

# Jong wonen in Zutphen

Onderzoek naar de woonwensen van jongeren in Zutphen en advisering over de (on)mogelijkheden van een pilotproject in Zutphen.





# Jong wonen in Zutphen

Toets 3 met betrekking tot het onderzoek naar de woonwensen van jongeren in Zutphen en advisering over de (on)mogelijkheden van een pilotproject in Zutphen.



Leon Kool, 305670  
Facility Management,  
Hogeschool Saxion Deventer  
Begeleider: Arrien Termaat

Opdrachtgever:  
Gemeente Zutphen  
Fiona Meijer-Lapr e

25-01-2016, Zutphen



## Voorwoord

Voor u ligt het adviesrapport met betrekking tot de huisvestingsbehoeften van jongeren in Zutphen. Dit rapport is opgesteld tijdens een managementstage zijnde het laatste onderdeel van de opleiding Facility Management aan de Hogeschool Saxion te Deventer. Voorafgaand aan de stage heb ik mijn afstudeerscriptie 'Van leegstand naar droomland' geschreven in het kader van leegstaand vastgoed in Zutphen en de geschiktheid voor jongerenhuisvesting. Aan de hand van de stage is dit onderzoek voortgezet om concreter de wensen en behoeften van de jongeren in de gemeente Zutphen in beeld te krijgen om zo vraag en aanbod samen te brengen.

Voor het verkrijgen van de managementstage wil ik zowel mijn begeleider van Saxion, Arrien Termaat, en mijn stagebegeleider bij de gemeente, Fiona Meijer-Lapré, bedanken. Zoals beschreven heb ik in de periode voor de stage al onderzoek gedaan naar leegstaand vastgoed in Zutphen. Wegens de aansluiting hiermee ben ik vol enthousiasme de stageperiode in gegaan bij de gemeente Zutphen. Tevens wil ik bij dezen mijn stagebegeleider Fiona Meijer-Lapré bedanken voor de begeleiding en ondersteuning tijdens de stageperiode.

Tijdens de onderzoekperiode is gebleken dat het vraagstuk ondanks de basiskennis vanuit de scriptie nog altijd veel onderzoek nodig heeft. Naast dat de wensen en behoeften van de jongeren in beeld gebracht zijn door middel van kwantitatief onderzoek is ook nog veel kwalitatief onderzoek verricht. Zelfs tijdens het schrijven van het advies zijn er kleine aspecten of vragen naar voren gekomen waarvoor nog geen achterliggend onderzoek een bevestiging of weerlegging kon bieden.

Dit onderzoek levert input voor de gemeente om een antwoord te geven op de vraag over jongerenhuisvesting in de gemeente. Ook biedt het onderzoek een antwoord richting de motie jongerenhuisvesting van de SP. Ik hoop dat het rapport een voorzet geeft om in de gemeente meer 'betaalbare' woningen voor jongeren te realiseren. Dit omdat ik naast de onderzoeksresultaten ook in mijn eigen situatie tegen het feit aan loop dat er weinig betaalbare woningen zijn voor jongeren in de regio.

Ik wens u veel leesplezier toe!

## Managementsamenvatting

Dit rapport bevat het onderzoek naar de woonbehoeften van jongeren in de gemeente Zutphen en het advies over de (on)mogelijkheid tot een pilotproject. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van literatuur- en veldonderzoek. Door de combinatie tussen zowel theorie en praktijk is geprobeerd een totaalbeeld te krijgen van de woonbehoeften. Op het gebied van het veldonderzoek is zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgedeeld in twee delen:

- 1) Deel 1 bevat het literatuur- en veldonderzoek naar de woonwensen en -behoeften van jongeren in Zutphen. Dit biedt inzicht in de noodzaak voor Zutphen om woningen te realiseren voor jongeren. Daarbij is onderzocht welk vastgoed in Zutphen momenteel geschikt is om te voldoen aan de woonbehoefte van jongeren. In deel 1 wordt tevens antwoord gegeven op de twee hoofdvragen van het onderzoek.
- 2) Op basis van het onderzoek van deel 1 is een advies opgesteld aan de gemeente Zutphen over de (on)mogelijkheden van een pilotproject met jongerenhuisvesting. Het advies bevat een palet aan mogelijkheden met betrekking tot het creëren van jongerenhuisvesting. Hieronder vallen de vier meest geschikte panden om een transformatie te ondergaan, de kansen van tijdelijke woningen en mogelijkheden met betrekking tot nieuwe vormen van huurcontracten. Daarnaast wordt geadviseerd op welke wijze de gemeente Zutphen bij kan dragen aan het communiceren van de huidige huisvestingsmogelijkheden naar jongeren in Zutphen.

Het eerste deel van het onderzoek is verbonden aan de twee hoofdvragen in het onderzoek. De hoofdvragen in het onderzoek zijn als volgt:

1. *Wat is de huisvestingsbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen?*
2. *Op welke wijze kan de huisvestingsbehoefte van jongeren invulling vinden in de vastgoedvoorraad in de gemeente Zutphen?*

Het onderzoek is voortgekomen uit het Woningmarktonderzoek van de gemeente Zutphen uit 2014. In het Woningmarktonderzoek is aan de ouders met thuiswonende kinderen tot 25 jaar de vraag gesteld of er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor hun kind. Meer dan de helft (57%) van de ouders gaf aan dat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor jongeren. Dit is voor de gemeente Zutphen aanleiding geweest om een vervolgonderzoek te starten naar de woonbehoeften van jongeren. Vervolgens is de bevinding uit het Woningmarktonderzoek opgepakt door de SP waarna de motie Jongerenhuisvesting opgesteld is. Aan de hand van deze motie is het onderzoek naar de huisvestingbehoeften van jongeren in de gemeente Zutphen uitgebreid met de vraag een advies te geven over de (on)mogelijkheden van een pilotproject.

Om de huisvestingbehoefte van de jongeren te onderzoeken is gebruik gemaakt van een enquête. De enquête is verspreid onder alle jongeren die op 1 oktober 2015 tussen de 17 en 30 jaar oud zijn en in de gemeente Zutphen (stad Zutphen en het dorp Warnsveld) wonen. De resultaten van de enquête zijn opgesteld uit een respons van 367 ingevulde enquêtes. Uit de enquête zijn een aantal dingen duidelijk geworden. Gebleken is dat de jongeren in Zutphen vooral de betaalbaarheid van belang vinden. Daarnaast is het belangrijk om basis winkelveorzieningen dichtbij te hebben, voldoende woonoppervlakte te hebben en een sociaal veilig gevoel in de buurt. Het zoeken van een woning doen de jonge jongeren vooral in Centrum en Noorderhaven naar een appartement of zelfstandige kamer. De jongeren boven de 25 jaar zijn eerder op zoek naar een eengezinswoning (koop of huur) in Warnsveld of Leesten. Uit het onderzoek blijkt dat de jongeren specifieke wensen hebben op het gebied van de woning en woonvormen. Op het gebied

van woonvormen zijn diverse combinaties met het samen wonen met andere doelgroepen onderzocht. Echter zolang de prijs van een woning maar voldoet blijken overige wensen en behoeften minder van belang.

Naast de wensen van de jongeren op het gebied van wonen is met hoofdvraag twee een slag gemaakt in het concretiseren van de meest geschikte locaties en panden in Zutphen voor jongerenhuisvesting. Hiervoor is onder andere het rapport van Kool (2015) gebruikt. Dit heeft geleid tot een aantal panden die geschikt zijn voor transformatie naar woningen en een aantal andere mogelijke invullingen. De meest geschikte panden in Zutphen zijn de Groenmarkt 15–17, Hagepoortplein 5, Prinses Margrietstraat 1–5 en Beukerstraat 87–95 – Oude Wand 55–61. Tevens zijn een aantal contractvormen zoals het Friendscontract en gecombineerde huisvesting in relatie tot maatschappelijk werk als oplossing naar voren gekomen. Zo biedt de zorginstelling Polbeek en het concept Heijmans One kansen voor woningen voor jongeren. Om de mogelijkheden voor Zutphen in kaart te brengen is het gesprek aangegaan met de woningcorporaties Ieder1, Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld. Gebleken is dat de woningcorporaties niet snel zelf willen investeren in een project voor jongeren en niet mogen exploiteren bij een geïnvesteerd project door een externe belegger. Desondanks is Ons Huis geïnteresseerd in een pilotproject.

In deel twee van het rapport wordt een match gemaakt tussen de twee hoofdvragen. Hierbij is gezocht naar de beste mogelijkheden in Zutphen in combinatie met de wensen en behoeften van de jongeren. Door middel van een palet aan mogelijkheden is dit in kaart gebracht. Dit palet biedt inzicht in verschillende opties in de gemeente Zutphen voor een eventueel vervolg. Het palet bevat in totaal zeven mogelijkheden voor de gemeente Zutphen. Dit zijn vier panden die geschikt zijn voor transformatie, de herbestemmingsmogelijkheid van drie appartementen in Polbeek, een aantal kansen voor gecombineerde huisvesting en inzicht in de kansen van de 'Heijmans One' op pauzelandschappen.

Naast het palet biedt dit rapport advies op het gebied van de communicatie over de huidige woningvoorraad in de gemeente Zutphen. Uit het onderzoek in deel 1 is gebleken dat er, in ieder geval op gebied van koopwoningen, voldoende woningen zijn in Zutphen om te voldoen voor de jongeren. Deze bevinding heeft gezorgd voor de vraag of het onderzoek gebaseerd is op een feitelijke vraag of een belevingsvraag. Wanneer het berust op een feitelijke vraag zal uitbreiding van de woningvoorraad nodig zijn. Dit is zoals beschreven mogelijk door bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed of een pilotproject. Bij een belevingsvraagstuk is het advies om door middel van een platform de communicatie over de mogelijkheden in de huidige woningvoorraad te verbeteren.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de vraag naar woningen voor jongeren niet zeer groot en noodzakelijk is al op voorhang gedacht. Hierdoor is geadviseerd om een kleinschalige pilot te starten zodat wel aan de wensen voldaan wordt maar geen groot risico genomen wordt. Ook is het advies om een platform op te richten om beter over de woningvoorraad te kunnen communiceren.

Door middel van het onderzoek en het advies is een antwoord geformuleerd op de motie van de SP. Doordat het onderzoek uitgevoerd is door middel van een enquête onder alle jongeren in de gemeente Zutphen is de doelgroep direct betrokken bij het onderzoek. Tevens is twee keer de mogelijkheid geboden aan de jongeren om een groepsbijeenkomst bij te wonen. Daarnaast is zowel de vraag- als aanbodkant onderzocht om een verbinding te kunnen maken. Wat betreft het aanbod aan leegstaande panden is het niet mogelijk gebleken om gemeentelijke panden in te zetten voor het realiseren van een pilot.

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding .....	9
1.1. Oorzaak van het vraagstuk .....	9
1.2. Organisatiebeschrijving .....	10
1.3. Relevantie .....	10
1.4. Ambities en informatiebehoefte .....	10
1.5. Managementvraagstuk .....	11
1.6. Leeswijzer .....	12
Hoofdstuk 2. Theoretisch kader .....	13
2.1. Huidige situatie .....	13
2.2. Gewenste situatie .....	15
2.3. GAP .....	15
Hoofdstuk 3. Methode van onderzoek .....	16
3.1. Onderzoeksmethode .....	16
3.2. Bronnen .....	16
3.3. Analysetechnieken .....	17
3.4. Tijdsplanning .....	17
3.5. Betrouwbaarheid en validiteit .....	17
Deel 1: Onderzoeksresultaten .....	18
Hoofdstuk 4. Huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen .....	19
4.1. Jongerenhuisvesting in de literatuur .....	19
4.2. Jongerenhuisvesting in de praktijk .....	20
4.3. Kritieke Succes Factoren .....	23
4.4. Kritieke Prestatie Indicatoren .....	24
4.5. Organisatiecultuur en managementmodel .....	24
4.6. Stakeholders .....	25
Hoofdstuk 5. Theorie en praktijk .....	27
5.1. De huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen .....	27
5.2. Conclusie .....	28
Deel 2: Advies .....	29
Hoofdstuk 6. Advies .....	30
6.1. Alternatieven .....	31
6.2. Communicatie van de huidige huisvestingsmogelijkheden .....	39
6.3. Ideale situatie (beste keuzemogelijkheid) .....	40
6.4. Vervolgstappen .....	42
6.5. Motie SP .....	44
6.6. Conclusie .....	45
Nawoord .....	46
Bronvermelding .....	47
Bijlage .....	53
I. Motie .....	54
II. Enquête .....	55
III. Interviews .....	63
IV. Onderzoeksresultaten .....	64
V. Brief huisvesting urgente doelgroepen .....	80
VI. Onderzoeksrapport resultaten van de enquête .....	81
VII. Plattegronden van de kansrijke panden in Zutphen .....	147
VIII. Financiële haalbaarheid .....	159
IX. Risicoanalyse .....	161



## Hoofdstuk 1. Inleiding

De gemeente Zutphen heeft eind 2014 een WoningMarktOnderzoek (WMO) uitgevoerd. Het WMO was een onderzoek waarin door middel van een steekproef de woonbehoefte van inwoners van de gemeente Zutphen (inclusief het dorp Warnsveld) onderzocht is. Het WMO is voort gekomen uit de Woonvisie 2013–2017 Ik woon in Zutphen! (2013). In de Woonvisie was geconstateerd dat de gemeente Zutphen een aantal jaar al te maken heeft met een dalend aantal inwoners vooral wegens studiemogelijkheden elders. Om deze reden is bij het uitvoeren van het WMO een vraag over jongerenhuisvesting gesteld aan ouders met kinderen tot 25 jaar. Aan hen is de vraag gesteld of er voldoende huisvestingmogelijkheden zijn in de gemeente Zutphen voor jongeren. Het antwoordt op deze vraag heeft er toe geleid nader onderzoek te doen naar de huisvestingsbehoefte van jongeren in Zutphen tussen 17 en 30 jaar oud. Dit onderzoek is uitgevoerd met een stage bij de gemeente Zutphen door een student van Saxion Hogeschool te Deventer.

Net voor aanvang van de stage heeft de SP op 19 juni 2015 een motie ingediend waarbij aan het college opgedragen is om een concreet project te starten in het kader van jongerenhuisvesting. Hierdoor is het onderzoek naar de woonwensen van jongeren in Zutphen verbreedt met het verzoek om de gemeente Zutphen ook te adviseren over de (on)mogelijkheden van een pilotproject in Zutphen. Hierdoor kan de gemeente Zutphen de informatie in dit rapport gebruiken voor het beantwoorden van de motie van de SP.

Verder worden in hoofdstuk 1 aan de hand van feiten de oorzaken en de relevantie van het vraagstuk nader toegelicht. Vervolgens worden de hoofd- en deelvragen van het onderzoek beschreven, en tot slot volgt in dit hoofdstuk de leeswijzer over de navolgende hoofdstukken 2 tot en met 6.

### 1.1. Oorzaak van het vraagstuk

Zoals beschreven heeft de gemeente Zutphen te maken met het vertrek van jongeren. Dit gegeven, en de vraag vanuit de gemeenteraad over het vertrek van jongeren, is de oorzaak geweest om te peilen onder de bevolking wat er leeft op gebied van huisvesting door middel van een WMO. In het WMO is aan ouders met thuiswonende kinderen tot 25 jaar de vraag gesteld of er voldoende huisvestingmogelijkheden zijn voor jongeren. Van de respondenten vond 8% dat er voldoende huisvestingmogelijkheden zijn voor jongeren in de gemeente Zutphen, 35% van de ouders wist het niet en maar liefst 57% van de ouders gaf aan dat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor jongeren in Zutphen. Ook is in het WMO naar voren gekomen dat van alle respondenten die binnen vijf jaar willen verhuizen, 8% dit zou doen vanwege studiemogelijkheid elders.

De benoemde feiten en uitkomsten van het WMO zijn opgepakt door de SP, door wie vervolgens een motie jongerenhuisvesting opgesteld is. De SP benoemt jongerenhuisvesting als voorwaarde voor het meedoen aan de 'gezonde en vitale stad' (Motie Jongerenhuisvesting, 2015). Voormalig partijleider Verhoog (vanaf eind 2015 Mathijs ten Broeke) van de SP stelt in de motie jongerenhuisvesting (2015) dat uiterlijk in februari 2016 voortgang geboekt dient te worden met het project. Deze motie is op 19 juni 2015 aangenomen door het gemeentebestuur van Zutphen (SP Zutphen, 2015). De motie is weergegeven in bijlage I en stelt de volgende vijf stappen;

- de gemeente neemt een actieve rol in als verbinder;
- de doelgroep wordt betrokken;
- het inzetten van één of meerdere gemeentelijke panden;
- projecten uit andere gemeentes worden onderzocht en betrokken;
- in uiterlijk februari 2016 moet de raad geïnformeerd worden over de voortgang

### 1.2. Organisatiebeschrijving

Het onderzoek naar de huisvestingbehoefte van jongeren is uitgevoerd tijdens de managementstage bij de gemeente Zutphen. Bij de gemeente Zutphen valt het managementprobleem onder het team Omgeving binnen de afdeling Klantcontact. Het team Omgeving gaat over zaken met betrekking tot wonen en huisvesting. De missie en visie zijn niet vastgesteld voor de afdeling. Wel kan gesteld worden dat er een missie en visie zijn binnen de gemeente. Zo kan als de missie gezien worden als het beheren en inrichten van de openbare ruimte, het doelgroepgericht huisvesten en voldoen aan de wensen en behoeften van bewoners en bezoekers van de stad. De visie sluit hierbij aan met als streven het verbeteren en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en leefomgeving. De missie, visie en doelen zijn nader beschreven in het stage plan van aanpak (Kool, 2015).

In de nieuwe structuur en cultuur dient de gemeente Zutphen te werken als medespelers in plaats van bepaler. Dit onderzoek is uitgevoerd door voornamelijk kwantitatief onderzoek te doen. Hiermee heeft de gemeente de doelgroep gevraagd mee te denken. Op deze wijze is meer een rol als medespelers ingenomen. Om de structuur te behouden in het proces en de resultaten is te werk gegaan aan de hand van een blauwdruk strategie (De Caluwé, 2006). Door deze twee werkwijzen in combinatie te gebruiken kan gesteld worden dat een deel sturing uit handen gegeven is door medespeler te zijn, echter is aan deze rol als medespeler de juiste sturing meegegeven.

### 1.3. Relevantie

Het onderzoek naar de huisvestingbehoefte van jongeren is uitgevoerd tijdens de managementstage bij de gemeente Zutphen. Bij de gemeente Zutphen valt het managementprobleem onder het team Omgeving binnen de afdeling Klantcontact (vanaf 01-01-2016 team Ruimte Economie Duurzaamheid). Deze afdeling dient zorg te dragen voor het beheren en inrichten van de openbare ruimte, het doelgroepgericht huisvesten en voldoen aan de wensen en behoeften van bewoners en bezoekers van de stad (Teamontwerp, 2015). Binnen de afdeling worden in het team Omgeving veelal werkzaamheden op gebied van ruimtelijke ordening, wonen, milieuzaken en monumenten behandeld. Ook zijn binnen de afdeling wijkregisseurs werkzaam.

Voor de gemeente Zutphen is het doen van onderzoek naar de huisvestingbehoefte van jongeren zeer relevant. Het onderzoek zal aantonen in welke mate het creëren van jongerenhuisvesting noodzakelijk en haalbaar is in Zutphen. Dit is relevant voor Zutphen om een vitale en gezonde stad te zijn. Zonder een concreet beeld te hebben van de behoefte naar jongerenhuisvesting is het risico aanwezig dat niet voldaan wordt aan de vraag waardoor het aantal jongeren in Zutphen sneller af zal nemen dan verwacht. Daarnaast sluit het onderzoek en mogelijk het creëren van jongerenhuisvesting aan bij de behoefte uit het woningmarktonderzoek 2014. Of daadwerkelijk de realisatie van jongerenhuisvesting relevant is in Zutphen is aan de hand van onderzoek in beeld gebracht.

Daarnaast is het onderzoek naar de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen relevant om te voldoen aan de vraag vanuit de gemeentelijke politiek zoals beschreven in paragraaf 1.1.

### 1.4. Ambities en informatiebehoefte

Paragraaf 1.4 geeft de ambities en de informatiebehoefte weer van het onderzoek. De gemeente Zutphen heeft voor het onderzoek met name de behoefte om inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van de jongeren in de gemeente. Dit om op de juiste wijze in te kunnen spelen met haar woningbouw. Tevens is

het een ambitie om een antwoord te formuleren richting de politiek op de stelling dat Zutphen meer jongerenhuisvesting dient te creëren. Wanneer dit wel zo blijkt zal een pilot uitkomst bieden. Wanneer het niet zo blijkt uit dit onderzoek is het de ambitie om de SP te wijzen op het feit dat de noodzaak niet aanwezig is.

Om te kunnen voldoen aan de ambities voor het bereiken van de SOLL in de informatiebehoefte opgesteld. Dit geeft weer op hoofdlijnen welke informatie gewonnen dient te worden om tot de gewenste situatie te komen. Zoals beschreven is één van de oorzaken van het managementprobleem het gebrek aan huidige kennis naar de behoeften van jongeren in Zutphen. Dit is dan ook de grootste informatiebehoefte in het vraagstuk. Het verkrijgen deze informatie geeft voor een groot deel het resultaat van het probleem weer. Paragraaf 1.5 geeft de projectdoelen en het managementvraagstuk weer die voort gekomen zijn uit de ambities en informatiebehoefte.

### 1.5. Managementvraagstuk

De oorzaak en relevantie van het vraagstuk hebben geleid tot een aantal onderzoeksvragen. Aan de hand van de onderzoeksvragen zijn hoofd- en deelvragen opgesteld. De hoofd- en deelvragen geven het managementvraagstuk van het onderzoek weer.

De volgende onderzoeksvragen zijn tijdens het onderzoek van belang:

- Wat is de huisvestingbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen (inclusief het dorp Warnsveld)?
- In welke mate zijn studenten en werkende jongeren op zoek naar een woning in Zutphen?
- Wat is de reden voor jongeren om weg te trekken uit Zutphen?
- Welke aspecten worden belangrijk gevonden door de jongeren in Zutphen bij het vinden van een geschikte woning?
- Wat voor type (nieuwbouw of bestaande bouw en koop of huur) en prijscategorie woning voldoet aan de behoefte van jongeren in Zutphen?
- Kan met de huidige woningvoorraad voldaan worden aan de huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen?
- Op welke wijze zoeken jongeren in Zutphen naar een woning?
- Welke exploitatievormen en woonvormen zijn interessant voor jongeren?
- Welke partijen hebben interesse in het beheren en exploiteren van jongerenhuisvesting in Zutphen?

Uit de onderzoeksvragen zijn twee hoofd- en vier deelvragen opgesteld. De twee hoofd vragen bevatten elk twee deelvragen. De hoofd- en deelvragen zijn onderstaand weergegeven.

#### **Hoofdvraag 1**

*Wat is de huisvestingsbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen?*

Deelvraag 1.1: *Welke aspecten vinden jongeren tussen de 17 en 30 jaar belangrijk bij het vinden van een nieuwe woning in Zutphen?*

Deelvraag 1.2: *In welke mate zijn jongeren tussen 17 en 30 jaar in Zutphen bereid zich te blijven vestigen in Zutphen mits voldaan wordt aan de gewenste voorwaarden?*

## Hoofdvraag 2

*Op welke wijze kan de huisvestingsbehoefte van jongeren invulling vinden in de vastgoedvoorraad in Zutphen?*

Deelvraag 2.1: *Welke locatie of welk vastgoed in Zutphen is geschikt om te voldoen aan de huisvestingsbehoefte van jongeren in Zutphen?*

Deelvraag 2.2: *Welke investeerders of corporaties zijn geïnteresseerd in het huisvesten van jongeren en welke exploitatievorm is hierbij passend voor jongeren?*

De hoofd- en deelvragen in het onderzoek zijn samengevoegd tot het managementvraagstuk van het onderzoek. Het managementvraagstuk is onderstaand weergegeven:

*"Inzicht verkrijgen in de huisvestingsbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen om een antwoord te kunnen geven op de politieke vraag naar de vraag naar jongerenhuisvesting om vervolgens een advies te kunnen geven over de (on)mogelijkheden van een pilot in Zutphen."*

### 1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het theoretisch kader uitgewerkt. Het theoretisch kader geeft een korte beschrijving van de belangrijkste begrippen weer in het onderzoek. Hierna wordt in hoofdstuk 3 de methode van onderzoek kort toegelicht. Hierbij worden gebruikte methodes en de betrouwbaarheid van het onderzoek aan bod. Hoofdstuk 4 biedt vervolgens inzicht in de resultaten van het onderzoek. De resultaten zijn weergegeven door het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen. Dit wordt opgevolgd door een conclusie van de resultaten in hoofdstuk 5. Aan de hand van de resultaten en conclusies is in hoofdstuk 6 het advies te lezen. Het advies geeft concreet aan wat de beste mogelijkheden en vervolgstappen zijn op het gebied van jongerenhuisvesting in Zutphen.

## Hoofdstuk 2. Theoretisch kader

In hoofdstuk 2 is het theoretisch kader van het onderzoek beschreven. Het theoretisch kader geeft de huidige situatie omtrent het managementvraagstuk. De huidige situatie is nader toegelicht aan de hand van begrippen en partijen die voor het onderzoek relevant zijn (in het vervolg stakeholders genoemd).

### 2.1. Huidige situatie

De huidige situatie is nader toegelicht aan de hand van een aantal begrippen. In tabel 2.1 zijn de begrippen en bijbehorende zoektermen weergegeven die samen het theoretisch kader vormen.

*Tabel 2.1: Onderzoeksbegrippen*

<i>Begrip/term/fenomeen</i>	<i>Zoektermen</i>
<i>Jongeren</i>	Jongeren, starters, 18 tot 30 jarigen, youth, werkende jongeren, young entrepreneurs, studenten, students
<i>Uit huis gaan / zelfstandig gaan wonen/ontgroening</i>	Verlaten ouderlijk huis, leaving parental home, Weg trekken jongeren, ontgroening, jonge vlucht, wonen in de studiestad,
<i>Huisvestingsbehoefte</i>	Behoefte, huisvesting factoren, housing needs, woonwensen, woonomgeving, living environment,
<i>Investeerder exploitant</i>	Huisvesting investering, real estate investment, exploitatie, exploitatie jongerenhuisvesting, friendscontracten, shared housing, wonen met zorg voor ouderen,

#### 2.1.1. Begrippen

Paragraaf 2.1.1 geeft een beschrijving van de belangrijkste begrippen in het onderzoek weer.

#### Jongeren

De doelgroep van het onderzoek zijn jongeren. Jongeren is een begrip waarbij niet altijd één leeftijdscategorie gehanteerd wordt. Het Woningmarktonderzoek 2014 van de gemeente Zutphen beschrijft jongeren als personen tot een leeftijd van 25 jaar. Uit andere onderzoeken is gebleken dat het begrip veelal breder aangehouden kan worden dan tot 25 jaar. Zo is gekeken naar het jongerenonderzoek in de Achterhoek, 'van Leegstand naar Droomland' en een onderzoek 'naar Generatie Y en Z' van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In deze onderzoeken worden verschillende leeftijdscategorieën zoals tot 30 of 35 jaar gehanteerd voor de doelgroep jongeren. Hieruit is dus af te leiden dat je het begrip jongeren op diverse manieren kan interpreteren wat betreft de leeftijd. Dit onderzoek gaat specifiek over de woonbehoefte van jongeren. Dit wordt nader toegelicht onder het begrip huisvestingsbehoefte.

#### Uit huis gaan

Onderzoek van het CBS (Stoeldraijer, 2014) benoemt diverse redenen voor het al dan niet uit huis gaan van jongeren. De financiële, de maatschappelijke en sociale situatie spelen hierin een rol. Zo zijn het volgen van een (hogere) opleiding, een baan en het samenwonen met een partner de meest voorkomende redenen voor jongeren om uit huis te gaan. In Zutphen geldt dat er geen mogelijkheden zijn om een HBO of WO studie te volgen. Enkel kunnen jongeren op het ROC Aventus een MBO opleiding volgen. Deze afwezigheid van een hogeschool of universiteit kan invloed hebben op de keuze van jongeren om wel of niet in de stad te blijven wonen. Jongeren die laagopgeleid, maximaal MBO, zijn verlaten vaak op hogere leeftijd (boven 25 jaar) het ouderlijk huis dan hoogopgeleiden, HBO en WO. Wel wordt door laagopgeleide jongeren bij het verlaten van het ouderlijk huis eerder een zelfstandige woning gezocht dan door hoogopgeleide. Dit is te verklaren door het feit dat hoogopgeleide jongeren vaak het ouderlijk huis verlaten om te studeren en laagopgeleide vaak bij het samenwonen (de Graaf & Loozen, 2006).

In Nederland is al sinds 2008 sprake van een afnemende bevolkingsgroei, of zelfs krimp, en ontgroening in met name de landelijke gebieden (CBS, 2008). Deze ontgroening is te wijten aan een aantal mogelijke oorzaken, zoals het gebrek aan studiemogelijkheid, werkgelegenheid, recreatieve voorzieningen en geschikte betaalbare woningen. Tevens is de ontgroening deels te wijten aan het afnemende aantal kinderen dat per jaar geboren wordt (CBS, 2015).

### **Huisvestingsbehoefte**

Het onderzoek is gericht op de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen. De huisvestingsbehoefte zijn alle aspecten in en om de woning die een rol spelen in de woonwensen. Hierbij kan gedacht worden aan de oppervlakte en prijs van de woning, de locatie in de stad tot aan de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de groenvoorzieningen in de omgeving. De huisvestingsbehoefte zijn uiteenlopend en verschillend per persoon. Onder de huisvestingsbehoefte wordt dus verstaan in welke mate en wat de behoefte is van een bepaalde doelgroep voor huisvesting. In Zutphen is een gebrek aan kennis omtrent de huisvestingsbehoefte van jongeren. Het woningmarktonderzoek uit 2014 geeft een kleinschalige analyse naar de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren in Zutphen weer. Zoals in de inleiding is toegelicht blijkt uit het woningmarktonderzoek dat de ouders van de jongeren in Zutphen vinden dat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor hun kind (Woningmarktonderzoek Zutphen, 2014). Deze analyse geeft geen compleet beeld van de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen.

### **Investeerder en exploitatie**

In de tweede hoofdvraag van het onderzoek is de investeerder van belang. De investeerder betreft een organisatie of persoon die aan de hand van kapitaal een investering kan doen voor het creëren van woningen. In dit onderzoek dient de investeerder een partij te zijn die bereid is te investeren in de doelgroep jongeren. Dit kan naar verwachting geen partij zijn die te veel beoogd is op het maken van winst aangezien de doelgroep jongeren, oftewel de toekomstige huurder, veelal niet kapitaalkrachtig is. De exploitatie van woningen bevat een aantal belangrijke aspecten voor dit onderzoek zoals de prijs, de grootte en de wijze van oplevering. Onder de wijze van oplevering wordt het type woning, de woonvorm en de directe omgeving van de woning bedoeld. Deze aspecten spelen een rol bij de huisvestingsbehoefte van jongeren. Daarnaast wordt op het gebied van exploitatie onderzocht of de doelgroep geïnteresseerd is in het delen van een woning of woonruimte met andere doelgroepen. Hierbij is onder andere een combinatie met ouderen, zorgbehoevenden jongeren en statushouders mogelijk.

#### *2.1.2. Stakeholders*

Naast de begrippen in paragraaf 2.1 zijn een aantal stakeholders van belang bij de beeldvorming van de huidige situatie. Vanaf de volgende pagina zijn de stakeholders beschreven.

De doelgroep in het onderzoek zijn de jongeren in Zutphen. Zoals reeds beschreven kan de term jongeren op verschillende wijzen geïnterpreteerd worden. In dit onderzoek is, op basis van andere onderzoeken, de leeftijd voor jongeren vastgesteld op 17 tot en met 30 jaar. Een voorwaarde voor de groep jongeren in het onderzoek is dat men woonachtig is in Zutphen (inclusief Warnsveld). Op 1 oktober 2015 is een selectie gemaakt van de populatie in het onderzoek. Dit zijn alle jongeren die op dat moment in de gemeente Zutphen wonen en geboren zijn tussen 1 oktober 1984 en 1 oktober 1998. Dit betreft 6334 personen. Naast de populatie is de belangrijkste stakeholder van het onderzoek de gemeente Zutphen. Het onderzoek wordt uitgevoerd bij de gemeente Zutphen met een stage. Dit omdat er binnen de gemeente

andere zaken een hogere prioriteit hebben en er niet voldoende mankracht is om het onderzoek op korte termijn uit te voeren. Gedurende het onderzoek zijn diverse afdelingen en personen binnen de gemeente van belang. Naast dat het onderzoek uitgevoerd is binnen het team Omgeving zijn onder andere de wethouder Wonen, de communicatieadviseur en de applicatiebeheerder betrokken in het onderzoek.

Daarnaast is de woningcorporatie een belangrijke stakeholder in het onderzoek. In Zutphen zijn vier woningcorporaties actief. In dit onderzoek is de mogelijkheid van de drie grootste woningcorporaties, Ieder1, Ons huis en Woningbedrijf Warnsveld, onderzocht. In totaal telt Zutphen in 2015 ruim 21.500 woningen waarvan er bijna 7.000 huurwoningen in het bezit zijn van een woningcorporatie (gemeente Zutphen, 2015). Met ruim 28% van de totale woningvoorraad is Ieder1 de grootste corporatie. Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld hebben respectievelijk ongeveer 1% en 3% van de totale woningvoorraad in bezit. De woningcorporaties zijn een belangrijke stakeholder in het onderzoek omdat de haalbaarheid van een pilot samenhangt met de bereidheid en mogelijkheden van een woningcorporatie.

## 2.2. Gewenste situatie

De gewenste situatie levert voor de gemeente Zutphen inzicht en kennis op omtrent het vraagstuk. Dit houdt in dat de huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen in kaart gebracht wordt. Deze onderzoeksresultaten geven een beeld aan de gemeente of de noodzaak tot het ontwikkelen van jongerenhuisvesting aanwezig is. Dit wordt, zoals benoemd in hoofdstuk 1, door de gemeentelijke politiek gesteld. Deze politieke stelling kan aan de hand van het onderzoek bevestigd of ontkracht worden.

