

Wonen, werken, leven – een goede combinatie in Regio Stedendriehoek?!

Een thesis– adviesrapport over
woon–werkvormen



SAXION

M. W. Wiederhold

Wonen, werken, leven – een goede combinatie in Regio Stedendriehoek?!

Een thesis- adviesrapport over woon-werkvormen

Publicatie:

7 januari 2015 te Zutphen

Geschreven door:

M. W. Wiederhold, studentnummer: 308800
Studente aan Saxion Hogescholen te Deventer

Directe opdrachtgever:

Kenniscentrum HBS Saxion Hogescholen

Achterliggende opdrachtgever:

Regio Stedendriehoek
vertegenwoordigd door Gemeente Apeldoorn

1^e examiner:

Dhr. W. A. Termaat, MSc

2^e examiner:

Mevr. S. Borghuis

Contactpersoon Gemeente Apeldoorn:

C. Frankena, MSc



Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van mijn thesisproject over innovatieve woon-werkvormen. In deze rapportage schrijf ik over algemene trends, inzichten, succes- en faalfactoren omtrent woon-werkvormen. Hierbij belicht ik bovendien de jongerenbehoefte, de (huidige) leegstand en het toekomstbeeld en -beleid binnen Regio Stedendriehoek. Daartoe heb ik mij vanaf augustus 2014 actief bezig gehouden met het centraal staande onderwerp woon-werkvormen.

Ik ben met deze opdracht in aanraking gekomen nadat de heer W. A. Termaat mij hiervoor benaderde. Hij beschreef de opdracht als uitdagend en complex, maar buitengewoon interessant. Na mij ingelezen te hebben in het onderwerp kon ik niet anders dan mij bij deze visie aansluiten. Omdat deze opdracht in het eerste semester van studiejaar 2014-2015 uitgevoerd diende te worden, heb ik direct akkoord bij Examen- en Thesiscommissie van Saxion aangevraagd om mijn studievолgorde om te draaien om de opdracht uit te mogen voeren. Het akkoord hierop betekende voor mij een start van een buitengewoon uitdagende maar zeker interessante thesisperiode.

Enthousiast ben ik hiermee gestart door allereerst mijn thesisvoorstel te schrijven. Gedurende dit proces heb ik mij verder kunnen verdiepen in het onderwerp en heb ik een goed doordachte aanpak proberen op te stellen. Dit heb ik als erg inspirerend en enthousiasmerend ervaren, maar ook als een periode waarin inzet, eerdere kennis en competenties niet kunnen ontbreken. Om tot een goed definitief voorstel te kunnen komen heb ik veel overwegingen en besluiten moeten maken, wat niet altijd even gemakkelijk voor mij was. Vooral het afbakenen van het project vond ik hierbij lastig omdat ik hier een duidelijke keuze moest maken welke onderwerpen ik niet nader zal onderzoeken.

De definitieve uitwerking van mijn thesisvoorstel heb ik vervolgens ter beoordeling toegestuurd aan mijn examinatoren de heer W. A. Termaat en mevrouw S. Borghuis. Na mijn verdediging hiervan op 30 september 2014 bleken beiden enthousiast en overtuigd van mijn voorstel waarna mijn thesisvoorstel is beoordeeld met een negen. Hiermee heb ik dan ook toestemming verkregen om te mogen vervolgen met mijn thesisproject.

Naar aanleiding daarvan ben ik in oktober 2014 dan ook direct gestart met mijn daadwerkelijke Thesis (W), waarvan u het resultaat op dit moment voor u heeft. Hiermee hoop ik niet alleen de opdrachtverstrekken partijen tevreden te stellen, maar ook anderen te kunnen inspireren en enthousiasmeren. Zelf hoop ik de komende periode veel kennis en ervaring op te kunnen doen. Hiermee hoop ik mijzelf verder te kunnen profileren en voor te bereiden op de hierna volgende periode waarin ik een uitdagende opdracht voor stichting F-MEX zal uitvoeren. Ook binnen deze thesisperiode zal ik betrokken zijn bij deze stichting door mijn activiteiten als Excellence Student en bestuursondersteuner.

Monique Wiederhold
Zutphen, 15 oktober 2014

Samenvatting

Als middelpunt in een veranderende wereld ziet Regio Stedendriehoek haar omgeving veranderen. Om toekomstbestendig te worden is het voor de regio belangrijk om goed op deze veranderende omgeving in te spelen. Daartoe wil zij enerzijds haar vestigingsklimaat aantrekkelijker maken en anderzijds haar concurrentiepositie versterken. Om hier invulling aan te geven is door diverse belanghebbenden een KlankBordGroep (nader te noemen: KBG) opgericht. Uit diverse brainstormsessies is naar voren gekomen dat innovatieve woon-werkvormen mogelijk een interessant thema vormen bij het inspelen op de veranderende omgeving. Binnen dit thesisproject is onderzoek gedaan om erachter te komen of dit inderdaad het geval is. Daartoe is een tweetal hoofdvragen centraal gesteld:

- 1) Welke soorten innovatieve woon-werkvormen zijn geschikt voor jongeren in Regio Stedendriehoek wanneer er gericht wordt op de periode tot 2025?*
- 2) Welke rol kan leegstand binnen Regio Stedendriehoek spelen bij het huisvesten van de innovatieve woon-werkvormen?*

Teneinde de eerste hoofdvraag te kunnen beantwoorden is er onderzoek gedaan naar een viertal onderwerpen. Allereerst is er met behulp van literatuur- en kwalitatief onderzoek inzicht gegeven in diverse relevante trends en inzichten omtrent woon-werkvormen. Middels eenzelfde onderzoeksopzet is bovendien inzicht gegeven in relevante succes- en faalfactoren omtrent woon-werkvormen. Vervolgens is middels kwantitatief onderzoek inzicht gegeven in de behoefte van jongeren ten aanzien van woon-werkvormen. Ter afsluiting van de beantwoording van de eerste hoofdvraag is inzicht gegeven in het toekomstbeeld en -beleid van de regio.

