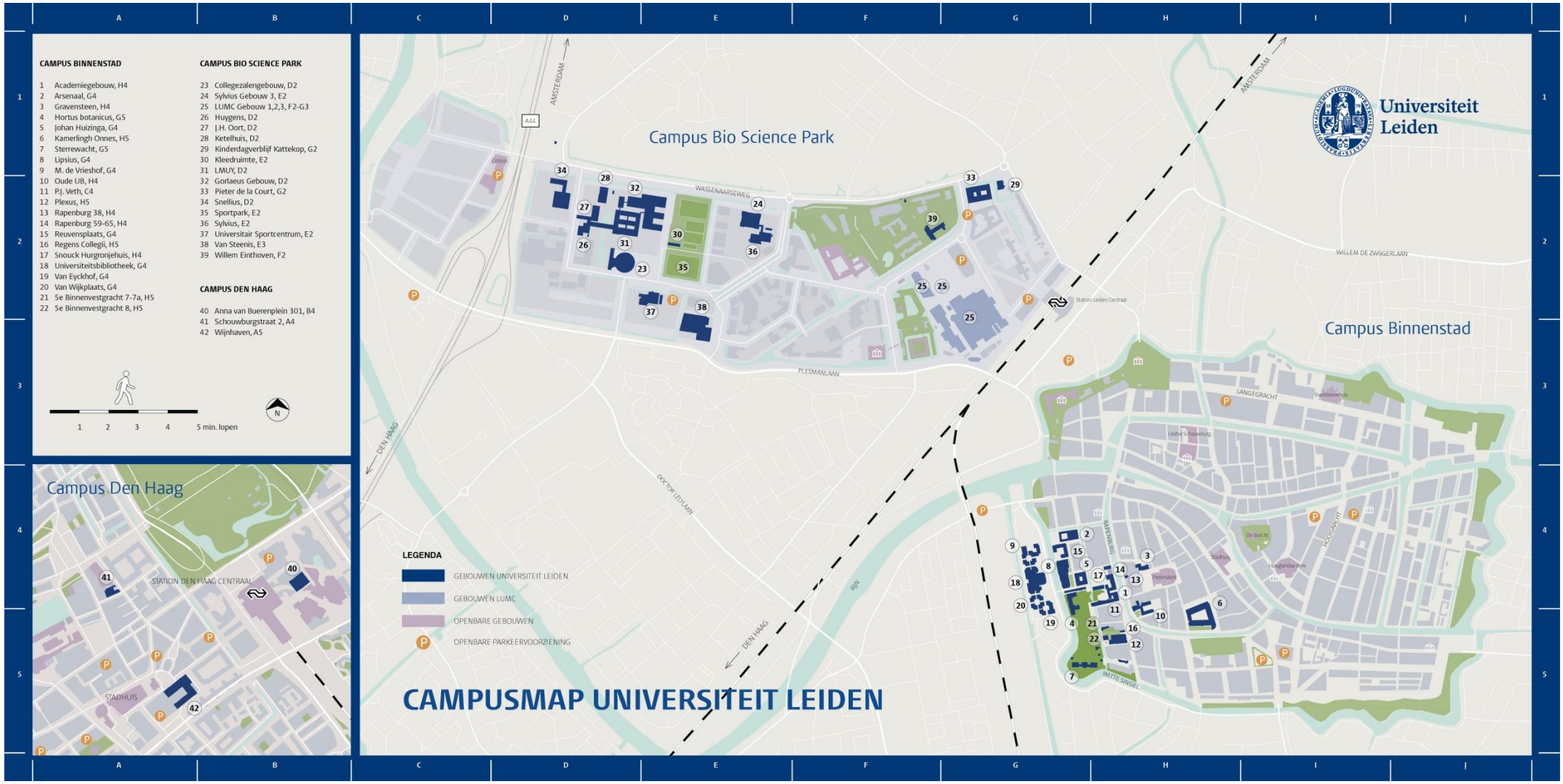
6. Komen tot de optimale match 37

6.1 De accountoverleggen 37
6.2 Het ruimtebehoeftemodel 37
6.3 Intensivering efficiënt gebruik 39

7. Campusontwikkeling in uitvoering 41

7.1 Campus Binnenstad 41
7.2 Campus Bio Science Park 41
7.3 Campus Den Haag 45

Colofon 47



Situatie in 2017 van de Universiteit Leiden, zoals voorzien in de conceptversie Campusmap, november 2016 (Bron: Studio Hartzema)

0. Samenvatting

De Universiteit Leiden maakt eens in de 10 jaar een Lange Termijn Huisvestingsplan (LTH) met daarin de visie en aanpak voor de komende 10 jaar. Dit LTH beslaat de periode vanaf 2016 tot en met 2025.

Sinds 1989 heeft de Universiteit Leiden bijna permanent gewerkt aan wat ook wel de *vastgoedcarrousel* is gaan heten. Over circa tien jaar zijn ook de drie laatste grote projecten klaar en dan hebben in ongeveer 35 jaar tijd alle faculteiten nieuwe huisvesting gekregen en start in principe een nieuwe cyclus. Veel oude panden zijn verbouwd, verkocht of gesloopt. Met al deze ontwikkelingen is een forse efficiëntieslag behaald, met name op het gebied van onderwijsruimten: het totale huisvestingsareaal is met enkele tienduizenden vierkante meters afgenomen, terwijl de studentenaantallen juist explosief zijn gestegen. Dat er nu minder huisvesting nodig is voor veel meer studenten is onder andere mogelijk door het gebruik van unilocaties, het zoeken naar efficiënte, flexibele oplossingen, het afstoten van gebouwen en door zorgvuldig om te gaan met beschikbare (financiële) ruimte, met name in de onderwijsfuncties.

De lijn van het anders en efficiënt gebruiken van gebouwen wordt ook de komende periode doorgezet. De Universiteit Leiden wil voorbereid zijn op de organisatorische en technologische veranderingen die zich voordoen. De gebouwen en vastgoedportefeuille moeten de flexibiliteit hebben om snel op die veranderingen in te springen.