In de gewenste situatie wordt een rapport opgeleverd met onderzoeksresultaten naar de huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen. De resultaten bieden kennis over de huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen. Aan de hand van deze kennis wordt onderzocht of Zutphen concreet vervolg dient te geven aan het onderzoek door het realiseren van jongerenhuisvesting. Daarnaast wordt een communicatieplan opgesteld om de onderzoeksresultaten na de verwerking terug te koppelen naar de jongeren en naar de raad. Om dit te doen zijn verschillende vormen van communicatie vereist.

## 2.3. GAP

Tussen de huidige situatie en de gewenste situatie is een zogenaamde GAP zichtbaar. Hierdoor kunnen de aspecten die de gewenste situatie vormen niet van toepassing zijn in de huidige situatie. De GAP in dit managementvraagstuk bestaat voornamelijk uit een gebrek aan kennis. De gemeente Zutphen heeft momenteel onvoldoende kennis in de vraag zodat geen concrete uitspraak gedaan kan worden. Aan de hand van onderzoek wordt kennis opgedaan op gebied van zowel de theorie als praktijk. Deze twee vormen van dataverzameling zorgen voor een volledig beeld waarmee de GAP overbrugt kan worden om bij de SOLL te komen.

De GAP binnen het vraagstuk is het verschil in aanbod en vraag naar huisvesting onder jongeren in Zutphen. De huidige woningvoorraad voldoet niet aan de wens van de jongeren. Dit is gebleken uit het woningmarktonderzoek 2014. Om hier achter te komen dient de kennis vergaard te worden zoals reeds beschreven is. Deze kennis zal vervolgens benut moeten worden omdat de GAP tussen het vraag en aanbod te verkleinen. Tevens zal de kennis precies aangeven wat deze GAP daadwerkelijk inhoudt. Dit is van groot belang voor het advies in het rapport. Zonder een juiste kennis over de GAP kan een verkeerde oplossing gevonden worden op het vraagstuk.

## Hoofdstuk 3. Methode van onderzoek

Aan de hand van het managementvraagstuk en de onderzoeksvragen is de methode van onderzoek opgesteld. De methode van onderzoek bevat de beschrijving van de gebruikte methodes voor dataverzameling en de analysetechnieken.

### 3.1. Onderzoeksmethode

Het onderzoek bevat zowel kwantitatief, kwalitatief als literatuuronderzoek. In tabel 3.1 is weergegeven welke vormen van data analyse van toepassing zijn per deelvraag. Daarnaast is met literatuuronderzoek de kennis verschaft wat een basiskennis vormt.

*Tabel 3.1: Onderzoeksmethode per deelvraag*

<i>Deelvraag</i>	<i>Literatuuronderzoek</i>	<i>Kwantitatief veldonderzoek</i>	<i>Kwalitatief veldonderzoek</i>
1.1			
1.2			
2.1			
2.2			

#### Deelvraag 1.1 en 1.2

Voor het beantwoorden van de eerste hoofdvraag is bij beide deelvragen gebruik gemaakt van literatuuronderzoek en kwantitatief onderzoek. Het kwantitatieve onderzoek is uitgevoerd door middel van een enquête. Zo zijn er ruim 6000 enquêtes verstuurd naar de jongeren die op 1 oktober 2015 tussen de 17 en 30 jaar waren en woonden in Zutphen. Om het onderzoek van betrouwbaarheid te voorzien is vooraf gesteld dat ten minste 5% van de respondenten de enquête in dient te vullen (Checkmarket, 2015). In het onderzoek is hiermee een foutenmarge van 5% en een betrouwbaarheidspercentage van 95% aangehouden.

#### Deelvraag 2.1 en 2.2

Hoofdvraag 2 is met deelvraag 2.1 en 2.2 beantwoord door middel van zowel veldonderzoek als literatuuronderzoek. Naast het raadplegen van literatuur en het kwantitatieve veldonderzoek is door middel van kwalitatief veldonderzoek informatie verkregen met betrekking tot hoofdvraag 2. Deze vormen van dataverzameling leveren een combinatie tussen theorie en praktijk op. De informatie uit de praktijk is vooral gewonnen door de enquêtes die afgenomen zijn, groepsgesprekken met jongeren en gesprekken met woningcorporaties en professionals met ervaring op het gebied van jongerenhuisvesting.

### 3.2. Bronnen

De kennis en informatie die nodig is voor het beantwoorden van het managementvraagstuk is uit diverse bronnen verworven worden. In de eerste fase van het onderzoek is met name kennis vereist naar de behoefte van alle jongeren in Zutphen op gebied van huisvesting. Dit betreft de behoefte van alle 6334 jongeren tussen de 17 en 30 jaar in Zutphen. Relevante huisvestingsbehoeftes van jongeren in Zutphen zijn onder andere of men van plan is te gaan verhuizen op korte termijn, en zo ja waar naar toe en naar wat voor woning, welke prijscategorie financieel haalbaar is, de gewenste grootte van de woning en het type woning waar men naar op zoek is. Dit is onderzocht aan de hand van een enquête. De enquête is bijgevoegd in bijlage II.



Naast de enquêtes is informatie verzameld uit een aantal interne documenten. Zo is gebruik gemaakt van de 'Woonvisie 2013–2017 Ik woon in Zutphen!', het 'Woningmarktonderzoek 2014', 'Strategische agenda 2015–2018' en de 'Regionale woonagenda 2015–2017 Compleet wonen in de Stedendriehoek'. Tevens biedt de scriptie 'Van leegstand naar droomland' (Kool, 2015) een geschikte basis.

Daarnaast is kennis opgedaan over de mogelijkheden en haalbaarheid met betrekking tot het hergebruik van bestaande panden, en van nieuwbouw. Hierbij is kennis vereist omtrent aspecten als het woningcontingent, vergunningen, bestemmingsplan en investeringsvormen. Voor een deel basiskennis is het thesisonderzoek van Kool (2015) geraadpleegd. De overige informatie is aan de hand van literatuur en interviews verworven. Daarnaast zijn ter informatie de thesisonderzoeksrapporten van Wiederhold (2014) en Donken (2015) gebruikt naar de wensen en behoeften omtrent huisvesting van jongeren in de regio Stedendriehoek. Deze onderzoeken bieden uitkomsten met betrekking tot jongeren en hun behoefte naar aspecten zoals betaalbaarheid, materiaalgebruik, het delen van ruimtes en het belang van duurzaamheid.

Tot slot zijn er gesprekken en interviews gehouden met experts en stakeholders om tot de gewenste informatie te komen. In bijlage III is een overzicht weergegeven van de interviews die gehouden zijn.

### 3.3. Analysetechnieken

De gevoerde interviews zijn niet opgenomen en gecodeerd. Wel is na het houden van een interview of telefoongesprek een notitie gemaakt van de belangrijkste besproken aspecten. Op deze wijze is de belangrijke informatie genoteerd waardoor het op een later moment geraadpleegd kan worden.

Voor het opstellen van de enquêtes is de samenwerking aan gegaan met de afdeling Kennis en Verkenning van de gemeente Deventer. De enquêtes zijn opgesteld in een softwareprogramma zodat deze online afgenomen konden worden. Het softwareprogramma biedt de mogelijkheid om de resultaten na het invullen direct in een SPSS bestand te plaatsen. Voor de verdere verwerking en het maken van analyses is dan ook het statistiekprogramma SPSS gebruikt. Aan de hand van SPSS zijn de gegevens eenvoudig statistisch te analyseren en te vergelijken om bruikbare resultaten uit de enquêtes te genereren.

### 3.4. Tijdsplanning

Het onderzoek is uitgevoerd met zowel kwantitatief, kwalitatief als literatuuronderzoek. Het onderzoek is op te delen in twee delen. Het eerste deel van het onderzoek bevat het daadwerkelijke onderzoek. Dit is het deel waarin het literatuur- en veldonderzoek plaatsgevonden heeft. In het tweede deel van het onderzoek is het advies opgesteld. Het eerste deel van het onderzoek vond plaats van september 2015 tot begin december 2015. Vanaf begin december 2015 tot en met januari 2016 heeft het tweede deel plaats gevonden waarin het advies geschreven is.

### 3.5. Betrouwbaarheid en validiteit

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 is voor het kwantitatieve onderzoek uitgegaan van een betrouwbaarheid van 95% en een foutenmarge van 5%. De analyses zijn gemaakt met 367 ingevulde enquêtes van de 6334 verstuurde enquêtes. Met deze behaalde respons van bijna 6% is te concluderen dat het onderzoek betrouwbaar is. Tevens blijken de gegevens betrouwbaar en valide nadat de vergelijking van de populatie en de respondenten op gebied van leeftijd, woonwijk, geslacht en opleidingsniveau gemaakt is. Door de generaliseerbaarheid van de onderzoeksresultaten voor een grotere groep is het onderzoek representatief.

## Deel 1: Onderzoekresultaten



## Hoofdstuk 4. Huisvestingsbehoefte van jongeren in Zutphen

Hoofdstuk 4 geeft enkel de resultaten weer van het veld- en literatuuronderzoek aan de hand van de hoofd- en deelvragen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 antwoord gegeven op de hoofdvragen. Het volledige literatuur- en veldonderzoek is bijgevoegd in bijlage IV.

### 4.1. Jongerenhuisvesting in de literatuur

Paragraaf 4.1 bevat de resultaten uit de literatuur. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de resultaten van de deelvragen van hoofdstuk 1 en 2.

#### *4.1.1. Wat is de huisvestingsbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen? (deelvraag 1.1 en 1.2)*

De doelgroep in het onderzoek zijn jongeren van 17 tot en met 30 jaar woonachtig in de gemeente Zutphen. De doelgroep bestaat uit zowel studerende als werkende personen. Onder andere deze factoren hebben invloed op de woonbehoeften. Jongeren is een interessante doelgroep omdat een keer de stap gemaakt wordt om zelfstandig te gaan wonen. Uit de literatuur blijkt dat dit voor een stad zonder studiemogelijkheid problemen op kan leveren. De gemeente Zutphen heeft te maken met een dalend aantal inwoners, mede door het aantal jongeren dat weg trekt uit de stad om elders te studeren of werken.

In de Achterhoek is in 2014 een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoeften. Hierbij zijn jongeren onderzocht tot en met 36 jaar oud. Uitkomsten van het onderzoek tonen overeenkomsten met dit onderzoek in Zutphen. Een verschil in de uitkomsten is dat jongeren in Zutphen over het algemeen op zoek zijn naar iets goedkopere woningen dan de jongeren in de Achterhoek. De vergelijking is gemaakt in de tabel in bijlage IV. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de behoefte van de Zutphense jongeren.

Uit de literatuur blijkt dat jongeren veel waarde hechten aan de betaalbaarheid, privacy, identiteit van de woning en groenvoorzieningen. Over behoeftes van jongeren in Zutphen zal geen antwoord gegeven worden aan de hand van literatuur maar aan de hand van het kwantitatieve veldonderzoek.

#### *4.1.2. Op welke wijze kan de huisvestingsbehoefte van jongeren invulling vinden in de vastgoedvoorraad in de gemeente Zutphen? (deelvraag 2.1 en 2.2)*

Met hoofdvraag 2 is gericht gekeken hoe invulling gegeven kan worden aan het project in Zutphen. Dit heeft betrekking op het vinden van geschikte locaties en panden. Om dit inzichtelijk te krijgen brengt het literatuuronderzoek in bijlage IV de woningmarkt in Zutphen in beeld.

Een aantal mogelijkheden op het gebied van jongerenhuisvesting zijn aan de hand van de literatuur duidelijk geworden. Zo is transformatie van leegstaande panden een kansrijke mogelijkheid. Bijvoorbeeld zijn er in Apeldoorn door Cityside Apartments al een aantal kantoorpanden getransformeerd naar appartementen. Ook de transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen is mogelijk. Daarnaast zijn een aantal exploitatievormen onderzocht. Zo zijn er kansen voor het samenwonen met vrienden of met hulp aan ouderen. Dit is gebleken bij bijvoorbeeld Humanitas in Deventer waar sinds 2014 ouderen en jongeren samenwonen. Onder andere deze twee vormen van het exploiteren van jongerenhuisvesting maken het mogelijk om goedkope woningen voor jongeren aan te bieden. Daarnaast zijn er een aantal projecten waar door zeer compact en slim gebruik van de ruimte woningen gerealiseerd zijn op een klein oppervlakte. Hiervan is de compacte eengezinswoning van Heijmans, de Heijmans One, een voorbeeld. De woning kan vanaf een periode van 15 jaar voor een prijs van €550 per maand voor 45m<sup>2</sup> op

braakliggende terreinen (pauzelandenschappen) geplaatst worden. Door tijdelijk aansluiting op water en riolering en het zelf opwekken van stroom is de Heijmans One een duurzame oplossing voor pauze-landschappen. Pauzelandenschap is in Zutphen te vinden in Noorderhaven, Waterkwartier en Leesten-Oost.

Op het gebied van de investering in vastgoed zal mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van creatieve vormen van investering. Dit omdat de doelgroep jongeren meestal te weinig kapitaalcracht heeft om zelf te investeren of voldoende huur- of koopprijs te betalen om de investering terug te verdienen. Een oplossing hiervoor kan zijn om via crowdfunding de investering te bewerkstelligen.

De huidige woningmarkt in Zutphen bestaat uit ruim 21.000 woningen waarvan ruim 55% koop en met een gemiddelde WOZ-waarde van €186.717. Het creëren van extra woningen blijkt een knelpunt te zijn voor het onderzoek vanwege het woningcontingent. Wel is het mogelijk om woningen te realiseren buiten het contingent voor urgente doelgroepen. Medio 2015 heeft de provincie Gelderland een brief verstuurd over het huisvesten van urgente doelgroepen. Deze is weergegeven in bijlage V. In het kader van het onderzoek wordt het huisvesten van jongeren door de gemeente Zutphen gezien als een urgente doelgroep waardoor het woningcontingent geen belemmering vormt.

#### 4.2. Jongerenhuisvesting in de praktijk

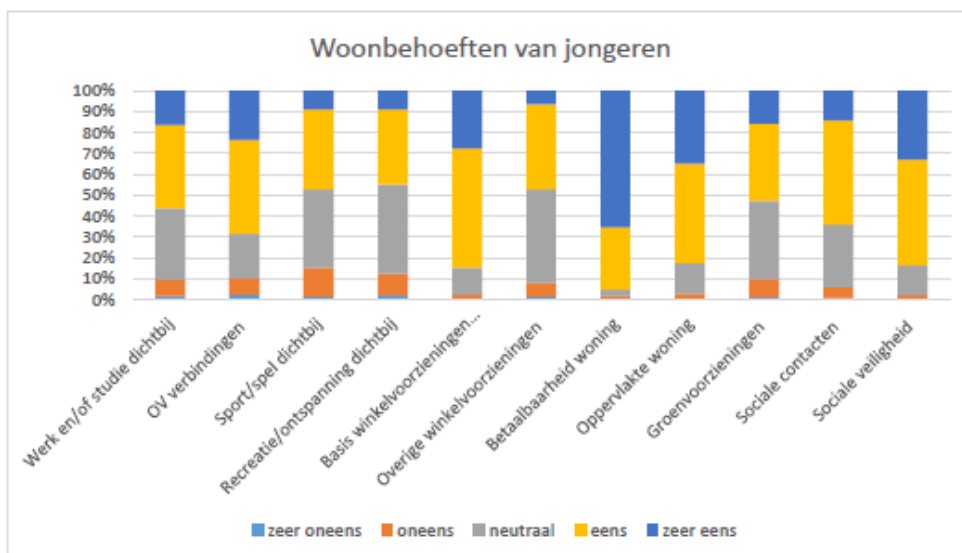
Naast literatuuronderzoek biedt het onderzoek uitkomsten aan de hand van veldonderzoek. Deze paragraaf geeft inzicht in de resultaten. De volledige onderzoeksresultaten zijn weergegeven in bijlage VI.

##### 4.2.1. Woonwensen van de Zutphense jongeren (deelvraag 1.1 en 1.2)

Deelvraag 1.1 en 1.2 zijn beantwoord aan de hand van het kwantitatieve onderzoek. Het onderzoeksrapport is weergegeven in bijlage VI. Onderstaand worden de hoofdpunten van het onderzoeksrapport weergegeven.

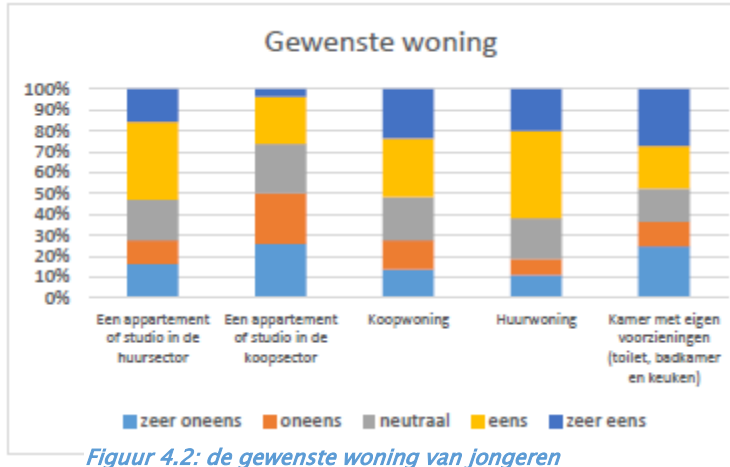
Van de jongeren in Zutphen blijkt 56% nog thuiswonend te zijn. Van de uitwonende jongeren (44%) is de helft woonachtig in een appartement of studio in de huursector. Dit wordt gevolgd door een verassend hoog aantal jongeren in een koop eengezinswoning, met ruim 25%. Meer dan de helft van de jongeren wil binnen Zutphen blijven wonen of maakt het niet uit waar heen. De verhuisgeneigden willen vooral verhuizen om zelfstandig te gaan wonen (tot 25 jaar) of omdat er behoefte is aan meer woonruimte (vanaf 25 jaar).

Uit het resultatenrapport blijkt dat jongeren in de gemeente Zutphen de betaalbaarheid, het woningoppervlakte, basiswinkelvoorzieningen in de buurt en sociale veiligheid de vier belangrijkste behoeften vinden, dit is weergegeven in figuur 4.1. Wat betreft het type woning is men vooral geïnteresseerd in



Figuur 4.1: woonbehoeften van jongeren

een eengezinswoning in de koop- of huursector of een appartement in de huursector. Ook hebben jongeren in de gemeente Zutphen redelijk veel interesse in een zelfstandige kamer, zo blijkt uit

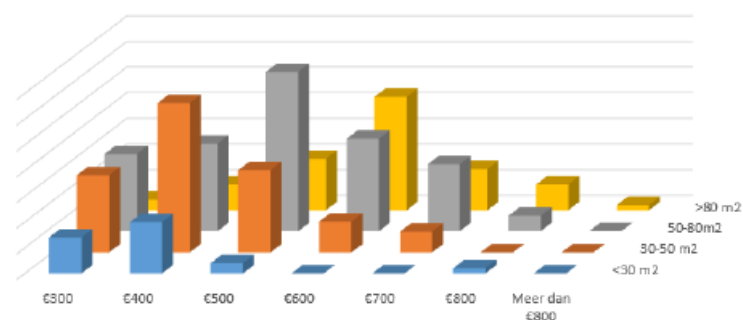
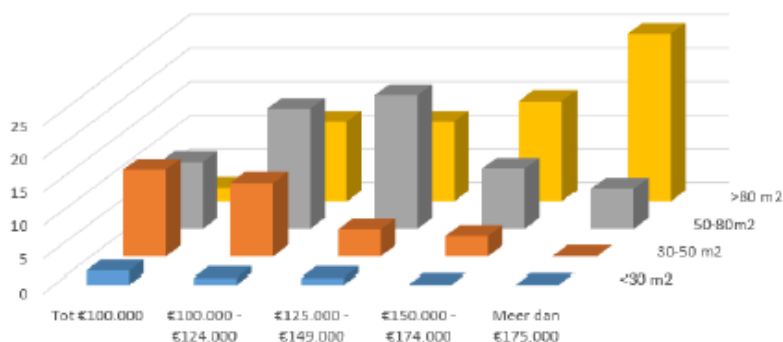


Figuur 4.2: de gewenste woning van jongeren

figuur 4.2.

Jongeren in de gemeente Zutphen willen een betaalbare huurprijs voor zowel een grondgebonden woning als een appartement van €500 per maand. In tegenstelling tot huur is voor een koopwoning interesse in zowel het goedkopere en duurdere segment. Zo is ook nog redelijk veel interesse voor koopwoningen van meer dan €175.000. Wanneer gekeken wordt naar de verhouding tussen prijs en oppervlakte blijken de jongeren in Zutphen een realistisch beeld te hebben over de mogelijkheden en geen (te) lage prijs voor (te) grote woning vragen. Dit is te zien in figuur 4.3 en 4.4. Uit deze figuren is af te lezen dat de jongeren die op zoek zijn naar een koopwoning een afmeting van 50–80m<sup>2</sup> of meer dan 80m<sup>2</sup> het meest gewenst vinden. Voor huurwoningen zien we de meeste interesse voor woningen van 50–80m<sup>2</sup> en bij 30–50 m<sup>2</sup>.

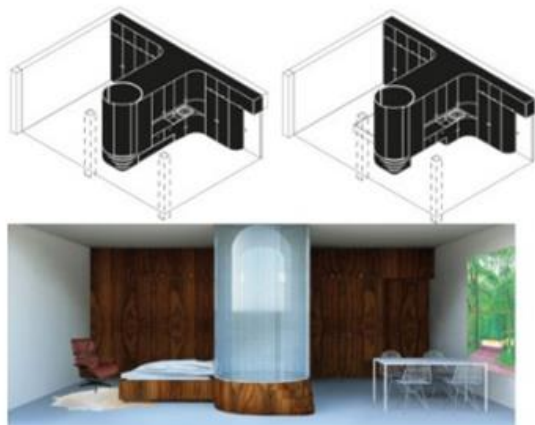
Daarnaast blijkt dat jongen over het algemeen minder behoefte hebben voor het samen wonen met andere



Figuur 4.3: gewenste prijs koopwoning in verhouding met de afmeting

Figuur 4.4: gewenste prijs huurwoning in verhouding met de afmeting

doelgroepen. Wel hebben de jongeren interesse voor een compact ingerichte woning zoals Heijmans One of het appartement van XS Deluxe, weergegeven in figuur 4.5. De meest gewenste wijken voor een woning voor jongeren zijn op basis van dit onderzoek Warnsveld, Centrum, Noorderhaven of Leesten. Hierbij zijn Warnsveld en Leesten gewenst onder de jongeren boven de 25 jaar en Centrum en Noorderhaven onder de jongeren onder de 25 jaar.



Figuur 4.5: het compacte appartement (XS Deluxe, links) en compacte eengezinswoning (Heijmans Ons, rechts)

Veel jongeren willen binnen de gemeente Zutphen verhuizen. Aan de jongeren die niet in Zutphen willen blijven wonen is de vraag gesteld wat de gemeente kan doen om hen te behouden. Hierbij is het vooral van belang dat de woning voldoet aan hun wensen op het gebied van betaalbaarheid en woonoppervlakte. Daarnaast worden bereikbaarheid en basis winkelvoorzieningen als belangrijk beschouwd door de jongeren die weg willen uit Zutphen. Een minder reële wens van de jongeren is de aanwezigheid van een hogere onderwijsinstelling in Zutphen. Over het algemeen blijkt dan ook dat jongeren een betaalbare prijs het belangrijkste vinden. Bij een goede prijs voor de woning zijn bijvoorbeeld de wensen op het gebied van de locatie, het type woning of de woonomgeving minder relevant of doorslaggevend.

#### *4.2.2. De kansen voor de corporaties het Zutphens vastgoed (deelvraag 2.1 en 2.2)*

In Zutphen zijn vier woningcorporaties actief, Ieder1, Ons Huis, Woningbedrijf Warnsveld en Mooiland. Met de drie grootste corporaties, Ieder1, Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld zijn interviews afgenomen. Voor de woningcorporaties blijkt het vaak niet mogelijk om zelf te investeren in woningbouw. Daarnaast is het beheren en exploiteren door corporaties van woningen die door externen zijn gefinancierd niet meer toegestaan door de nieuwe woningwet. Desondanks wordt vanuit Ons Huis positief gereageerd met betrekking tot het aan gaan van een pilotproject voor jongeren. Vanuit Ieder1 en Woningbedrijf Warnsveld blijkt minder interesse te zijn om een pilotproject te starten met jongerenhuisvesting.

Momenteel worden huurwoningen in Zutphen vooral aangeboden via Woonkeus Stedendriehoek. Woonkeus Stedendriehoek is een verzameling van de verschillende woningcorporaties in de regio Stedendriehoek. Via Woonkeus worden vanuit de woningcorporaties woningen aangeboden specifiek voor jongeren van 18 tot en met 23 (soms 25) jaar (Woonkeus, 2015). Deze woningen zijn specifiek gelabeld voor jongeren. Uit interviews met de woningcorporaties blijkt dat Ons Huis positief staat ten opzichte van het labelen van woningen voor jongeren. Ieder1 daarentegen wil het aantal gelabelde woningen verminderen omdat hierdoor sprake is van een beperking van de mogelijkheden voor huurders.

Een aspect van het vinden van een geschikte invulling van een pilot in Zutphen is het in kaart brengen van de leegstand. De leegstandlijst uit het thesisrapport van Kool (2015) is gehanteerd en in december 2015 bijgewerkt naar een actuele leegstandlijst van Zutphen. Aan de hand van deze lijst is gezocht naar een geschikt pand om jongerenhuisvesting in te realiseren. De vier meest kansrijke panden zijn Groenmarkt 15-17, Hagepoortplein 5, Prinses Margrietstraat 1-5 en Breukerstraat 87-95 - Oude Wand 55-61.

Voor gecombineerd wonen tussen ouderen en jongeren in een zorgcomplex zijn in Zutphen weinig mogelijkheden. Bij Sutfene blijkt dit niet direct mogelijk omdat er geen langdurige leegstand is. Bij Polbeek zijn er wel directe mogelijkheden voor het huisvesten van jongeren. Zo staan er momenteel drie appartementen leeg van 100 m<sup>2</sup> voor ongeveer €1000 per maand. Polbeek staat zeer open voor het verhuur van deze appartementen aan jongeren.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek naar de woningmarkt in Zutphen dat er momenteel al redelijk wat aanbod is dat voldoet aan de vraag van de jongeren. Dit aanbod is met name aanwezig in de koopsector. Nieuwe woningbouwprojecten zoals bijvoorbeeld in Warnsveld (Breegraven) en Leesten-Oost sluiten aan bij de wens van een deel van de jongeren. Om dit in kaart te brengen is op 10 december 2015 een scan gemaakt van alle woningen die in Zutphen te koop staan tot €175.000. Deze scan is per woonwijk weergegeven in tabel 4.1 en 4.2 op de volgende pagina.

*Tabel 4.1: appartementen te koop in Zutphen op 10-12-2015 tot €175.000*

<i>Appartement</i>	<i>tot €100.000</i>	<i>€100.000- €124.000</i>	<i>€125.000- €149.000</i>	<i>€150.000- €175.000</i>
<i>Centrum</i>	4	16	17	8
<i>Noordveen</i>	0	0	2	2
<i>Waterkwartier</i>	11	24	7	3
<i>Zuidwijken</i>	0	5	0	1
<i>Leesten</i>	0	0	0	0
<i>Warnsveld</i>	0	0	0	1

*Tabel 4.2: eengezinswoningen te koop in Zutphen op 10-12-2015 tot €175.000*

<i>Eengezinswoning</i>	<i>tot €100.000</i>	<i>€100.000- €124.000</i>	<i>€125.000- €149.000</i>	<i>€150.000- €175.000</i>
<i>Centrum</i>	0	0	1	12
<i>Noordveen</i>	0	1	5	17
<i>Waterkwartier</i>	1	4	15	20
<i>Zuidwijken</i>	1	0	4	16
<i>Leesten</i>	0	0	1	29
<i>Warnsveld</i>	0	0	3	14

Naast de huidige woningvoorraad in de koopsector is de huidige woningvoorraad in de huursector inzichtelijk gemaakt. Dit zijn de huurwoningen in het bezit van Ieder1 en Ons Huis. Ons Huis heeft in 253 sociale huurwoningen in bezit in Zutphen. Van deze 253 woningen geeft Ons Huis aan er 18 te kunnen labelen voor jongeren. Ieder1 geeft aan 109 woningen met een huur onder de €409,92 per maand, 2885 met een huur tussen de €409,92 en €586,68, en 1541 met een huur tussen de €586,68 en €628,76 te bezitten. De woningen van Ieder1 zijn met de nieuwe prijsstelling bij een toekomstig verhuur in 2016.

Uit deze gegevens blijkt dat er naast het creëren van jongerenhuisvesting een belangrijke taak ligt voor het communiceren over de beschikbare huisvestingsmogelijkheden voor jongeren in de huidige woningvoorraad in Zutphen.

#### 4.3. Kritieke Succes Factoren

Om de SOLL te bereiken zijn een aantal aspecten van belang. Deze belangrijke aspecten worden aangeduid met de term kritieke succes factoren (nader KSF benoemd). De volgende KSF's zijn opgesteld:

- Er is een concreet draagvlak en betrokkenheid bij de realisatie van een pilotproject
- Er is ten minste één woningcorporatie in Zutphen die bereid is de exploitatie van de pilotwoningen op zich te nemen
- De pilotwoningen zijn mogelijk in het huidige woningcontingent of kunnen gerealiseerd worden als uitzondering buiten het woningcontingent
- De woningen in het project zijn realistische op gebied van het oppervlakte, de prijs en aantal woningen

Deze KSF's dienen nader onderzocht te worden of uitgevoerd te worden om uiteindelijk tot de SOLL te komen. Voor het slagen van een pilotproject is het van belang dat er genoeg jongeren in Zutphen concreet geïnteresseerd zijn in woonruimte. Voorafgaand aan de realisatie van een pilot zal draagvlak gevonden

moeten worden onder de jongeren waardoor het project meer kans van slagen heeft. Tevens is het van belang dat er een woningcorporaties interesse heeft in het exploiteren van de pilotwoningen. Een geschikte corporatie dient eerst in beeld te zijn voordat er actie ondernomen kan worden met het project.

#### 4.4. Kritieke Prestatie Indicatoren

Bij de kritieke succes factoren zijn kritieke prestatie indicatoren opgesteld. In tabel 4.3 zijn de prestatie indicatoren weergegeven die concreet aangeven wat nodig is om te voldoen aan de succes factoren.

**Tabel 4.3: Kritieke succes factoren en kritieke prestatie indicatoren**

Kritieke Succes Factor	Kritieke Prestatie Indicator
Er is een concreet draagvlak en betrokkenheid bij de realisatie van een pilotproject	De helft van de woningen is verhuurd onder voorbehoud
	De gebruikers mogen bepaalde factoren in de realisatie zelf bepalen voorafgaand aan de realisatie
	Er is inzicht in voldoende vraag naar woningen waardoor leegstand langer dan 2 maanden niet voorkomt
Er is ten minste één woningcorporatie in Zutphen die bereid is de exploitatie van de pilotwoningen op zich te nemen	Een concreet geïnteresseerde woningcorporatie wil het pilotproject aangaan en is bereid of heeft partners die kunnen investeren
	Er wordt een juiste huur gevraagd en huurprijsverhoging is niet/nauwelijks aan de orde
	De corporatie wil de woningen eventueel langer in portefeuille houden na afloop van de pilot
	De woningen worden enkel aangeboden aan jongeren die tot de leeftijdscategorie behoren
De pilotwoningen zijn mogelijk in het huidige woningcontingent of kunnen gerealiseerd worden met uitzondering buiten het woningcontingent	Toestemming in of buiten het woningcontingent tot het bouwen van een x aantal woningen
	Het is mogelijk in het woningcontingent om de woningen vast te maken i.p.v. een pilot
De woningen in het project zijn realistisch op gebied van het oppervlakte, de prijs en aantal woningen	Er is geen mismatch tussen het aanbod en de vraag
	De prijs is afgestemd op de doelgroep en zal niet of nauwelijks verhoging ondervinden
	De oppervlakte en type woning voldoet aan de doelgroep en is in juiste verhouding met de prijs

#### 4.5. Organisatiecultuur en managementmodel

Zutphen heeft op 1 januari 2016 een reorganisatie doorgemaakt. Met deze reorganisatie verandert de rol van de huidige medewerker naar de zelfstandige professional. Ook neemt de gemeente hierbij meer een rol aan als medespelers in plaats van bepaler. De rol als medespeler heeft betrekking op de samenwerking met ondernemers en partners (Zutphen, 2015). Dit onderzoek richt zich direct op de bewoners van de stad waardoor betrokkenheid gecreëerd wordt. Hierbij zal de gemeente een rol als medespeler innemen. Het onderzoek kan als voorbeeld gaan dienen op gebied van betrokkenheid van de eindgebruiker.

Het onderzoek heeft geen directe interne gevolgen voor de organisatie. Wel is het intern van invloed op de organisatie. De gemeente wil zeer betrokken zijn bij ontwikkelingen in de stad en aandacht besteden aan vraagstukken die opspelen in de samenleving, wat door middel van dit onderzoek gedaan wordt door de



gemeente. Dit sluit aan bij de betrokken cultuur van de gemeente Zutphen. Wanneer gekeken wordt naar de onderzoeksresultaten zijn er wel veranderingen te benoemen. Bij het uitvoeren van een pilotproject is het van belang dat de gemeente een rol inneemt als medespeler in plaats van bepaler. In overleg met andere stakeholders dient een juiste oplossing gevonden te worden. Ook zijn de jongeren zelf een partij die in het proces een rol spelen.