Teneinde de tweede hoofdvraag te kunnen beantwoorden is er een koppeling gemaakt met een onderzoek dat uitgevoerd is door R.R. Wientjes. Middels dit onderzoek is een overzicht ontstaan van leegstaande object(groep)en in Regio Stedendriehoek. Door de onderzoeken te koppelen is een overzicht gerealiseerd van leegstaande object(groep)en in Regio Stedendriehoek die geschikt zijn voor herbestemming tot woon-werkvorm.

Bij de beantwoording van de eerste hoofdvraag is gebleken dat woon-werkvormen aan een aantal voorwaarden behoeven te voldoen om geschikt bevonden te worden voor jongeren in Regio Stedendriehoek. Hiertoe kan gesteld worden dat woon-werkvormen nabij voorzieningen dienen te liggen, financiële aantrekkelijkheid moeten hebben, flexibiliteit en tijdelijkheid moeten ondersteunen, voldoende mogelijkheid tot sociale interactie moeten geven en veelal uit zachte materialen zouden moeten bestaan. Uit de tweede hoofdvraag blijkt dat twee locaties in Deventer (Brinkgreverweg 6 en Leeuwenbrug 45) het meest geschikt zijn bevonden voor herbestemming tot woon-werkvorm.

Om met behulp van voorgaande onderzoeksresultaten invulling te kunnen geven aan het toekomstbestendig maken van de regio wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd een tweetal fases te doorlopen. Allereerst behoeven relevante aspecten en behoeften omtrent woon-werkvormen volledig in kaart te worden gebracht. Binnen fase 1 wordt derhalve geadviseerd een viertal onderzoeken uit te voeren. Hierbij wordt ten eerste aangeraden vervolgonderzoek op de huidige projecten uit te voeren zodat hiaten worden ingevuld. Ten tweede wordt aangeraden nader onderzoek te doen naar het onderwerp vormgeving. Tot slot wordt aangeraden een tweetal onderzoeken te doen naar de onderwerpen leegstand en gebouweigenaarschap en initiatief-name. Vervolgens wordt Regio Stedendriehoek aangeraden om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de geïnventariseerde behoeften. In het advies wordt dit aangeduid met fase 2, waarbij het voor de betrokkenen van groot belang is om daadkracht te tonen zodat de continuïteit van het project wordt geborgd.

Ten behoeve van de uitvoering van deze fase wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd haar huidige sterkten te versterken en hiermee in te spelen op relevante kansen. In het verlengde hiervan wordt aangeraden een (onderwijs)samenwerkingsvorm aan te gaan om creativiteit en innovatie verder te versterken. Bovendien wordt een aantal concrete aandachtspunten meegegeven voor de uitvoering van dit advies. Zo is het voor Regio Stedendriehoek relevant om voldoende keuzevrijheid en flexibiliteit te bieden, ruimte te laten voor het geven van een eigen identiteit in de vormgeving en om kritisch te kijken naar haar rol ten aanzien van betrokken wet- en regelgeving. Tot slot wordt de betrokkenen bij de vervolgfase van dit thesisproject aangeraden voldoende aandacht te hebben voor de diverse waarden die het project met zich mee brengt: een project kent meer waarde dan enkel financiële waarde.

Inhoudsopgave

ONDERZOEK

1. Inleiding.....	10
1.1 Achtergrondinformatie	10
1.5 Relevantie	12
1.6 Leeswijzer.....	12
2. Theoretisch kader.....	13
2.1 Definiëring algemene begrippen	13
2.2 Definiëring kernbegrippen	13
3. Methode	15
3.1 Methode hoofdvraag 1	16
3.1.1 Methode deelvragen a en b.....	16
3.1.2 Methode deelvraag c	17
3.1.3 Methode deelvraag d	18
3.2 Methode hoofdvraag 2.....	18
3.3 Analyse hoofdvraag 1	19
3.3.1 Analyse deelvragen a en b	19
3.3.2 Analyse deelvraag c	19
3.4 Analyse hoofdvraag 2	20
3.5 Validiteit- en betrouwbaarheid-verhogende maatregelen	20
3.5.1 Betrouwbaarheid-verhogende maatregelen	20
3.5.2 Validiteit-verhogende maatregelen.....	20
4. Resultaten	21
4.1 Resultaten hoofdvraag 1	21
4.1.1 Resultaten deelvragen a en b.....	21
4.1.2 Resultaten deelvraag c.....	22
4.1.3 Resultaten deelvraag d	26
4.2 Resultaten hoofdvraag 2	28
5. Samenvoeging en interpretatie.....	29
6. Conclusie	31
6.1 Conclusie hoofdvraag 1	31
6.2 Conclusie hoofdvraag 2	31
6.3 SWOT	32
7. Discussie en aanbevelingen	33
7.1 Betrouwbaarheid van dit thesisproject.....	33
7.2 Validiteit van dit thesisproject	33
7.3 Kwaliteit binnen het thesisproject.....	33
7.4 Aanbevelingen.....	33

ADVIES

8. Advies	36
8.1 Basis en alternatieven	36
8.2 Advies	38
8.2.1 Fase 1	38
8.2.2 Fase 2	39
8.3 Implementatieplan	41
8.3.1 Transitie.....	41
8.3.2 Betrokkenen	42
8.3.3 Planning	43
8.3.4 Afstemming.....	44
8.3.5 Waarde	44
8.3.6 Referentieprojecten	45
8.4 Conclusie.....	46
9. Nawoord.....	47
10. Literatuurlijst.....	49