De Universiteit Leiden wil ruimte bieden aan excellente onderzoekers en studenten, zowel uit binnen- als buitenland. Het is steeds belangrijker om te kunnen concurreren met andere universiteiten; niet alleen om de beste onderzoekers en studenten naar Leiden te halen, maar ook om bedrijven en derde geldstromen aan de universiteit te binden. Daarvoor is het nodig dat de universiteit een inspirerende en internationale leer- en werkomgeving biedt waar alle ruimte is voor ***community building***.

De Universiteit Leiden heeft de mogelijkheid om historie en hightech te combineren. Op de drie campussen, Campus Binnenstad, Campus Bio Science Park en Campus Den Haag wordt de combinatie gemaakt van monumentale en moderne gebouwen. In de komende jaren ligt het accent op het ***versterken van de drie campussen*** met een goed aanbod aan onderwijszalen, (kantoor-)werkplekken en faciliteiten die multifunctioneel zijn en zoveel mogelijk onderling uitwisselbaar. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod. Dat heeft twee doelen: ***voldoende kwantiteit*** én ***voldoende kwaliteit*** bieden. Om deze doelen te kunnen bereiken, ***binnen het financiële kader***, is het van belang om ***efficiënt gebruik*** te maken van ruimte en te streven naar ***maximale flexibiliteit*** om de toekomstvastheid van de gebouwen te bewaken. ***Duurzaamheid*** speelt een steeds grotere rol in onderwijs en onderzoek en wordt ook steeds meer de standaard in de gebouwen in plaats van een nieuwigheid.

Naast deze *visie op de huisvesting* in de komende tien jaar, bevat het LTH nog een viertal andere documenten, te weten het document *overlegstructuur*, het *ruimtebehoeftemodel*, de zogenaamde *basismappen*, en de database *university patterns*. Ook werkt de universiteit met een Meerjaren Investeringsplan (MIP), dat gedeeltelijk gebaseerd is op dit LTH.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

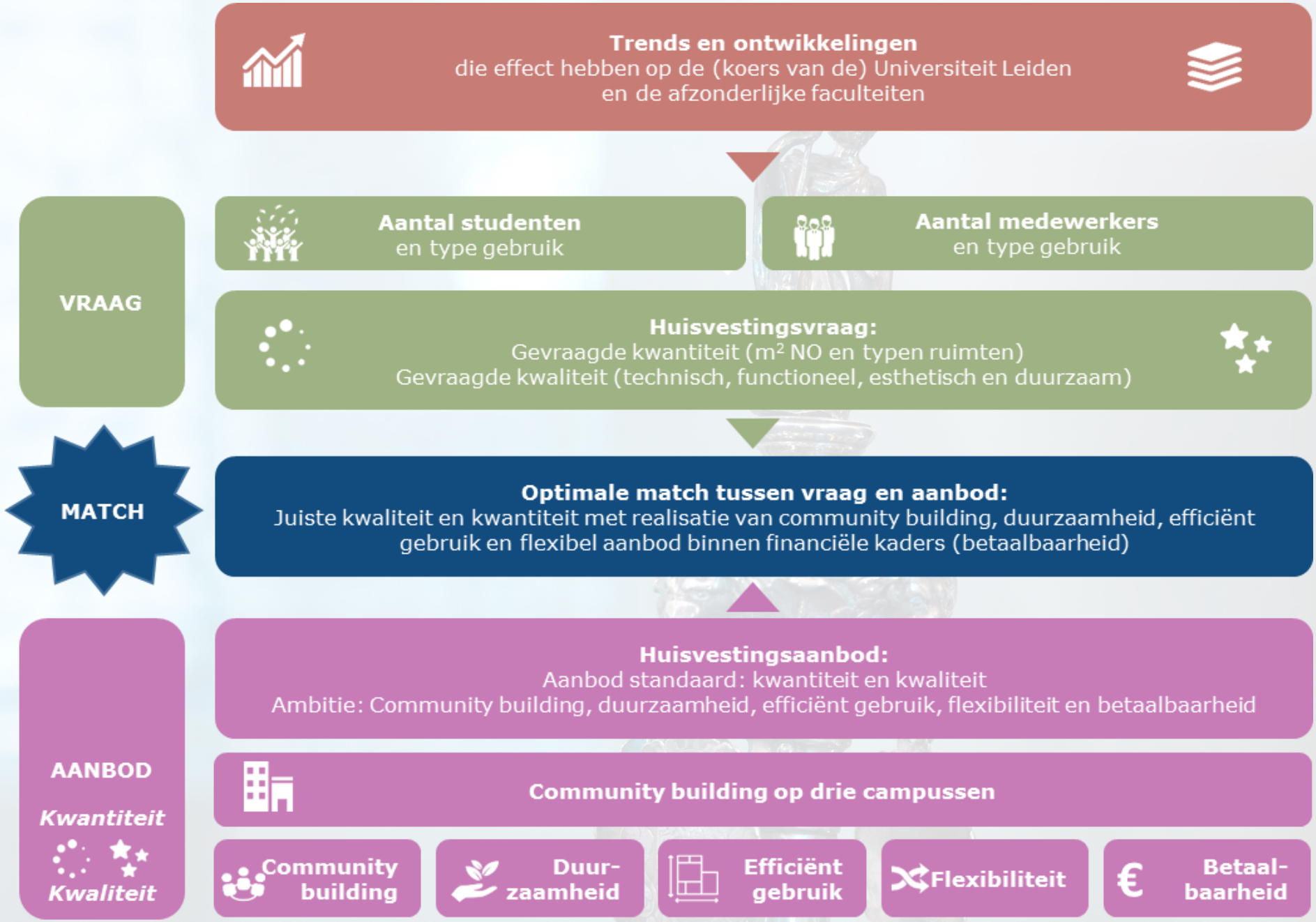
In 2005 stelde de Universiteit Leiden de vastgoedstrategie voor de volgende tien jaar vast met het Lange Termijn Huisvestingsplan (LTH) 2012. Dit plan was de basis voor de vastgoedstrategie in de afgelopen tien jaar. Voor de Universiteit stonden het opvangen van de groei en de concentratie van de faculteiten op unilocaties centraal. Die operatie ging gepaard met het renoveren, (ver)bouwen, aankopen en afstoten van panden. De vastgoedstrategie van de afgelopen 10 jaren heeft ervoor gezorgd dat de meeste faculteiten nu beschikken over een unilocatie die voldoet aan de eisen van deze tijd. De laatste grote projecten in de reeks zijn opgestart of zijn in uitvoering.