In de huidige situatie werkt de gemeente met een blauwdrukstrategie waarin een plan uitgewerkt wordt voordat het uitgevoerd wordt. In feite blijft deze strategie redelijk hetzelfde bij dit project. Wel wordt zoals beschreven inbreng van andere partijen verwacht en geraadpleegd. Toch blijft de regie uiteindelijk in handen van het team RED in de eerste fase. Wanneer een juiste partij gevonden wordt die het project aan gaat kan de regie overgedragen worden. Binnen de gemeente wordt gewerkt in zelfstandige teams en een centrale aansturing. De werkzaamheden zijn gericht op het leveren van output en zijn veelal gestandaardiseerd. Met deze bevindingen hoort de gemeente onder de noemer 'de gediversifieerde organisatie' van Mintzberg (Dam, van & Marcus, 2012).

#### 4.6. Stakeholders

Binnen het onderzoek zijn diverse stakeholder die zowel direct als indirect met het project te maken hebben. De rol en invloed van de diverse stakeholders wordt nader toegelicht.

De belangrijkste stakeholder in het onderzoek zijn de jongeren. De jongeren hebben een belangrijke rol gespeeld in, en spelen een belangrijke rol bij, het onderzoek en mogelijk de realisatie van een pilot. In eerste instantie was het uitvoeren van dit onderzoek niet mogelijk geweest zonder respons van de jongeren. Ondanks het responspercentage van slechts 5,8% is het van groot belang voor het onderzoek dat ruim 350 personen de enquête ingevuld hebben. Daarbij blijkt dat een aantal jongeren meer geïnteresseerd is door zich aan te melden voor en het bijwonen van het groeps gesprek. De jongeren zijn hiermee van invloed op de uitwerking van de gewenste situatie.

Doordat het onderzoek uitgevoerd wordt binnen de gemeente Zutphen is ook de gemeente een stakeholder in het onderzoek. Ook is het voor de gemeente van belang omdat een uiteindelijk pilotproject vanuit de gemeente als advies bij een woningcorporatie terecht dient te komen. De gemeente heeft baat bij het aantrekkelijker maken van de stad, wat bereikt kan worden met de gewenste situatie. Daarbij zal door het onderzoek meer informatie verkregen worden over de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente. Niet alleen de gemeente Zutphen maar ook de gemeente Deventer is een stakeholder in het onderzoek middels het team Kennis & Verkenning. De gemeente Deventer heeft geen directe invloed of gevolgen bij de verandering van de huidige naar de gewenste situatie.

Naast de gemeente en de jongeren is als derde de woningcorporaties een belangrijke stakeholder. Bij een realisatie van een pilotproject zal bij een huuraanbod de exploitatie door een woningcorporatie op zich genomen moeten worden. Een geschikte woningcorporatie neemt de pilot voor de rekening en exploiteert de woningen. Hierbij is het van belang dat door de woningcorporatie het belang van de woningen voor jongeren in beeld blijft en dat de woningen ook daadwerkelijk alleen aan jongeren verhuurd of verkocht worden.

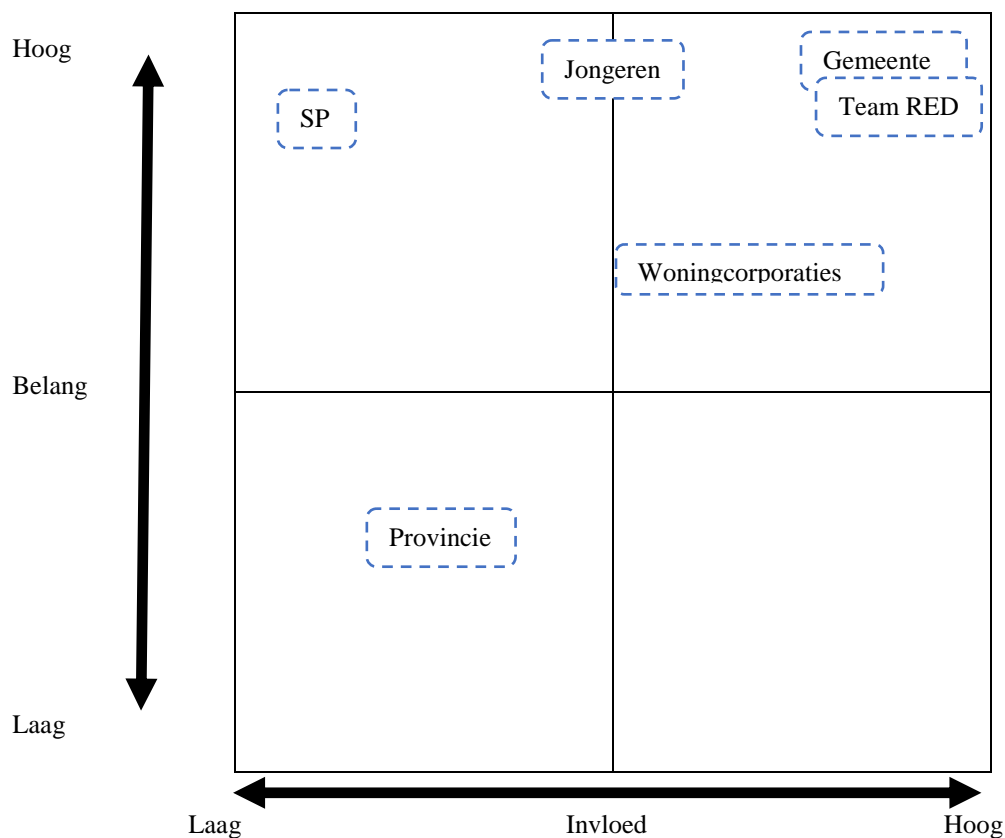
De provincie heeft een meer indirecte rol als stakeholder in het project. De gemeente Zutphen zal met haar woningbouwplanning rekening moeten houden met het woningcontingent. Het woningcontingent is

opgesteld door de provincie en geeft weer hoeveel woningen er per gemeente gebouwd mogen worden. Het project heeft geen directe invloed op of voor de provincie. Wel kan de provincie mogelijk een rol spelen wanneer geprobeerd wordt om toestemming te krijgen een pilot te realiseren buiten het woningcontingent om.

Tot slot is de gemeentelijke politiek een stakeholder. In Zutphen betreft dit de SP. De SP heeft evenals de provincie geen directe invloed op de projectverandering. Wel zal bij het realiseren van pilot voldaan worden aan de vraag van de SP waardoor de voorgestelde uitbreiding van jongerenhuisvesting vanuit de SP niet meer aan de orde is. Daarbij biedt het onderzoek tevens voor de SP meer inzichten in de huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen.

In figuur 4.4 zijn de stakeholders van het onderzoek weergegeven. Dit figuur toont aan wat het belang en de invloed van de stakeholders in het onderzoek is. Uit het figuur blijkt dat de gemeente Zutphen en Team RED de voornaamste stakeholders zijn, oftewel de sleutelspelers. Hiermee is een samenwerking vereist. Daarnaast zijn de jongeren en de woningcorporaties de actieve betrokkenen waarmee de combinatie tussen samenwerking en tevreden houden gezocht moet worden. De SP dient vooral vastgehouden en tevreden gehouden moet worden wegens de interesse in het onderzoek. Tot slot is de provincie een stakeholder die enkel gemonitord en geïnformeerd dient te worden over een eventueel vervolg van het onderzoek.

**Figuur 4.4: stakeholderanalyse naar belang en invloed**



## Hoofdstuk 5. Theorie en praktijk

Hoofdstuk 5 bestaat uit twee paragrafen. In paragraaf 5.1 is antwoord gegeven op de hoofdvragen van het onderzoek. Paragraaf 5.2 geeft de belangrijkste conclusies van het onderzoek weer.

### 5.1. De huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen

In deze paragraaf zijn de twee hoofdvragen van het onderzoek beantwoord. De antwoorden op de hoofdvragen zijn voortgekomen uit de resultaten van het onderzoek in hoofdstuk 4.

*Hoofdvraag 1: Wat is de huisvestingsbehoefte van jongeren tussen de 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen?*

Om de huisvestingbehoefte in beeld te brengen zijn de jongeren verdeeld in twee groepen naar leeftijd. De behoefte is verschillend tussen de jongeren van 17 tot en met 25 jaar en van 25 tot en met 30 jaar. De jongeren van 17–25 jaar zijn op zoek naar een woning om zelfstandig te gaan wonen. Hierbij wordt gezocht naar een huurwoning, appartement of studio in de huursector of een (on)zelfstandige kamer. De woning moet goedkoop zijn en in of tegen het centrum aan gelegen zijn. Deze jongeren hebben behoefte om samen te wonen met leeftijdsgenoten, vrienden of studenten. De jongeren van 25–30 jaar zijn op zoek naar een woning in Warnsveld of Leesten. Deze woning wordt vooral gezocht omdat men groter wil gaan wonen, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen of om te kunnen voldoen aan gezinsuitbreiding. De woning kan zowel een koop als een huurwoning zijn. Het meest gewenst is een huurwoning die tegen de sociale huurgrens van €710,68 aan ligt of een koopwoning tussen €100.000 en €200.000 in een woonomgeving waar meerdere gezinnen (met kinderen) wonen en waar de mogelijkheid tot werk aan huis aanwezig is. Tabel 5.1 geeft de woningtypes en de meest gewenste afmeting, prijs en locatie weer.

*Tabel 5.1: geschikte woning voor jongeren per woontype*

	<i>Afmeting</i>	<i>Prijs per maand</i>	<i>Voorzieningen</i>	<i>Woonwijk</i>
<i>Kamer</i>	15–30 m <sup>2</sup>	€250–€350	Gedeeld met één of twee personen	Centrum
<i>Studio</i>	30–50 m <sup>2</sup>	€350–€500	Eigen voorzieningen. Woon- slaapkamer en keuken samen	Centrum
<i>Klein Appartement</i>	50–70 m <sup>2</sup>	€450–€600	Eigen voorzieningen. Woonkeuken en één slaapkamer. Mogelijk een balkon	Centrum + Noorderhaven
<i>Groot Appartement</i>	>70 m <sup>2</sup>	€500–€700	Eigen voorzieningen. Woonkeuken en twee slaapkamers. Mogelijk een balkon	Centrum + Noorderhaven
<i>Eengezinswoning</i>	>85m <sup>2</sup>	€500–€700 €100.000– €180.000	Woonkamer, keuken, twee of drie slaapkamers en een tuin.	Warnsveld + Centrum Warnsveld + Leesten
<i>Heijmans One</i>	45m <sup>2</sup>	€500–€700	Volledige eengezinswoning inclusief eigen balkon/tuin.	Centrum + Warnsveld

*Hoofdvraag 2: Op welke wijze kan de huisvestingsbehoefte van jongeren invulling vinden in de vastgoedvoorraad in de gemeente Zutphen?*

Uit de resultaten in hoofdstuk 4 blijkt dat jongeren in Zutphen voornamelijk een betaalbare woning willen. Er bestaan een aantal mogelijkheden om woningen goedkoper te maken voor de doelgroep. Zo kan door de woningcorporaties gekozen kan worden voor Friendscontracten of gelabelde jongerenwoningen. Ook is

het mogelijk een combinatie aan te gaan met het uitvoeren van (maatschappelijk) vrijwilligerswerk waardoor korting verkregen kan worden op de huur. Zoals gebleken zijn de meest geschikte panden voor transformatie naar woningen de Groenmarkt 15-17, Prinses Margrietstraat 1-3-5, Hagepoortplein 5 en Beukerstraat 87-95 – Oude Wand 55-61.

## 5.2. Conclusie

Na het beantwoorden van de hoofdvragen geeft deze paragraaf de conclusies van het onderzoek weer.

### **Zelfstandig maar vooral betaalbaar op een goede locatie**

Zoals de resultaten van zowel de literatuur als de praktijk weergeven vinden jongeren de betaalbaarheid van de woning het meest van belang. Daarbij is uit het veldonderzoek naar voren gekomen dat jongeren bij een goede betaalbare woning het type woning of de woonomgeving minder belangrijk vinden. Dat betaalbaarheid belangrijk is blijkt ook uit de gecombineerde huisvesting. Naast dat de jongeren weinig interesse hebben in het samen wonen met statushouders of in combinatie met ouderen blijkt dat het zelfstandig wonen met eigen voorzieningen vaak gewenst wordt. Echter wanneer de woning betaalbaar is, of korting op de huur verkregen kan worden door maatschappelijk vrijwilligerswerk, hebben jongeren meer interesse in het verlenen van hulp of delen van bepaalde voorzieningen.

### **Vastgoed in Zutphen biedt kansen**

In Zutphen zijn in dit onderzoek een aantal panden geschikt gebleken om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. Zo zouden de Groenmarkt 15-17, Prinses Margrietstraat 1-3-5, Hagepoortplein 5 en Beukerstraat 87-95 – Oude Wand 55-61 geschikt kunnen zijn voor jongerenhuisvesting. Daarnaast bieden woonruimte in het zorgpand Polbeek, het samen wonen met statushouders en verplaatsbare Heijmans One woningen in pauselandenschappen kansen. Tevens biedt de huidige woningvoorraad kansen voor jongeren om een geschikte woning te vinden. Het is daarom van belang dat de gemeente en de corporaties op een juiste manier naar de jongeren communiceren over de huidige woningmogelijkheden.

### **Creatieve huurcontracten voor jongeren**

Het aangaan van creatieve vormen van huurcontracten biedt kansen voor jongeren op de woningmarkt. Zoals uit het onderzoek blijkt zijn er mogelijkheden voor een aantal 'nieuwe' vormen van huurcontracten. Hierdoor kan een corporatie zonder een hoog risico kwalitatief goede woningen verhuren tegen een aantrekkelijke prijs voor de huurder. Vormen hiervan zijn het Friendscontract, het wonen in een zorgcomplex of het samen wonen met statushouders. Het Friendscontract is in de Randstad een populaire huurvorm. Jongeren huren hierbij een woning met een aantal vrienden. Voor een alleenstaande is de woning te duur maar voor een groep vrienden is het goed betaalbaar. Ook is het wonen samen met ouderen, met maatschappelijk werk, een opkomende vorm, waaronder in Deventer en Voorst.

### **Kleinschaligheid**

In het onderzoek is weliswaar in beeld gebracht wat de wensen en behoeften zijn van de jongeren in Zutphen, maar is het onzeker in welke mate de jongeren ook daadwerkelijk overgaan tot het huren of kopen van een woning. Ook is de conclusie dat de vraag naar woningen niet zeer groot is doordat maar 6% van de populatie gereageerd heeft en slechts 12% van de respondenten aangegeven heeft mee te willen praten over het onderwerp. Met het starten van een pilot worden in eerste instantie voor korte termijn woningen gerealiseerd. Wanneer de vraag daadwerkelijke groter blijkt kunnen deze woningen definitief worden en verder onderzocht worden om meer soortgelijke woningen te realiseren.

## Deel 2: Advies

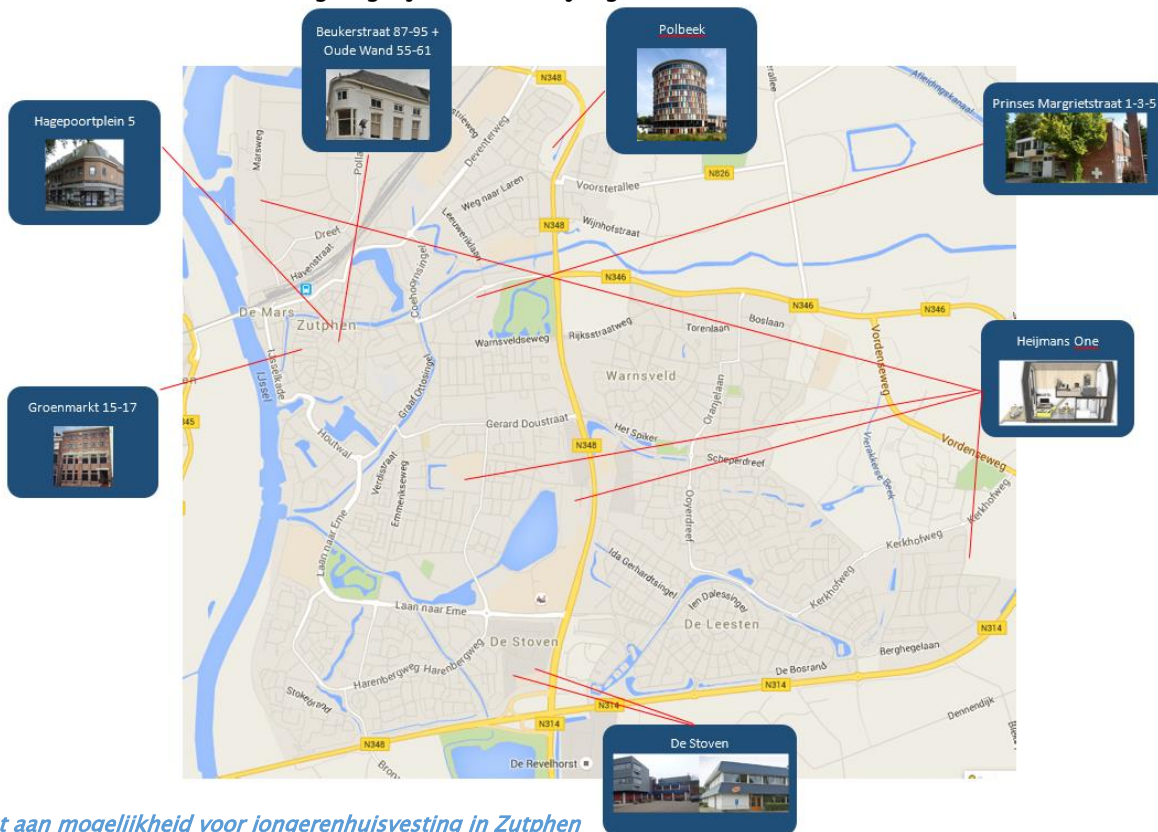


## Hoofdstuk 6. Advies

In hoofdstuk 5 is beschreven dat de vraag naar jongerenhuisvesting aanwezig is in de gemeente Zutphen. Echter is de vraag niet zo hoog dat er directe noodzaak is een zeer grootschalig huisvestingcomplex voor jongeren te realiseren. Om geen grote risico's te nemen voor zowel de gemeente als een betrokken corporatie is het reëel om een pilotproject te starten met klein aantal woningen voor jongeren van bijvoorbeeld maximaal vijf tot tien woningen. Daarnaast is het mogelijk voor een deel van de jongeren om een gewenste woning vinden in de huidige voorraad in Zutphen. Echter is gebleken dat er onvoldoende kennis is bij de jongeren over de mogelijkheden in Zutphen.

Het advies aan de gemeente Zutphen bestaat uit twee delen. Zo wordt er in het eerste deel advies gegeven over het starten van een pilotproject in de gemeente Zutphen. Het onderzoek wijst uit dat er zeven mogelijkheden zijn in Zutphen. In het kader van het advies is als het ware een palet opgesteld waarin deze mogelijkheden opgenomen zijn. Deze zeven mogelijkheden zijn vier panden die geschikt zijn om transformatie te ondergaan naar woningen, het zorgpand van Polbeek, de Heijmans One woning en een aantal panden op de Stoven waar grootschalige huisvesting mogelijk is. De zeven mogelijkheden van het palet worden beschreven in paragraaf 6.1.1, 6.1.2 en 6.1.3. Het palet is op kaart weergegeven op de volgende pagina in figuur 6.1.

Het tweede deel geeft advies over de communicatie van de huisvestingmogelijkheden voor jongeren in de huidige woningvoorraad. Dit is specifiek gericht op de vraag van de jongeren. Hierbij wordt geadviseerd op welke wijze en in welke mate vanuit de gemeente Zutphen gecommuniceerd zal moeten worden omtrent de huisvestingmogelijkheden voor jongeren in de stad.



*Figuur 6.1: palet aan mogelijkheid voor jongerenhuisvesting in Zutphen*

Figuur 6.1 geeft de zeven mogelijkheden voor een pilot met jongerenhuisvesting weer. Vanaf de volgende pagina worden alle mogelijkheden nader toegelicht.

## 6.1. Alternatieven

Het eerste deel van het advies is opgesteld op basis van de meest geschikte mogelijkheden in Zutphen voor een pilot met woningen voor jongeren. Deze mogelijkheden zijn de zeven panden en locaties uit het palet in figuur 6.1.

### 6.1.1. Transformatiekansen

Paragraaf 6.1.1. beschrijft de meest geschikte panden in Zutphen om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. Hierbij wordt per pand toegelicht om wat voor type woningen het gaat, wat de omgeving is, welke woonvorm mogelijk en hoe het financieel haalbaar is. Wat per aspect bedoelt wordt is onderstaand toegelicht. Tevens zijn per pand plattegronden van de etages weergegeven in bijlage VII.

#### - De woning

Onder de noemer woning worden aspecten toegelicht die in en bij de woning behoren. Zo wordt de locatie kort benoemd, de huurprijs van de woning(en) en de oppervlakte. Ook wordt het afwerkingsniveau van de woningen kort toegelicht.

#### - De omgeving

De omgeving gaat nader in op de locatie van het pand. Dit heeft betrekking op de bereikbaarheid met het OV, de groenvoorzieningen, winkelveorzieningen en sportfaciliteiten in de buurt. Wanneer gesproken wordt over eetgelegenheden worden vooral de Houtmarkt, Groenmarkt en Zaadmarkt bedoeld.

Uitgaangelegenheid kunnen gezien worden als bijvoorbeeld café Pico, café Schatjes en sportcafé Kings&Queens. Sport- en winkelveorzieningen zijn bijvoorbeeld Polsbroek, nabij gelegen voetbal-, tennis- en atletiekverenigingen.

#### - De woonvorm

Woonvorm heeft betrekking op zaken als gecombineerde huisvesting en nieuwe huurcontractvormen. Dit is bijvoorbeeld het samen wonen met ouderen of statushouders. Met nieuwe contractvormen wordt bedoeld op bijvoorbeeld Friendscontracten of een contract met korting bij het doen van vrijwilligerswerk.

#### - Financieel

Onder financieel wordt toegelicht welke kosten ongeveer verbonden zijn aan het verbouwen van het pand en een globale berekening voor een periode van 10 en 15 jaar van de kosten en huuropbrengsten.

Voor de financiële beschrijving en berekening is zoals in het onderzoek beschreven gebruik gemaakt van een aantal bronnen. Hiervoor is 'De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting' (Ooms & Steetskamp, 2011), Huisvestingsmanagement (Hoendervanger, Voort, van der & Wijnja, 2012) en de tool van BBN Adviseurs (2015) gebruikt. Hiervoor zijn de bedragen in tabel 6.1 gehanteerd.

*Tabel 6.1: verbouwkosten naar twee woontypes (Ooms & Steetskamp, 2011)*

<i>Stichtingskosten per m2 GBO</i>	<i>Zelfstandige kamer</i>		<i>Appartement</i>	
	<i>Minimaal</i>	<i>Maximaal</i>	<i>Minimaal</i>	<i>Maximaal</i>
	€650	€1050	€500	€1300

De kosten in tabel 6.1 zijn ondersteund in het rapport van Kool (2015), met berekeningen met gemiddelde verbouwkosten van €1047 per m2. Dit valt vooral bij de kosten voor een appartement binnen de richtlijn. De financiële berekening van de panden is weergegeven in bijlage VIII. Voor jongeren in Zutphen is gebleken dat van belang is dat de huurprijs van een woning niet over de grens van de sociale huur gaat. Het meest gewenst blijft de huur onder de €600 per maand.

### A. Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61

De eerste mogelijkheid zijn woningen in het stadcentrum van Zutphen. Dit betreft de verdiepingen van de panden aan de Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61. Deze panden hebben de status van een beeldbepalend pand.

#### *De woning*

Deze locatie betreft een aantal etages boven winkels aan de oostzijde van de winkelstraat de Beukerstraat. Dit zijn de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage van 2 winkelpanden en de 3<sup>e</sup> etage boven 1 winkelpand. Deze panden zijn in eigendom van Aberdeen Asset Management. De bovenverdiepingen dienen een transformatie te ondergaan om geschikt te zijn als woning. De transformatie kan opgepakt worden in het kader van het project 'wonen boven winkels'.



*Figuur 6.2: vooraanzicht vanaf de Beukerstraat*

Een huidig plan voor de panden toont aan dat er woningen gecreëerd kunnen worden tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup>. In het kader van huisvesting voor jongeren is het meest geschikt om woningen te realiseren tussen de 50 en 75m<sup>2</sup> of zelfstandige kamers of studio's. Bij de eerst genoemde afmetingen komt het aantal woningen op 8 tot 11. Wanneer er kleinere woningen te realiseren zijn kan het aantal uitgebreid worden tot 20 woningen. De huurprijs per woning zal voor jongeren moeten komen op €500 per maand. Bij het creëren van kamers met een kleinere afmeting kan de huur gesteld worden op €400 per maand.

#### *De omgeving*

Op deze centrumlocatie is het station gelegen op nog geen 10 minuten loopafstand. Daarnaast is op enkele minuten loopafstand een bushalte voor onder andere bus 82 naar Doetinchem en 80 naar Vorden. Aan de achterzijde van het pand is parkeergelegenheid aanwezig voor parkeervergunninghouders. Ook ligt het pand zeer dichtbij het winkelcentrum de Polsbroek. Door de locatie in het centrum van de stad zijn ook nagenoeg alle overige winkelvoorzieningen zeer dichtbij. Dit geldt eveneens voor de uitgaans- en horecagelegenheden. Op ongeveer 15 tot 20 minuten loopafstand zijn diverse sportverenigingen. Aan de achterzijde van de panden bestaat de mogelijkheid om een groen hofje te realiseren. Op deze wijze hebben de bewoners direct een kleine groenvoorziening en buitenvoorziening ter beschikking.

#### *De woonvorm*

De appartementen kunnen gebruikt worden voor meerdere woonvormen. Zo bieden de panden voldoende ruimte om ruime appartementen te creëren. Ook is het mogelijk om kleinere (on)zelfstandige kamerwoningen te creëren.

#### *Financieel*

De etages dienen een transformatie te ondergaan voordat het geschikt is voor bewoning. Voor alle appartementen moeten leidingen aangelegd worden voor de toe- en afvoer van water. Daarnaast dienen er voor alle geplande woningen een keuken, badkamer en toilet gerealiseerd te worden.

Uit de berekening blijkt het pand niet rendabel te zijn over een periode van 15 jaar wanneer uitgegaan wordt van het 20 woningen voor een prijs van €600 per maand. Door deze bevinding lijkt het pand financieel gezien niet de beste kansen te bieden voor jongerenhuisvesting.



## B. Groenmarkt 15-17

Aan de Groenmarkt 15-17 ligt een pand dat al geruime tijd leeg staat en in eigendom is van UGL Capital. In het pand is eind 2015 een entree gecreëerd voor de begane grond en een entree met toegang tot een trappenhuis voor de verdiepingen. Voorheen was het pand verbonden met de naastgelegen orthodontistenpraktijk. Het pand heeft een vloeroppervlakte van 547 m<sup>2</sup> verdeeld over vier verdiepingen. Het volledige pand stond te koop voor €398.000 of te huur voor €38.500 per jaar. Anno 2016 is de begane grond onder voorbehoud verhuurd en staan de verdiepingen te huur voor een bedrag van €25.000 per jaar. Het pand heeft de status van een beeldbepalend pand.



### *De woning*

Het pand heeft een totaal oppervlakte van 547 m<sup>2</sup>. Dit is verdeeld over de vier verdiepingen in het pand. Wanneer enkel gekeken wordt naar de etages is 412 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beschikbaar. Gezien over de drie etages kunnen hier per etage twee of drie woningen gebouwd worden. In het pand komt dit neer op zes of negen woningen op de etages. De begane grond van het pand is reeds in verbouw door een andere partij. Een winkel of horecavoorziening is in lijn met de binnenstadvisie van Zutphen: “De Groenmarkt wordt een aangenaam gebied voor cultuur, winkels en horeca” (Structuurvisie binnenstad, 2012). Met zowel woningen en een commerciële functie in het gebouw kan van de Groenmarkt meer een verblijfplaats worden. Op de eerste en tweede etage van het pand is 137 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per etage vrij, de derde etage telt 138 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Met de aftrek van een klein halletje blijft bij twee woningen per etage ongeveer 60 m<sup>2</sup> per woning over.

### *De omgeving*

De Groenmarkt is een binnenstedelijke locatie in Zutphen. Aan de westkant van de Groenmarkt wordt via de Marspoortstraat de IJssel bereikt. Aan de oostkant is het horecagebied van de stad gelegen met de Houtmarkt en de Zaadmarkt. Het treinstation ligt op loopafstand van de Groenmarkt. Met op ongeveer 10 minuten loopafstand is ook het winkelcentrum Polsbroek dichtbij. Eveneens zijn er op loopafstand zeer veel eet- en uitgaansgelegenheden te vinden. Op nog geen vijf minuten lopen van het pand is de IJssel gelegen en met de Grote Gracht op loopafstand is er groen in de buurt. Het pand biedt geen mogelijkheid om direct aangelegd groen of buitenruimte te bieden.

### *De woonvorm*

Zoals beschreven kunnen er in het pand zes woningen van 60 m<sup>2</sup> of negen woningen van 40m<sup>2</sup> gecreëerd worden. Deze woningen dienen door de verhuurder gelabeld te worden als woningen voor jongeren. Ook is het mogelijk om per verdieping drie onzelfstandige kamerwoningen te realiseren.

### *Financieel*

Zoals beschreven zijn er twee opties in het pand, met zes huurappartementen of met negen kamers. Het pand blijkt financieel kansrijk te zijn. Bij het creëren van zes woningen is het pand net niet rendabel over 15 jaar met een prijs van €600 per maand. Echter is het verlies van €12.000 der mate klein dat dit opgevangen kan worden door bijvoorbeeld subsidies. Met het realiseren van negen woningen zal bij een prijs van €600 over 15 jaar ruim €300.000 winst gemaakt worden.

### C. Hagepoortplein 5a

Het Hagepoortplein is uit het vooronderzoek van Kool (2015) als meest geschikte pand benoemd in Zutphen voor de transformatie naar jongerenhuisvesting. Dit pand is voorheen in gebruik geweest als kantoorpand van de Rabobank. Wegens centralisatie van de bank is het pand leeg komen te staan voor een kleiner klantcontactkantoor aan de Nieuwstad 1. Met een oppervlakte van ruim 2014 m<sup>2</sup> biedt het pand diverse mogelijkheden.

#### *De woning*

Het pand heeft een totaal vloeroppervlakte van 2014 m<sup>2</sup>. Dit is verdeeld over drie verdiepingen. De begane grond is met 700 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte de grootste etage. Op de twee verdiepingen samen is ongeveer 800–900 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte over waar woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kunnen op de etages tussen de 8 huurappartementen of 20 studio's of kamerwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast is er een ruime kelder aanwezig in het pand. Deze kelder kan gebruikt worden door bewoners als opslagplaats of fietsenstalling.



Figuur 6.4: aanzicht op de huidige hoofdingang

#### *De omgeving*

Het pand heeft een zeer gunstige locatie. Zo is het gelegen dichtbij zowel het winkelcentrum Polsbroek als het binnenstadcentrum. Hiermee zijn voldoende winkelvoorzieningen dichtbij gelegen. Daarnaast zijn eveneens horeca- en uitgaansgelegenheden zeer in de buurt te vinden. Vanaf het Hagepoortplein is op 15 minuten loopafstand zijn aantal sportverenigingen aanwezig.

Voor het pand is een bushalte waar onder andere bus 82 naar Doetinchem en 81 naar Deventer stopt. Het centraal station van Zutphen ligt daarnaast op 5 minuten loopafstand.

#### *De woonvorm*

Het pand aan het Hagepoortplein biedt voldoende ruimte om zowel ruime appartementen als kleinere (on)zelfstandige kamerwoningen te creëren. Het creëren van kleinere en goedkopere woningen is kansrijk voor het samen huisvesten van jongeren bijvoorbeeld het verhuur via friendscontracten.

#### *Financieel*

De vraagprijs van €1.400.000 voor het pand is reeds ietwat bijgesteld. Hierdoor kan gesteld worden dat het pand na onderhandeling mogelijk aangekocht kan worden voor €1.200.000. Bij volledige aanschaf van het pand zal onderzocht moeten worden of de begane grond van het pand tevens geschikt is voor woningen of dat er een externe partij de ruimte huurt als commerciële ruimte of als kantoor. Zonder invulling van de begane grond is het pand niet rendabel. Echter bij een marktconforme prijs voor de verhuur van de begane grond kan het pand mogelijk wel rendabel worden over een periode van 15 jaar.

#### D. Prinses Margrietstraat 1-3-5

Tot slot staat er aan de Prinses Margrietstraat 1-3-5 een geschikt pand voor jongerenhuisvesting. Dit pand is oorspronkelijk gebruikt geweest als consultatiebureau. Daarbij is in het verleden de eerste verdieping ook al bewoond geweest. Het pand is momenteel in bezit van Jan Wulferd Verwoerd en wordt verhuurd door makelaar Thoma.



*Figuur 6.5: aanzicht vanaf de Prinses Margrietstraat*

#### *De woning*

Het pand heeft een totaal vloeroppervlakte van 325 m<sup>2</sup>, verdeeld over 175 m<sup>2</sup> op de begane grond en 150 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping. Met een totaal perceeloppervlakte van 803 m<sup>2</sup> is er voldoende mogelijkheid om het pand uit te breiden. In de huidige staat is het mogelijk om vier woningen te realiseren. Dit betreft op de begane grond twee appartementen van ongeveer 50-60 m<sup>2</sup> en op de eerste verdieping twee appartementen van ongeveer 70 m<sup>2</sup>. Het verschil in oppervlakte is vanwege de trapopgang aan de achterzijde van het pand, waardoor veel ruimte verloren gaat op de begane grond. De zijaanbouw op de begane grond is in de huidige situatie het meest geschikt als berging. Met een huursom van €2500 per maand voor het pand dient de huur per appartement op minimaal €625 te komen om geen verlies te maken. Ook kan er voor gekozen worden om kleinere appartementen te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld vier onzelfstandige kamers op de benedenverdieping van 25 à 30 m<sup>2</sup> voor €350. Hierbij zou een badkamer en toilet gedeeld worden tussen twee appartementen. Op de bovenverdieping komen drie appartementen van 50 m<sup>2</sup> voor €400 per maand. Hiermee is meer geld beschikbaar voor verbouw van het pand in vergelijking met vier appartementen.