BIJLAGEN

Lijst van figuren en tabellen

Figuur 2.1	Diverse met woon-werkvormen vergelijkbare begrippen
Figuur 3.1	Visualisering onderzoek
Figuur 4.1	Wegingtoekenning trends en inzichten
Figuur 4.2	Wegingtoekenning succesfactoren
Figuur 4.3	Wegingtoekenning faalfactoren
Figuur 4.4	Cirkeldiagram attractiviteit stad/dorp
Figuur 4.5	Cirkeldiagram aanwezigheid water
Figuur 4.6	Cirkeldiagram hoogbouw
Figuur 4.7	Cirkeldiagram vormgevingsvoorkeur
Figuur 4.8	Cirkeldiagram materiaalvoorkeur
Figuur 4.9	Cirkeldiagram respondentverdeling
Figuur 4.10	Creatieve industrie Regio
Figuur 4.11	Grondprijzen Nederland
Figuur 4.12	Verdeling leegstaande gebouwen Stedendriehoek
Figuur 4.13	Top vijf object(groep)en
Figuur 6.1	SWOT Analyse
Figuur 8.1	Beschrijving alternatieven
Figuur 8.2	Toetsingscriteria
Figuur 8.3	Scoring van alternatieven
Figuur 8.4	Relevante SWOT-aspecten
Figuur 8.5	Visualisering adviesopzet
Figuur 8.6	Transitievevisualisatie
Figuur 8.7	Transitieoverzicht fase 1
Figuur 8.8	Eerste doorloop DEMING cirkel
Figuur 8.9	Value case
Figuur 8.10	Referentieprojecten

Onderzoek

Het onderzoeks-gedeelte van het thesis-adviesrapport over woon-werkvormen.



1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt er achtereenvolgens ingegaan op achtergrondinformatie, aanleiding, managementvraagstuk, projectplaats, relevantie en goedkeuringsprocedure van dit thesisproject. Hiermee is de eerste informatie met betrekking tot het thesisproject verschaft. Het hoofdstuk wordt besloten met een leeswijzer ten aanzien van het vervolg van dit thesisrapport. Voor dit gehele thesisproject geldt dat er voort wordt geborduurd op het eerder gepubliceerde en bijbehorende thesisvoorstel (Wiederhold, 2014). Bepaalde uitwerkingen kunnen dan ook eerder gepubliceerd zijn.

1.1 Achtergrondinformatie

Binnen dit thesisproject staat Regio Stedendriehoek als achterliggende opdrachtgever centraal. De regio, bestaande uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen, omschrijft zichzelf als 'ideale regio om te wonen, werken en te recreëren' (Regio Stedendriehoek, 2014A). Regio Stedendriehoek wordt binnen dit thesisproject direct vertegenwoordigd door Gemeente Apeldoorn, welke naast Gemeente Deventer en Gemeente Zutphen deel uit maakt van de drie stedelijke schakels van de regio. Meer achtergrondinformatie over zowel Regio Stedendriehoek als de vertegenwoordigende Gemeente Apeldoorn is opgenomen in bijlage I. De directe opdrachtgever van dit thesisproject is het Kenniscentrum Hospitality van Saxion Hogescholen, welke in samenwerking met diverse partijen onderzoek doet naar uiteenlopende onderwerpen op het gebied van Hospitality (zie ook: <http://www.saxion.nl/hospitality>). De diverse, voor dit thesisproject van belang zijnde, partijen zijn ter volledigheid schematisch weergegeven in bijlage II. Bovendien is hier aanvullende informatie over stakeholders opgenomen. De opdrachtnemer van dit project is vierdejaars Facility Management studente M. W. Wiederhold, tevens auteur van deze rapportage.

1.2 Aanleiding

Op dit moment zijn er, op het gebied van verschillende DESTEP-macrofactoren (Mulders, 2010), diverse trends gaande. Deze vormen aanleiding voor het managementvraagstuk dat centraal staat in dit thesisproject. Op demografisch niveau is een toename van het aantal huishoudens waarneembaar tot een maximum aantal huishoudens van 8,5 miljoen rond 2045 (CBS, 2013A) (CBS, 2011). Ook blijven ouderen langer thuis wonen (Rijksoverheid, 2014) waardoor er tot 2021 jaarlijks 44.000 voor senioren geschikte woningen bij zullen moeten komen. Verder is er een zogenaamde 'Jongeren Vlucht' gaande binnen Regio Stedendriehoek (Gemeente Apeldoorn, 2009), waarbij jongeren van het oostelijke deel van Nederland veelal naar het westelijke deel van Nederland trekken. Bovendien blijkt er volgens CBS (2013B) een nieuwe verstedelijking, ofwel urbanisatie, gaande te zijn met een stedelijke groei van meer dan 100.000 inwoners. Hierbij groeien grote steden uit tot metropoolregio's (NOS, 2013). Vanuit economisch perspectief gezien blijkt herbestemming een steeds belangrijkere rol in te nemen in combinatie met een grote leegstand in Regio Stedendriehoek (Regio Stedendriehoek, 2014B). Op sociaal-cultureel niveau blijkt dat men behalve aandacht voor het individu, ook behoefte heeft aan verbindingen en een zekere geborgenheid (Poppe, 2013). Tevens ziet men dat de samenleving verandert en er wijziging ten aanzien van normen en waarden gaande is (CBS, 2012A). Tenslotte blijkt er op ecologisch en politiek niveau groeiende aandacht te zijn voor duurzaamheid. De importantie hiervan blijkt duidelijk uit de talloze gepubliceerde (kranten)artikelen, opkomende initiatieven en literatuur (bijvoorbeeld de publicatie van Buchholtz & Carroll (2014)). Hieruit komen bovendien de behoeftes van het zoeken naar sociale verbinding en een gevoel van veiligheid naar voren. Het gebruik van social media onder jongeren blijkt sterk toegenomen te zijn: in 2012 gebruikte 98% van de onderzochte jongeren social media (CBS, 2012B). Het sterk toegenomen gebruik van social media (Multiscope, 2013), meer aandacht voor ontwikkeling, ontplooiing en de wijze waarop er om wordt gegaan met het veiligheidsgevoel (Trouw, 2011) zijn voorbeelden van uitingen van dergelijke behoeften. Uiteraard zullen nog meer trends en inzichten, die hier niet zijn genoemd, direct of indirect aanleiding vormen voor dit thesisproject. Een overzicht hiervan en een verdieping hierop zal verderop in de uitwerking van dit thesisproject naar voren komen.