In 2015 heeft de Universiteit Leiden een nieuw instellingsplan gepresenteerd voor de periode 2015 tot 2020. Het universitaire onderwijs ontwikkelt zich verder en naast de demografische ontwikkelingen, zijn er ook nieuwe trends en ontwikkelingen gaande, zoals technologische ontwikkelingen en innovatie, globalisering en internationalisering, toenemende concurrentie, en de duurzame samenleving. Deze trends hebben ook effect op de eisen die aan het vastgoed van de Universiteit gesteld worden. Zo neemt de intensiteit van het gebouwgebruik toe, wordt community building steeds belangrijker, krijgt de campusontwikkeling steeds meer vorm en staat de verduurzaming van de vastgoedvoorraad op de agenda.

In deze huisvestingsvisie worden actuele trends en de doelstelling en ambities van de Universiteit uit het instellingsplan 2015 -2020 vertaald in een concreet antwoord op de vraag "wat moet de huisvesting de komende tien jaar doen om bij te dragen aan deze doelen?". Die vertaling past bij de missie ten aanzien van het vastgoed van de universiteit, namelijk het *bieden van goede huisvesting aan studenten en medewerkers van de Universiteit Leiden.* Onder goede huisvesting verstaat de universiteit huisvesting die inspirerend, adequaat en duurzaam is. Dat uitgangspunt geldt voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw alsook voor gebiedsontwikkeling. Binnen de universiteit draagt het Vastgoedbedrijf zorg voor een professionele onderwijs- en onderzoeksomgeving en ondersteunt daarmee de ambities en het imago van de Universiteit Leiden in binnen- en buitenland.

De huisvestingsvisie gaat verder dan zorgen dat faculteiten *up-to-date* gehuisvest zijn. Het streven is om optimaal voorbereid te zijn op de organisatorische en technologische veranderingen die zich voordoen binnen de Universiteit. De gebouwen en vastgoedportefeuille als geheel moeten de flexibiliteit hebben om snel in te kunnen springen op nieuwe technieken, veranderingen in studentenaantallen en (organisatie)wijzigingen.

Naast een *visie op de huisvesting* in de komende tien jaar, bevat het LTH nog een viertal andere documenten. Ten eerste is er het document *overlegstructuur*, waarin de samenwerking en de rolverdeling tussen het Vastgoedbedrijf en de faculteiten en diensten zijn beschreven. Ten tweede het *ruimtebehoeftemodel*, zodat gewerkt kan worden met standaarden en normen voor het berekenen van de ruimtebehoefte. Daarnaast de zogenaamde *basismappen*, die inzoomen op de eigenheid en bijzonderheden van de faculteiten en op de huidige huisvesting van de betreffende faculteit. Tot slot is er de database *university patterns*, met daarin een groot aantal voorbeelden voor het kwalitatief en efficiënt indelen van ruimten waarmee veel voorkomende (huisvestings-) vragen opgelost kunnen worden.



Figuur 1.1: Overzicht visie op de huisvesting Universiteit Leiden

Naast het pakket LTH-documenten werkt de universiteit met een Meerjaren Investeringsplan (MIP), waarin concreet staat benoemd welke projecten er de komende jaren gepland staan met bijbehorende budgetten. Dit is een resultante van zowel strategische afwegingen uit het LTH als technische factoren die gebaseerd zijn op een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) en afschrijvingstermijnen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de visie op huisvesting van de Universiteit Leiden voor de komende jaren beschreven, gebaseerd op acht ankerpunten. De nadere toelichting op de visie volgt vervolgens het hoofdschema zoals weergegeven in figuur 1.1, waarin de acht ankerpunten een plek hebben. In hoofdstuk 3 wordt, aan de hand van de maatschappelijke trends en ontwikkelingen, beschreven in welke context deze visie is opgesteld.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de huisvestingsvraag beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 5, aan de hand van de aanpak die de Universiteit Leiden in de afgelopen jaren heeft gekozen en de ontwikkelingen waartoe dat heeft geleid in de vastgoedportefeuille, de aanbodzijde aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk 6 en 7 de twee hoofddoelstellingen voor de komende jaren verder uitgewerkt. In hoofdstuk 6 is de optimale match van vraag en aanbod en activiteitgericht huisvesten beschreven.
In hoofdstuk 7 zijn de ambities en speerpunten voor de periode tot 2025 verder uitgewerkt in het uitvoeringsplan waarin de vorming van drie campussen centraal staat.

Bij de start van elk hoofdstuk is vanaf hoofdstuk 3 op de linker pagina ter oriëntatie het hoofdschema van de visie beknopt weergegeven. De kleur laat zien welk onderdeel van de huisvestingsvisie centraal staat in het betreffende hoofdstuk.

2. Visie op huisvesting

2.1 Onze visie op huisvesting

Onze visie is gebaseerd op acht ankerpunten die in de aanbodzijde van de huisvesting een plek hebben. De visie op basis van de acht ankerpunten staat onderstaand nader beschreven.

De Universiteit Leiden zet in op ***community building*** met het vormgeven van een leer- en onderzoeksomgeving die inspireert en verbindt en tot effect heeft dat schotten tussen opleidingen verdwijnen en kruisbestuiving tussen faculteiten plaatsvindt.