#### *De omgeving*

De Prinses Margrietstraat is gelegen in het noorden van de wijk Waterkwartier op de rand met de wijk Noordveen. Op ongeveer 10 minuten loopafstand is zowel het winkelcentrum Polsbroek als de Aldi en Coop. Ook is het stadscentrum op ongeveer 10 minuten loopafstand zeer dichtbij. De omgeving van het pand heeft een vrij open en groene uitstraling en ook is er voldoende ruimte op het eigen terrein om direct aangelegd groen te creëren. Voor dit pand geldt eveneens dat er dichtbij een aantal sportverenigingen zijn. Naast dat het station op ongeveer een kwartier loopafstand is stopt er een bus om de hoek richting station Zutphen en Laren. Op nog geen vijf minuten lopen is een bushalte waar bus 82 richting Doetinchem stopt. Tevens is de N348 snel bereikbaar waarmee onder andere Deventer goed te bereiken is over de weg. Ook zijn er op het terrein naast het pand een aantal parkeerplaatsen aanwezig.

#### *De woonvorm*

Het pand biedt de mogelijkheid tot het creëren van kleine en goedkope appartementen. Zoals beschreven kunnen er vier appartementen van tussen de 50 m<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup> gecreëerd worden of zes à zeven studio's tussen de 25m<sup>2</sup> en 50m<sup>2</sup>.

#### *Financieel*

Van de vier opties is dit het pand waar het minst in verbouwd hoeft te worden. Er zijn al kamerindelingen en het pand beschikt al over twee toiletten en één keukenblok op de begane grond en één toilet en één keukenblok op de eerste verdieping.

### 6.1.2. De financiële haalbaarheid

Voor de vier meest geschikte panden is per pand de financiële haalbaarheid in kaart gebracht. Voor de vier panden is een berekening gemaakt van de aanschaf- en verbouwkosten en de opbrengsten. Hierbij is voor elk van de panden een berekening gemaakt voor het minimaal en maximaal aantal te bouwen woningen. Voor beide aantallen woningen is dit berekend met een huurprijs van €400 en €600 per maand. In tabel 6.2 zijn een aantal basis gegevens van de panden weergegeven. Wat betreft de huurprijs van de panden in de Beukerstraat is een inschatting gemaakt met een huurprijs van €100 per m<sup>2</sup> per jaar.

Tabel 6.2: kerngegevens van de vier meest geschikte panden

Kostenberekening	Aantal m <sup>2</sup> (wonen)	Aantal woningen		Aankoop/huur (per jaar)		Bouwkosten per m <sup>2</sup>	Totale kosten
		Min	Max			€ 1.000	10 jaar
Groenmarkt 15-17	410	6	9	€ 398.000	€ 38.500	€ 410.000	€ 808.000
Beukerstraat 87-95 + Oude Wand 55-61	1315	10	20		€ 131.500	€ 1.315.000	€ 2.630.000
Prinses Margrietstraat 1-3-5	325	4	7		€ 30.000	€ 325.000	€ 625.000
Hagepoortplein 5	800	8	20	€ 1.200.000		€ 800.000	€ 2.000.000

Aan de hand van de basisgegevens per pand zijn de berekeningen opgesteld met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Hierbij is een periode van 10 en van 15 jaar aangehouden. Wat betreft de verbouwkosten is uitgegaan van een bedrag van €1000 per m<sup>2</sup>. De tabel met berekeningen is weergegeven in bijlage VIII.

Voor een periode van 10 jaar blijkt dat geen pand met de huidige aanschaf- en verbouwkosten rendabel is. Over een periode van 15 jaar zijn wel twee panden rendabel. Echter is dit met een huurprijs van €600 per maand en het maximaal aantal woningen. Een deel van de kosten kan bespaard worden door een sturing op lagere verbouwkosten. Hierbij wordt dan gestreefd naar verbouwkosten rond de €700 à €800 per m<sup>2</sup>. Daarnaast kan bij de aankoop van een pand door de gemeente de WOZ-waarde verlaagd worden van het pand waardoor op de waarde afgeboekt kan worden. Hierdoor is de aanschafprijs van het pand lager waardoor het meer kansen heeft voor herontwikkeling.

### 6.1.3. Herbestemmingskansen

Naast dat er een aantal panden in Zutphen kansrijk zijn voor de transformatie naar woningen zijn er een aantal andere mogelijkheden die uitkomst zouden kunnen bieden. Dit zijn gecombineerde huisvesting in zorginstellingen en met statushouders of tijdelijke huisvesting op pauzelandenschappen.

#### Samen wonen met ouderen

Een mogelijke herbestemming kan gegeven worden aan appartementen in het pand van zorginstelling Polbeek. Het pand is gelegen



Figuur 6.6: aanzicht van Polbeek

aan de Dorenborchstraat 1 in de wijk Noordveen. In het pand wonen voornamelijk ouderen die een appartement huren via zorginstelling Polbeek. Daarnaast wonen er op de tweede etage bewoners via zorginstelling Humanitas en is er ruimte voor bewoners via het Leger des Heils. De minimale leeftijd voor inwoners van Polbeek is momenteel 55 jaar.

#### *De woning*

De appartementen bevinden zich op de tiende verdieping in het pand van Polbeek. Het pand is nieuw gebouwd in 2013 waarmee de appartementen als nieuwbouw gezien worden. Dit geldt zeker omdat de appartementen nog nooit gewoond zijn geweest. De appartementen hebben één lange en één korte ronde zijde en zijn ongeveer 100 m<sup>2</sup> met een kale huur van €794,38 per maand. Daarnaast wordt in Polbeek €183,25 aan servicekosten betaald. De totale huur komt hiermee op €977,63 per maand.

Er zijn twee type woningen beschikbaar. Beide woningen zijn voorzien van een open keuken en woonkamer. Daarnaast is er een ruime slaapkamer, een studiekamer, badkamer en toilet aanwezig. Eén appartement heeft een iets kleinere woonkamer omdat er een loggia van ongeveer 8 m<sup>2</sup> aanwezig is. De woningen kunnen zowel door één, twee of drie personen bewoond worden. Zo kan voor drie personen de slaapkamer, eventueel met de ruimte van de loggia, opgesplitst worden in twee slaapkamers. De studiekamer kan gebruik worden als derde slaapkamer.

#### *De omgeving*

De omgeving van de woning begint al in het pand van Polbeek zelf. Zo is op de begane grond in een eetruimte waar iets gegeten en gedronken kan worden. Daarnaast is er een kapper en kinderopvang aanwezig. Ook zijn er in de hal pooltafels en er worden dagelijks activiteiten georganiseerd. Met een Coöp op 5 minuten loopafstand is een supermarkt zeer dichtbij gelegen. Binnen 15 minuten loopafstand zijn sportverenigingen aanwezig. De locatie is redelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Vanaf centraal station Zutphen is Polbeek te bereiken met bus 81 naar Deventer, 54 naar Laren of buurtbus 193 naar Vorden. Bus 193 stopt voor de deur van Polbeek, de andere twee mogelijkheden stoppen op ongeveer 5 minuten loopafstand. Het Centrum van Zutphen ligt op nog geen 10 minuten afstand met de bus.

Het pand is gelegen aan de Noordkant van Zutphen buiten het stadscentrum in de wijk Noordveen. Aan de noordoostzijde is een groen uitzicht. Daarnaast ligt Polbeek dicht bij het Twentekanaal en het begin van Eefde met een landelijke uitstraling.

#### *De woonvorm*

Polbeek is momenteel in gebruik als zorginstelling met voornamelijk oudere bewoners. In de leegstaande appartementen kunnen woningen worden gecreëerd voor jongeren. Om de woningen betaalbaar te houden voor jongeren wordt de mogelijkheid geboden om één appartement te delen met één of twee vrienden. In dit geval is gesteld dat de huurprijs per maand ongeveer komt op €488,82 per persoon met twee personen en €325,88 per persoon bij drie personen. Daarnaast is het mogelijk om een contract aan te gaan met de mogelijkheid een deel van de huur terug te verdienen. Dit terug verdienen kan door het uitvoeren van vrijwilligerswerk voor de oudere bewoners. Hiermee kunnen de jongeren €10 per uur (terug)verdienen. Een voorwaarde is dat het van groot belang is dat het vrijwilligerswerk een toegevoegde waarde levert voor de oudere bewoners.

### *Financieel*

Het pand is zoals beschreven nieuwbouw en voldoet aan de notitie multifunctioneel wonen. Dit houdt in dat het pand flexibele binnenwanden heeft. Er hoeven geen grote aanpassingen verricht te worden om de appartementen bewoonbaar te maken. Het opleveringsniveau biedt een volledig ingebouwde keuken, badkamer en toilet. De appartementen hebben in de huidige staat enkel twee slaapkamers. Wanneer jongeren interesse hebben om meer drie personen een appartement te betreden dient er de huidige slaapkamer opgedeeld te worden in twee slaapkamers. Dit is redelijk eenvoudig aan te passen in het pand.

Hoendervanger, van der Voordt en Wijnja (2012) beschrijven dat het plaatsen van een binnenwand als inrichting €150 per m<sup>2</sup> kost voor een gemiddeld afgewerkte wand. Per appartement wordt ongeveer 5 meter geplaatst. Dit komt neer op een investering van €750 per appartement. In totaal komen de verbouwkosten hiermee op €2250.

Wat betreft de meest geschikte corporaties hoeft bij deze optie geen keuze gemaakt te worden. De woningen zijn momenteel in bezit van en worden verhuurd door Polbeek. Bij het verhuren van de appartementen aan jongeren blijft het in bezit van Polbeek waardoor geen woningcorporatie nodig is. Tevens kan Polbeek er voor zorgen dat de woningen enkel verhuurd worden en verhuurd blijven aan jongeren die behoren binnen de doelgroep.

### **Samen wonen met statushouders**

Naast het samen wonen met ouderen zijn er mogelijkheden in Zutphen voor het samen huisvesten van jongeren met statushouders. De gemeente



*Figuur 6.7: aanzicht van De Stoven 22 (links) en De Stoven 4 (rechts)*

Zutphen is actief in gesprek met de eigenaren en beleggers van

De Stoven 22 en het pand aan de Prins Bernardlaan van het GGNet voor het huisvesten van statushouders. Deze panden kunnen beide de transformatie ondergaan naar woningen waar zowel jongeren als statushouders kunnen komen te wonen. Onderstaand is een overzicht van panden die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen omdat er voldoende ruimte aanwezig is om meerdere doelgroepen in te huisvesten en waar een gemengde functie in kan plaats vinden. Voor een gemengde functie kan gedacht worden aan het realiseren van een winkeltje of sportvoorziening in het gebouw.

- De Stoven 4
- De Stoven 41
- De Stoven 22
- Prins Bernardlaan (GGNet pand)
- Hogestraatje 3

Het advies is om een combinatie aan te gaan tussen het huisvesten van statushouders en jongeren in de gemeente Zutphen. Op deze manier wordt huisvesting gerealiseerd voor twee urgente doelgroepen. De panden die beschreven zijn in paragraaf 6.1.1 bieden hiervoor kansen. Zo is het mogelijk om de appartementen of kamers voor de helft te verhuren aan statushouders en voor de helft aan Zutphense jongeren.

## Heijmans One

Wat betreft de Heijmans One woning zijn pauzelandschappen de meest geschikte locatie. Zutphen telt een aantal pauzelandschappen die in het onderzoek geschikt gebleken zijn voor de Heijmans One. Dit is bijvoorbeeld in het ontwikkelingsgebied in Noorderhaven, in Waterkwartier tussen de Thorbeckesingel en Lunettestraat en Leesten-Oost.

*Tabel 6.3: kosten Heijmans One*

<i>Heijmans One</i>	<i>Kosten</i>
<i>Woningprijs</i>	€70.000
<i>Transport en plaatsing</i>	€3.000
<i>Locatiekosten</i>	€3.650
<i>Onderhoudskosten</i>	€750 (per jaar)
<i>Grondprijs Zutphen</i>	€618,75 (per jaar)
<i>Totaal (15 jaar)</i>	€539,90 (per maand)



*Figuur 6.8: inblik in de Heijmans One*

De Heijmans One kan aangeschaft worden voor een bedrag van de €76.650 per woning, zie tabel 6.3. Hierbij komt per jaar €750 aan onderhoudskosten en een erfpachtprijs van 5% per jaar van €275 per m<sup>2</sup>. Met deze gegeven kosten de woningen €539,90 per maand voor een periode van 15 jaar. Bij een verhuur van €550 per maand wordt een winstpercentage tegen de 2% aangehouden. Hiermee zal de terugverdientijd van de woningen 12 jaar bedragen. Aan de gemeente Zutphen wordt dan ook geadviseerd om Heijmans One woningen te plaatsen. Zutphen zal met het plaatsten van de duurzame Heijmans One woning één van de koplopers zijn in Nederland. Alle drie de locaties bieden ruimte in ieder geval 20 Heijmans One woningen te plaatsen. Echter zal vooraf geanalyseerd moeten worden per locatie voor welke periode de woning geplaatst kunnen worden. Het meest gunstig is één locatie voor een periode van 15 jaar met huurcontracten voor maximaal 5 jaar.

## Labelen

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het labelen van woningen kansen biedt. Echter zijn de woningcorporaties in Zutphen niet bereid zijn meer woningen uit de huidige voorraad te voorzien van een jongerenlabel. Wel wordt geadviseerd aan de gemeente Zutphen om bij het realiseren van een pilotproject de gecreëerde woningen te voorzien van een jongerenlabel. Hiermee wordt gehandhaafd dat de woningen enkel verhuurd worden aan jongeren.

### 6.2. Communicatie van de huidige huisvestingsmogelijkheden

In paragraaf 6.1 is advies gegeven aan de gemeente Zutphen voor het realiseren van een pilotproject. Naast dat het advies is om een pilotproject te starten wordt in deze paragraaf advies gegeven over de communicatie van de huisvestingsmogelijkheden van jongeren in de huidige woningvoorraad. Dit advies is voortgekomen nadat in hoofdstuk 4 beschreven is dat een deel van de huidige woningvoorraad al aansluit bij de wensen van de jongeren in Zutphen.

Het advies aan de gemeente Zutphen is om een communicatiemiddel op te stellen zodat de jongeren op de hoogte blijven over de huisvestingsmogelijkheden in Zutphen. Dit communicatiemiddel zal een platform moeten gaan vormen voor jongeren op het gebied van wonen. Het platform houdt de jongeren zowel online (website of applicatie) als offline (folder of flyer) op de hoogte van het aanbod en nieuwbouwprojecten. Het oprichten van dit communicatiemiddel en platform zal door de gemeente Zutphen opgestart worden in samenwerking met een externe partij. Als externe partij is bijvoorbeeld een

Woonkeus Stedendriehoek of een bestaand jongeren netwerk geschikt. Na de oprichting zal het beheer en onderhoud volledig door de externe partij over genomen worden.

### 6.3. Ideale situatie (beste keuzemogelijkheid)

In deze paragraaf wordt de ideale situatie beschreven met betrekking tot het advies in paragraaf 6.1. De ideale situatie bestaat uit een korte business case van de twee meest kansrijke panden voor transformatie en vervolgstappen van dit onderzoek.

De twee meest kansrijke panden voor de transformatie naar jongerenhuisvesting zijn nader uitgewerkt in paragraaf 6.3.1. Hiervoor zijn het pand aan de Prinses Margrietstraat en het pand aan de Groenmarkt geselecteerd. Deze panden zijn kleinschaliger dan de andere opties waardoor het risico op veel leegstand klein is. Voor beide panden is in het kort een business case opgesteld volgens de theorie van Hoendervanger, van der Voordt en Wijnja (2012). Deze business case bestaat uit een impact-, risico-, investerings- en stakeholderanalyse. Daarnaast wordt in de ideale situatie een pauzelandchap in Zutphen gebruikt voor het plaatsen van Heijmans One woningen.

#### 6.3.1. Business case (Groenmarkt 15-17 en Prinses Margrietstraat 1-3-5)

Voor de twee meest geschikte panden voor transformatie is een korte business case opgesteld. Hierin wordt een impact-, stakeholders-, risico- en investeringsanalyse gemaakt.

### Impact

Een pilotproject zal als output leveren dat er meer woningen in Zutphen gerealiseerd worden voor jongeren. Zowel het pand aan de Groenmarkt als aan de Prinses Margrietstraat bieden kansen voor woningen. Dit levert de situatie op in tabel 6.4.

*Tabel 6.4: twee meest kansrijke panden voor transformatie*

	<i>Aantal woningen</i>	<i>Prijsindicatie</i>	<i>Wijk</i>	<i>Overig</i>
<i>Groenmarkt 15-17</i>	6	€400	Centrum	Wonen boven Winkels
<i>Prinses Margrietstraat 1-3-5</i>	4	€400	Waterkwartier	Mogelijkheid tot uitbreiding

Door middel van een pilotproject wordt zowel aan de vraag van de jongeren als de vraag (lees de motie) van de SP voldaan. Tevens zorgt het realiseren van jongerenhuisvesting voor meer levendigheid op beide locaties. Dit geldt voor de Groenmarkt en voor het noordelijke deel van Waterkwartier. Verder zorgt de kleinschaligheid van het project er voor dat de kans op overlast klein is. De uiteindelijke missie van het realiseren van een pilotproject is om te voldoen aan de vraag van jongeren in Zutphen en het aantrekkelijk maken voor jongeren om in Zutphen te blijven wonen.

Voor de realisatie van het pilotproject zijn een aantal kritieke prestatie indicatoren (KPI's) opgesteld. Deze KPI's zorgen er voor dat het project niet in een voorfase zal mislukken. In de scriptie van Kool (2015) zijn reeds een aantal KPI's opgesteld voor het realiseren van jongerenhuisvesting. Deze KPI's zijn deels overgenomen en deels aangescherpt om het toepasbaar te maken op deze cases.

In de planfase gelden de volgende KPI's;



- Binnen één jaar na aankoop is het pand gereed voor de pilot
- De verbouwkosten mogen maximaal 10% hoger uitvallen
- Minimaal vijf (Groenmarkt) of drie (Prinses Margrietstraat) woningen zijn verhuurd onder voorbehoud voor de oplevering
- Risico's zijn voor de oplevering verholpen / verkleind om falen te voorkomen (zie risicoanalyse)

Vervolgens gelden tijdens het beheerfase de volgende KPI's

- Bij leegstaande woning(en) wordt actief gezocht naar een nieuwe verhuurder om leegstand langer dan 6 maanden te voorkomen
- Onderhoudskosten maximaal 10% hoger dan vooraf gesteld
- Huurprijs laag houden door lage jaarlijkse verhoging en bijstelling na 5 jaar

### **Stakeholders**

Voor het realiseren van een pilot dienen de juiste stakeholders met elkaar in verband gebracht te worden. De stakeholders hierin zijn de gemeente, woningcorporaties of verhuurder, toekomstige bewoners en eventueel een investeerder.

Voor de gemeente geldt dat een pilotproject met jongerenhuisvesting voor positieve effecten kan zorgen. Een pilotproject kan nog concreter de vraag van jongeren naar huisvesting in beeld brengen. Dit omdat dan concreet voor jongeren de mogelijkheid geboden wordt een woningen te betreden. Wanneer de vraag groter blijkt te zijn dan gebleken uit dit onderzoek kan overgegaan worden op realisatie van jongerenhuisvesting op locaties waar op grotere schaal woningen mogelijk zijn. Daarnaast kan het pand aan de Groenmarkt bijdragen aan de binnenstedelijke visie van de gemeente door het creëren van levendigheid en aantrekkelijkheid van de Groenmarkt. Een pilot aan de Prinses Margrietstraat zal geen bijdrage leveren aan de binnenstadvisie. Wel wordt hiermee plaatselijk in de wijk meer levendigheid gecreëerd.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de woningcorporaties in Zutphen verschillend instaan tegenover een pilotproject. Voor corporatie Ons Huis worden de kansen het hoogst ingeschat voor het aangaan van een pilot. Voor de woningcorporatie zijn er twee mogelijkheden. Optie één is dat de woningcorporatie zelf aan de slag gaat met het pand en investeert in de aankoop en verbouw. Een tweede optie is dat de corporatie de investering laat doen door een externe partij en vervolgens de verhuur op zich neemt. Hiervoor dient echter wel een 'omweg' gevonden worden omdat dit volgens de nieuwe woningwet niet meer toegestaan is. Voor de Groenmarkt 15-17 heeft de eigenaar UGL Capital aangegeven bereid te zijn om te investeren in woningen op de etages. Voor de Prinses Margrietstraat 1-3-5 is aan te raden is dat een corporatie zelf een investering doet in het pand. Wegens de kleinschaligheid bedraagt dit geen grote investering. Mogelijk de belangrijkste stakeholder voor de pilot zijn de toekomstige bewoners. Zonder toekomstige bewoners heeft het pilotproject geen kans van slagen. Het is van belang dat, zoals reeds opgesteld als KPI, een groot deel van de woningen al verhuurd is voor de oplevering. Hiermee zal tegen gegaan worden dat de woningen na oplevering direct leeg komen te staan. Tevens zal bij het vertrekt van een bewoner actief gezocht moeten worden naar een nieuwe bewoner. Dit kan zowel door verhuurder als door de andere bewoners zelf gedaan worden.

### **Investering**

In paragraaf 6.1 is de financiële haalbaarheid van de panden opgesteld. Hieruit is gebleken dat beide panden met een laag aantal woningen voor een lage prijs niet rendabel zijn. Er wordt een verlies geleden

over een periode van 15 jaar tussen de €200.000 en €500.000. Hiermee lijkt het pand aan de Groenmarkt financieel voordeliger te zijn. Voor beide panden geldt dat het in redelijke tot goede onderhoudsstaat is waardoor verbouwkosten mogelijk laag gehouden kunnen worden. Daarnaast hoeven in het pand aan de Prinses Margrietstraat minder keukens en toiletten geplaatst te worden dan bij de Groenmarkt omdat een aantal reeds in het pand aanwezig is.

Om het totaal kostendekkend te krijgen dienen de kosten verminderd te worden. Dit kan zowel op de aanschaf- als verbouwkosten. In het geval van de Groenmarkt is het pand gelegen het de binnenstad waarmee subsidie voor Wonen boven Winkel verkregen kan worden.

De begane grond van het pand aan de Groenmarkt 15-17 is vanaf eind 2015 verhuurd aan een (commerciële) partij. Deze partij heeft aangegeven het onderzoek naar jongerenhuisvesting interessant te vinden en bereid te zijn te investeren om de bovenverdiepingen van invulling te voorzien. Tevens heeft de eigenaar van het pand, UGL Capital, aangegeven bereid te zijn bij een goed plan om de verdiepingen gevuld te krijgen.

### Risicoanalyse

De risicoanalyse is opgesteld aan de hand van markt- en locatie-gebonden risico's. Deze risico's zijn weergegeven in de tabel in bijlage IX. Voordat een project gestart kan worden zal elk risico beperkt moeten worden tot 'geen risico' of in sommige gevallen 'mogelijk risico' met preventiemaatregelen.

#### 6.4. Vervolgstappen

Dit rapport biedt een aantal vervolgstappen die genomen dienen te worden om tot het gewenste resultaat te komen. In tabel 6.5 zijn de vervolgstappen opgenomen die vanaf februari zullen volgen.

*Tabel 6.5: vervolgstappen vanaf februari 2016*

#### *Vervolgstappen*

- |    |  |
|----|--|
| 1. | Oprichten van een communicatiemiddel voor jongeren voor de huidige woningvoorraad en nieuwbouw die aansluit bij de behoeften   |
| 2. | Pilotproject starten. Een haalbaarheidsonderzoek, specificatie van de investering, verhuurder zoeken, huurders zoeken, verbouw- en inrichtingsplan opstellen   |
| 3. | Mits een succesvolle pilot zal een vervolgonderzoek naar een grotere toevoeging aan jongerenhuisvesting plaatsvinden. Voor panden met ten minste ruimte voor 10 woningen volgt een haalbaarheidsonderzoek. |

In de eerste fase zal vanaf februari 2016 gestart worden met het ontwikkelen van een online en offline platform om de huidige huisvestingmogelijkheden naar de jongeren te communiceren. Dit platform dient inzicht te bieden in zowel de koop- als huursector. Ook zullen hier het huidige aanbod en de geplande nieuwe projecten inzichtelijk zijn voor jongeren. Zo ontstaat er een concreet beeld voor jongeren welke woningen momenteel in Zutphen voldoen aan hun algemene behoeften. Geadviseerd wordt om dit te doen in zowel een papieren folder als via een online medium zoals een website of mobiele applicatie die up-to-date gehouden zal worden.

Daarnaast is het advies om een vervolg te geven aan het realiseren van een pilotproject. De twee nader beschreven panden in paragraaf 6.3 bieden kansen voor een pilot in Zutphen. Concreet zal met de corporaties en eigenaren van de panden het gesprek aangegaan moeten worden om concreet de vraag te

stellen wie de exploitatie en mits mogelijk investering op zich kan nemen. Voor de Groenmarkt geldt dat eveneens met de huurder van de begane grond contact gezocht dient te worden om mogelijk een investering te realiseren. Voordat de verbouw kan starten zal een architect ingehuurd moeten worden om de nieuwe situatie in beeld te brengen. Daarnaast is het advies om op één of twee locaties een aantal Heijmans One woningen te plaatsen. Geschikt hiervoor is de woningbouwlocatie Noorderhaven en Leesten-Oost. De woningen dienen ten minste 15 jaar op in Zutphen te staan (op verschillende locaties mogelijk) voor een huurprijs van €500 per maand.

Een derde vervolgstap zal plaats vinden na de realisatie van een pilot. Wanneer blijkt dat tijdens de pilot de vraag naar woningen onder jongeren dermate hoog is dat enkel de pilot niet voldoet zal nader onderzocht moeten worden welke grotere panden nog meer geschikt zijn om te transformeren naar jongerenwoningen. Hiervoor zijn reeds in dit rapport reeds het Hagepoortplein en een aantal locaties aan de Stoven benoemd.

#### *6.4.1. Tijd, mensen, middelen en financiën*

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de drie vervolgstappen op het gebied van tijd, inzet en geld.

Het opstarten van zowel het communicatiemiddel als een pilot nemen een half jaar tot één jaar in beslag. Naar verwachting kan eind 2016 zowel de realisatie van de pilot als de communicatie over de huidige woningmarkt gereed zijn. Tijdens de realisatie, of tijdens de looptijd van de pilot, zal vervolgstap drie duidelijk worden. Naar verwachting zal hiervan een beeld ontstaan binnen het eerste jaar dat de pilot in werking getreden is. Vervolgens zal een haalbaarheidsonderzoek gedaan moeten worden. Een vervolgproject op grotere schaal zou gestart kunnen worden vanaf eind 2017 of begin 2018.

Om de pilot te realiseren zijn diverse stakeholders nodig. Zo zal in de eerste fase een architect ingehuurd moeten worden om de inrichting van het pand te bepalen. Tevens is een investeerder en verhuurder nodig die de exploitatie op zich neemt.

Het opstellen van een communicatiemiddel zal intern door de gemeente aangestuurd worden met de uitvoering door een externe projectgroep. Het is hierbij van belang dat in ieder geval de wijze van communiceren en het middel aansluit bij de doelgroep. Bij het communiceren via een online medium is het aan te raden dat een persoon met kennis van ICT zich bezig houdt met deze werkzaamheden. Het beheer wordt vervolgens door deze externe partij verzorgd.

Tot slot brengt dit financiële gevolgen met zich mee voor de gemeente Zutphen. Wat betreft de pilot dient de kostenberekening zoals eerder beschreven gespecificeerd te worden en aangevuld te worden met onder andere personeelskosten voor een architect. Het communicatiemiddel zal ook personeelskosten met zich mee brengen. Dit kan zowel een interne als externe kostenpost zijn. Daarnaast komen er bij een offline communicatiemiddel bijvoorbeeld reproductiekosten aan te pas.

#### 6.5. Motie SP

Dit onderzoek geeft een antwoord op de motie die opgesteld is door de SP. In de motie zijn vijf punten gesteld die de SP het college op draagt. Deze punten zijn onderstaand weergegeven en bondig van antwoord voorzien.

##### a. De gemeente een actieve rol als verbinder inneemt

Het onderzoek vanuit de gemeente is gericht op de woonwensen van de jongeren. Om tot een advies te komen zijn de woonwensen en de mogelijkheden in Zutphen aan elkaar gekoppeld. Op deze wijze zijn de vraag en het aanbod met elkaar verbonden. Tevens is de wens van de jongeren in Zutphen neergelegd bij de woningcorporaties om zo te onderzoeken of ook in de praktijk de vraagkant te verbinden is met de aanbodkant. Tevens is in het onderzoek de huidige woningmarkt in kaart gebracht waarmee aangetoond wordt dat er in de huidige woningvoorraad in Zutphen reeds woningen zijn die voor jongeren geschikt zijn.

##### b. De doelgroep wordt betrokken

Het onderzoek is uitgevoerd door in de eerste fase een enquête af te nemen onder de jongeren in Zutphen. Deze enquête is verspreid onder alle jongeren tussen 17 en 30 jaar in Zutphen zodat elke jongeren zijn of haar stem kon laten horen. Door het afnemen van een enquête zijn de jongeren direct betrokken bij het onderzoek. Daarnaast zijn er twee groepsgesprekken georganiseerd. Dit is gedaan voor de jongeren die in de enquête aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in het meepraten over het onderzoek. Op 26 november 2015 heeft het eerste gesprek plaats gevonden met negen jongeren. Op 7 januari 2016 heeft het tweede gesprek plaatsgevonden met zes jongeren.

##### c. Indien mogelijk één of meer gemeentelijke panden worden ingezet

In het onderzoek is gezocht naar geschikte panden om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. Gebleken is dat er momenteel geen gemeentelijk panden leegstaan die geschikt zijn voor het ombouwen naar jongerenwoningen. Daarbij zal voor een gemeentelijk pand evengoed een marktconforme prijs betaald moeten worden door een investeerder waardoor het geen financieel voordeel oplevert.

##### d. De resultaten van projecten in andere gemeenten worden betrokken

Om resultaten te vergelijken en kansen te onderzoeken is gezocht naar referenties. Een vergelijkbaar onderzoek is gevonden van de regio Achterhoek. De resultaten tussen de twee onderzoeken zijn vergeleken om verschillen en overeenkomsten te vinden. Daarnaast zijn projecten onderzocht die kansen bieden voor Zutphen. Dit is bijvoorbeeld het samen wonen met ouderen bij Humanitas in Deventer en Benring in Voorst, het Heijmans One concept, het wonen met statushouders en de friendscontracten. Door verschillende projecten te onderzoeken is kennis opgedaan over de mogelijkheden voor Zutphen.

##### e. De raad uiterlijk in februari 2016 geïnformeerd wordt over de voortgang van dit project

Het eindrapport is opgeleverd eind januari 2016. Hierop aansluitend zal in februari 2016 de raad nader geïnformeerd worden over het onderzoek. Vervolgens zal een besluit genomen worden of er daadwerkelijk een pilot gestart zal worden. Dit hangt af of de vraag beoordeeld wordt als een belevings- of een feitelijk vraagstuk.

## 6.6. Conclusie

Het advies aan de gemeente Zutphen bestaat uit twee delen. Het eerste advies is gericht op het realiseren van een pilot met jongerenhuisvesting. Het tweede advies is het opstellen van een communicatiemiddel en platform om de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren in de huidige woningvoorraad inzichtelijk te maken.

Het eerste advies bevat de (on)mogelijkheden van een pilot in Zutphen. Omdat de vraag niet dermate hoog blijkt als op voorhand gedacht is het advies gegeven om een kleinschalig pilotproject te starten. De meest geschikte mogelijkheden zijn er voor de transformatie van de Prinses Margrietstraat 1-3-5 naar zes woningen (twee appartementen en vier kamers) of de Groenmarkt 15-17 naar zes appartementen. Ook is geadviseerd om ten minste één pauzelandchap, Leesten-Oost of Noorderhaven, te gebruiken voor het plaatsen van Heijmans One woningen voor een periode van 15 jaar met een huurprijs van €550 per maand. Tot slot biedt Polbeek de mogelijkheid tot het huisvesten van negen jongeren door middel van een friendscontract. Tabel 6.6 toont het advies met betrekking tot de pilot.

**Tabel 6.6: de mogelijkheden van een pilot in Zutphen**

<i>Locatie</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Aantal m<sup>2</sup></i>	<i>Huurprijs per maand</i>
<i>Prinses Margrietstraat 1-3-5</i>	2 appartementen	Appartement 60 m <sup>2</sup>	€600
	4 onzelfstandige kamers (per 2 kamers gedeelde voorzieningen)	Kamer 25-30 m <sup>2</sup>	€400
<i>Groenmarkt 15-17</i>	6 appartementen	60 m <sup>2</sup>	€600
<i>Heijmans One (Noorderhaven / Leesten-Oost)</i>	5-15	45 m <sup>2</sup>	€550
<i>Polbeek</i>	9 onzelfstandige kamers (per 3 bewoners gedeelde voorzieningen)	Per 3 bewoners 100 m <sup>2</sup> Eigen slaapkamer 9-12 m <sup>2</sup>	€325,88

Het tweede advies aan de gemeente Zutphen is het opstellen van een communicatieplatform. Dit platform biedt jongeren inzicht in de huisvestingsmogelijkheden in de huidige woningvoorraad. De gemeente stelt samen met een externe partij het platform op waarna het onderhoud en up-to-date houden door deze externe partij overgenomen wordt. Dit platform zal zowel online als offline vorm krijgen. Online kan gedacht worden aan een website of mobiele applicatie en offline aan een folder.

Door middel van de pilot en het platform wordt bijgehouden hoe groot de vraag naar jongerenhuisvesting in de gemeente Zutphen is en hoe deze vraag eruit ziet. Hierbij dient onder andere bijgehouden te worden hoeveel jongeren ingeschreven staan bij Woonkeus, hoe lang jongeren gemiddeld ingeschreven staat voordat een woning gevonden wordt, wat de slaagkans is en wat het weigeringspercentage van jongeren is. Wanneer blijkt dat de vraag naar woningen onder jongeren groter blijkt te zijn of stijgt zal een vervolgonderzoek of een haalbaarheidsonderzoek plaats moeten vinden voor het transformeren van een nieuw of eventueel groter pand.