Behalve de hiervoor omschreven macrofactoren, vormen ook wensen van Regio Stedendriehoek aanleiding voor dit thesisproject. Regio Stedendriehoek kent bijvoorbeeld de wens om toekomstbestendig te worden, waarbij getracht wordt de regio beter op de kaart te zetten. Doordat Regio Stedendriehoek haar woningmarkt ziet veranderen (onder andere door voorgenoemde macrofactoren) heeft zij hierop in te spelen. Het aantrekkelijker maken van het vestigingsklimaat (met zowel aandacht voor huidige als potentiële/toekomstige bewoners) en het versterken van de concurrentiepositie verdienen daarbinnen speciale aandacht (Regio Stedendriehoek, 2014C). Naar aanleiding van de diverse omschreven macrofactoren en de wens van Regio Stedendriehoek hebben diverse belanghebbenden en experts tezamen een KlankBordGroep (nader te noemen: KBG) opgericht. Binnen deze KBG zijn diverse brainstormsessies gehouden teneinde een koppeling te kunnen maken tussen de omschreven macrofactoren en de diverse uiteenlopende belangen. In combinatie met de huidige leegstand binnen Regio Stedendriehoek is er gesproken over mogelijke huisvestingswijzen. Hieruit is gebleken dat nieuwe woon-werkvormen mogelijk een interessant thema vormen. Daartoe is binnen de KBG de behoefte ontstaan om duidelijk te krijgen of woon-werkvormen bij kunnen dragen aan het, op een goede wijze, omgaan met de diverse macrofactoren en de wens van Regio Stedendriehoek om toekomstbestendig te worden. Daarvoor is het van belang om meer inzicht te krijgen in de rol van woon-werkvormen en een mogelijke koppeling met leegstand.

1.3 Managementvraagstuk

Om in te spelen op de hiervoor omschreven aanleiding en invulling te geven aan de ontstane behoefte van de KBG luidt de doelstelling voor dit gehele thesisproject als volgt:

Het doel van dit thesisproject is om een bijdrage te kunnen leveren aan de oplossing van het vraagstuk van de KBG door inzicht te verkrijgen in trends, inzichten, behoeften, rol van leegstand en succes- en faalfactoren ten aanzien van woon-werkvormen, teneinde advies te kunnen geven over welke soorten innovatieve woon-werkvormen geschikt zijn voor Regio Stedendriehoek en op welke wijze leegstand daar een rol in kan spelen en bovendien te beschrijven welke vervolgstappen te adviseren zijn om tot een innovatief en aansprekend finaal-eindresultaat te komen.

Hierbij heeft het advies ten doel om te bepalen of woon-werkvormen bij kunnen dragen aan het op een goede wijze omgaan met de diverse macrofactoren en de wens van Regio Stedendriehoek om toekomstbestendig te worden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing van het managementvraagstuk door enerzijds te beschrijven welk soort woon-werkvormen geschikt is voor jongeren in Regio Stedendriehoek en welke rol leegstand hierin kan spelen. Anderzijds wordt dit gedaan door te beschrijven wat te adviseren vervolgstappen zijn om te komen tot de gewenste oplossing. Door deze stappen zo volledig en concreet mogelijk te maken wordt de voortgang van dit project zo goed mogelijk geborgd. Het advies zal dit op zichzelf staande thesisproject besluiten en de basis leggen voor meerjarig vervolgonderzoek zoals toegelicht wordt in paragraaf 1.4.

De hierbij behorende hoofdvragen luiden:

- 1) *Welke soorten innovatieve woon-werkvormen zijn geschikt voor jongeren in Regio Stedendriehoek wanneer er gericht wordt op de periode tot 2025?*
- 2) *Welke rol kan leegstand binnen Regio Stedendriehoek spelen bij het huisvesten van de innovatieve woon-werkvormen?*

Teneinde van het beantwoorden van deze hoofdvragen wordt er binnen dit thesisproject onderzoek uitgevoerd. Middels dit onderzoek wordt getracht antwoord te geven op navolgend getoonde deelvragen, behorende bij hoofdvraag 1.

Wat zijn trends en inzichten op het gebied van woon-werkvormen?

Wat zijn succes- en faalfactoren behorende bij reeds bestaande woon-werkvormen?

Wat is de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek ten aanzien van woon-werkvormen?

Wat is er bekend over het toekomstbeeld en -beleid van Regio Stedendriehoek?

Op basis van de beantwoording van deze vragen is bepaald welke soorten woon-werkvormen geschikt zijn voor jongeren in Regio Stedendriehoek.

1.4 Projectplaats

Het hiervoor besproken managementvraagstuk vormt een nieuw, op zichzelf staand, project dat geen direct vervolg is op eerder uitgevoerd onderzoek. Wel liggen diverse trends en inzichten, zoals genoemd in paragraaf 1.2, ten grondslag aan dit project. Ook vormen (resultaten uit) andere projecten en onderzoeken input voor dit thesisproject. Ter beantwoording van de tweede hoofdvraag, omtrent leegstand, is er ook gebruik gemaakt van reeds uitgevoerd onderzoek. Daartoe is samenwerking gezocht met stagiaire R. R. Wientjes. De wijze waarop deze samenwerking vorm is gegeven en de wijze waarop overig onderzoek gebruikt is binnen dit thesisproject, is beschreven in de het vervolg van dit thesisrapport.

Ook heeft dit thesisproject veel mogelijkheden tot vervolgonderzoek doordat met dit onderzoek de basis wordt gelegd voor meerjarig onderzoek naar innovatieve woon-werkvormen (en de rol van leegstand) in Regio Stedendriehoek. Hier wordt in navolgende paragraaf nader op ingegaan. Een visualisering van de projectplaats wordt getoond in bijlage III.