Om dit te bereiken focussen we de komende jaren op ***campusontwikkeling*** van de Campus Binnenstad, Campus Bio Science Park en Campus Den Haag. We creëren op deze locaties een inspirerende, adequate en duurzame studie- en onderzoeksomgeving.

Wij willen met ons lange termijn huisvestingsplan bereiken dat er, binnen de ***beschikbare financiële ruimte***, sprake is van een optimale match van de vraag naar en het aanbod van huisvesting. We doen dat door de juiste ***kwaliteit***, ***kwantiteit*** en ***flexibiliteit*** te bieden in de gebouwen, zodat ***efficiënt*** gebruik van het vastgoed mogelijk is.

Voor de Universiteit Leiden is het van belang dat niet alleen het geplande en huidige gebruik van gebouwen centraal staat, maar dat er ook oog is voor het mogelijk toekomstig gebruik. Niet alleen omdat dat ***duurzamer*** is, maar ook omdat daarmee, naast de gebruikerswaarde, de vastgoedwaarde van het gebouw centraal staat.

2.2 De koers van de universiteit versterken

De Universiteit Leiden wil inspirerend onderwijs bieden, excellent onderzoek verrichten en de maatschappelijke en commerciële betekenis van kennis vergroten.

De eisen die aan de leer- en werkomgeving worden gesteld om de missie van de Universiteit Leiden tot uitvoering te brengen (zowel kwantitatief als kwalitatief) bepalen de vraag naar huisvesting (de vraagkant). De aanbodkant betreft het vastgoed waarover de universiteit beschikt: de individuele gebouwen per faculteit en de totale vastgoedportefeuille van de universiteit. Met vastgoedmanagement brengt de Universiteit Leiden vraag en aanbod bij elkaar. Ons werk betreft het plannen, ontwikkelen, realiseren, beheren, verwerven en afstoten van vastgoed, met als doel de vastgoedvoorraad af te stemmen op de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoefte van de faculteiten zodat een adequate, inspirerende en duurzame leer- en werkomgeving ontstaat.

Bij het optimaliseren van de vastgoedvoorraad staat zowel het belang van de organisatie als dat van de gebruiker van het vastgoed centraal. Vastgoed is immers een van de productiemiddelen waarover de universiteit beschikt om haar doelstellingen te bereiken. Dat wil zeggen dat het bijdraagt aan (excellent) onderwijs en onderzoek en dat het vastgoed adequaat onderhouden kan worden.

NPR

2.3 De optimale match

Figuur 1.1 geeft aan hoe het verzorgen van adequate huisvesting en *de match* van vraag en aanbod in zijn werk gaat. Trends en ontwikkelingen hebben effect en invloed op de koers van de Universiteit en de afzonderlijke faculteiten. De koers van de Universiteit (vertaald in het instellingspan) heeft effect op het aantal medewerkers en studenten dat de Universiteit aantrekt in een bepaalde periode. Deze studenten en medewerkers verspreid over de faculteiten en de verschillende studierichtingen, bepalen de vraag naar de ruimte. De ruimtevraag wordt berekend door het aantal verwachte medewerkers en studenten in te voeren in het ruimtebehoeftemodel. Uit die berekening volgt vervolgens hoeveel ruimte er nodig is en welke soort ruimten van welke kwaliteit gevraagd worden in een bepaalde periode. Daarmee is de ruimtevraag duidelijk.

De ruimte*vraag* wordt gezet naast het huisvestings*aanbod*. Aan de onderkant van het schema is te zien hoe het huisvestingsaanbod wordt opgebouwd. Het bestaat uit de beschikbare gebouwen die aanwezig zijn op de drie campussen. De gebouwen worden periodiek beoordeeld op bruikbaarheid en geschiktheid voor de faculteiten en de manier waarop de faculteiten onderwijs (willen) geven en onderzoek verrichten. Bij de beoordeling van het (bestaande) vastgoed wordt gekeken naar de mate waarin het voldoet als het gaat om de kwantiteit en kwaliteit, efficiënt gebruik en flexibiliteit.

Vervolgens vindt de match plaats tussen vraag en aanbod: de ruimtevraag van faculteiten wordt over het huisvestingsaanbod heen gelegd om te zien of er nu en in de komende jaren sprake is van voldoende ruimte (kwantiteit) van de juiste kwaliteit. Als er sprake is van een optimale match, passen vraag en aanbod naadloos op elkaar.

Vaak is die match er (net) niet. Het kost tijd om vastgoed te laten reageren op een veranderende vraag, of dat nu kwantitatief is (bijbouwen) of op basis van functionaliteit (verbouwen). Om onnodig tijdverlies te voorkomen werkt het Vastgoedbedrijf nauw samen met de faculteiten en vinden periodieke accountoverleggen plaats tussen Vastgoedbedrijf en de faculteiten om de bandbreedtes in de totale ruimtevraag (per faculteit) en in de ruimtevraag per activiteit te bepalen. Daarmee moet voor de lange(re) termijn duidelijk zijn binnen welke bandbreedte en golfbewegingen de huisvestingsvraag zich beweegt zodat het mogelijk is om op wijzigingen te anticiperen.

Daarnaast adviseert het Vastgoedbedrijf de faculteiten over het slim en efficiënt gebruik van hun ruimten en gebouwen. De uitgangspunten in de gesprekken over het huidige gebouwgebruik en ruimtegebruik zijn flexibiliteit en efficiënt gebruik zodat het mogelijk is om te voldoen aan de ruimte-eisen die horen bij onderwijskundige vernieuwing en bij activiteitgericht huisvesten.