## Nawoord

Met dit hoofdstuk bent u aangekomen bij het laatste hoofdstuk van die rapport. In het nawoord is onder andere beschreven hoe de stage verlopen is, hoe het onderzoek verlopen is en wat de waarde is van dit adviesrapport.

De stage is in september 2015 van start gegaan met als eerste mijlpaal het opstellen en afnemen van de enquête onder de jongeren in Zutphen. Tijdens deze fase is voor mij duidelijk geworden dat het van groot belang is dat het onderzoek serieus aangepakt wordt. Ook moesten alle kaders van het onderzoek in beeld gebracht en afgebakend worden om na de publicatie vragen vanuit de politiek te voorkomen. Voor het versturen is bijvoorbeeld de enquête meerdere malen gecontroleerd door de wethouder Wonen, de communicatieadviseur en beleidsmedewerker Wonen. Daarnaast diende afgestemd te worden met een beleidsmedewerker Kennis & Verkenning van de gemeente Deventer dat de enquête online in te vullen is via de website van de gemeente Zutphen. Daarnaast was het van belang dat de inlogcodes, verkregen vanuit het de gemeente Deventer, gekoppeld werden aan het adressenbestand en de brieven. Deze periode, tot aan het binnenkrijgen van de resultaten, heeft twee maanden in beslag genomen.

Tevens is na deze periode een aantal weken verstreken met het opstellen van het resultatenrapport. Dit rapport bevat de tabellen en grafieken die vanuit het SPSS bestand gemaakt zijn. Het opstellen van het resultatenrapport heeft ongeveer geduurd tot halverwege december 2015. Vervolgens is de slag gemaakt om gesprekken aan te gaan met woningcorporaties in Zutphen om de wensen en behoeften van de jongeren voor te kunnen leggen. Op deze manier is geprobeerd een match te vinden tussen vraag en aanbod. Het verwerken van de onderzoeksresultaten heeft wat meer tijd ingenomen dan vooraf gedacht. Hierdoor zijn pas redelijk laat de interviews gepland met onder andere de woningcorporaties. Uiteindelijk heb ik het adviesrapport eind januari 2016 af kunnen ronden. Tijdens de afrondingsfase is nog contact geweest met diverse partijen over bepaalde zaken en een mogelijke vervolg.

Het onderzoek is van waarde voor de gemeente Zutphen. Het rapport levert kennis op voor de gemeente Zutphen op gebied van de woonbehoeften van de jongeren in de bevolking. Deze kennis kan gebruikt worden in de toekomst bij het realiseren van nieuwe woningbouwprojecten. Ook levert het rapport de kennis op om vanuit de gemeente een antwoord te formuleren richting de politiek. Tevens biedt dit adviesrapport een toegevoegde waarde voor de facilitaire branche. Vanuit het facilitaire werkveld is het interessant om leegstaand vastgoed en het (her)gebruik er van te onderzoeken. Hiermee wordt vanuit het aanbod een match gezocht met de vraag. Met dit onderzoek zijn de rollen omgedraaid doordat vanuit de wensen en behoeften gezocht wordt naar een juiste invulling, van vraag naar het aanbod.

Tijdens de stage is tegen het feit aanlopen dat het vinden van een oplossing een complexe opdracht is. Dit is omdat, vaak op financieel vlak, de wens van de jongeren niet een match kan vinden met het aanbod. In het advies is geprobeerd om zo goed mogelijk toch een aansluiting te vinden. Waar het niet altijd mogelijk is blijken toch een aantal redelijke matches gevonden te zijn. Daarnaast zijn voorafgaand aan de stageperiode leerdoelen opgesteld. Dit betreft het werken aan de gehanteerde schrijfstijl en een proactieve houding richting collega's. De schrijfstijl is naar mijn mening redelijk verbeterd. Dit houdt in dat minder gebruik gemaakt wordt van een ambtelijk en informele schrijfstijl. De proactieve houding is in de tweede fase van de stage met name verbeterd. Echter kan dit in het vervolg nog wel verbeterd worden. Zo kan ik voor een vraag of hulp nog eerder naar een collega toe.

## Bronvermelding

- Arcadis. (2015). *Duurzame transformatie van kantoren naar woningen*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.rvo.nl/sites/default/files/2013/10/Duurzame%20transformatie%20van%20kantoren%20naar%20woningen.pdf>
- Apeldoorn Direct. (2014). *Jongeren doen het beter in de Stedendriehoek*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van [http://www.apeldoordirect.nl/nieuws/jongeren-doen-het-beter-in-de-stedendriehoek\\_20141205](http://www.apeldoordirect.nl/nieuws/jongeren-doen-het-beter-in-de-stedendriehoek_20141205)
- Apollo. (2014). *Landelijke monitor studentenhuisvesting*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015, van [http://www.wonenalsstudent.nl/assets/files/Apollo\\_2014.pdf](http://www.wonenalsstudent.nl/assets/files/Apollo_2014.pdf)
- Boers, Fokkema en Van Rijswijk. (2010). *Regionale Woonvisie Achterhoek 2010–2020*. Geraadpleegd op 3 september 2015, van <http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2013/07/Regionale-Woonvisie-Achterhoek-2010-2020.pdf>
- BBN. (2015). *Transformatie rekentool*. Geraadpleegd op <http://www.bbn.nl/rekentools/transformatie/>
- CBS. (2015). *Bevolkingsontwikkeling per maand en kwartaal*. Geraadpleegd op 5 september 2015, van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37943NED&D1=0-9&D2=169,186,203,220,237,254,271,288,305,322,334,338-339,343,347&HDR=T&STB=G1&VW=T>
- CBS. (2008). *Bevolkingskrimp vooral in Landelijke gemeenten*. Geraadpleegd op 4 september 2015. Van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/nederland-regionaal/publicaties/artikelen/archief/2008/2008-2621-wm.htm>
- CBS. (2015). *Gediplomeerden naar onderwijssoort*. Geraadpleegd op 5 september 2015, van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71493NED&D1=0&D2=0&D3=4-18&D4=6,16-21&D5=0&D6=0,682&D7=I&HDR=T,G6,G4,G5,G2&STB=G1,G3&VW=T>
- CBS. (2011). *Levensverwachting ouderen flink gestegen*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3511-wm.htm>
- CBS. (2014). *Trendbreuk woningvoorraad*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/informatie/deelnemers-enquetes/decentrale-overheid/vastgoed/bag/2014-trendbreuk-woningvoorraad-pub.htm>
- Checkmarket. (2015). Steekproefcalculator. Geraadpleegd op 25 november 2015, van <https://nl.checkmarket.com/marktonderzoek-hulpbronnen/steekproefcalculator/>

Collegeakkoord 2014–2018. (2014). *Krachten Bundelen*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:rJFYQwDoV2wJ:https://www.zutphen.nl/College\\_en\\_organisatie/Burgemeester\\_en\\_wethouders/Collegeakkoord\\_2014\\_2018.org+&cd=13&hl=nl&ct=clnk&gl=nl](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:rJFYQwDoV2wJ:https://www.zutphen.nl/College_en_organisatie/Burgemeester_en_wethouders/Collegeakkoord_2014_2018.org+&cd=13&hl=nl&ct=clnk&gl=nl)

CrowdAboutNow. (2015). *De Ravel lenen*. Geraadpleegd op 9 december 2015, van <https://www.crowdaboutnow.nl/deravellenen>

Duic. (2015). *Starters en bejaarden wonen nu samen in zorgvleugel Tolsteeg*. Geraadpleegd op 22 september 2015, van <http://www.duic.nl/nieuws/studenten-en-bejaarden-wonen-nu-samen-in-zorgvleugel-tolsteeg/>

Eurostat. (2013). <http://ec.europa.eu/eurostat/web/youth/statistics-illustrated>

Gebiedsontwikkeling.nu. (2013). *CPO Alphabet Waalwijk*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van [http://www.gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/2013.10.13\\_cpo-alphabet-waalw-525a52a377fb7.pdf](http://www.gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/2013.10.13_cpo-alphabet-waalw-525a52a377fb7.pdf)

Habion. (2014). *Aanpak aanleunwoningen Benring start vandaag*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van <http://www.habion.nl/2/Nieuws-overzicht/Nieuws-overzicht-2014/Nieuws-overzicht-2014-Mei/Nieuws-overzicht-2014-Aanpak-aanleunwoningen-Benring-start-vandaag.html>

Habion. (2015). *Voorst Legaliseert illegale jongerenwoningen De Benring*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van <http://www.habion.nl/Images/Intranet/Persberichten/Voorst%20legaliseert%20illegale%20jongerenwoningen%20bij%20De%20Benring.pdf>

Heijmans One. (2015). *Het verplaatsbare huis voor jonge éénpersoonshuishoudens: Prijsoverzicht oktober 2015*. Geraadpleegd op 05 januari 2016.

Heerde, van, L. (2014). *We lopen vast als er geen structurele oplossing komt*. Geraadpleegd op 21 september 2015, van [http://content1c.omroep.nl/urishieldv2/l27m14c5c399565bf2700055ffd7b8000000.974206ec6937d0f08a2d047bb912d214/nos/docs/220115\\_verblijfsvergunningen.pdf](http://content1c.omroep.nl/urishieldv2/l27m14c5c399565bf2700055ffd7b8000000.974206ec6937d0f08a2d047bb912d214/nos/docs/220115_verblijfsvergunningen.pdf)

Heijmans. (2015). *Heijmans One*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.heijmans.nl/nl/heijmans-one/>

Heijmans One. (2015). *Brochure Heijmans One*. Geraadpleegd op 15 december 2015, van [http://www.heijmans.nl/media/filer\\_public/86/33/86334816-14d8-4176-82e0-8c331da96d73/brochure\\_heijmans\\_one.pdf](http://www.heijmans.nl/media/filer_public/86/33/86334816-14d8-4176-82e0-8c331da96d73/brochure_heijmans_one.pdf)

Humanitas. (2014). *Student op kamers tussen de ouderen*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <http://www.humanitasdeventer.nl/nieuws/115-student-op-kamers-tussen-de-ouderen>



- Jong, de, Boers, Wegstapel en Meulenbroeks, (2014). *Woonagenda en woningmarktonderzoek stadsregio Arnhem Nijmegen*. Geraadpleegd op 3 september 2015, van <http://www.destadsregio.nl/publicaties/publicaties-wonen/woningmarktanalyse/woonagenda-en-woningmarktonderzoek-stadsregio-arnhem-nijmegen>
- Luijten, L. (2013). *Studentenhuisvesting in Nederland*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <http://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/279861/FINAL%208-13%20Lilian%20Luijten.pdf?sequence=1>
- Localfocus. (2015). *Aantal uitkeringen per gemeente op januari 2015*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <https://localfocus2.appspot.com/556ed1ed64086>
- KCWZ. (2008). *Wonen voor alle leeftijden*. Geraadpleegd op 2 november 2015, van [http://www.kcwz.nl/doc/klantparticipatie/Wonen\\_voor\\_alle\\_leeftijden.pdf](http://www.kcwz.nl/doc/klantparticipatie/Wonen_voor_alle_leeftijden.pdf)
- Kerncijfers Gemeente Zutphen. (2015). *Kerncijfers Gemeente Zutphen*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015.
- Kool, L. (2015). *Van leegstand naar droomland*. Saxion Deventer, afstudeerscriptie.
- Noij, S.J.M.P. (2015). *Krimpregio's en Degrowth*. Geraadpleegd op 7 september 2015, van <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/15/Noij.pdf>
- Noordam, M. (2015). *Wetsvoorstel moet tijdelijke huurovereenkomsten voor jongeren mogelijk maken*. Geraadpleegd op 5 oktober 2015, van <http://www.vastgoedjournaal.nl/news/17699/57/>
- Noorderhaven. (2015). *Noorderhaven Zutphen*. Geraadpleegd op 10 september 2015, van <http://www.noorderhavenzutphen.nl/>
- Nu.nl. (2015). *Meer studenten blijven thuis wonen*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van <http://www.nu.nl/economie/4136583/meer-studenten-blijven-thuis-wonen.html>
- Ooms, S. & Steetskamp, L. (2011). *De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting*. Geraadpleegd op 14 december 2015. Gemeente Amsterdam.
- Omgevingsagenda. (2015). *Omgevingsagenda Stedendriehoek*. Gedownload op 15 september 2015, van <http://www.regiostedendriehoek.nl/de-agenda>
- Parool. (2015). *Vluchtelingen gaan in Amsterdam samenwonen met studenten*. Geraadpleegd op 21 september 2015, van <http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/4134078/2015/09/02/Vluchtelingen-gaan-in-Amsterdam-samenwonen-met-studenten.dhtml>
- Popupcity. (2012). *Cargotectural Futurism: New Designs For New Dilemmas*. Geraadpleegd op 15 september 2015, van <http://popupcity.net/cargotectural-futurism-new-designs-for-new-dilemmas/>

- Popupcity. (2013). *Tiny Pop-Up Modules Change The Way Students Are Housed*. Geraadpleegd op 15 september 2015, van <http://popupcity.net/tiny-pop-up-modules-change-the-way-students-are-housed/>
- Rijksoverheid. (2015). *Veranderingen studiefinanciering*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/studiefinanciering/inhoud/vernieuwde-studiefinanciering>
- Rutgers, J. (2015). *Resultaten enquête Jong Wonen: Zicht op de woonbehoefte van jongeren die binnen vijf jaar in of naar de Achterhoek verhuizen*. Geraadpleegd op 7 september 2015, van [http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2015/06/Resultaten-enquête-Jong-Wonen\\_eindrapport-juni-2015.pdf](http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2015/06/Resultaten-enquête-Jong-Wonen_eindrapport-juni-2015.pdf)
- Rood Jong SP. (2010). *Zwartboek: De Klopperspanden*. Geraadpleegd op 28 oktober 2015, van <http://zutphen.sp.nl/files/zwartboek-kloppers-rood-zutphen-webeditie.pdf>
- Rijksoverheid. (2015). *Uitleg huurtoeslag*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurtoeslag/inhoud/uitleg-huurtoeslag>
- Stoeldraijer, L. (2014). *Jongeren blijven langer thuis wonen*. Geraadpleegd op 22 september 2015, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/6EB95395-FEE2-4744-931A-07A85B2E3042/0/20140406b15art.pdf>
- Stentor. (2015). *Wonen in een oud stukje Warnsveld*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/wonen-in-oud-stukje-warnsveld-1.5186749>
- Staytoo. (2015). *Staytoo Apartments*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.staytoo.de/contell/cms/server/staytoo/index.html>
- SP Zutphen. (2015). *Succes SP voorstel jongerenwoningen aangenomen*. Geraadpleegd op 3 september 2015, van <http://zutphen.sp.nl/nieuws/2015/06/succes-sp-voorstel-jongerenwoningen-aangenomen>
- Stadgenoot. (2015). *Huren met je vrienden*. Geraadpleegd op 10 september 2015, van <http://www.stadgenoot.nl/huren/vrije-sector-huur/huren-met-je-vrienden/>
- Stentor. (2014). *Vrees voor groot tekort betaalbare huurwoningen in Stedendriehoek*. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/brummen/vrees-voor-groot-tekort-betaalbare-huurwoningen-in-stedendriehoek-1.5184814>
- Stentor. (2014). *ING: Stedendriehoek bouwt komende jaren mogelijk te veel nieuwe woningen*. Geraadpleegd op 14 september 2014, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/ing-stedendriehoek-bouwt-komende-jaren-mogelijk-te-veel-nieuwe-woningen-1.4873677>
- Socius Wonen. (2015). *De Saffier*. Geraadpleegd op 5 oktober 2015, van <http://www.sociuswonen.nl/de-saffier.html>

Saris, P. (2012). *Herstructurering als effectief instrument in krimpregio's*. Gedownload op 21 september 2015, van <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3A9b0b28af-9051-47a4-8bf3-f9d0731dd27e/>

Stentor. (2015). *Vertrek Liander uit Zutphen jaar later*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/vertrek-liander-uit-zutphen-jaar-later-1.4792423>

Stentor. (2015). *Paperlinx failliet verklaard*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/paperlinx-failliet-verklaard-1.4860640>

Stentor. (2015). *Bijna kwart inwoners Zutphen ontvangt uitkering*. Geraadpleegd op 26 oktober 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/bijna-kwart-zutphenaren-ontvangt-uitkering-1.5007177>

Stentor. (2015). *Taskforce tegen werkloosheid te laat*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/taskforce-tegen-werkloosheid-te-laat-1.5369224>

Stentor. (2015). *Overwelving vanaf 7 september op de schop*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/overwelving-vanaf-7-september-op-de-schop-1.5197178>

Structuurvisie binnenstad Zutphen. (2012). *Structuurvisie Binnenstad Zutphen*. Geraadpleegd op 8 december 2015, van [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0301.SVBinnenstad-vs01/b\\_NL.IMRO.0301.SVBinnenstad-vs01.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0301.SVBinnenstad-vs01/b_NL.IMRO.0301.SVBinnenstad-vs01.pdf)

Thomsen & Eikemo (2010).

Transformatieteam. (2015). *Studenten en jongerenhuisvesting*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <http://www.transformatieteam.nl/homepage/studenten-en-jongerenhuisvesting/>

Utrecht Nieuws. (2015). *Friendscontracten pakken juridisch nadelig uit*. Geraadpleegd op 10 september 2015, van <http://utrecht.nieuws.nl/stadsnieuws/43199/friendshuurcontracten-pakken-juridisch-nadelig-uit/>

Vught, van der, M & Iersel, van, J. (2010). *Studentenwoningen in Delft: Inzicht in de omvang en ontwikkeling van de studentpopulatie in Delft in relatie tot het aantal studentenwoningen*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0008-2002/tb\\_NL.IMRO.0503.BP0008-2002\\_20.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0008-2002/tb_NL.IMRO.0503.BP0008-2002_20.pdf)

Visierrapport Barendrecht. (2011). *Patrimonium visierrapport Barendrecht*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van [http://www.patrimoniumbarendrecht.nl/uploads/tx\\_dddownload/Visitatierapport\\_Patrimonium\\_Barendrecht.pdf](http://www.patrimoniumbarendrecht.nl/uploads/tx_dddownload/Visitatierapport_Patrimonium_Barendrecht.pdf)

Voordt, van der, T. (2007). *Transformatie van Kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Geraadpleegd op 16 december 2015. Rotterdam: uitgeverij 010.

Vastgoedmarkt. (2012). *DTZ: Afboeken op kansarme kantoren*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2012/01/04/dtz-afboeken-op-kansarme-kantoren>

Verhoog, E. (2015). *MOTIE: Jongerenhuisvesting*. Geraadpleegd op 2 september 2015.

Verhoog, E. (2015). *Zutphen aantrekkelijk voor jongeren? Begin bij betaalbare woningen*. Geraadpleegd op 26 oktober 2015.

Volkskrant, 22 augustus 2015. Weezel, van, T. G. Pagina 5.

ontwikkelingsvisie 2020 (1999)

Woningmarktonderzoek Zutphen 2014 (2014).

Wiederhold, M. (2014). *Wonen, werken, leven – een goede combinatie in de regio Stedendriehoek?!* Geraadpleegd op 1 september 2015.

Woningen voor jongeren/studenten voor 500p.m. voor 50m2  
<http://www.tubantia.nl/regio/tubbergen/woningstichting-tubbergen-wil-doorzetten-met-bouw-aan-oranjestraat-1.5185323>

woningbouw (2014).

Woonvisie 2013–2017 Ik woon in Zutphen! (2013).

XSDeluxe. (2015). *Microappartementen*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.xsdeluxe.nl/>

Zinsmeister, J. (2005). *Leeftijd bewust personeel is noodzaak in zorginstellingen*. Gedownload op 5 oktober 2015, van [https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=32&ved=0CCUQFjABOB5qFQoTCIbmIuijqqsgCFQVFVAodeQAHQA&url=http%3A%2F%2Fwww.hva.nl%2Fbinaries%2Fcontent%2Fassets%2Fsubsites%2Fkc-dem-carem%2Fassets\\_1%2Fleeftijd\\_bewust\\_personeelbeleid-hva-dem-site&usq=AFQjCNGJRbtvXMy7GG0uvXJw3ZG9jv1-Rg&cad=rja](https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=32&ved=0CCUQFjABOB5qFQoTCIbmIuijqqsgCFQVFVAodeQAHQA&url=http%3A%2F%2Fwww.hva.nl%2Fbinaries%2Fcontent%2Fassets%2Fsubsites%2Fkc-dem-carem%2Fassets_1%2Fleeftijd_bewust_personeelbeleid-hva-dem-site&usq=AFQjCNGJRbtvXMy7GG0uvXJw3ZG9jv1-Rg&cad=rja)

Zutphen SP. (2013). *Bouw leegstaande panden om tot goedkope woningen*. Geraadpleegd op 28 oktober 2015, van <http://zutphen.sp.nl/nieuws/2013/10/bouw-leegstaande-panden-om-tot-goedkope-kamerwoningen>

Zutphen Vooruit. (2015). *Zutphen Vooruit: Organisatie nieuwe stijl*. Geraadpleegd op 26 november 2015.

## Bijlage

I. Motie

m23



**MOTIE: Jongerenhuisvesting**

De raad van de gemeente Zutphen, ter bespreking van de Voorjaarsnota in vergadering bijeen op vrijdag 19 juni 2015,

**Constateerend dat**

- a. in het bespreekstuk voor de Voorjaarsnota jongerenhuisvesting twee maal genoemd wordt als voorwaarde voor een gezonde en vitale stad waarin jongeren meedoen<sup>1</sup>;
- b. de SP in 2013 aandacht heeft gevraagd voor jongerenhuisvesting en dat het college op 4 november 2013 heeft toegezegd in het kader van de leegstandnota hier aandacht aan te besteden;
- c. tot op heden nog geen concrete stappen zijn ondernomen om tot een concreet project te komen;
- d. uit het recent verschenen woningmarktonderzoek naar voren komt dat er onvoldoende betaalbare woningen voor jongeren zijn en dat het gevolg is dat zij uit Zutphen wegtrekken en daarmee ook de met deze groep samenhangende werkgelegenheid.

**Overwegende dat**

- i. het college een goede woongemeente wil zijn en dit vraagt om een goede balans in het aanbod van woningen en om goede afspraken met verhuurders;
- ii. investeren in jongerenhuisvesting bijdragen aan een vitale leefomgeving;
- iii. wanneer jongeren in Zutphen willen wonen, ze vaak aangewezen zijn op in slechte staat van onderhoud verkerende huurwoningen van 'huisjesmelkers' die rechten van huurders ook regelmatig met voeten treden;
- iv. veel jongeren op dit moment genoodzaakt zijn tot creatieve schijnoplossingen om in Zutphen te kunnen blijven wonen; zoals het instappen in onzekere antikraak-constructies, het delen van een huis samen met bekenden;
- v. er in de ons omringende steden goede voorbeelden zijn van projecten voor jongerenhuisvesting.

**Draagt het college op**

1. binnen een jaar te starten met concreet project voor jongerenhuisvesting, waarbij:
  - a. de gemeente een actieve rol als verbinder inneemt
  - b. de doelgroep wordt betrokken;
  - c. indien mogelijk één of meer gemeentelijke panden worden inzet;
  - d. de resultaten van projecten in andere gemeenten worden betrokken.
  - e. de raad uiterlijk in februari 2016 geïnformeerd wordt over de voortgang van dit project;

**En gaat over tot de orde van de dag.**

Indiener(s)

E. Verhoog



<sup>1</sup> pagina 6 werk en pagina 11 duurzaam handelen

## II. Enquête

### Enquête over de huisvestingsbehoefte van jongeren van 17 t/m 30 jaar

Fijn dat je wilt mee werken aan het onderzoek naar jongerenhuisvesting in Zutphen. De enquête naar jouw woonwensen bevat 19 vragen en het invullen duurt nog geen 10 minuten. Veel succes!

#### Algemeen

##### 1. Leeftijd

- 17 tot en met 19 jaar
- 20 tot en met 23 jaar
- 24 tot en met 27 jaar
- 28 tot en met 30 jaar

##### 2. Wat is je geslacht?

- man
- vrouw

#### Dagbesteding

##### 3. Wat is het niveau van je huidige of hoogst voltooide opleiding?

- Basisonderwijs
- Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)
- MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)
- HBO
- WO

##### 4. Ben je, indien momenteel niet studerend, na het afronden van je opleiding in part- of fulltime dienst werkzaam?

- ja
- nee

##### 5a. Wat is je huidige gezinssituatie?

- Inwonend bij ouders/verzorgers (Ga verder vanaf vraag 6)
- Alleenstaand zonder kind(eren)
- Alleenstaand met kind(eren)
- Samenwonend met partner zonder kind(eren)
- Samenwonend met partner met kind(eren)
- Anders, namelijk

##### 5b. Wat is je huidige woonsituatie?

- Kamer met gedeelde voorzieningen
- Kamer met eigen voorzieningen
- Huur appartement of studio
- Koop appartement of studio
- Huur eengezinswoning
- Koop eengezinswoning

##### 6. Ben je van plan om op korte termijn te verhuizen?

- Nee en later beslist ook niet (Ga verder vanaf vraag 19)
- Nee niet nu maar misschien wel later
- Ja, binnen 3 maanden
- Ja, binnen 3 tot 6 maanden,
- Ja, binnen 6 maanden tot een jaar
- Ja, binnen 1 jaar tot 3 jaar

7. Wat is je reden om (later misschien) te verhuizen? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Ik heb de behoefte om zelfstandig te gaan wonen
- Ik wil dichterbij mijn school of studie wonen
- Ik wil dichterbij mijn werk wonen
- Ik wil meer recreatieve mogelijkheden dichtbij hebben
- Ik wil meer (winkel)voorzieningen dichtbij
- Mijn gezinssituatie is veranderd
- Ik heb behoefte aan meer woonruimte
- Anders, namelijk

8a. Op welke manier ben je op zoek of zou je op zoek gaan naar een woning? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Via Woonkeus-Stedendriehoek (inclusief Woonbedrijf Leder1, Woningstichting Ons Huis, Woningstichting Mooiland en Stichting Woningbedrijf Warnsveld)
- Via Funda
- Via één of meerdere particulier verhuurders
- Via kennissen, vrienden of familie
- Via social media (Facebook, Twitter, LinkedIn)
- Anders, namelijk

8b. Zijn er problemen bij het vinden van woonruimte in de gemeente Zutphen? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Nee
- Weet ik niet
- Ja, via woonkeus is de wachttijd te lang voor mij
- Ja, de prijs is veelal boven mijn budget
- Ja, de kwaliteit van het aanbod is niet goed
- Ja, de locatie van het aanbod is niet goed
- Ja, het type woningen voldoet niet aan mijn wens
- Ja, er zijn niet voldoende specifieke woningen voor jongeren in het huidige aanbod
- Ja, er is niet genoeg werkgelegenheid voor mij in Zutphen
- Ja, anders, ...



### Wensen en behoeften

De volgende 10 vragen zijn gericht op jouw wensen en behoeften voor woonruimte. Geef aan in hoeverre je het eens bent met de stellingen.

9. Voor mijn toekomstige woonsituatie in Zutphen ben ik geïnteresseerd in:

#### Woontype

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Nieuwbouw	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bestaande woningbouw	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bestaande overige bouw (onder andere kantoorgebouw of school omgebouwd tot appartementen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maakt niet uit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

#### Woonruimte met gedeelde voorzieningen

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Kamer met gedeeld toilet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kamer met gedeelde badkamer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kamer met gedeelde keuken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Maximaal aantal personen om de voorzieningen mee te delen?

#### Woonruimte met eigen voorzieningen

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Een appartement of studio in de huursector	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een appartement of studio in de koopsector	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koopwoning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Huurwoning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kamer met eigen voorzieningen (toilet, badkamer en keuken)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ik ben ergens anders in geïnteresseerd, namelijk

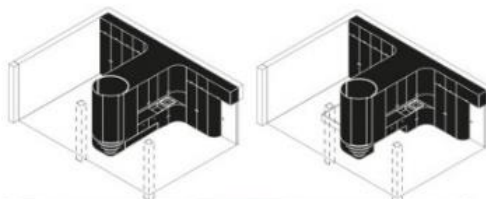
- 
10. Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van
- Tot €100.000
  - €100.000 - €124.000
  - €125.000 - €149.000
  - €150.000 - €174.000
  - Meer dan €175.000
  - Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in koop
11. Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?
- €300
  - €400
  - €500
  - €600
  - €700
  - €800
  - Meer dan €800
  - Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in huur
12. Indien een kamer het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?
- €200
  - €250
  - €300
  - €350
  - €400
  - €450
  - Meer dan €450
  - Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in kamerhuur
- 
13. Maximaal te besteden bedrag per maand aan gas, water, licht en servicekosten?
- €50
  - €100
  - €150
  - €200
  - Meer dan €200
14. Ik ben op zoek naar een kamer in een gedeelde woning met als afmeting van mijn eigen kamer
- <12 m<sup>2</sup>
  - 12-15 m<sup>2</sup>
  - 15-20 m<sup>2</sup>
  - 20-25 m<sup>2</sup>
  - >25 m<sup>2</sup>
  - Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een gedeelde woning
15. Ik ben op zoek naar een zelfstandige woning met de afmeting
- <30 m<sup>2</sup>
  - 30-50 m<sup>2</sup>
  - 50-80m<sup>2</sup>
  - >80 m<sup>2</sup>
  - Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een zelfstandige woning

16a. Voor mijn woonruimte ben ik geïnteresseerd in...

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Samen wonen met studenten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Samen wonen met leeftijdsgenoten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een combinatie met het verlenen van hulp aan ouderen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een combinatie met het verlenen van hulp aan geestelijk of verstandelijk beperkte (jongeren)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gedeeld wonen met één of meerdere vrienden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een multiculturele omgeving	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De aanwezigheid van veel gezinnen (met kinderen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een combinatie met de mogelijkheid tot werk (kantoor of werkplaats aan huis)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Samen wonen met alleenstaande statushouders (asielzoekers)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Samen wonen met jonge statushouders (asielzoekers)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16b. Voor mijn woonruimte ben ik geïnteresseerd in...

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Een zeer compact ingericht appartement (40 m <sup>2</sup> ) (Foto links)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m <sup>2</sup> ) (Foto rechts)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



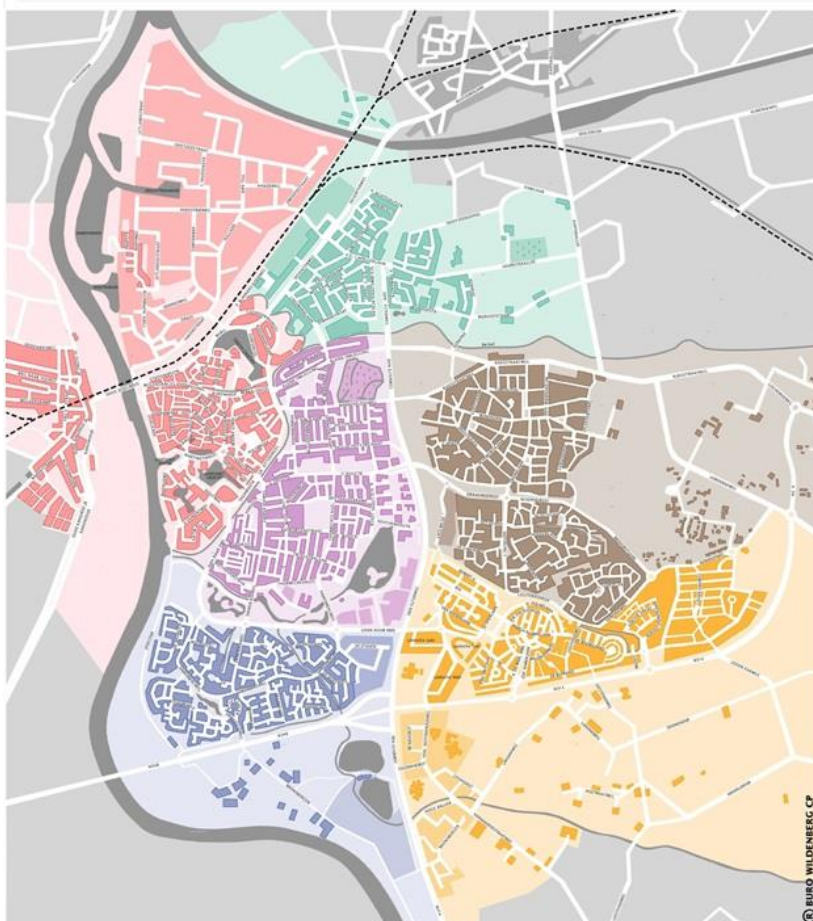
17. Waarheen ben je van plan te verhuizen?

- Buiten de gemeente Zutphen (Ga naar 17a)
- Binnen de gemeente Zutphen (Ga naar 17b)
- Weet niet/maakt niet uit (Ga naar 17b)

17a. Welke plaats buiten de gemeente Zutphen?

17b. Een gewenste locatie om te wonen in Zutphen vind ik

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Centrum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Noorderhaven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Waterkwartier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De Hoven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zuidwijken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leesten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Warnsveld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Noordveen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



- Waterkwartier
- Zuidwijken
- Noordveen
- Centrum/de Hoven
- Leesten
- Warnsveld

18. Voor een nieuwe woonruimte vind ik belangrijk

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Werk- en/of studiegelegenheid dichtbij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
OV verbindingen (treinstation of bushalte)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Recreatie sport- en spelmogelijkheden dichtbij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Recreatie ontspanningsmogelijkheden dichtbij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Basis winkelveorzieningen (supermarkt) dichtbij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overige winkelveorzieningen dichtbij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De betaalbaarheid van mijn woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oppervlakte van mijn woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Groenvoorzieningen in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sociale contacten in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sociale veiligheid in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Iets anders, namelijk

Ga verder met vraag 20.