1.5 Relevantie

Dit thesisproject is buitengewoon relevant voor Regio Stedendriehoek en de vertegenwoordigende Gemeente Apeldoorn in verband met het invulling geven aan de wensen en trends zoals beschreven in paragraaf 1.2. Bovendien is het voor deze partijen mogelijk dat de uitkomsten van dit onderzoek (eventueel in combinatie met vervolgonderzoek) onderliggende informatie kan verschaffen voor een financiële (subsidie)aanvraag bij de Provincie ten aanzien van het realiseren van woon-werkvormen en het vormgeven van herbestemming. Voor het kenniscentrum Hospitality van Saxion is dit thesisproject eveneens relevant omdat er met dit onderzoek veel kennis (en onderzoeksmateriaal) met betrekking tot woon-werkvormen en de relatie hiervan met leegstand is verkregen. Dit is voor het kenniscentrum Hospitality erg interessant omdat zij nog niet veel informatie beschikbaar heeft over dit onderwerp. Bovendien heeft het kenniscentrum veel baat bij een stabiele onderzoekslijn welke kan volgen uit dit basis-leggende onderzoek.

1.6 Leeswijzer

Vanaf het navolgende hoofdstuk wordt er ingegaan op het onderzoeksgedeelte van dit thesisproject. Daarbij worden theoretisch kader, methode, resultaten, interpretatie, conclusie en discussie achtereenvolgens besproken. Vanaf het achtste hoofdstuk wordt er aandacht geschonken aan het adviesgedeelte van dit thesisproject waarbij onder andere te ondernemen vervolgstappen worden beschreven. De hoofdtekst van dit thesisrapport wordt afgesloten met een persoonlijk nawoord. Het gehele thesisrapport wordt uiteindelijk besloten met een literatuurlijst en een set bijlagen.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk is het theoretisch kader uitgewerkt welke ten doel heeft bij te dragen aan het onderzoeks- en adviesgedeelte van dit thesisproject. Dit is gedaan door literature reviews te verschaffen waarin algemene en kernbegrippen van dit thesisproject worden verduidelijkt. Daarbij beslaat het theoretisch kader twee delen, een algemene review (2.1) en een specifieke review (2.2).

2.1 Definiëring algemene begrippen

Voor de uitwerking van de eerste literature review is er voornamelijk gebruik gemaakt van algemene bronnen (zoals Van Dale woordenboek) en gerichte vakliteratuur. Bij de uitwerking van navolgende paragraaf is wetenschappelijke vakliteratuur ingezet. Deze bronnen zijn genoemd bij alle betreffende tekstgedeeltes. In bijlage IV is bovendien een uitwerking opgenomen van de kwaliteitsbepaling van alle, binnen dit thesisproject, ingezette bronnen. Hiertoe zijn de AAOCC-criteria (Brotherton, 2008) ingezet. Met behulp hiervan wordt de kwaliteit van dit thesisproject geborgd.

Succesfactor: Naar aanleiding van de definitie van Kritische Succesfactor (KSF) zoals gegeven is door Maas en Pleunis (2006) en De Zwart (2004) wordt het begrip ‘succesfactor’ binnen dit thesisproject als volgt gedefinieerd en toegelicht: *‘Variabele die bijdraagt aan het slagen van een organisatie, project of interventie. Een succesfactor kan concreet en meetbaar worden gemaakt door een vertaling naar Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's).’*

Faalfactor: Een faalfactor is het tegenovergestelde van de hiervoor gedefinieerde succesfactor. In het verlengde van voorgaande wordt het begrip ‘faalfactor’ binnen dit thesisproject als volgt gedefinieerd: *‘Variabele die bijdraagt aan het mislukken van een organisatie, project of interventie.’*

Inzicht: Inzicht wordt door Van Dale (2014D) beschreven als ‘mening’, ‘kijk op de zaak’ of ‘besef, bewustzijn: tot inzicht komen’. Binnen dit thesisproject worden de eerste twee betekenissen als leidend beschouwd.

Trend: De letterlijke betekenis van ‘trend’ wordt gedefinieerd als ‘(geschatte) richting van een bepaalde ontwikkeling’ (Woorden, 2014) en als ‘Een ontwikkelingslijn, een neiging, een richting’ (Van Dale, 2014F). Trends kennen soms wel een duur van tien jaar, maar kunnen ook een aanzienlijk kortere periode beslaan. Kenmerkend is het plaats-, groeps- en/of tijdsgebonden karakter van trends die voor kunnen komen op regionaal, nationaal en internationaal niveau.

Onderlinge relaties: Een succesfactor is, zoals gesteld in subparagraaf 2.1.2 het tegenovergestelde van een faalfactor. Een trend toont in dit thesisproject veel overeenkomst met een inzicht, waardoor deze begrippen in dit thesisproject vaak gezamenlijk zullen worden genoemd. In verband met een mindere importantie wordt er geen verdere aandacht besteed aan een scheiding tussen deze twee begrippen.

2.2 Definiëring kernbegrippen

Behalve voorgaande algemene begrippen zijn in de onderzoeksvragen bovendien diverse begrippen genoemd die enige toelichting behoeven. Teneinde eenduidigheid te verkrijgen zijn deze zogenaamde kernbegrippen navolgend uitgewerkt en toegelicht.

Woon-werkvorm: Het begrip woon-werkvormen is ontstaan in de over dit onderwerp brainstormende KBG en is niet officieel erkend als Nederlands begrip. Het kan gezien worden als een samenstelling van de begrippen ‘wonen’ (Van Dale, 2014A), ‘werken’ (Van Dale, 2014B) en ‘vormen’ (Van Dale, 2014C). Op basis van de definities van Van Dale kan het begrip woon-werkvorm worden gedefinieerd als: *‘Diverse soorten onderkomens waar personen al dan niet tijdelijk onderdak vinden om in te wonen, leven, slapen, ontspannen et cetera. Voorbeelden die kunnen worden genoemd zijn uiteenlopende typen woningen, bedrijfspanden, kantoren en onderwijspanden.’*

In de wetenschappelijke literatuur is het begrip woon-werkvorm als reguliere zoekterm eveneens onbekend. Wel worden er diverse andere begrippen voor vergelijkbare verschijnselen gebruikt. Deze begrippen zijn, voorzien van bijbehorende beschrijvingsaspecten, in figuur 2.1 getoond.