Het beschikbare vastgoed wordt daarnaast zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet met als doel te zorgen voor helderheid en rust in het gebouwgebruik van de faculteiten en om er voor te zorgen dat de Universiteit Leiden beschikt over een stabiele vastgoedportefeuille die zijn waarde behoudt. Dat vraagt ook inzet van de faculteiten hun organisaties te stimuleren tot effectiever en efficiënter ruimtegebruik.

trends en ontwikkelingen

VRAAG

- studenten & medewerkers
- huisvestingsvraag

optimale match vraag en aanbod

AANBOD

kwantiteit

kwaliteit

- huisvestingsaanbod
- community building op 3 campussen

community building | duurzaamheid | efficiënt gebruik | flexibiliteit | betaalbaarheid

3. Trends en ontwikkelingen

Maatschappelijke trends en ontwikkelingen bepalen mede de context waarbinnen deze huisvestingsvisie is opgesteld. De trends zijn (mede)bepalend voor de huisvestingsvraag. De belangrijkste maatschappelijke trends die in het Instellingsplan 2015 – 2020 worden genoemd en die ook invloed hebben op huisvesting, zijn: demografische ontwikkelingen, technologische ontwikkelingen en innovatie, globalisering en internationalisering, toenemende concurrentie en de duurzame samenleving. Belangrijke antwoorden van de academische omgeving op deze trends zijn community building en campusontwikkeling (zie figuur 3.1). Deze worden nader beschreven in hoofdstuk 5.

3.1 Demografische ontwikkelingen

Het totaal aantal ingeschreven WO-studenten in Nederland neemt naar verwachting tot collegejaar 2024-2025 nog toe[1]. Daarna wordt een daling verwacht vanwege demografische krimp, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor zal ook de beroepsbevolking afnemen. Daarnaast zorgen de technologische ontwikkelingen voor een verschuiving op de arbeidsmarkt. Dit heeft als mogelijk effect dat de vraag naar hoger opgeleiden nog behoorlijk gaat toenemen de komende jaren terwijl de arbeidsmarkt voor middelbaar opgeleiden onder druk komt te staan.[2]

Naast de traditionele student zal het Nederlands hoger onderwijs zich steeds meer richten op het aantrekken van buitenlandse studenten. Ook professionals die zich willen bij- of omscholen zijn een belangrijke doelgroep. Studenten baseren hun studiekeuze steeds vaker op het arbeidsmarktperspectief. De toenemende internationalisering, digitalisering en mobiliteit zorgt er verder voor dat studenten zich breder kunnen oriënteren en makkelijker op verschillende plaatsen en op afstand onderwijs kunnen volgen.

Het effect van de demografische ontwikkelingen is dat er een eind komt aan een lange tijd van forse groei van het aantal studenten aan Nederlandse universiteiten. Na een groei van bijna 40% van het aantal studenten in de periode 2010 tot 2015, vlakt de groei naar verwachting af in de periode 2016 tot 2024 en bereikt het aantal in 2023-2024 zijn piek. In de periode na 2024 tot en met 2030 neemt het aantal Nederlandse studenten naar verwachting weer langzaam af, maar de verwachting is dat deze terugval voor de Universiteit Leiden wordt gecompenseerd door een groei in het aantal buitenlandse studenten.

3.2 Technologische ontwikkelingen en innovatie

De ontwikkeling van de informatie- en communicatietechnologie (ICT) leidt tot veranderingen in onderwijs en onderzoek. Het aanbod aan onderwijs op afstand neemt toe. De inzet van webcolleges, de zogeheten MOOC's (*Massive Open Online Course*) en initiatieven als '*Flipping the classroom*'[3] leiden tot een andere manier van college geven en college volgen.

[1] Referentieraming OCW 2016

[2] De waarde(n) van weten: Strategische Agenda Hoger Onderwijs en Onderzoek (OCW). Leren in het hoger onderwijs van de toekomst: Advies over de Strategische Agenda Hoger Onderwijs 2015 – 2025 (SER)

[3] In de omgedraaide klas wordt de klassikale instructie omgedraaid met het individuele huiswerk. De klassikale instructie wordt online aangeboden en doet de leerling thuis. Het 'huiswerk' wordt gezamenlijk in de klas gemaakt. Hierdoor verloopt de les efficiënter. bron: archief.kennisnet.nl

Figuur 3.1: Overzicht van de gesignaleerde trends en ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huisvesting

Er is steeds vaker sprake van *blended learning*[4]. Het is lastig te voorspellen hoe snel de ontwikkeling van online onderwijs zal verlopen. Zeker is wel dat de toename van online onderwijs directe gevolgen zal hebben voor de vraag naar onderwijsruimten. Dat wil niet zeggen dat er per se minder fysieke onderwijsruimte nodig is, maar wel dat er andere eisen worden gesteld aan de ruimten, bijvoorbeeld ten aanzien van de opstellingen, maatvoeringen en voorzieningen. Tegelijkertijd besteden docenten meer tijd aan de persoonlijke begeleiding van studenten, via (online)spreekuren of e-coaching bijvoorbeeld. Dit laatste vraagt bijvoorbeeld om meer kleinschalige ruimten met hoogwaardige technologie. Door voldoende flexibiliteit moet de huisvesting in staat zijn deze veranderingen te accommoderen.

De universiteiten zetten – als reactie op onder meer de technologische ontwikkelingen - meer en meer in op *belonging and tracking.* Dat betekent dat de opleidingen steeds meer bezig zijn met 'betrokkenheid, identificatie en het een beetje in de gaten houden' van de studenten. De gedachte is dat als studenten zich verbonden voelen bij hun docenten, bij het gebouw en bij de wereld van hun discipline en opleiding, dat ze dan succesvoller zijn en niet uitvallen. Dat betekent dat studenten én medewerkers herkenbaar zijn in de omgeving waar ze studeren en werken en dat ze een gezamenlijke cultuur ervaren.[5]

Daarnaast fungeert de universiteitscampus steeds vaker als *businesspark*, met een clustering van bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstellingen. Universiteiten bieden in toenemende mate een onderwijs- en onderzoeksomgeving waarin aandacht is voor kennisoverdracht, het bevorderen van innovatie en academisch ondernemerschap.