19. Wat is je reden om beslist niet te verhuizen? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Ik ben tevreden met mijn woonsituatie
- Ik ben tevreden met mijn woonomgeving
- Huurprijs of kostprijs van een nieuwe woning kost teveel
- Ik heb verbouwplannen voor mijn woning
- Ik woon nu dichtbij mijn werk
- Ik woon nu dichtbij mijn studie
- Ik woon pas net in een nieuwe woning
- Anders, namelijk

Vind je het onderzoek interessant of wil je mee praten over de resultaten? Dan wil ik je graag uitnodigen voor een groepsgesprek! Je kunt je hieronder aanmelden voor het groepsgesprek.

20. Ik zou graag willen deelnemen aan een groepsgesprek om de resultaten van de enquête te bespreken.

- ja
- nee

E-mailadres

**Einde vragenlijst**

Dankjewel voor het invullen van de enquête.

## Hypotheses

Hypothese
Het gemiddelde te besteden bedrag is voor werkende jongeren hoger dan voor studerende jongeren
Jongeren die niet of uit Zutphen willen verhuizen zijn onder de juiste voorwaarde in staat te blijven
Jongeren met een lagere opleiding (middelbaar of MBO) zijn op jongere leeftijd geneigd (zelfstandig) te verhuizen dan met een hoge opleiding (HBO en WO)
De meest voorkomende verhuisredenen onder jongeren in Zutphen is studie of werk gerelateerd
Voor jongeren is de betaalbaarheid het meest van belang bij het zoeken naar een woning

- Hoeveelheid dat van plan is (binnen Zutphen) te verhuizen op korte termijn
- Gemiddelde opleidingsniveau van de personen die wenst te verhuizen binnen Zutphen.
- Knelpunten bij het zoeken naar een woning van de mensen die actief een woning zoeken in Zutphen en ingeschreven staan bij Woonkeus
- Bepalende behoeften van de personen die binnen Zutphen willen verhuizen bij het zoeken van een nieuwe woning.
- Algemene huisvestingsbehoeften van de jongeren in Zutphen
- Hoeveelheid personen die wenst te verhuizen binnen Zutphen en ingeschreven is bij Woonkeus
- Percentage van de personen die wil verhuizen die student en werkend is

### III. Interviews

#### Interviews

- 08-10-2015, Hoentjes, Perry. Stadgenoot. Friendscontracten. Telefonisch interview
- 19-10-2015, Rutgers, Janneke. KRIMP onderzoek&advies Radboud Universiteit Nijmegen. Mailconversatie en vragen via de mail
- 09-11-2015, Heerink, Gerard. Sutfene. Gecombineerde huisvesting ouderen en jongeren
- 18-11-2015, Rademaker, Rene. Woningbedrijf Warnsveld.
- 26-11-2015, Groepsgesprek met 9 jongeren
- 04-12-2015, Vleerbos, Hariët. Polbeek. Gecombineerde huisvesting ouderen en jongeren
- 14-12-2015, Gossink, Emma. Onshuis.
- 17-12-2015, Oosterbaan, Louis en Hoogeveen, Dorien. Ieder1
- 21-12-2015, Senneker, Bert en Timmermans, Gerben. Team Grondzaken gemeente Zutphen
- 07-01-2016, Groepsgesprek met 5 jongeren

## IV. Onderzoeksresultaten

### *IV.1. Literatuuronderzoek*

#### *Deelvraag 1.1 en 1.2*

##### **Jongeren**

De populatie in het onderzoek zijn de jongeren in de leeftijd 17 tot en met 30 jaar woonachtig in Zutphen. De gehele populatie in het onderzoek wordt onderzocht. De persoonsgegevens zijn verkregen uit de basisregistratie van de gemeente Zutphen. Op 1 oktober 2015 heeft de selectie plaats gevonden van alle jongeren die in Zutphen wonen en tussen 1 oktober 1984 en 1 oktober 1998 geboren zijn. De selectie is exclusief het aantal jongeren in zorg- of penitentiaire inrichtingen. De populatie, het aantal jongeren dat onderzocht wordt, bestaat uit 6334 personen.

De populatie is op te delen in twee hoofdsegmenten, de studerende en de werkende jongeren. Jongeren die studeren of gaan studeren zijn weer op te delen in het opleidingsniveau dat gevolgd wordt. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen laagopgeleide basisonderwijs, voortgezet onderwijs en MBO, en hoogopgeleide, HBO en WO, jongeren. De doelgroep werkende jongeren in de leeftijd tot en met 30 jaar zijn zowel jongeren die geen opleiding gevolgd hebben en direct na de middelbare school aan het werk gaan of de studie afgerond hebben en vervolgens gaan werken. De eerste groep zonder opleiding is vanaf ongeveer de leeftijd 17 direct op zoek naar een vaste baan. Daarnaast kunnen reeds afgestudeerde studenten mits nog in Zutphen woonachtig onder de categorie werkende jongeren vallen. De groep jongeren die niet gaat studeren of reeds een studie heeft afgerond kan ook wel aangeduid worden met starters of pre-starters. 17 jaar als minimale leeftijd is gebruik in het onderzoek omdat dit de leeftijd is waarop een eerste grote(re) groep studenten zichtbaar is op HBO of WO niveau (CBS, 2015). Daarnaast is ongeveer 17 jaar de leeftijd waarop laagopgeleiden aan het werk gaan. Het verschil in opleidingsniveau is van belang als gekeken wordt naar de personen die blijven en vertrekken. Zo vertrekken veel hoogopgeleiden (HBO en WO) en blijven in Zutphen veel lager opgeleiden (tot MBO) wonen (Verhoog, 2015).

Wat betreft de groep werkende jongeren is zichtbaar dat Zutphen een relatief hoog percentage jeugdwerkloosheid heeft (Collegeakkoord 2014–2018, 2014). Dit is geen opvallende bevinding wegens het hoge aandeel personen in Zutphen met een bijstandsuitkering (Localfocus, 2015). Zo telt Zutphen op 1 oktober 2015 ruim 6000 inwoners met een uitkering. Dit komt neer op 22,8% van de beroepsbevolking (Stentor, 2015). Deze bevindingen kunnen mits het niet aangepakt wordt zorgen voor verloedering en achteruitgang van de stad. Wel is opvallend dat het aandeel jeugdwerkloosheid in verhouding met Nederland sneller gedaald is in 2014 (ApeldoornDirect, 2014).



Tabel IV.1: zorginstellingen in Zutphen

Zutphen

Zorginstelling	Type cliënten / patiënten
Sutfene	Met name ouderen
Polbeek	Met name ouderen
Humanitas DMH	Licht verstandelijk tot complex
CGNet	Geestelijk beperkt
Zorggroep Sint Maarten	Geestelijk beperkt
Zorg-wooncentrum den Bouw	Ouderen
Lojal	Jongeren en jong volwassenen
Zozijn	Geestelijk beperkt
Tactus	Verslavingszorg
Philadelphia Zorg	Geestelijk beperkt

Een deel van de doelgroep in Zutphen is woonachtig in een bijzondere instelling. Een bijzondere instelling is bijvoorbeeld de woonlocatie zoals een zorginstelling en de jeugdgevangenis. In Zutphen zijn de volgende bijzondere instellingen aanwezig. De bijzondere instelling zijn weergegeven in tabel IV.1.

In het onderzoek worden de jongeren in bijzondere instellingen niet gevraagd de enquête in te vullen. Onderzoek van HVA stelt dat personeel van zorginstellingen leeftijdsbewust dienen te zijn. Zo is de

omgang met jongeren anders dat de omgang met ouderen (Zinsmeister, 2005). Hierbij wordt tevens gesteld dat het voor zorginstellingen lastig is om jong personeel te vinden. Jongeren kunnen hierbij een oplossing bieden door het samenwonen met de hulpbehoevende jongeren. Ook kunnen de jongeren een kans bieden voor zorginstellingen met juist ouderen. Een voorbeeld hiervan is zorginstelling Humanitas in Deventer. Bij Humanitas wonen zes jongeren die in plaats van het betalen van huur elke week minimaal 30 uur tijd dienen te besteden aan hulp of gezelschap aan der oudere bewoners (Humanitas, 2015). In Zutphen liggen mogelijkheden voor huisvesting met ouderen in de zorginstanties Sutfene en Polbeek. Hier wonen de meeste oude bewoners en wegens bezuinigingen komt bij beide instellingen een deel van de ruimtes leeg te staan. Ook in Voorst is een project waarbij jongeren wonen in een complex voor ouderen. Habion (2014) heeft een aantal aanleunwoningen opgeknapt en beschikbaar gesteld voor de verhuur aan jongeren. Door deze wijze van samenwerking is het mogelijk voor Habion het zorgcomplex voor ouderen te kunnen behouden. De jongeren verrichten minimaal 4 uur per maand aan werkzaamheden waarmee een deel van de huur terugverdient kan worden (Habion, 2015).

### Het uit huis gaan

Sinds een aantal jaar is in Zutphen de ontwikkeling waarneembaar dat meer mensen vertrekken uit de stad dan dat er zich vestigen. Een deel van deze groep verhuizers is student aan een hogere opleiding waardoor in de stad een hoger percentage lager opgeleiden blijft wonen. Het wegtrekken van studenten zorgt tevens voor een mate van ontgroening. De ontgroening en het eerder benoemde feit dat veel inwoners in de bijstand zitten in Zutphen kan zorgen voor achteruitgang en verloedering van stad. Zo wordt tevens ondersteund door Noij (2015). Noij stelt dat een sociaal-culturele ontwikkelingen waargenomen kan worden in een stad doordat studenten en werkende werktrekken waarna de minder bedeelde in de samenleving in de stad (achter)blijven. Dit levert sociale en economische problemen op voor de stad. Door het behouden, en wellicht het creëren van een woonklimaat met aantrekkingskracht, van jongeren wordt beroep gedaan op het vitaal en levendig houden van de stad.

In Zutphen is voor jongeren geen mogelijkheid tot het volgen van een HBO of WO studie. Enkel het ROC biedt de gelegenheid voor een vervolgopleiding voor jongeren in Zutphen. De afwezigheid van HBO en WO instellingen zorgt deels voor de afname van het aantal jongeren. Zo is in de twee grote steden in Gelderland waar wel de aanwezigheid van ten minste een hogeschool is, Nijmegen en Arnhem, een toename aan jongeren waarneembaar (De Jong, Boers, Wegstapel en Meulenbroeks, 2014). Echter is de

aanwezigheid van een HBO of WO instelling geen garantie voor het aantrekken van jongeren, zo is gebleken uit onderzoek van Boers, Fokkema en Van Rijswijk (2010). Zo vindt in Deventer en Apeldoorn, ondanks de HBO instelling Saxion, een afname van het aantal jongeren plaats. Dit is te verklaren door het groeiende aantal thuiswonende jongeren (Nu, 2015). Zo blijkt uit onderzoek dat in Deventer en Apeldoorn het grootste aantal studenten inwonend is buiten de studiestad of uitwonend buiten de studiestad. Hieruit is af te leiden dat de studenten die op kamers gaat wonen dit niet snel in de studiestad zelf doet maar naar waarschijnlijkheid een attractievere studentenstad zoekt (Apollo, 2014). Wel blijkt dat in beide steden daarentegen een redelijk groot aandeel uitwonende studenten zijn die ergens anders studeren. Daarnaast is uit onderzoek van Apollo (2014) gebleken dat van alle studenten in Nederland 31% uitwonend in de eigen studiestad, 8% uitwonend is in een andere studentenstad en 10% is elders uitwonend. Deze 10% zou overeenkomen met studenten die zich zouden vestigen in een stad als Zutphen. Opvallend is dat de studenten die niet in de eigen studiestad gaan wonen gemiddeld ouder zijn dan de studenten die wel in de eigen studiestad wonen.

Het uit huis gaan van jongeren wanneer een studie gevolgd wordt is nader toegelicht in het onderzoek van Luijten (2013). Luijten stelt dat vooral studenten aan hogere onderwijsinstellingen (HBO en WO) verhuizen naar de betreffende studiestad. Tevens verhuizen jongeren wegens de levensstijl die voor een jongeren aantrekkelijk is en het best mogelijk in een grote stad. In de grote steden is nog altijd een toenemend aantal studenten waardoor de vraag naar woningen toeneemt. Daarbij is de moderne student veeleisender dan de student van een aantal jaar geleden. Dit wordt ondersteund door Thomsen en Eikemo (2010) die stellen dat studenten tegenwoordig minder vaak voorzieningen willen delen maar wat meer geld over hebben voor eigen voorzieningen. Dit wordt door Van Der Vlught en Van Iersel (2010) eveneens als een ontwikkelingen benoemd, zo blijkt dat in 2010 het aantal studenten met een zelfstandige woningen met 2% gegroeid in tot 43%. Tevens worden door Van Der Vlught en Van Iersel (2010) de toenemende kwaliteitseisen van de student en het langer thuis blijven wonen benoemd als ontwikkeling. Wat betreft het op kamers gaan speelt daarnaast ook een financieel aspect een rol. Zo zal bij bijvoorbeeld een verhoging van collegegeld of verlaging van studiefinanciering mogelijk een minder aantal studenten op kamers gaan wonen (Luijten, 2013). De huidige veranderingen in de studiefinanciering geldend voor beginnende studenten vanaf 1 september 2015 kan van invloed zijn op het aantal jongeren dat direct op kamers gaat wonen (Rijksoverheid, 2015).

In de regio Stedendriehoek is behoefte aan meer technische beroepsgroepen wegens kwalitatieve en kwantitatieve hiaten in het huidige niveau. Dit met oog op een krimpende bevolkingsgroep (Agenda Stedendriehoek, 2012). Om hieraan te voldoen dient meer aantrekkelijkheid voor jongeren gecreëerd te worden. Dit om zowel eigen talent beter benutten als het aantrekken van jonge en nieuwe (internationale) jongeren.

### **Krimp en ontgroening**

In de aanleiding is beschreven dat er in Zutphen sprake is van krimp. Deze krimp komt met name door de ontgroening van Zutphen. Daarnaast is sinds 2013 zichtbaar dat er meer mensen overlijden dan dat er geboren worden in Zutphen (Kerncijfers Zutphen, 2015). Eveneens is zichtbaar dat sinds 2013 meer mensen uit de stad vertrekken dan dat er vestigen. De krimp heeft een aantal ruimtelijke gevolgen aldus Saris (2012). Zo zal op de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief een verandering plaats moeten vinden, de leefomgeving kan verslechteren waardoor het in een neerwaartse spiraal komt en de draagkracht voor voorzieningen zal dalen. Onder de noemer leefomgeving behoren aspecten zoals de

sociale veiligheid, huishoudensamenstellingen en de fysieke staat van gebouwen. De daling in draagkracht voor voorzieningen wordt vooral ervaren in Zutphen voor de voorzieningen voor jongeren.

De krimp in Zutphen is de laatste jaren aan de gang en lijkt in een neerwaartse spiraal te zijn. Zo zijn er grote organisaties zoals Liander en Paperlinx vertrokken (Stentor, 2015) en failliet (Stentor, 2015).

Daarnaast zijn er plannen dat de rechtbank en de jeugdgevangenis tevens verdwijnen uit Zutphen. Deze ontwikkelingen zorgen voor minder werkgelegenheid in de stad wat er indirect voor zorgt dat er 'jonge' inwoners in de stad wegtrekken. Doordat er minder jongeren in de stad wonen zijn er vervolgens minder bedrijven en ondernemers geneigd zich te vestigen in Zutphen.

### Huisvestingbehoefte

Wat betreft de huisvestingbehoefte zal met name uitkomst geboden worden aan de hand van kwantitatieve dataverzameling. Een deel literatuuronderzoek is verricht naar reeds uitgevoerde onderzoeken naar behoeftes van een vergelijkbare doelgroep. In 2015 is onderzoek uitgevoerd door Jong Wonen naar huisvestingbehoeften onder jongeren in Gelderland (Rutgers, 2015). Het onderzoeksrapport Jong Wonen (Jong achterhoek 2020) beschrijft een aantal aanbevelingen die in de Achterhoek genomen dienen te worden. Eén van deze aanbevelingen is het goed afstemmen van de woonvraag en het aanbod voor jongeren. De afstemming dient gemaakt te worden op regionaal niveau op basis van concrete behoeftes per locatie. Daarbij wordt geadviseerd in de Achterhoek te starten met pilotprojecten van zowel goedkope huur- als koopwoningen. In tabel IV.2 is weergegeven wat de overeenkomsten en verschillen zijn tussen dit jongerenhuisvestingonderzoek van het onderzoek vanuit de Achterhoek.

**Tabel IV.2: vergelijking jongeren in Zutphen en in de achterhoek**

Onderwerp	Resultaat jongeren in Zutphen	Resultaat jongeren in de Achterhoek
Gemiddelde leeftijd	23 jaar	25 jaar
Verdeling man / vrouw	56% vrouw en 44% man	65% vrouw en 35% man
Verdeling woonsituatie	56% inwonend 16% alleenstaand 26% samenwonend	46% inwonend 22% alleenstaand 28% samenwonend
Verdeling in opleidingsniveau	39% MBO 28% HBO 11% WO 22% basis/voorgezet onderwijs	37% MBO 31% HBO 10% WO 20% basis/voorgezet onderwijs
Verhuizen naar ...	38% wil binnen Zutphen en 28% maakt het niet uit	80% wil binnen of naar de Achterhoek
Verhuizen binnen Zutphen/Achterhoek naar tijd	18% wil binnen 6 maanden binnen Zutphen verhuizen	32% wil binnen 6 maanden binnen de Achterhoek verhuizen
Belangrijkste verhuisredenen	35% zelfstandig wonen 19% groter wonen 9% gezinssamenstelling en school/studie dichtbij	50% zelfstandig wonen 30% gezinssamenstelling 23% groter wonen
Type woning * Belangstelling per type los bevestigd in Zutphen	61% huurwoning 51% koopwoning 52% huur appartement/studio	49% huurwoning 20% koopwoning 31% maakt niet uit

Type bouw	55% bestaande bouw	12% nieuwbouw
* Belangstelling per type los bevroegd in Zutphen	73% bestaande bouw 31% transformatie leegstand 21% maakt niet uit	16% bestaande bouw 72% maakt niet uit
Woonbehoeften	98% de prijs	35% de prijs
* Belangstelling per type los bevroegd in Zutphen	83% winkelveorzieningen 82% oppervlakte 82% sociale veiligheid	24% omgeving 9% werk / studie dichtbij 8% oppervlakte
Problemen bij het zoeken naar een woning	44% prijs te hoog 30% wachttijd te lang 30% geen geschikt aanbod	52% geen geschikt aanbod 48% prijs te hoog 42% wachttijd te lang
Huurprijs	94% onder de €700 per maand Meeste vraag €350 – €500	78% onder €710 per maand Meeste vraag €389 – €557
Koopprijs	€100.000 – €200.000	€150.000 – €200.000

Daarnaast zijn de huisvestingbehoefte van jongeren onderzocht door Wiederhold (2014). Uit het onderzoek blijkt dat jongeren veel behoefte hebben aan privacy, betaalbaarheid en groenvoorzieningen in de buurt. Daarnaast blijkt uit het thesisonderzoeksrapport van Wiederhold (2014) dat aspecten zoals betaalbaarheid, materiaalgebruik, het delen van ruimtes en het belang van duurzaamheid behoren tot huisvestingsbehoeften. Uit haar onderzoek is gebleken dat voor jongeren de betaalbaarheid en goede voorzieningen dichtbij belangrijk gevonden worden. Daarnaast vinden jongeren de beschikking over privacy en duurzaamheid belangrijke aspecten. Minder belangrijk en hoeft wordt bevonden, in tegenstelling tot resultaten uit literatuur, het delen van activiteiten of ruimtes met buurtbewoners. Tevens worden de resultaten van Wiederhold ondersteund door Donken (2015). Donken (2015) geeft aan dat de betaalbaarheid en identiteit van de woningen van groot belang is voor jongeren.

Het Woningmarktonderzoek 2014 van Zutphen geeft deels een bevinding die van toepassing is op de casus jongerenhuisvesting. Zo blijkt dat van de 21% geïnteresseerden in Wonen Boven Winkels met 42% bijna de helft onder de 24 jaar te zijn. Het merendeel jongeren is eveneens zichtbaar bij het wonen in een verbouwd kantoorpand. Hierbij is van de geïnteresseerden (35%) 35% jonger dan 24 jaar (Woningmarktonderzoek, 2014, p. 27).

#### *Deelvraag 2.1 en 2.2*

Om te kunnen voldoen aan de huisvestingbehoefte van jongeren is naar twee aspecten gekeken op gebied van huisvesting. Zo is gekeken naar geschikte panden en naar geschikte locaties in de stad. Het kan zijn dat de locaties als minder geschikt bevonden wordt maar het pand als zeer geschikt of andersom, het pand minder geschikt maar de locatie zeer geschikt. De geschiktheid van een locatie of pand voor jongeren kan gezien worden als de behoefte van de doelgroep. De concrete onderzoeksresultaten naar de behoefte van de doelgroep is weergegeven in paragraaf 4.2. Naast de behoefte van de jongeren is vanuit het oogpunt van de gemeente Zutphen de meest geschikte locatie vast te stellen. Dit is gedaan aan de hand van huidige en geplande ontwikkelingen in de stad.

Ontwikkelingen en plannen dienen in lijn te zijn met de woonvisie van de gemeente Zutphen. Deze woonvisie is in 2013 opgesteld en geldt tot en met 2017. In de huidige situatie, waarbij dit vraagstuk is

ontstaan, dient rekening gehouden te worden met de opgestelde doelen in de woonvisie. In de woonvisie, en de ontwikkelingsvisie 2020 (1999) staat opgesteld dat de huidige bestaande identiteit behouden dient te blijven. Onder de huidige identiteit van Zutphen wordt het volgende verstaan.

- Eén van de oudste steden van Nederland
- Historische binnenstad met twee kernen, Zutphen en Warnsveld
- Dynamische en moderne stad
- Groen achterland
- Ligging aan de IJssel
- Hoog voorzieningsniveau met regionale verzorgingsbereik
- Goede sociale, culturele en zorg voorzieningen
- Diverse woonvormen
- Grote aantrekkingskracht voor creatieve klassen (ICT, architecten, musici) en jonge gezinnen

De centrumlocatie het Basseroord in Zutphen is sinds een aantal jaren in de planning om te herstructureren. Het Basseroord zou mogelijk een geschikte locatie zijn voor het creëren van huisvesting voor jongeren met daarbij bijvoorbeeld excentrieke winkeltjes (Kool, 2015). Echter zijn de plannen voor het Basseroord stil komen te liggen omdat er in de eerste fase geen supermarkt is weten te vinden die geïnteresseerd is zich te vestigen in het gebied. Daarnaast is momenteel het Basseroord en de Nieuwstad plangebied voor het heraanleggen van bestrating en groen. Dit dient eind 2015 of begin 2016 opgeleverd te worden (Stentor, 2015). Het Basseroord is voor jongeren een gunstige locatie in het centrum en dichtbij het centraal station gelegen.

In Zutphen is vanaf 2014 een herstructurering aan de gang van het gebied Noorderhaven. In Noorderhaven zal een nieuwe jachthaven aangelegd worden met daaromheen luxe appartementen. Daarnaast is een deel met goedkopere appartementen en huurwoningen aanwezig (Noorderhaven, 2015). Momenteel is één deelgebied binnen Noorderhaven nog in afwachting omtrent de financiering van het project. Dit gebied is het Ubuntuplein, wat met name gericht is op het huisvesten van ouderen. Wegens het niet rond krijgen van financiering liggen hier wellicht mogelijkheden in de toekomst voor het realiseren van andere typen huisvesting. Deze locatie is dichtbij het centrum en zeer gunstig ten opzichte van het OV.

Naast deze twee ontwikkelingen is vanuit de gemeentelijke optiek het hergebruik en transformeren van leegstaand vastgoed een mogelijkheid. Er staan anno 2015 een aantal panden leeg in de stad die geschikt kunnen zijn voor jongerenhuisvesting. Uit onderzoek van Kool (2015) blijkt dat transformatie van leegstaand vastgoed gezien kan worden als een duurzame oplossing.

### **Duurzaamheid**

Zoals benoemd houdt de regio zich actief bezig met het thema duurzaamheid. In de strategische agenda (2014) staat opgenomen dat de regio Stedendriehoek in 2030 energieneutraal wil zijn. Om dit bereiken is het van belang dat huidige ontwikkelingen aandacht besteden aan duurzaamheid.

In de regio Stedendriehoek, waar Zutphen onderdeel van uitmaakt, speelt het thema duurzaamheid en energieneutraal een belangrijke rol. De regio wil zich profileren als de Cleantech Regio door zich in te zetten op innovatieve oplossingen, een circulaire economie en het versterken van een groene en schone leefomgeving (Omgevingsagenda, 2015). De regio Stedendriehoek heeft in 2015 de EO Weijers prijsvraag

mogen uitvoeren met als doel het zoeken naar creatieve en innovatieve oplossingen om als regio in 2030 energieneutraal te zijn. De winnaars van de EO Wijers prijsvraag hebben geen directe link en zijn niet concreet van toepassing op het stageonderzoek.

### **Investing en exploitatie**

Naast de huisvestingsbehoefte is onderzocht wat een passende vorm van huisvesting kan zijn voor jongeren.

Voor het creëren van huisvesting is het van belang dat het financieel haalbaar is voor de verhuurder. Wegens de lage kapitaalkracht van doelgroep dienen de financiën nauwkeurig in kaart gebracht te worden om financiële haalbaarheid te kunnen bewerkstelligen. Wanneer een pand reeds voor lange tijd leeg staat wordt door Arcadis (2013) gesteld dat de eigenaar van het pand op de waarde af dient te boeken. Op deze wijze kan het pand tegen een relatief lage prijs aangeboden worden aan de doelgroep. Dat het afboeken op de waarde van leegstaande panden een oplossing kan zijn tegen leegstand wordt ondersteund door onderzoek van DTZ Zadelhoff (Vastgoedmarkt, 2012). Bij het afboeken op de waarde van een leegstaand pand zal tevens beroep worden gedaan op het transformeren van leegstaand vastgoed. Een voorbeeld van transformatie in Apeldoorn is door City Side Apartments een kantoorpand getransformeerd tot starterswoningen. City Side Apartments heeft als doel om oude 'waardeloze' kantoren op A-locaties te transformeren naar appartementen. Het oude kantoorgebouw in Apeldoorn wordt getransformeerd tot 26 appartementen van 28 tot 65 m<sup>2</sup> voor een huurprijs onder de €700 per maand. Hiermee vallen de appartementen in de sociale huursector waardoor de bewoners, van 23 jaar en ouder, huursubsidie aan kunnen vragen. In het onderzoek Van leegstand naar droompand (Kool, 2015) worden diverse voorbeelden van transformatie benoemd. Tevens is in Nederland door de overheid een Transformatieteam opgezet als gevolg van het hoge aantal leegstaande panden. Het transformatieteam, die zich onder andere richtten op jongeren, stelt dat jongeren vooral gesteld zijn op een binnenstedelijke locatie. Daarnaast stellen jongeren veelal een lage prioriteit aan het afwerkingsniveau en de uitstraling van het pand (Transformatieteam, 2015).

Het transformeren van vastgoed naar woningen brengt kosten met zich mee. Om de kosten van de transformatie te kunnen berekenen zijn een aantal rekenmethodes te gebruiken. Zo heeft Ooms en Steetskamp (2011) een berekeningsmethode opgesteld aan de hand van een aantal projecten. Echter geven Ooms en Steetskamp (2011) aan dat jongerenhuisvesting enkel rendabel is voor een periode van ten minste 15 jaar. Daarnaast kan de kostenmethode van Hoendervanger, Van Der Voordt en Wijnja (2012) gebruikt worden. Ook is er een rekentool vanuit BBN Adviseurs te gebruiken (2015). Daarnaast worden in het thesissrapport van Kool (2015) een aantal rekenmethodes toegelicht. Gelinck benoemd in Transformatie van kantoorgebouwen (van der Voordt, 2007) dat op een aantal mogelijkheden de financiële haalbaarheid behaald kan worden. Dit kan door bijvoorbeeld het bijbouwen van extra verdieping(en), creatieve oplossingen in het bouwbesluit, gemeentelijke subsidies en besparen op het opleveringsniveau.

Een andere vorm van investeren is crowdfunding. Uit onderzoek van Kool (2015) blijkt dat crowdfunding kansen kan bieden voor transformatie en jongerenhuisvesting. Crowdfunding zorgt voor draagkracht en maakt het voor een vastgoedeigenaar een nieuwe invulling voor een pand te vinden. Echter kan een nadeel zijn dat het in combinatie met andere investeerders niet tot werking komt omdat het relatief een onbekende methode is. De gemeente Zutphen staat open voor 'nieuwe' vormen waarop geïnvesteerd kan worden zoals crowdfunding. Dit houdt niet in dat de gemeente zelf zal investeren in het project. In Utrecht

is anno 2015 een project met studentenhuisvesting gerealiseerd door middel van crowdfunding. Via de organisatie CrowdAboutNow is in vijf maanden tijd het streefbedrag van een half miljoen overtreft met een investering van bijna zeven ton voor het realiseren van 180 studentenwoningen (CrowdAboutNow, 2015). De investeerders in het project verdienen over een periode van 7 jaar de investering terug met een rente van 42% over de gehele looptijd.

Daarnaast is onderzocht of er in andere vergelijkbare gemeentes onderzoek of realisatie van jongerenhuisvesting aan de orde is. Zo is gebleken dat in Waalwijk een CPO project opgezet is waarbij een onderdeel uit jongerenhuisvesting bestaat. Een jongerenhuisvestingorganisatie heeft zich aangesloten bij het CPO project en wil woningen gaan realiseren voor 61 jongeren (gebiedsontwikkeling.nu, 2013). Daarnaast is aandacht besteedt voor jongerenhuisvesting in Barendrecht. Hier was het plan vanuit de gemeente om woning voor jongeren te realiseren in het oude zwembad de Vlinderslag (visierapport Barendrecht, 2011). Echter heeft dit niet plaats gevonden wegens het niet bereiken van een overeenstemming tussen de gemeente en een woningcorporatie.

### De woningmarkt

Het vinden van een financieel geschikte woning blijkt voor jongeren een lastig obstakel. De drempel voor jongeren om over te stappen op sociale huur is veelal te hoog stelt Noordam (2015). De nieuwe Huisvestingswet 2014 en de Woningwet maken het mogelijk voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar om een tijdelijke huurovereenkomst te tekenen. Hierdoor wordt de doorstroom vereenvoudigd. Dit houdt in dat het voor jongeren mogelijk is om een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. De tijdelijke huur gaat in voor een periode van vijf jaar als niet meer voldaan wordt aan de bedoelde doelgroep. Dit geldt bijvoorbeeld voor studentenwoningen. In deze periode van vijf jaar kan de verhuurder met 'dringend eigen gebruik' beroep doen op de woning waardoor de huurovereenkomst vervalt. Als dit niet gedaan wordt zal na een periode van vijf jaar het huurcontract voor onbepaalde periode zonder huurverhoging gelden.

Een belangrijke reden dat het voor jongeren lastig is om aan een woning te kopen is het verschil in prijs tussen kamerhuur en een zelfstandige woning. Daarbij vormt de huursubsidiiegrens een obstakel. In de leeftijd tot 23 jaar is de subsidiabele huur €409,92 per maand waar het boven de 23 jaar op €710,68 per maand ligt (Rijksoverheid, 2015). Bij het doorlopen van een 'normale' studieroute, of zonder studie, is men veelal jongeren dan 23 jaar bij het zoeken van een woning. Doordat de subsidiabele huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar lager ligt is het niet eenvoudig een betaalbare woning te vinden. Dit blijkt eveneens uit vragen gesteld aan de tweede kamer door jongeren (Vraagde2ekamer, 2015).

Op 1 januari 2015 telt de gemeente Zutphen een totaal van 21.695 woningen. De onderstaande tabel geeft het aantal woningen per wijk, de verhouding tussen koop en huur en de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen aan in Zutphen.

**Tabel VI.3: aantal woningen en gemiddelde WOZ-waarde in Zutphen naar woonwijk**

Wijk	Aantal woningen	% koop	% huur	Gem. WOZ-waarde
Centrum – De Hoven	4739	44,8%	55,2%	€ 185.200
Waterkwartier	4946	36,8%	63,2%	€ 144.300
Noordveen	2184	57,0%	43,0%	€ 173.700
Zuidwijken	3115	53,9%	46,1%	€ 157.300
Leesten	2990	74,3%	25,7%	€ 221.400
Warnsveld	3721	64,2%	35,8%	€ 238.400
Totaal	21695	55,2%	44,8%	€ 186.717

Dat in de gemeente Zutphen de mogelijkheid aanwezig is om tegen zeer lage kooprijzen woningen te realiseren blijkt uit de zes woningen die in begin 2016 opgeleverd gaan worden in Warnsveld (Stentor, 2015). De zes woningen die gebouwd worden op het terrein van een voormalige supermarkt en later installatiebedrijf worden in de markt gezet voor een kooprijzen tussen de €158.000 en 182.000 per woning van ruim 100 m<sup>2</sup>.

Zutphen is met haar woningbouw afhankelijk van het woningcontingent dat opgesteld is door de provincie Gelderland. In de provincie Gelderland is het huidige woningcontingent opgesteld aan de hand van de Basis Administratie Gebouwen (BAG). In het woningcontingent, geldend tot 2019, heeft Zutphen in het begin van 2015 nog slechts 674 woningen over om te bouwen. Het lage aantal te bouwen woningen aan de hand van het woningcontingent heeft deels te maken dat de provincie zich met het opstellen van het contingent sterk aan de BAG gehouden heeft. Met de introductie van de BAG in 2012 is het aantal woningen in de totale woonvoorraad in Nederland veranderd doordat bepaalde woningen wel of niet een woonfunctie hebben volgens de BAG waar ze voorheen een andere functie hadden (CBS, 2014). De verschillen in de BAG en daarbij de sterke krimp in Zutphen heeft ervoor gezorgd dat de provincie een beperkt aantal te bouwen woningen voor Zutphen in het contingent geplaatst heeft. Waar de huurdervereniging Samen Eén uit Eerbeek uit onderzoek concludeert dat de regio stedendriehoek de komende jaren zal kampen met een tekort aan huurwoningen (Stentor, 2014) wordt dit tegengesproken door onderzoek van de ING. Onderzoek van de ING (Stentor, 2014) wijst uit dat de regio Stedendriehoek de komende jaren ruim in de woningvoorraad zal zitten waardoor een overschot in plaats van tekort aan woningen op de markt ontstaat.