Benamingen:	Beschrijvingsaspecten:		Algemene voorbeelden:
Leefgemeenschap Woongemeenschap	– Hechte samenlevingsvorm; – Grote persoonlijke betrokkenheid; – Veel delen en samen ondernemen.	– Langdurige kennismaking; – Vaak sprake van bindende factoren.	Klooster, kerk, ecodorp en cultuurtuin. Meer informatie: Omslag (2014A).
Woon-werkprojecten	– Eigendom, zelfbeheer of gekraakt; – Vaak een stichting voor beheer; – Samenwerking met woningbouw.	– Wonen wordt gecombineerd met werken (bijvoorbeeld in vorm van atelier); – Zowel in de stad als op platteland; – Veel groene buitenruimte.	Woon-werkpand en karakterpand. Meer informatie: Omslag (2014B).
Ecowijk Ecodorp Ecovillage	– Duurzame renovatie; – Gemeenschapsvorming centraal.	– Bewonersparticipatie; – Ecowijk is steeds verder groeiend tot ecodorp.	Ecowijk, ecodorp, ecocampus, samenleeftuin en eco-erf. Meer informatie: Omslag (2014C).
Co-housing Centraal wonen Gemeenschappelijk wonen	– Compromis collectiviteit en individualisme; – Zelfstandige woning of wooneenheid.	– Gemeenschappelijke voorzieningen en/of ruimten.	Diverse co-housing projecten. Meer informatie: Omslag (2014D).

Figuur 2.1: Diverse met woon-werkvormen vergelijkbare begrippen

Wanneer de begrippen vanuit de opvatting van de KBG worden benaderd, spreekt het begrip co-housing het meest aan. Verder literatuuronderzoek naar dit begrip levert een drietal definities op welke navolgend worden opgesomd.

‘Centraal wonen (cw) is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij bewoners bewust kiezen om met elkaar te wonen en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen.’ (LCVW, 2014)

‘Cohousing neighborhoods or developments are typically formed by a group of people who are consciously committed to living as a community. In most cases, the residents actually participate in finding, acquiring, designing, developing and in the ongoing operation and upkeep of their neighborhoods.’ (Belk, 2006)

‘Cohousing is a type of intentional, collaborative housing in which residents actively participate in the design and operation of their neighborhoods. Cohousing provides the privacy we are accustomed to within the community we seek.’ (Cohousing, 2014)

Op basis van deze definities, de eerder beschreven aspecten (Omslag, 2014D) en de algemene definitie vanuit Van Dale is de volgende definitie gekozen als leidend voor dit thesisproject: *Een woon-werkvorm is een huisvestingswijze waar individuen naast een (deel van het) beroep kunnen uitoefenen en naast een zelfstandige woning ook gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten teneinde een zekere maatschappelijke verbintenis en solidariteit te zoeken met medebewoners.’*

Jongeren: Ter bepaling van de definitie van de doelgroep jongeren wordt er gebruik gemaakt van diverse definities van toonaangevende partijen op het gebied van definiëring en/of segmentering, te weten: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Van Dale en Motivaction. Respectievelijk geven CBS en Van Dale aan onder jongeren te verstaan: personen in de leeftijdsklasse 15 tot 26 (CBS, 2014B) en 16 tot 30 (Van Dale, 2014E).

Het onderzoeksbureau Motivaction maakt bij haar segmentering onderscheid tussen de zogenaamde scholieren (leeftijd 10–18) en de zogenaamde oudere jongeren (18–26) (Motivaction, 2014). Naar aanleiding van deze definities en bespreking met de opdrachtgever wordt de doelgroep jongeren binnen dit thesisproject gezien als personen in de leeftijdsklasse 18–26 jaar. Bij dit thesisproject is er dan ook gebruik gemaakt van een geconcentreerde doelgroepenbenadering (Mulders, 2010).

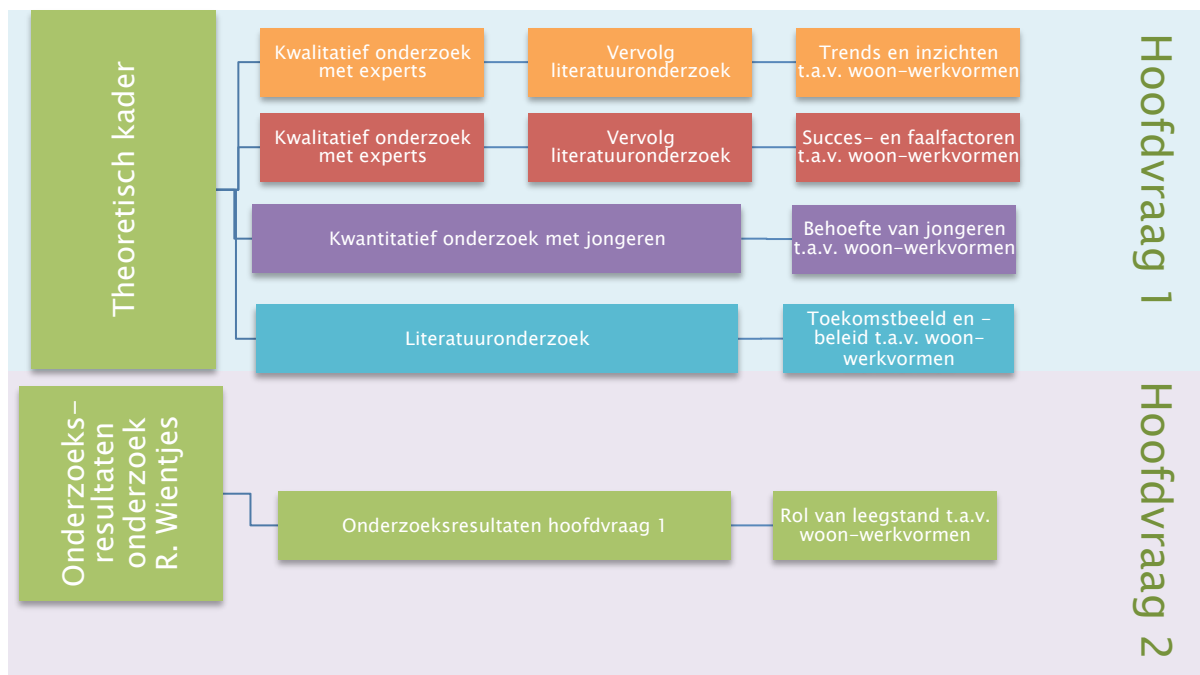
Regio Stedendriehoek: Regio Stedendriehoek wordt binnen dit thesisproject gezien als de eerder omschreven regio bestaande uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epse, Lochem, Voorst en Zutphen (Regio Stedendriehoek, 2014A). Additionele informatie is opgenomen in de inleiding alsmede in bijlage I.