Uitwisseling van kennis tussen de universiteit en het bedrijfsleven is steeds gewoner. Daarbij neemt het aantal medewerkers dat parttime en/of met een tijdelijk contract werkt toe: ook vaste werkplekken zijn dan niet meer vanzelfsprekend. Door te werken met verschillende soorten werkplekken en door werkplekken zo te maken dat ze te delen zijn, kan de ruimte efficiënter worden gebruikt.

3.3 Globalisering en Internationalisering

Studenten van over de hele wereld vinden steeds makkelijker hun weg naar Leiden. De internationale studenten en docenten met andere culturen en andere gebruiken, drukken meer en meer hun stempel op de (cultuur van de) Universiteit Leiden. De universiteit faciliteert dat volop, want werken en studeren in een internationale gemeenschap in een campusomgeving geeft nieuwe inzichten, inspirerende contacten en moet leiden tot sterker onderzoek en onderwijs[6]. Bovendien zorgen de internationale studenten er naar verwachting voor dat het aantal studenten aan de Universiteit Leiden ook na 2024, als het aantal Nederlandse studenten gaandeweg zal afnemen, ten minste op peil blijft.

[4] Blended learning is een geïntegreerde combinatie van traditioneel onderwijs en online-onderwijs. Het is een 'mix' van leren met en zonder technologie. Het betekent het combineren van allerlei zaken [technologie, types instructie, leertheoretische uitgangspunten of didactische strategieën]. Bron: Wikipedia, over de definitie van Oliver en Trigwell.

[5] Vrij naar Rector Carel Stolker in : http://www.scienceguide.nl/201502/de-koffer-van-cleveringa.aspx

[6] http://www.universiteitleiden.nl/over-ons/profiel/internationalisering

nationaal archief
nationaal archief
TE HUUR

3.4 Toenemende concurrentie

Alle universiteiten willen de beste mensen aan zich binden. Dat geldt voor zowel het aantrekken van studenten als van onderzoekers. De bezuinigingen van de overheid in de afgelopen jaren hebben bij de universiteiten geleid tot een toenemende focus op het vinden van onderzoeksmiddelen. Universiteiten strijden met elkaar om het beschikbare onderzoeksgeld, maar daarmee ook om het onderzoekstalent.

Als het aantal Nederlandse studenten in zijn geheel terugloopt, is het belangrijk om het marktaandeel van de universiteit minimaal op het huidige niveau te houden en te zorgen dat internationale studenten graag naar Leiden komen.

De aantrekkelijkheid van de Universiteit Leiden wordt allereerst bepaald door de kwaliteit van het onderwijs en het onderzoek. Tegelijkertijd werkt het versterkend als de universiteit beschikt over goede faciliteiten en gebouwen die functioneel en esthetisch aansluiten bij modern onderwijs met een goede verblijfskwaliteit. Voor huisvesting geldt dat flexibiliteit heel belangrijk is en dat er groeimogelijkheden zijn.

De Universiteit Leiden zet in op het werken vanuit drie campussen waarbij iedere campus zijn eigen programma en strategie heeft. De gedachte daar achter is dat de onderwijsinstellingen die de juiste strategische keuzes weten te maken, de beste studenten, de beste docenten en het beste wetenschappelijk personeel weten aan te trekken. Zij kunnen daarmee de beste onderwijskwaliteit bieden in een duurzaam bedrijfsmodel.

3.5 Duurzame samenleving

De Universiteit Leiden staat midden in de maatschappij en onderkent de verantwoordelijkheden die een duurzame samenleving met zich meebrengt.[7] Immers: een duurzame samenleving voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden van de toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in onderwijs en onderzoek en wordt ook steeds meer de standaard in de gebouwen in plaats van een nieuwigheid. Dit straalt uit naar de bedrijfsvoering, naar kosten en levensduur en daarmee naar de huisvesting. Bij renovatie, nieuwbouw en exploitatie van de gebouwen staan duurzaamheidsmaatregelen zoals energiebesparing dan ook centraal.

[7] http://www.universiteitleiden.nl/over-ons/profiel/duurzaamheid

trends en ontwikkelingen
VRAAG
studenten & medewerkers
huisvestingsvraag
optimale match
vraag en aanbod
AANBOD
kwantiteit
kwaliteit
huisvestingsaanbod
community building op 3 campussen
community building
duur-zaamheid
efficiënt gebruik
flexibiliteit
€
betaal-baarheid

4. Vraag

Vanuit de in het vorige hoofdstuk beschreven trends en ontwikkelingen (en het instellingsplan dat daarop gebaseerd is) kan de vraag naar ruimte worden afgeleid. Het gebruik van de gebouwen is in de afgelopen jaren veranderd en verandert nog steeds. Net als het aantal gebruikers. Dit leidt tot een verandering in de ruimtebehoefte en vraagt om flexibiliteit.

4.1 Kwantitatieve vraag

De Universiteit Leiden wil steeds voldoende ruimte kunnen bieden aan haar hoofdactiviteiten onderwijs, onderzoek en valorisatie. Vandaar dat de kwantitatieve vraag naar ruimte nauwkeurig gevolgd wordt.

De kwantitatieve vraag naar ruimte wordt vooral beïnvloed door het aantal studenten en medewerkers. Deze aantallen vertonen schommelingen in de tijd. Uit de demografische ontwikkelingen en trends blijkt dat de groei van het aantal Nederlandse studenten gaandeweg afneemt, vanaf 2024-2025 is de groeipiek over en vlakken de cijfers af. De terugloop in de Nederlandse groei wordt bij de Universiteit Leiden waarschijnlijk gecompenseerd door de toestroom van buitenlandse studenten, onderzoekers en werkenden met een bij- en omscholingsbehoefte. De verwachte aantallen studenten en medewerkers worden jaarlijks geprognosticeerd.