Het aanbieden van woningen tegen een lage prijs is te realiseren wanneer efficiënt met de ruimte omgegaan wordt. Het creëren van compacte woningen met een laag aantal vierkante meter is een ontwikkeling die de laatste jaren steeds vaker zichtbaar is. Deze woningen zijn ontworpen om de ruimte optimaal te benutten of te besparen. Hierbij kan gedacht worden aan een opklapbaar bed, halve verdiepingen in de woning of componenten met een dubbele functie. Op deze wijze kan ruimte en indirecte kosten bespaard worden, wegens de mogelijkheid om meerdere woningen te plaatsen op een oppervlakte waar 'normaal' één woning gestaan had. Voorbeelden hiervan zijn de appartementvorm van de XSDeluxe (2015), de Zweedse studentenwoningen van Tengbom en het Duitse project Staytoo (2015). Tevens is dit aspect zichtbaar met een complete woning van bouwbedrijf Heijmans (2015). De woningen van Heijmans One vallen in de prijscategorie koop van €70.000 tot €80.000 of huur rond de €700 per maand. De Heijmans One zijn ontworpen voor de generatie jongeren die teveel verdient voor sociale huur en te weinig voor de vrije huursector. De woning kunnen geplaatst worden op een pauzelandchap in beheer van bijvoorbeeld een corporatie. Voor de Heijmans One zal een gebruikersovereenkomst in plaats van een huurcontract afgesloten worden en het behoort tot het roerend goed. Heijmans stelt het haar rekenmodel voor de One woning (Prijsoverzicht Heijmans One, 2015) dat de woning voor een periode van 15 jaar voor 30 woningen van €76.650 per woning. De grondprijs in Zutphen voor woningen bedraagt €275. Aangezien het gaat om tijdelijke woningen is er sprake van erfpacht. Voor erfpacht geldt dat er 5% per jaar betaald wordt van de grondprijs. Dit komt voor de Heijmans One van 45 m<sup>2</sup> uit op €618,75 per jaar. Inclusief onderhoudskosten van €750 per jaar bedraagt de minimale huur €539,89 per jaar per woning in de Cruise Control uitvoering voor een periode van 15 jaar. Het project van Tengbom zijn studentenwoningen die naast ruimtebesparend ook duurzaam geproduceerd en recyclebaar zijn. Daarnaast is eveneens door Tengbom het project 'container village' ontwikkeld. Deze woonvorm met containers wordt door diverse organisaties al gebruikt voor het creëren van bijvoorbeeld kantoorruimtes of



hotelkamers. Het fenomeen om met containers een stadsdeel te maken is tevens terug te vinden in steden als Amsterdam, London en New York.

Tot op heden kan gesteld worden dat er een te laag aanbod betaalbare woningen zijn voor jongeren. Door een tekort aan 'goedkope' starter- en jongerenwoningen ontstaat de kans op huisjesmelkers. Een huisjesmelker wil zeggen dat een verhuurder in financieel opzicht alles uit de verhuur probeert te halen. Veelal levert dit slecht onderhouden en onveilige panden en woningen op die voor een te hoge prijs verhuurd worden. Doordat er geen andere opties voor jongeren en starters dan deze woningen te huren is het bestaan van huisjesmelkers mogelijk. Een aantal jaar terug heeft Zutphen te maken gehad met een huisjesmelker. Rood Jong SP beschrijft in *De Klopperspanden* (2010) de situatie omtrent de woningen van verhuurder Kloppers. Het rapport beschrijft de slechte staat van onderhoud en onveiligheid van verhuurde kamers en studio's aan de Burgermeester Dijkmeesterweg 11 en 31, Marspoortstraat, Stationsplein 15, 17, 19 en Preabsterkamp 19. Een aantal aspecten zoals onbrandveilig, een te hoge luchtvochtigheid, loshangende elektriciteit- of ventilatieaansluitingen, geen privacy voor de bewoners en te hoge kosten zijn geconstateerd in de panden van Kloppers. Doordat de vraag naar 'betaalbare' woningen hoger is dan het aanbod zijn dergelijk praktijken mogelijk. Om tegen te gaan dat huisjesmelkers de kans krijgen pleit de SP ervoor in Zutphen om leegstaande panden te transformeren naar (kamer)woningen (Zutphen SP, 2013).

Een vorm van onzelfstandige woningen dat in opkomst is, is het 'Friendscontract'. Het friendscontract heeft de naam te danken van de Amerikaanse tv serie 'Friends' waar een groep vrienden gezamenlijk tegen, een gemiddeld per persoon, lage huurprijs een volledige woning huren (Volkskrant, 22 augustus 2015). Een organisatie die zich in Nederland bezig houdt met dergelijke contracten is Stadgenoot (2015). Stadgenoot verhuurt woningen in Amsterdam waar je met een groep vrienden het contract aan kan gaan. Een voorwaarde van het contract waarmee Stadgenoot zekerheid waarborgt is het vragen van 6 maanden huur als borg en de huurders dienen samen minimaal 3 keer de brutohuur te verdienen. Echter zijn voor de friendscontracten tevens nadelen te benoemen. Zo kan bij het huren van een sociale huurwoning de huurprijs fors verhoogd worden omdat het gezamenlijke inkomen van de bewoners boven de huurgrens uitstijgt. Daarnaast zal bij wanbetaling van één van de bewoners de huurder die het contract getekend heeft hierop direct aangesproken worden door de corporatie in plaats van de wanbetaler. Tot slot wordt door friendscontracten de kans op huisjesmelkers vergroot. Particulieren kunnen ervoor kiezen een dergelijke contract constructie aan te gaan met huurder waardoor voor gemeentes inzicht in de woonsituatie verdwijnt, zo blijkt uit onderzoek van Jansen (Utrecht nieuws, 2015).

Het friendscontract is een contractvorm die aangegaan wordt voor een woning in de vrije sector. Het is bij de corporaties die het anno 2015 aanbieden niet mogelijk een woning te huren met het contract in de sociale huursector. Dit is om doorstroom te behouden in de sociale huur. Bij het friendscontract heeft de huurder enkel een opstal- en woonhuisverzekering via de verhuurder. Inboedel-, brand- of aansprakelijkheidsverzekering zal door de huurder zelf afgesloten moeten worden. Voor de woning kan op elk moment het huurcontract opgezegd worden. Wanneer bijvoorbeeld één huurder de woning verlaat moeten de andere bewoners zorgen voor het opbrengen van de totale huur. Wanneer de ondertekende van het contract de huur opzegt kan het contract overgenomen worden door een andere huurder of dient de woning door de andere bewoners verlaten te worden. De woning kan enkel betreden worden als het gezamenlijke inkomen van de inwoners boven de vrije huursector grens ligt. Het totale inkomen van de bewoners zal dan ook doorgegeven worden aan de belastingdienst.

Jongeren zijn op gebied van huisvesting te benoemen als doelgroep met specifieke wensen en behoeften. Op voorhand kan gesteld worden dat de doelgroep een relatief laag budget te besteden heeft. Hierdoor matched het huidige aanbod vaak niet met de vraag. Er zijn meerdere doelgroepen met specifiek huisvestingbehoefte zoals ouderen(zorg), (zorg voor) verstandelijk beperkten, studenten, gezinnen en statushouders. Aan de hand van literatuur worden de benoemde groepen beschreven.

Tegenwoordig is de levensverwachting van ouderen in Nederland stijgend (CBS, 2011). Daarnaast blijven ouderen langer vitaal en wonen langer zelfstandig. Dit zorgt tevens voor een relatief stijgend aantal ouderen in verzorgingstehuizen. Een manier waarop hiervoor een oplossing gevonden kan worden is het huisvesten van ouderen samen met jongeren. Zo worden twee huisvesting behoevende doelgroepen voorzien waarbij de ouderen huishoudelijke hulp en gezelschap krijgen en de jongeren een betaalbare woning. Dit wordt reeds gedaan bij Humanitas in Deventer. Bij Humanitas wonen zes jongeren in een woning ter waarde van €300 per maand. Ter compensatie van de huur dienen de jongeren ten minste 30 uur per week met de ouderen op te trekken waarbij zoal klusjes in huis, boodschappen doen en een praatje maken toe behoren (Humanitas, 2015). Eveneens wordt in Utrecht bij verzorgingshuis Tolsteeg (Duic, 2015) de combinatie gemaakt tussen woningen voor jongeren en woningen voor ouderen. Tevens is hier van belang dat de jongeren en starters 'gevoel hebben met de situatie' (Duic, 2015). Dit project aan de Tolsteeg, genaamd De Saffier, bevat 49 kamers en 111 studio's voor jongeren. De woonruimtes lopen uiteen van 19 tot 60 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van €375 tot €750 per maand. Dit project is gefinancierd door middel van crowdfunding. Door bijdrages van minimaal €250 euro is een bedrag van ruim €150.000 opgehaald. Bij het investeren van meer dan €10.000 krijg je een studio in het gebouw ter beschikking. Daarnaast krijgen de bewoners de mogelijkheid om de eerste 2 jaar huur in één keer te betalen met korting van 2 maanden (Socius, 2015). De ontwikkeling is eveneens te zien in een aantal andere landen zoals België, Duitsland en Frankrijk (KCWZ, 2008).

De gemeente Zutphen is vanaf september 2015 bezig met het huisvesten van statushouders voor zowel tijdelijke als langdurige opvang. Voor het vinden van langdurige huisvesting kan de koppeling gemaakt worden met het huisvesten van jongeren in Zutphen. Bij interesse van jongeren in het samenwonen met statushouders, bijvoorbeeld leeftijdsgenoten of alleenstaanden die een helpende hand zoeken, kan deze huisvesting van twee doelgroepen op één locatie plaats vinden. Uit onderzoek door Van Heerde (2014) is gebleken dat het langdurig huisvesten van statushouders geen eenvoudig vraagstuk is. De grootste doelgroep statushouders zijn jongeren onder de 23 jaar waardoor enkel huursubsidie verkregen kan worden bij een woning onder de €401 per maand. Tevens zijn procedures veelal te langdradig waardoor men te lang in de tijdelijk opvang blijft voordat gezocht kan worden naar een vaste woning. Voor deze jonge doelgroep statushouders zou een combinatie met het huisvesten van jongeren een uitkomst kunnen bieden. Bij het delen van een woning of pand tussen jongeren en statushouders leren statushoudersleeftijdsgenoten kennen waardoor een instroom in de maatschappij vereenvoudigd kan worden. Een organisatie die zich bezig houdt met het samen huisvesten van jongeren en statushouders is De Key in Amsterdam. Zo worden momenteel in het oude GAK kantoor woningen gerealiseerd voor 250 studenten en 250 statushouders (Parool, 2015).

In Zutphen is op 8 september 2015 door de gemeentelijke raad besloten om naast het reeds geplande AZC (asielzoekerscentrum), voor 750 statushouders, een tijdelijk opvang van 3 tot 4 maanden tot een vaste opvang tot 5 jaar te organiseren voor ongeveer 400 statushouders. Dit proces heeft een zeer hoge prioriteit binnen het team Omgeving waarvoor binnen een aantal weken een huisvesting gerealiseerd dient

te worden. Dit is een ontwikkeling waar wellicht met het realiseren van jongerenhuisvesting rekening mee gehouden dient te worden.

#### *IV. II Veldonderzoek*

##### *Deelvraag 1.1 en 1.2*

### **Jongeren**

De populatie van het onderzoek geeft een beeld van de jongeren in Zutphen. Zo zijn er de meeste jongeren in Zutphen met de leeftijd 17 en 18 jaar. In beide leeftijden wonen ruim 550 personen in Zutphen. De andere leeftijdscategorieën, 19 tot en met 30 jaar, bevatten allen tussen de 400 en 500 personen. De verdeling tussen mannen en vrouwen is precies 50%. De jongeren in Zutphen wonen met name in de wijken Waterkwartier, Leesten, Warnsveld en het Centrum. Wel is in deze wijken een verschil zichtbaar, waar het Waterkwartier en Centrum populair zijn op hogere leeftijd zijn Warnsveld en Leesten met name bij de jonge jongeren populair.

De respons op de enquête biedt inzicht in de wensen en behoefte van de jongeren in Zutphen. Met een behaalde respons van bijna 6% zijn de analyses opgesteld. Om de betrouwbaarheid van de uitspraken te vergroten is aan de hand van korte analyses het verschil tussen de populatie en respondenten in kaart gebracht naar de volgende aspecten:

- Leeftijdsverdeling;
- Man / vrouw;
- Opleidingsniveau;
- Student of werkend.

### **Uit huis gaan**

De gehele populatie geeft inzicht in mogelijk de ontwikkeling van het uit huis gaan van jongeren. Zoals benoemd is de doelgroep 17 en 18 jarigen het grootst. Dit zou verklaard kunnen worden dat jongeren in Zutphen gemiddeld tot hun 18<sup>e</sup> thuis blijven wonen. Tevens is in de wijkindeling een ontwikkeling naar leeftijd zichtbaar. De wijken Leesten, Warnsveld, Waterkwartier en Zuidwijken ondervinden allen een daling onder de jonge jongeren (17–20). Daarentegen ondervinden het Centrum en Noordveen een stijging in de middel leeftijd (21–25). De wijken die een daling ondervonden in de jonge leeftijd (Leesten, Warnsveld, Waterkwartier en Zuidwijken) ondervinden allen een stijging vanaf een hogere leeftijd (26–30). Deze stijgingen en dalingen kunnen duiden op het uit huis gaan van jongeren.

De resultaten van het veldonderzoek geven inzicht in de huidige woonsituatie van de jongeren. Aan de hand hiervan is nader vast te stellen in welke mate en leeftijd thuis- en uitwonende jongeren in Zutphen het huis uit gaan en of een woning in Zutphen of buiten Zutphen gezocht wordt.

### **Huisvestingbehoefte**

Het kwalitatieve veldonderzoek is met name gericht op de wensen en behoeften van jongeren. Uit het veldonderzoek zijn een aantal bevindingen gedaan. Dit onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage VI. Naast het onderzoek naar de huisvestingbehoefte door middel van de enquête zijn er groepsgesprekken georganiseerd. Het verslag hiervan is ook in de rapportage in bijlage VI te lezen.

### *Deelvraag 2.1 en 2.2*

In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van het veldonderzoek op gebied van hoofdvraag 2. Deze resultaten zijn met name opgesteld uit interviews en door middel van een soort inventarisatie.

#### **Investering en exploitatie**

Het investeren in nieuwbouw is in Zutphen ingewikkeld voor de corporatie Woningbedrijf Warnsveld aldus Rademaker (persoonlijke communicatie, 18-11-2015). Zowel het zelf investeren is niet mogelijk als het laten doen van de investering door een externe partij. Dit komt door de nieuwe woningwet in 2015. Echter wordt momenteel een nieuwbouwproject gerealiseerd aan Breegraven in Zutphen door Woningbedrijf Warnsveld met investering door derden. “Via omwegen is er altijd wel wat te verzinnen” stelt Rademaker. Wat betreft het huisvesten van andere doelgroepen samen met jongeren zijn er weinig kansen in Warnsveld. Wel is de corporatie bereid mee te werken met een pilotproject. Dit is met succes vaker voorgekomen in het verleden.

Gossink stelt dat Ons Huis wel interesse heeft in het verhuren van woningen voor jongeren. Echter is hierbij wel de voorwaarde dat het op voorhand goed haalbaar dient te zijn qua de verhuurbaarheid en financiën (persoonlijke communicatie, 14-12-2015). Gossink denkt dat het vraagstuk in Zutphen voor een groot deel een belevingsvraagstuk is. Zo worden er al woningen gelabeld tot 23 en 30 jaar en blijkt de wachttijd minder lang dan in de beleving van de jongeren. Voor gecombineerde huisvesting evenals Wonen Boven Winkels ziet Gossink minder snel succesvol in vanuit het beheer van Ons Huis.

Oosterbaan en Hoogeveen (persoonlijke communicatie, 17-12-2015) zien niet de hoge noodzaak in Zutphen tot het creëren van jongerenhuisvesting. Dit is zowel omdat de stad niet voldoende aantrekkelijk is voor jongeren als de mening dat er al voldoende woningmogelijkheden zijn in Zutphen. Daarnaast wil ieder<sup>1</sup> het labelen van woningen verminderen om ervoor te zorgen dat iedereen de mogelijkheid heeft om te reageren op alle sociale huurwoningen. Oosterbaan stelt dat het immers niet de taak is van corporatie om specifiek voor één doelgroep te verhuren maar gewoonweg binnen de sector sociale huur. Ook is gecombineerde huisvesting vaak op papier een goed initiatief terwijl in de praktijk dit veelal te veel begeleiding en zorg kost. Het passend toewijzen zal mogelijk voor jongeren het vinden van een woning makkelijker worden maar actief bouwen of transformeren voor jongeren lijkt niet aan de order te zijn. Ook zijn Oosterbaan en Hoogeveen van mening dat de vraag groter lijkt dat het is omdat jongeren tegenwoordig direct een grote en betaalbare woningen willen terwijl ruim 20 jaar geleden jongeren genoeg namen met een klein ‘oud’ studentenkamertje.

Om tot een uitwerking te komen van jongerenhuisvesting zijn de beste kansen aanwezig op gebied van transformatie van leegstaand vastgoed. Dit omdat nieuwbouw in Zutphen lastig is qua beschikbare locatie en het woningcontingent. Bestaande woningbouw kan al bewoond worden door de jongeren maar voldoet niet aan de wensen en behoeften van de jongeren. Transformatie van een leegstaand pand zorgt er voor dat een kostenpost (lees leegstand pand) omgezet wordt naar een inkomstenbron. Daarbij zorgt transformatie van een leegstand pand voor een opwaardering van een wijk of stadsdeel en voorkomt het verpaupering.

Een interessant vorm van investering van project is crowdfunding. Het fenomeen crowdfunding is onderzocht in het rapport van leegstand naar droompand (Kool, 2015).

## Woningmarkt

Om nader te onderzoeken welke locaties geschikt zijn in Zutphen voor het creëren van jongerenhuisvesting is het thesisonderzoek van Kool (2015) geraadpleegd. Hierin worden een aantal geschikte locaties benoemd waar jongerenhuisvesting gecreëerd kan worden. Gebleken is dat het gebruik van gemeentelijke panden niet behoort tot een 'vereenvoudiging' bij het vinden van geschikt vastgoed. De gemeente is niet bereid een pand te herbestemmen of verkopen tegen een niet marktconforme prijs.

Eén van de geschikte locaties, nog niet nader benoemd door Kool (2015), is in het centrum de Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61. Dit betreft ruimtes die momenteel leegstaan boven winkels. De ruimtes, verdeeld over de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en deels 3<sup>e</sup> verdieping, bestaan uit 380 tot 565 m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping, 455 tot 640 m<sup>2</sup> op de 2<sup>e</sup> verdieping en 110 m<sup>2</sup> op de 3<sup>e</sup> verdieping. Met een totale ruimte in de pand van 945 tot 1315 m<sup>2</sup> biedt deze locatie ruime mogelijkheden voor woningen voor jongeren. Daarnaast is de locatie gelegen midden in het centrum van Zutphen aan het uiteinde van het winkelgebied de Beukerstraat. Voor deze panden is reeds een woningbouw ontwerp opgesteld door Aberdeen Asset Management.

De jongeren in de bijzondere instellingen zijn naast de literatuur onderzocht aan de hand van veldonderzoek. Eén van de mogelijkheden is een gecombineerde huisvesting van jongeren en ouderen. In Zutphen zijn twee grote instellingen voor ouderen actief, Sutfene en Polbeek. Heerink (persoonlijke communicatie, 2015) stelt dat Sutfene momenteel geen vastgoed heeft dat geschikt is voor het huisvesten van andere doelgroepen. Daarnaast is er enkel frictieleegstand en geen langdurige leegstand bij Sutfene. Wel verricht Sutfene momenteel onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve staat van het vastgoed. Mocht blijken dat er een nieuw zorgpand gerealiseerd dient te worden is er een combinatie met andere doelgroepen mogelijk. Hiervoor staat Sutfene zeer open omdat dit vanuit maatschappelijk oogpunt een goede zet is.

Polbeek staat daarnaast ook zeer open voor het combineren van verschillende doelgroepen in haar huisvesting. Daartoe behoort onder andere het huisvesten van jongeren. Wel stelt Harriet (persoonlijke communicatie, 2015) dat de jongeren een toegevoegde waarde moeten leveren voor de andere bewoners. Bij Polbeek staan sinds de opening van het pand in 2013 drie appartementen leeg op de bovenste etage. Dit zijn alle drie appartementen van ongeveer €1000 per maand. Deze drie appartementen kunnen geschikt zijn voor het huisvesten van jongeren. Om het betaalbaar te maken bieden een Friendscontract of maatschappelijk werk uitkomst.

In de Achterhoek is onderzoek verricht naar woonbehoeften van jongeren. Voorafgaand aan het opstellen van de enquête in het jongerenhuisvestingonderzoek van de Achterhoek is voorkennis opgedaan door het thema te bespreken met jongeren op de Talententuin. De Talententuin is een jaarlijkse bijeenkomst in Ulf van bedrijven en studenten gericht op het verkrijgen en vinden van stages en starterfuncties. Daarnaast is het onderzoek in de Achterhoek puur gericht op de enquêtes en niet op literatuur of diepte interviews met experts. Momenteel is men bezig met het vertalen van de resultaten naar concrete vervolgstappen. Dit wordt stapsgewijs uitgevoerd in kleinschalige groepen met initiatiefnemers. Er is tot op heden nog geen gebruik gemaakt van interviews met respondenten om de resultaten te bespreken. Dit wordt wel nog uitgevoerd waarbij met name aspecten zoals de reden van het vertrek of verblijf in de Achterhoek en het verschil tussen de ervaring en verwachting bij het zoeken naar een woning naar voren zullen komen (Rutgers, J, persoonlijke communicatie, 19-10-2015).

Aan de hand van het veldonderzoek kan ondersteund worden dat friendscontracten een goed alternatief bieden voor jongeren om op een goede locatie een betaalbare woning te huren aldus Hoentjes (persoonlijke communicatie, 2015). Hoentjes verteld dat er geen onderscheid in het aanbod wordt gemaakt voor deze contractvorm zolang elke bewoners maar de beschikking van een eigen slaapkamer heeft van ten minste 12 m<sup>2</sup>. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de contractvorm door met name hoogopgeleiden en studenten. Tot slot stelt Hoentjes dat het succes met name ervan afhangt of de woningmarkt en de woningvraag juist in beeld is.

Een aantal geschikte locaties en panden worden in deze paragraaf nader toegelicht. Het rapport van leegstand tot droompand (Kool, 2015) en nadere verkenning van de vastgoedmarkt in Zutphen hebben geleid tot een aantal geschikte locatie en geschikte panden. Onderstaand zijn de mogelijk locaties en panden opgesteld.

- Basserwaard
- Noorderhaven (Ubuntuplein)
- Leesten-Oost
- Oude Graaf Otto bad terrein
- Lunette terrein
- Leegstaande panden
  - o Hogestraatje 3
  - o Hagepoortplein 5
  - o Beukerstraat 87-95 & Oud Wand 55-61
  - o Groenmarkt 15-17
  - o Prinses Margrietstraat 1-5

Onderstaand is in tabel IV.4 de volledige lijst met panden in Zutphen weergegeven.

**Tabel VI.4: leegstandslijst in de gemeente Zutphen**

<i>Adres / Naam</i>	<i>Prijs</i>	<i>Prijs per.</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Bouwlagen</i>	<i>Leeg vanaf</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Aantal woningen</i>	
<i>Aberdeen panden</i>			1315	3		1912	8	20
<i>Burg.Dijckmeesterweg 10</i>	445000		408	3			4	6
<i>Burg.Dijckmeesterweg 12</i>	39000	per jaar	460	3			5	7
<i>Burg.Dijckmeesterweg 19</i>	550000		316	3			4	6
<i>Burg.Dijckmeesterweg 6</i>	590000		365	3		1890	4	6
<i>Burg.Dijckmeesterweg 9 a</i>	820000		375	3		1900	4	6
<i>De Stoven 4</i>	97920	per jaar	1224	2		1900	8	20
<i>De Stoven 41</i>	121.125	per jaar	1615	3	2011	1900	10	15
<i>De Stoven 22</i>				3				
<i>Dreef 6</i>	118300	per jaar	910	2 (6e en 7e)	2012	1900	8	16
<i>Gasthuisstraat 9</i>	245000		185	2	2011	1905	2	3
<i>Gerritsegeweg 2c</i>	64020	per jaar	1067	2	2010-2013	1981-1990	8	16
<i>Gerritsegeweg 6</i>	1050000		6590	1 of 2	2013	1960	25+	
<i>Graaf Ottobad</i>				1	2014	1900		
<i>Groenmarkt 15-17</i>	398.000		547	4	2012	1906-1930	5	8
<i>Groenmarkt 26</i>	40.000	per jaar	540	4	2013	1979	5	8
<i>Hagepoortplein 5</i>	1.400.000		2014	2	2015	1990	8	25
<i>Handelskade 2</i>			12180	1	2013	1915	25+	
<i>Hekkehorst 32</i>	78000	per jaar	1248	2	2012	1997	8	20

Hogestraatje 3	1.150.000		1100		2	2013	-1900	8	20
Houtmarkt 66	Veiling 09-12		452		3			5	7
Houtwal 16	32470	per jaar	382		1 (2e)	2012		4	6
Ijsselkade 15	43.700	per jaar	460			2009/2013		4	6
Ijsselkade 8	635.000		717		3	2011	1900	4	6
Industrieweg 110	20000	per jaar	444		2	2008		5	8
Industrieweg 69	750000		1601		1 of 2	2011		10	25
Kleine belt 1	295000		730		1	2012	1970		
Kuiperstraat 70	?		750		4	2013	1980		
Laarstraat 44	425.000		335		3	2012	2000		
Lange hofstraat 16	20000	per jaar	130		1	2013	1980	2	
Litauensestraat 1	990000		2400		1	2013	1980	25+	
Loohorst 5 c	49000	per jaar	693	1 of 2		2010	1970		
Marspoortstraat 11	300.000		415		3	2014	1970		
Marspoortstraat 5	500.000		600		3	2013	2000		
Marsweg 115	6000	per jaar	150		1	2013	-	2	
Marsweg 115 1	56000	per jaar	1020		1	2010	2000		
Nieuwstad 20	30000	per jaar	440		1	2011	1970		
Nieuwstad 79	500.000		620		3	2012	1900		
Oude Wand 15							1980		
Oude Wand 31-33	63.000	per jaar	930		3	2012	1980		
Overvelwing 10	4500	per maand	507		1	2011	2000		
Piet Heinstraat 1	171730	per jaar	1321		3	2012	1980		
Piet Heinstraat 11	141050	per jaar	1085		2	2010	1900	6	12
Pollaan 48	129780	per jaar	1854		2	2012	1907		
Pollaan 50	310620	per jaar	5177			2012	1900	25+	
Prinses Margrietstraat 1	2500	per maand	325		2	2013			
Rozengracht 3	60000	per jaar	1455		3				
Spiegelstraat 13,15 17							1960		
Stationsplein 10 a	31900	per jaar	307		1	2012	1980		
Stationsplein 29	137500	per jaar	1100		4	2008	1980	8	15
Stationsplein 37	18000	per jaar	812		2	2012	1990		
Stationsplein 39	3450	per maand	566		2	2012	1990		
Waterstraat 33, 35			1440		2	2012	1960	10	25
Zaadmarkt 1	5000	per maand					1960		
Oude Wand 55-61					3		1960		
Turfstraat 25 + 31 + 33									
Turfstraat + Beukerstraat 22 + 6 + 8									
Naadzak 5 +7									
Turfstraat 23	490000								
Groenmarkt + Heukestraat 33 + 35 + 51									

## V. Brief huisvesting urgente doelgroepen



De colleges van Burgemeester en Wethouders  
van de Gelderse gemeenten

datum 8 juli 2015  
zaaknummer 2015-008599  
onderwerp Statushouders en Kwantitatieve opgave wonen

Geacht college,

Het aantal asielzoekers is sinds 2012 aanzienlijk toegenomen en daarmee ook de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, die u twee maal per jaar van het Rijk krijgt. Op grond van de Huisvestingswet bent u verplicht statushouders de hoogste urgentie te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Tot nu toe is de opvang in Gelderland redelijk goed verlopen, maar we merken dat zich in sommige gemeenten, waar de druk op de sociale huurvoorraad al hoog was, acute problemen voordoen. Om te kunnen blijven voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen in uw regio/gemeente, kan uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig zijn.

Deze brief is vooral bedoeld voor gemeenten die voor de huisvesting van toegewezen statushouders op korte termijn de sociale huurvoorraad willen uitbreiden, maar die geen mogelijkheden daartoe hebben vanwege het provinciaal beleid. Met provinciaal beleid doelen wij hier op hetgeen over woonprogrammering staat in de Omgevingsvisie Gelderland, in de Omgevingsverordening (artikel 2.2.1.1) en in het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3), successievelijk de Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Dit beleid kan betekenen dat uw gemeente momenteel geen (planologische) mogelijkheden meer heeft voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het sociale huursegment.