Leegstand: Besselaar (2011) beschrijft leegstand als ruimte binnen een gebouw waar geen menselijke (of technische) activiteiten plaatsvinden over een langere periode. Binnen leegstand noemt hij verschillen in de soort leegstand die samenhangen met de duur van de leegstand en de factoren van leegstand. Er is een vierdeling te maken tussen geaccepteerde leegstand, problematische leegstand, dramatische leegstand en administratieve leegstand. Binnen dit thesisproject wordt leegstand gezien als zogenaamde dramatische leegstand, waar over gesproken wordt is als de leegstand langer dan één jaar bestaat (Besselaar, 2011).

Onderlinge relaties: De vier uitgewerkte begrippen vertonen binnen dit thesisproject een duidelijke relatie met elkaar zoals weergegeven is in de onderzoeksvragen. Bovendien hebben de begrippen 'jongeren' en 'Regio Stedendriehoek' binnen dit thesisproject een zeer directe relatie met elkaar omdat er onderzoek wordt gedaan naar jongeren in Regio Stedendriehoek. Dit geldt ook voor 'leegstand' en 'Regio Stedendriehoek': er wordt onderzoek gedaan naar leegstand in Regio Stedendriehoek. Uiteraard hebben ook de begrippen 'woon-werkvorm' en 'leegstand' een relatie met elkaar. Deze relatie wordt onderzocht en toegepast bij de beantwoording van hoofdvraag 2.

3. Methode

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode beschreven waarmee de onderzoeksvragen beantwoord zijn. Deze methode is gevisualiseerd in figuur 3.1. Voor een gedetailleerdere uitwerking hiervan wordt er verwezen naar het eerder gepubliceerde thesisvoorstel (Wiederhold, 2014). Hiertoe wordt allereerst de methode en analyse van hoofdvraag 1 besproken, waarna ditzelfde gedaan is voor hoofdvraag 2.



Figuur 3.1: Visualisering onderzoek

3.1 Methode hoofdvraag 1

Welke soorten innovatieve woon-werkvormen zijn geschikt voor jongeren in Regio Stedendriehoek wanneer er gericht wordt op de periode tot 2025?

Ter beantwoording van hoofdvraag 1 zijn allereerst de deelvragen beantwoord. De antwoorden op deze deelvragen zijn vervolgens met elkaar gecombineerd zodat er een overzicht is ontstaan van alle, voor jongeren in Regio Stedendriehoek, van belang zijnde aspecten omtrent woon-werkvormen. Op basis van dit overzicht kan is beschreven wat geschikte soorten innovatieve woon-werkvormen zijn voor jongeren in Regio Stedendriehoek. Deze twee onderdelen zijn dan ook opgeleverd als eindresultaat van hoofdvraag 1. Een eventuele invulling hiervan, met een feitelijk ontwerp van een geschikte woon-werkvorm, is omwille van de grootte van dit project hier niet vormgegeven, maar kan gerealiseerd worden bij eventueel vervolgonderzoek.

3.1.1 Methode deelvragen a en b

a) Wat zijn trends en inzichten op het gebied van woon-werkvormen?

b) Wat zijn succes- en faalfactoren behorende bij reeds bestaande woon-werkvormen?

Ter beantwoording van deze deelvragen is een viertal sterk vergelijkbare stappen doorlopen. Deze stappen zijn navolgend uitgewerkt, in overeenstemming met de visualisatie van figuur 2.2. Het analyseplan dat gehanteerd is voor de analyse van de diverse verkregen data staat beschreven in subparagraaf 3.3.1.

Stap I – explorerend literatuuronderzoek

Er is allereerst gestart met een explorerend literatuuronderzoek om voorkennis over de onderwerpen (trends, inzichten, succes- en faalfactoren) op te doen (Brinkman, 2011). Bij dit literatuuronderzoek is er voornamelijk gebruik gemaakt van specifieke vakliteratuur om een tweetal zo compleet, relevant en actueel mogelijke overzichten van de trends, inzichten, succes- en faalfactoren te verkrijgen. Hierbij valt te denken aan websites zoals www.omslag.nl, <http://www.kennislabvoorurbanisme.nl/>, <http://www.ygenwijs.nl/y-generatie/> en www.motivaction.nl. Bovendien worden diverse bronnen voor wetenschappelijke literatuur ingezet ter uitbreiding en onderbouwing van de eerder gevonden literatuur. De gebruikte bronnen zijn opgenomen in navolgende paragraaf. Bij dit explorerende literatuuronderzoek is zowel Nederlandstalig als Engelstalig gezocht zodat er meer en kwalitatief betere literatuur kon worden verkregen.

Uit dit eerste explorerende onderzoek zijn diverse zoekresultaten naar voren gekomen. De kernbegrippen uit deze zoekresultaten zijn vervolgens gebruikt voor verder literatuuronderzoek binnen deze stap (soort sneeuw-balmethode). Ter beoordeling van de zoekresultaten zijn de eerder genoemde AAOCC-criteria (Brotherton, 2008) gehanteerd, zie hiervoor wederom bijlage IV. Het explorerende literatuuronderzoek binnen deze stap heeft geresulteerd in een tweetal conceptuele overzichten waarin diverse belangrijke trends- en inzichten, succes- en faalfactoren op het gebied van woon-werkvormen benoemd zijn.