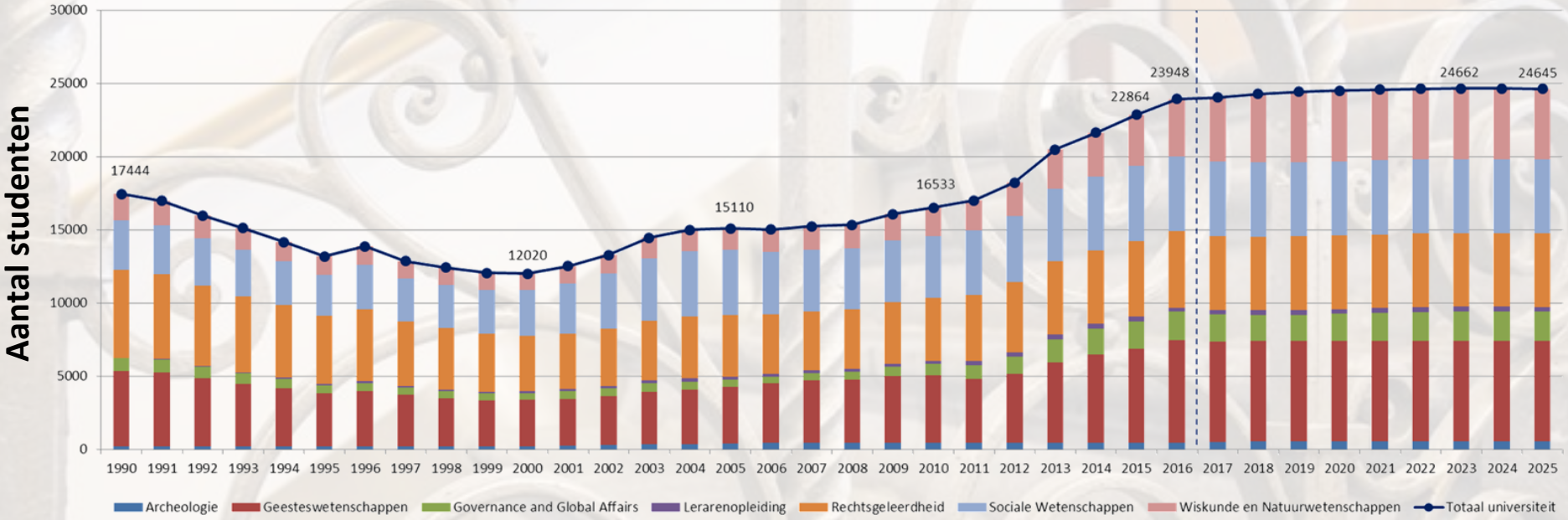
In figuur 4.1 zijn de studentenaantallen per faculteit van de Universiteit Leiden weergegeven in de periode 1990- 2025. In 2001 is de faculteit geneeskunde gehuisvest in het LUMC. Om een goede vergelijking te maken tussen ruimtevraag en huisvestingsaanbod, zijn in de grafiek alle studenten opgenomen, exclusief de geneeskunde studenten.

Uit de grafiek valt af te leiden dat de studentenaantallen van circa 12.000 in het jaar 2000 nagenoeg zijn verdubbeld tot bijna 24.000 in 2016. De prognose van het totaal aantal studenten aan de Universiteit Leiden volgt grofweg die van het ministerie van OC&W. Dat betekent dat het aantal studenten nog zal groeien tot circa 25.000 in het jaar 2023-2024. Daarna is de verwachting dat dit stabiliseert, met name door de aanwas van buitenlandse studenten die de lichte daling van Nederlandse studenten als gevolg van de demografische ontwikkelingen compenseert.

Het aantal medewerkers (en het aantal fte) is lastiger te voorspellen dan het aantal studenten, mede vanwege de variatie in het aantal onderzoeken dat verricht wordt aan de verschillende faculteiten. De ratio studenten / medewerkers varieert daarom ook in de tijd.

De kwantitatieve vraag fluctueert en kent een grote mate van afhankelijkheid van demografische ontwikkelingen, arbeidsmarkt en trends, zoals bijvoorbeeld de opmars van modernere en flexibelere vormen van kantoorhuisvesting. De huisvesting moet in staat zijn om jaarlijkse, tijdelijke en kleine schommelingen in de vraag naar ruimte op te vangen. Eens in de zoveel tijd doen zich grote veranderingen voor waarvoor verbouwd of nieuw gebouwd moet worden. Om daar op voorbereid te zijn is het belangrijk om meerjarige huisvestingsplannen te maken.

Ontwikkeling studentenaantallen per faculteit Universiteit Leiden 1990 – 2025 (exclusief Geneeskunde)



Figuur 4.1: Overzicht ontwikkeling studentenaantallen Universiteit Leiden (historie en prognose) exclusief studenten geneeskunde

Bronnen:
Collegejaren 1990 – 2016: *Stand USIS per 31 oktober 2016*
Collegejaren 2017 – 2025: *Rapportage-template WB Huisvesting t.b.v. 1e MBP 2016*

4.2 Kwalitatieve vraag

Naast de kwantitatieve vraag is er een kwalitatieve vraag. Uit de trends en ontwikkelingen is af te leiden dat er een toenemende behoefte is aan ruimte (binnen en buiten de gebouwen) voor community building. Community building is een logisch antwoord op zowel de toename van technologische ontwikkelingen enerzijds als de globalisering en internationalisering van de universiteiten. Het bieden van goed onderwijs en excellent onderzoek, is niet genoeg om als universiteit concurrerend te zijn.

In toenemende mate is er behoefte aan gebouwen waar verblijf en ontmoeting centraal staan, waar gedeelde faciliteiten en een flexibele leer- en werkomgeving[8] voor handen zijn. Universiteiten willen studenten en medewerkers een inspirerende en (ver-) bindende omgeving bieden die de principes van *belonging and tracking* (zie paragraaf 3.2) ondersteunen. De opgave zal er daarom mede uit bestaan om binnen de vastgoedportefeuille te zorgen voor ruimten met een heel verschillende dynamiek: plekken waar het stil is voor concentratiewerk en plekken waar ontmoeting plaats vindt.