Voor de opvang van statushouders en andere urgente woningzoekenden kan het wenselijk zijn dat goede initiatieven voor sociale huur, die op korte termijn realiseerbaar zijn, zoveel mogelijk en zonder uitstel kunnen doorgaan. In de praktijk zien we dat het daarbij vooral gaat om herbesteding van bestaand vastgoed, aanpassing van de volkshuisvestelijke differentiatie binnen bestaande bestemmingsplannen en het naar voren halen van plannen die voor later op de rol staan. Indien het provinciaal beleid, i.c. het KWP3 of de Kwantitatieve opgave wonen, een belemmering vormt om op korte termijn extra sociale huurwoningen te realiseren, dan nodigen wij u uit om met ons te bespreken of wij tot een maatwerkoplossing kunnen komen, zoals beschreven in de Toelichting bij artikel 2.2.1.1. van de Omgevingsverordening Gelderland.

inlichtingen bij mw. P.E. Saltet  
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 92 66

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 29.50.10.824  
IBAN nummer: NL74BNGH029010824  
BIC code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751



Hiervoor kunt u contact opnemen met de provinciaal contactpersoon wonen voor uw regio.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland



plv. Commissaris  
van de Koning



secretaris



## VI. Onderzoeksrapport resultaten van de enquête



VII. Plattegronden van de kansrijke panden in Zutphen

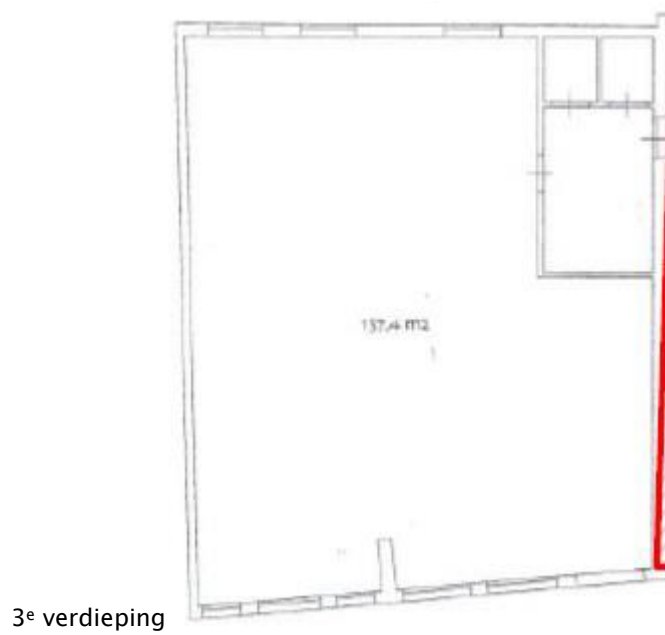
Groenmarkt 15-17



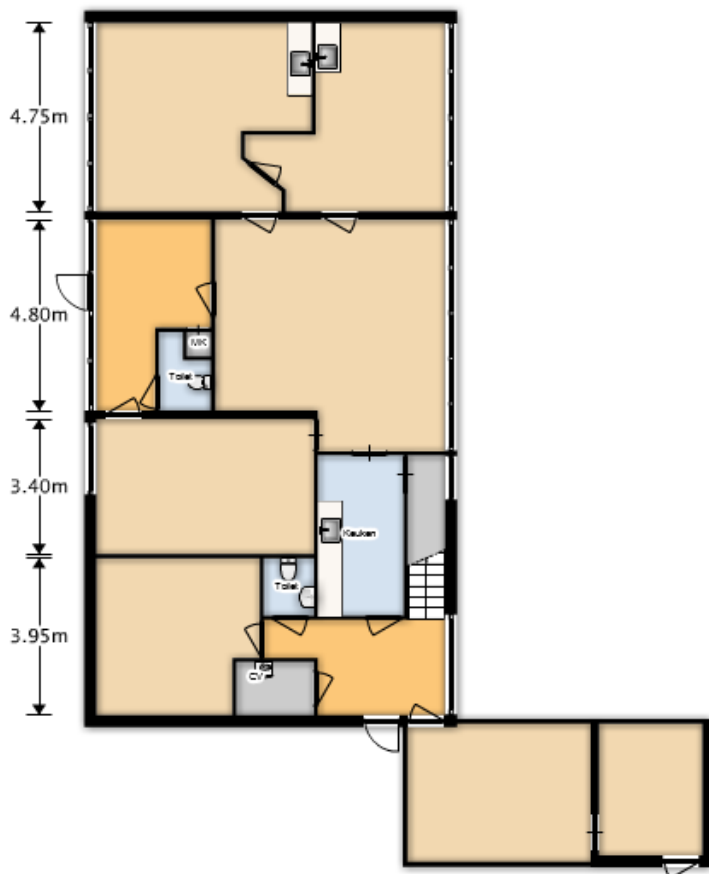
1<sup>e</sup> verdieping



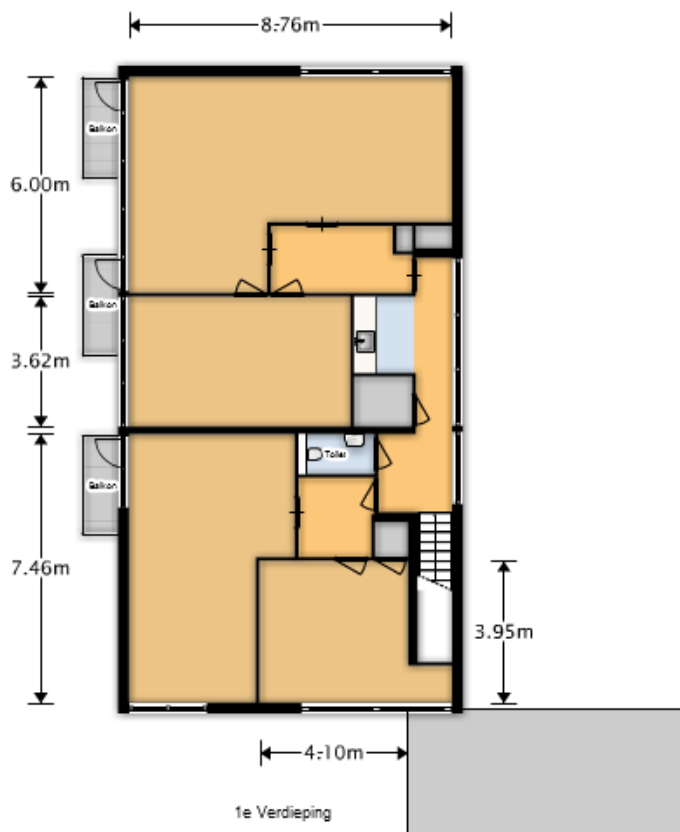
2<sup>e</sup> verdieping



Prinses Margrietstraat 1-3-5

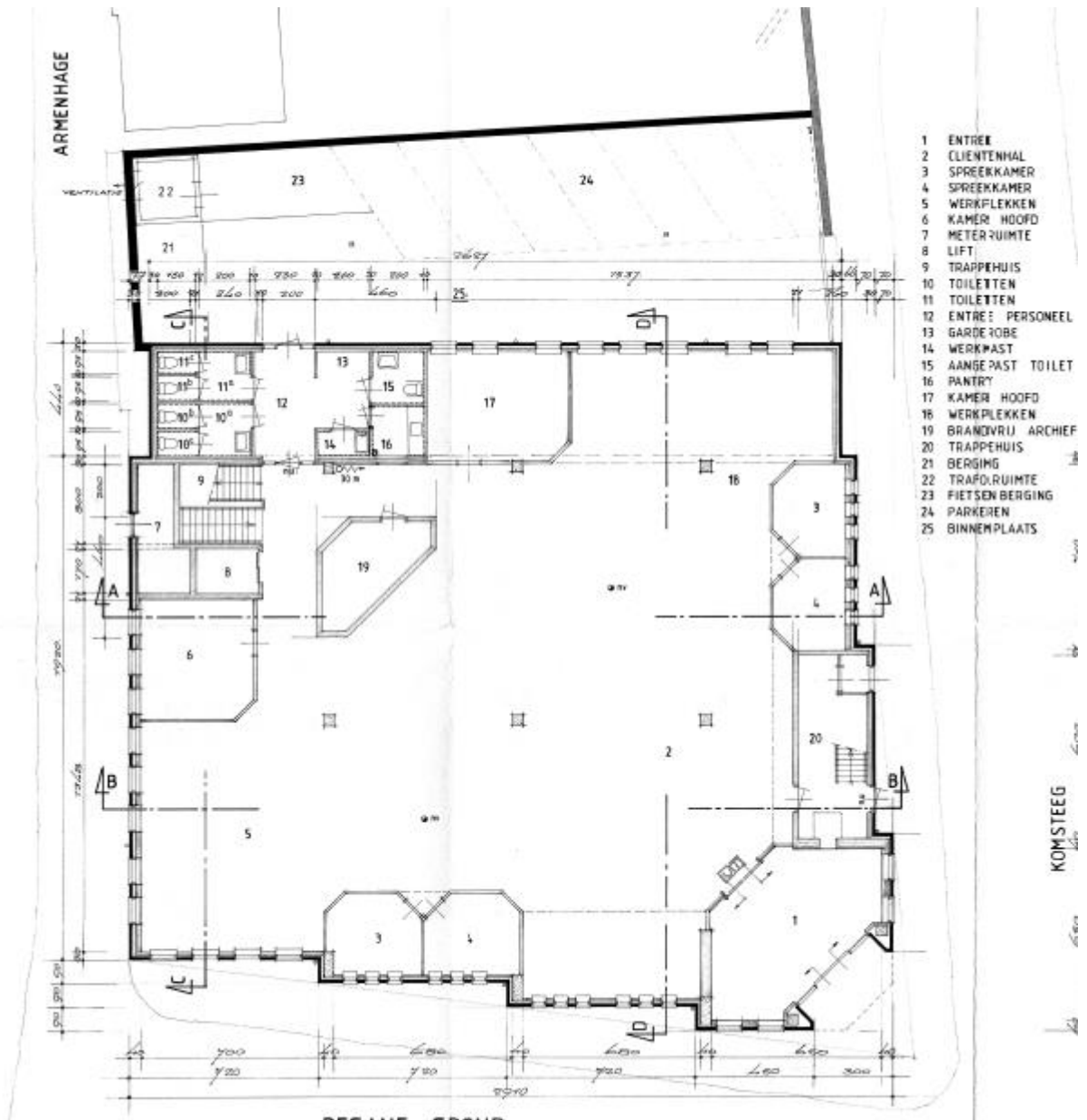


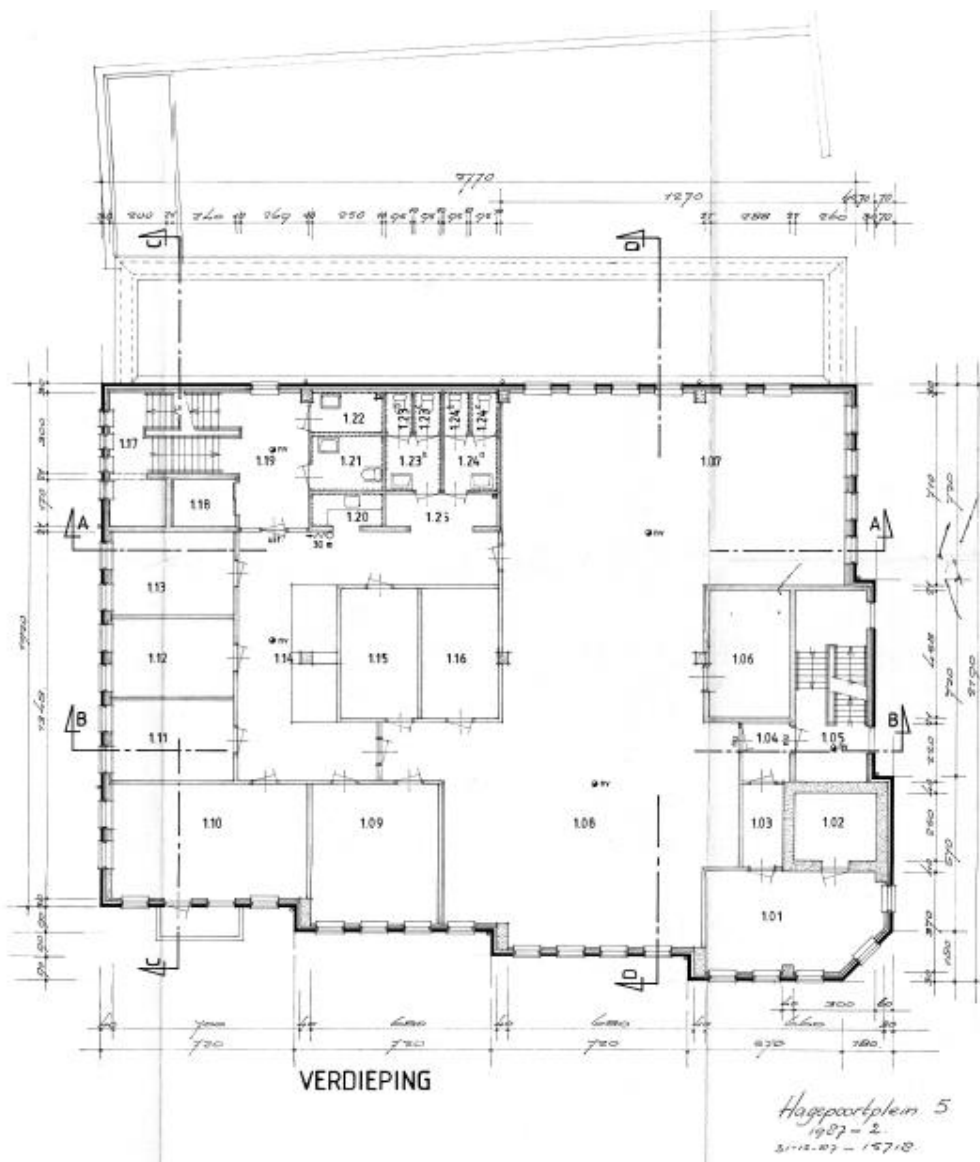
Begane Grond



1e Verdieping

Hagepoortplein 5a



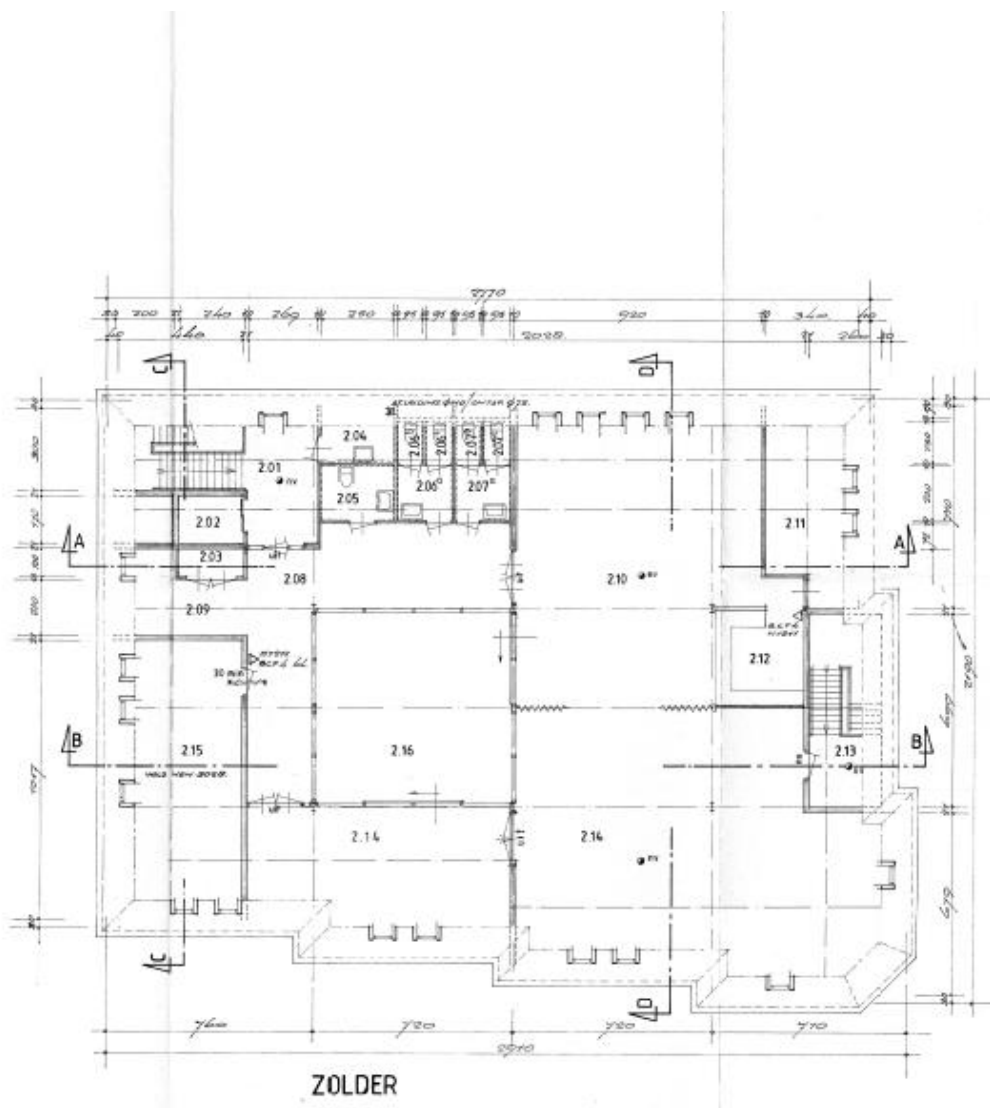


- 1.01 KASSIER
- 1.02 KLUIS
- 1.03 SLUIS
- 1.04 PORTAAL
- 1.05 TRAPPEHUIS
- 1.06 BRANDVRIJ ARCHIEF
- 1.07 WERKPLEKKEN
- 1.08 WERKPLEKKEN
- 1.09 KAMER HOOFD
- 1.10 DIREKTIE
- 1.11 SEKRETARIAAT
- 1.12 ACC. DIENST
- 1.13 SPREEKKAMER
- 1.14 GANG
- 1.15 POSTKAMER
- 1.16 C.V.E.
- 1.17 TRAPPEHUIS
- 1.18 LIFT
- 1.19 PORTAAL
- 1.20 PANTRY
- 1.21 AANGEPAST TOILET
- 1.22 WERKKAST
- 1.23 TOILETTEN
- 1.24 TOILETTEN
- 1.25 GARDEROBE

VERDIEPING

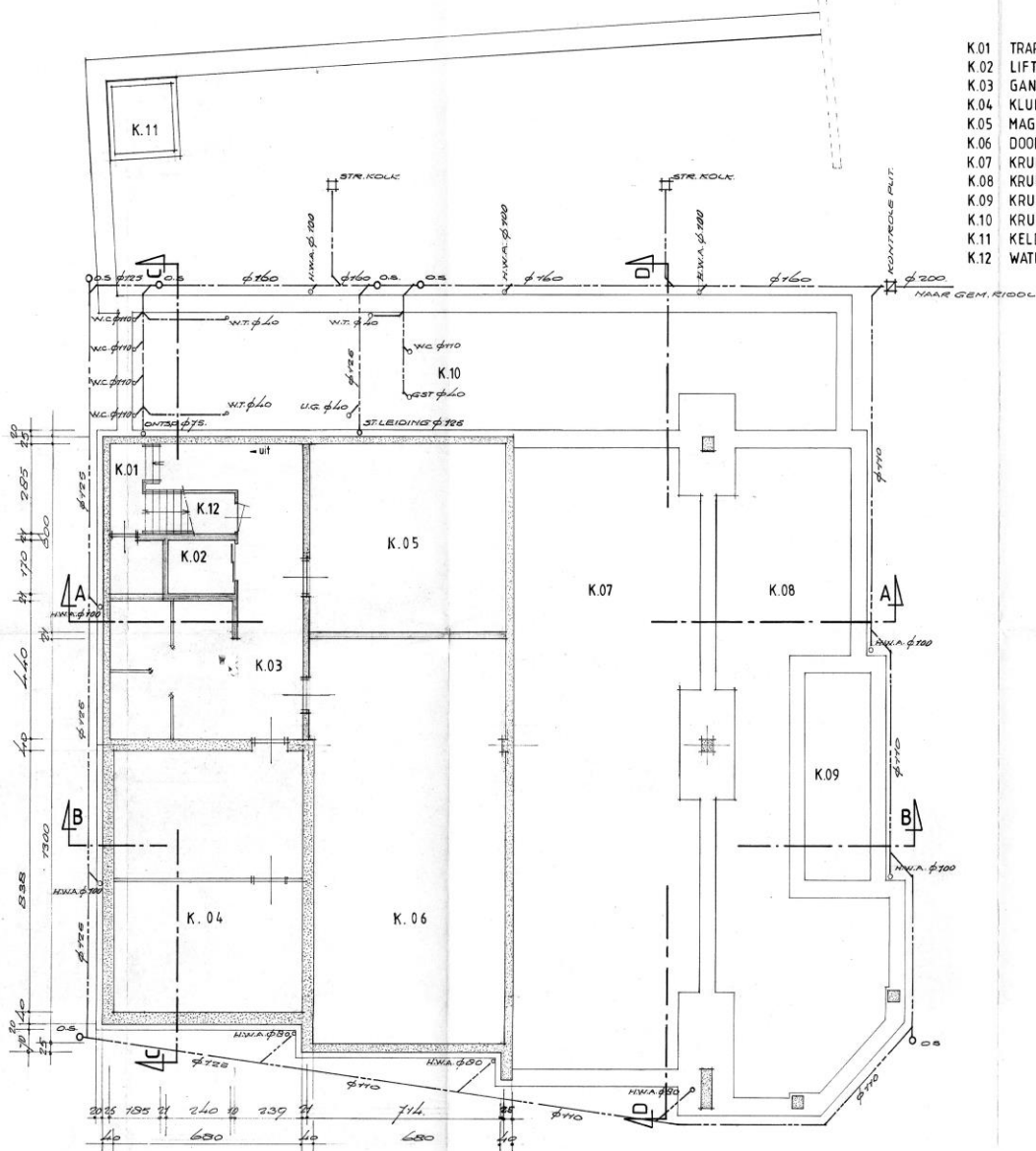
Hagepoortplein 5  
1987-2  
2012.07 - 14710

25.79.103



- 2.01 TRAPPEHUIS
- 2.02 LIFT
- 2.03 LIFTMACHINE KAST
- 2.04 WERKRAST
- 2.05 AANGEPAST TOILET
- 2.06 TOILET
- 2.07 TOILET
- 2.08 GANG
- 2.09 GARDEROBE
- 2.10 KANTINE
- 2.11 BERGING
- 2.12 UITGIFTE
- 2.13 TRAPPEHUIS
- 2.14 UITBREIDING KANTINE / INSTRUKTIE / VERGAOEREN
- 2.15 CV. LUCHTBEHANDELING
- 2.16 DAKTUIN





- K.01 TRAPPEHUIS
- K.02 LIFT
- K.03 GANG
- K.04 KLUIS
- K.05 MAGAZIJN
- K.06 DOOD ARCHIEF
- K.07 KRUIPRUIMTE
- K.08 KRUIPRUIMTE
- K.09 KRUIPRUIMTE
- K.10 KRUIPRUIMTE
- K.11 KELDER TRAFU. RUIMTE
- K.12 WATERMETER KAST

KELDER

Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61

1<sup>e</sup> verdieping



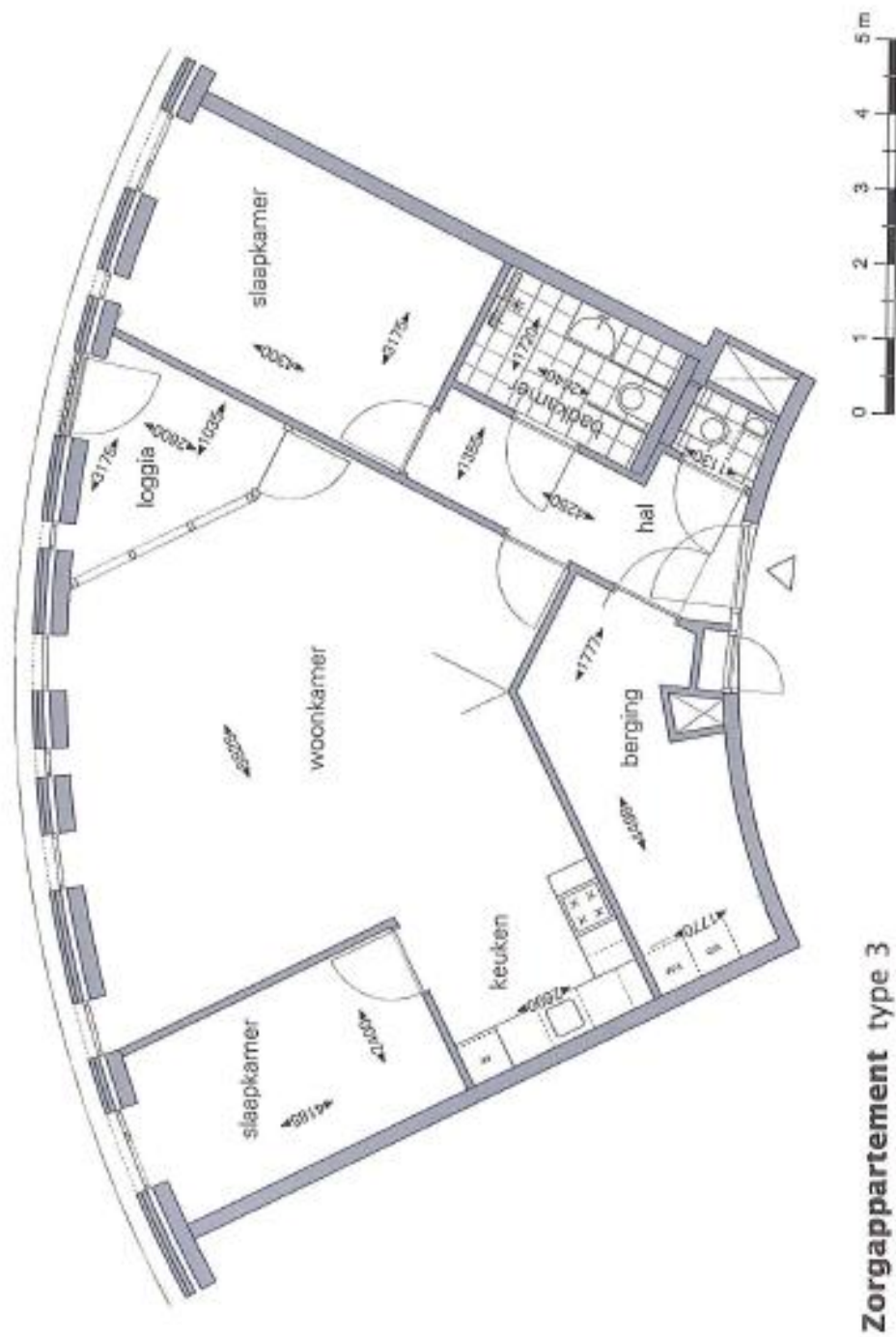
2<sup>e</sup> verdieping



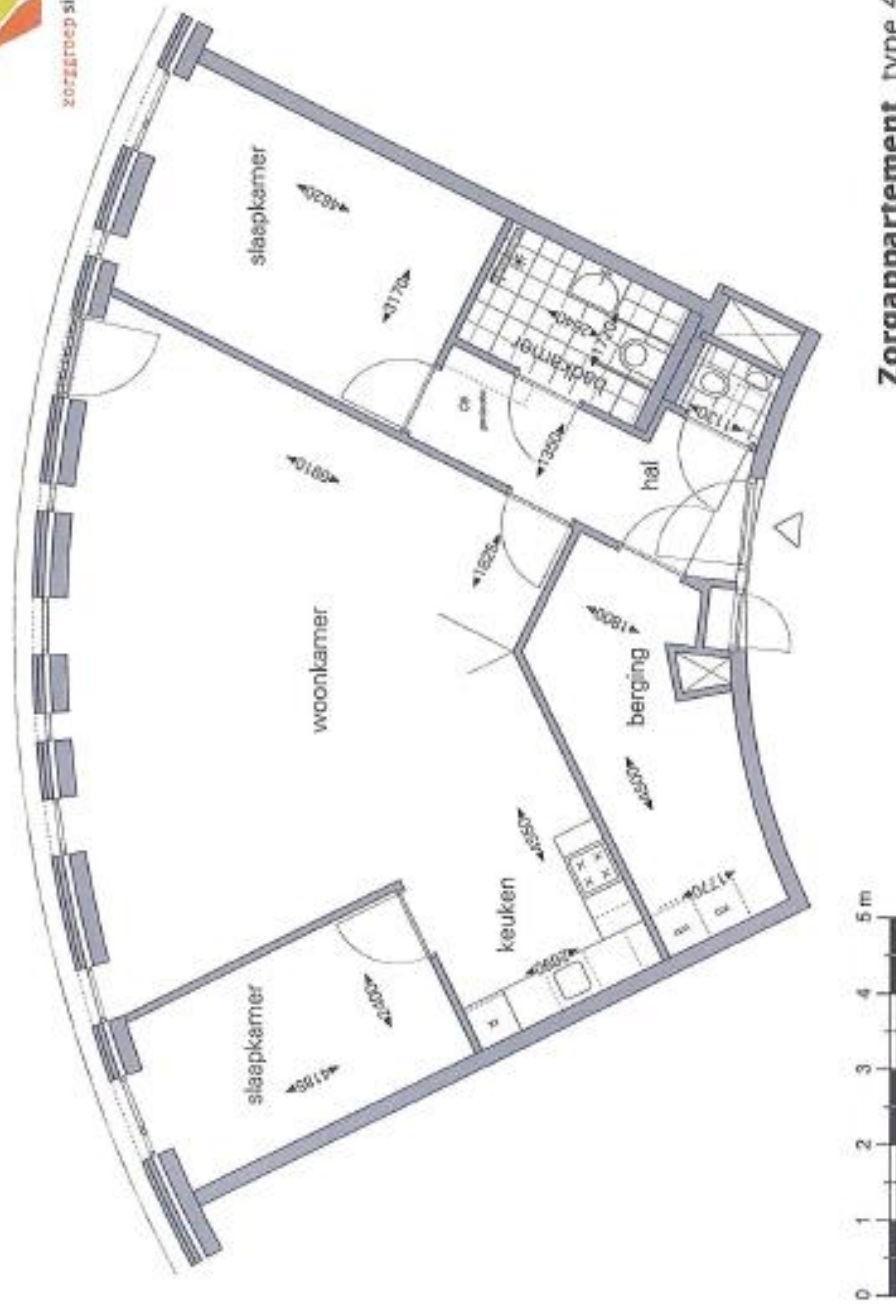
3<sup>e</sup> verdieping



Polbeek



**Zorgappartement type 3**



**Zorgappartement type 4**

## VIII. Financiële haalbaarheid

<b>Kosten en Opbrengsten (min. aantal woningen)</b>		<b>€ 400</b>	<b>€ 600</b>		<b>€ 400</b>	<b>€ 600</b>
<i>Groenmarkt 15-17</i>	Kosten 10 jaar	€ 660.000	€ 660.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 288.000	€ 432.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 432.000	€ 648.000
	Verschil	-€ 372.000	-€ 228.000	Verschil	-€ 228.000	-€ 12.000
<i>Beukerstraat 87-95 + Oude Wand 55-61</i>	Kosten 10 jaar	€ 2.630.000	€ 2.630.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 480.000	€ 720.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 720.000	€ 1.080.000
	Verschil	-€ 2.150.000	-€ 1.910.000	Verschil	-€ 1.910.000	-€ 1.550.000
<i>Hagepoortplein 5</i>	Kosten 10 jaar	€ 2.000.000	€ 2.000.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 384.000	€ 576.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 576.000	€ 864.000
	Verschil	-€ 1.616.000	-€ 1.424.000	Verschil	-€ 1.424.000	-€ 1.136.000
<i>Prinses Margrietstraat 1-3-5</i>	Kosten 10 jaar	€ 625.000	€ 625.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 192.000	€ 288.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 288.000	€ 432.000
	Verschil	-€ 433.000	-€ 337.000	Verschil	-€ 487.000	-€ 343.000
<b>Kosten en Opbrengsten (max. aantal woningen)</b>		<b>€ 400</b>	<b>€ 600</b>		<b>€ 400</b>	<b>€ 600</b>
<i>Groenmarkt 15-17</i>	Kosten 10 jaar	€ 660.000	€ 660.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 432.000	€ 648.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 648.000	€ 972.000
	Verschil	-€ 228.000	-€ 12.000	Verschil	-€ 12.000	€ 312.000
<i>Beukerstraat 87-95 + Oude Wand 55-61</i>	Kosten 10 jaar	€ 2.630.000	€ 2.630.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 960.000	€ 1.440.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 1.440.000	€ 2.160.000
	Verschil	-€ 1.670.000	-€ 1.190.000	Verschil	-€ 1.190.000	-€ 470.000
<i>Hagepoortplein 5</i>	Kosten 10 jaar	€ 2.000.000	€ 2.000.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 960.000	€ 1.440.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 1.440.000	€ 2.160.000
	Verschil	-€ 1.040.000	-€ 560.000	Verschil	-€ 560.000	€ 160.000
<i>Prinses Margrietstraat 1-3-5</i>	Kosten 10 jaar	€ 625.000	€ 625.000			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 336.000	€ 504.000	Opbrengsten 15 jaar	€ 504.000	€ 756.000
	Verschil	-€ 289.000	-€ 121.000	Verschil	-€ 271.000	-€ 19.000

**Kosten en Opbrengsten (min. aantal  
woningen)**

<i>Polbeek</i>	Kosten 10 jaar	€ 351.947	€ 351.947			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 351.947	€ 351.947	Opbrengsten 15 jaar	€ 527.920	€ 527.920
	Verschil	€ 0	€ 0	Verschil	€ 0	€ 0

**Kosten en Opbrengsten (max. aantal  
woningen)**

<i>Polbeek</i>	Kosten 10 jaar	€ 351.947	€ 351.947			
	Opbrengsten 10 jaar	€ 351.947	€ 351.947	Opbrengsten 15 jaar	€ 527.920	€ 527.920
	Verschil	€ 0	€ 0	Verschil	€ 0	€ 0



## IX. Risicoanalyse

Markt en Locatie	Risico	Risico indicatie (+toelichting)	
		Groenmarkt 15-17	Prinses Margrietstraat 1-3-5
Functioneel	Onvoldoende parkeerplaatsen	Mogelijk risico (alleen openbare parkeerplaats)	Mogelijk risico (alleen openbare parkeerplaats)
	Afwezigheid voorzieningen	Geen risico (veel voorzieningen)	Mogelijk risico (10+ min loopafstand supermarkt)
	Afwezigheid OV	Geen risico (station dichtbij)	Laag risico (bus dichtbij + OV redelijk dichtbij)
	Onduidelijke routing	Extra entree wordt gecreëerd	Kleinschalig, en twee ingangen mogelijk.
Technisch	Stankoverlast	-	-
	Geluidsoverlast	Mogelijk risico (directe burenen)	Geen risico (vrijstaande pand)
Cultureel	Reputatie/onveiligheid	-	-
Financieel	Hoge prijs	Mogelijk risico	Mogelijk risico
	Slechte verhuurbaarheid	Laag risico (vooraf ingevuld)	Laag risico (vooraf ingevuld)
	Noodzaak overige voorzieningen	-	-
Juridisch	Bestemmingsplan	Laag risico (wijziging bestemming)	Laag risico (deels wonen)
	Grondeigendom	-	-
	Bodemverontreiniging	-	-
	Bouwhoogte	Laag risico (systeemplafond hoogte gebruiken)	Laag risico (reeds bewoond geweest)

Gebouw	Risico	Risico indicatie (+toelichting)	
		Groenmarkt 15-17	Prinses Margrietstraat 1-3-5
Functioneel	Foute aanname mogelijkheden	Mogelijk risico (nader onderzoek)	Mogelijk risico (nader onderzoek)
	Te ondiep	-	-
	Te diep	-	-
	Geen kelder	Mogelijk risico (geen kelder)	Mogelijk risico (geen kelder)
	Te hoog	-	-
	Ramen niet te openen	Geen risico	Geen risico
	Weinig wandaansluitingen	Laag risico	Laag risico
	Afwezigheid buitenruimte	Mogelijk risico (geen ruimte)	Geen risico (1 <sup>e</sup> etage balkons + B.G. voldoende ruimte)
	Onvoldoende lift/trap	Laag risico (reeds	Laag risico (is aanwezig)

		trapopgang in aanbouw)	
	Onvoldoende ontsluiting	Mogelijk risico (een opgang)	Mogelijk risico (een opgang)
	Onvoldoende binnenwanden	Laag risico (onvoldoende, bijplaatsen in noodzakelijk)	Laag risico (te veel, aantal verplaatsen en verwijderen)
	Onvoldoende waterdichtheid	Mogelijk risico (geen natte cellen aanwezig)	Laag risico (keuken aanwezig, natte cellen niet)
<b>Technisch</b>	Foute aannname mogelijkheden	Mogelijk risico (nadere inrichting vereist)	Mogelijk risico (nadere inrichting vereist)
	Klimaatinstallaties	Laag risico (kantoor installatie)	Mogelijk risico (F label)
	Onvoldoende leidingen	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)
	Onvoldoende watervoorzieningen	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)
	Onvoldoende elektriciteitsvoorzieningen	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)	Laag risico (uitbreiding mogelijk in plafond)
	Onvoldoende geluidsisolatie vloeren	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Onvoldoende warmte-isolatie gevel	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Onvoldoende warmte-isolatie dak	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Aanwezigheid vocht	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Voegen in slechte staat	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Onvoldoende daglicht (<10% vl. opp.)	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Slechte draagconstructie	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Beperkte draagconstructie	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Onvoldoende draagconstructie t.b.v. aftoppen	-	-
	<b>Cultuur</b>	Beperking monument	Mogelijk risico
Slechte herkenbaarheid		Herkenbaar pand	Redelijk herkenbaar
Niet duidelijk entree		Geen risico (duidelijk entree)	Geen risico (duidelijk entree)
<b>Financieel</b>	Niet/moeilijk te verwerven	Laag risico (mits voldoende financiële middelen)	Laag risico (mits voldoende financiële middelen)
	Grote begininvestering	Laag risico (nog geen 4 ton)	Laag risico (huursom van €2500 per maand)
	Moeilijke financiële haalbaarheid	Redelijk risico (i.v.m. sociale huur)	Redelijk risico (i.v.m. sociale huur)
	Gevaar bij leegstand	Redelijk risico (verlies)	Redelijk risico (verlies)
<b>Juridisch</b>	Asbest	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Bouwbesluit	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken

	Onduidelijkheid bouwvergunning	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken
	Onvoldoende brandveiligheid	Nader onderzoeken	Nader onderzoeken