De (al dan niet gedeeltelijk) 24-uurs-campus wordt steeds vaker ingezet als middel om (internationaal) te concurreren met andere universiteiten. Het uitgangspunt bij de Universiteit Leiden zal zijn om zoveel mogelijk openstelling van (delen van) gebouwen geconcentreerd te realiseren om de energiekosten en bijvoorbeeld personeelskosten van receptie- en beveiligingsdiensten te beperken.

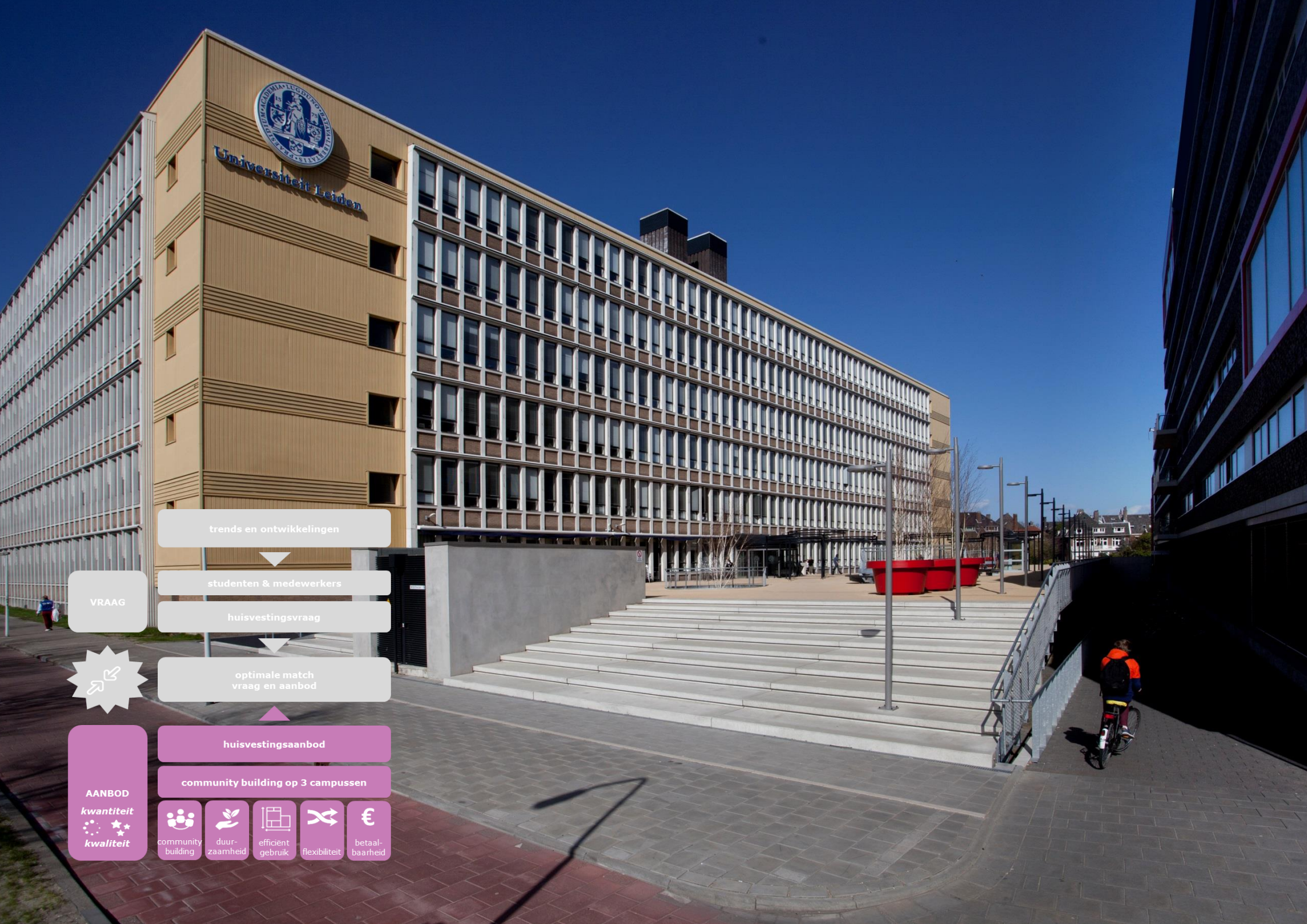
Het kan dan dus zijn dat slechts een gedeelte van een gebouw 24 uur open is, maar ook dat van een heel gebouwencluster één gebouw 24 uur open is.

De trends laten zien dat de universiteiten ruimte moeten bieden aan heel verschillende activiteiten: ontmoeting en community building enerzijds en anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor concentratie en rust. Dit betekent een verdere focus op activiteitgericht huisvesten waarbij de huisvesting aan moet sluiten op verschillende functies en doelen. Dat vraagt om flexibele gebouwen.

Het voorspellen van de ruimtevraag blijft moeilijk en dus geldt in de periode van dit LTH als uitgangspunt voor alle vastgoedprojecten dat nieuwe en verbouwde gebouwen (waar mogelijk) flexibel ingericht worden, zodat gebouwen gemakkelijk aan te passen zijn aan veranderende behoeften.

Op de langere termijn (na 2025) is de vastgoedportefeuille van de universiteit zó opgebouwd, dat schommelingen in de ruimtebehoefte tussen faculteiten ook onderling uitgewisseld en opgevangen moeten kunnen worden in elkaars gebouwen.

[8] bron: http://www.fmm.nl/topics/huisvesting-vastgoed/achtergrond/de-universiteitscampus-als-business-park


Universiteit Leiden
trends en ontwikkelingen
VRAAG
studenten & medewerkers
huisvestingsvraag
optimale match
vraag en aanbod
AANBOD
kwantiteit
kwaliteit
huisvestingsaanbod
community building op 3 campussen
community building
duur-zaamheid
efficiënt gebruik
flexibiliteit
€
betaal-baarheid