Stap II – kwalitatief onderzoek

Vervolgens is er verdieping gezocht in de onderwerpen door expert-kennis in te zetten. Daartoe is op basis van stap I en overleg met de KBG een lijst opgesteld van relevante experts. In het geval dat men medewerking wilde verlenen aan dit thesisproject is er beperkt kwalitatief onderzoek gedaan waarbij semigestructureerde interviews zijn ingezet. Met deze methode is er gestuurd op de juiste topics hoewel er, door het gebruik van open vragen, voldoende ruimte is gebleven voor doorvragen (Baarda, Peters, Van der Velden & De Goede, 2013). Hiertoe is er gebruik gemaakt van de interviewgids zoals getoond in bijlage V en de analyse zoals omschreven in subparagraaf 3.3.1.

Stap III – vervolg literatuuronderzoek

Met behulp van de kennis uit de voorgaande twee stappen is vervolgens verder literatuuronderzoek gedaan om de conceptuele overzichten compleet en betrouwbaar te maken. Dit onderzoek is op dezelfde wijze verlopen als omschreven binnen stap I, hoewel hier voort is gewerkt op de kennis zoals opgedaan in de voorgaande twee stappen.

Stap IV – importantiebepaling

De overzichten zijn tot slot volledig gemaakt door de importantie van de aspecten te bepalen. Dit is gedaan met behulp van een expertmeeting, zie hiervoor bijlage XIV.

3.1.2 Methode deelvraag c

c) Wat is de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek ten aanzien van woon-werkvormen?

Ten behoeve van de beantwoording van deze deelvraag is er kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had ten doel om een indruk te krijgen van de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek ten aanzien van woon-werkvormen. Op basis van de beantwoording van deze deelvraag is vastgesteld of de onderzoeksresultaten in overeenstemming zijn met de algemene Nederlandse behoefte of dat dit hiervan lijkt af te wijken en wellicht een interessant onderwerp is voor vervolgonderzoek. Teneinde hiervan is er allereerst literatuuronderzoek gedaan. Op deze wijze is de meest relevante reeds bekende informatie over de behoefte van jongeren ten aanzien van woon-werkvormen inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan op dezelfde wijze als beschreven in voorgaande subparagraaf. Bronnen die hierbij geraadpleegd zijn, zijn bijvoorbeeld publicaties van Bouwfonds (<http://www.bouwfonds.nl>) en eerder gedane onderzoeken. Bovendien zijn resultaten van de beantwoording van deelvragen a en b ingezet als theoretische basis voor de beantwoording van deze deelvraag.

In navolging van dit literatuuronderzoek is er kwantitatief onderzoek ingezet. Voor deze methode is gekozen omdat er bij dit beschrijvende onderzoek werd gericht op numerieke gegevens teneinde objectieve en numeriek onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de getrokken steekproef (Baarda & De Goede, 2006). De survey werd als meest passende onderzoeksmethode gekozen omdat er voorkennis was van het onderwerp en er getracht werd algemene uitspraken te doen over de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek (Brinkman, 2011). Bovendien is het hoe en het waarom achter deze behoefte voor dit onderzoek van ondergeschikt belang is, waardoor het niet erg is dat dit niet nader onderzocht wordt (Brinkman, 2011).

De survey die ingezet is, is gebaseerd op het hiervoor omschreven literatuuronderzoek. Daartoe werd van de gecategoriseerde aspecten bepaald of zij een bijdrage leverden aan de beantwoording van deelvraag c. Indien dit het geval bleek, werd er een koppeling gemaakt naar een surveyvraag. Indien dit niet het geval bleek, werd het aspect bij de beantwoording van deelvraag c verder buiten beschouwing gelaten. De gemaakte koppeling tussen de aspectenoverzichten en surveyvragen is getoond in bijlage IX. Naar aanleiding hiervan is de survey ontstaan zoals opgenomen in bijlage X. Behalve de uitgezette survey bevat deze bijlage ook diverse opmerkingen gaande over (de ontwikkeling van) de survey.

Om de populatie, jongeren in Regio Stedendriehoek, te benaderen zijn diverse opties bekeken:

- Bouwfonds/BPD (2014) zou wellicht de beschikking hebben over adresgegevens van de populatie beschikbaar. Uit mailcorrespondentie blijkt dit inderdaad het geval te zijn. De adresgegevens mogen echter, in verband met contractrestricties, niet op naam vrij worden gegeven (S. Klaver, persoonlijke communicatie, 22 september 2014).
- De Gemeenten binnen Regio Stedendriehoek hebben uiteraard adresgegevens van hun inwoners beschikbaar. Uit een gesprek met de verantwoordelijke daarvoor binnen Gemeente Apeldoorn (E. Tjaberings, persoonlijke communicatie, 23 september 2014) werd echter duidelijk dat er voor een dergelijk onderzoek dermate veel restricties zijn. Inzicht verkrijgen in een geselecteerd adresbestand (op jongeren) in de gegeven tijdsperiode zal niet mogelijk zijn.

Bovendien werd duidelijk dat dit ook bij de andere hoofdgemeentes het geval zal zijn (E. Tjaberings, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). Hierdoor is er van de geprefereerde aselechte steekproef afgezien. Jongeren zijn daartoe benaderd op de plaats waar zij zich veel begeven: social media (Generaty, 2014). Middels het doen van een oproep op de social media Facebook en LinkedIn zijn respondenten geworven. Hierbij werd gefocust op jongeren van 18 tot 26 jaar, bij voorkeur woonachtig in Regio Stedendriehoek.

Om voldoende respons te verkrijgen zijn berichtontvangers ten eerste gevraagd behalve tegemoet te komen aan het verzoek, het bericht zoveel mogelijk verder te verspreiden. Ten tweede is getracht de respons te maximaliseren door een beloning te koppelen aan deelname. Dit werd gedaan in de vorm van waardebonnen met een totale waarde van €100,-. Dit bedrag is vrijgegeven door Regio Stedendriehoek (C. Frankena, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). Voor de gehanteerde oproep zie bijlage VI. Op deze manier is de beoogde populatie zo goed mogelijk bereikt, hoewel er wel sprake is van een minder geprefereerde selecte gelegenheidsteekproef (Brinkman, 2011).

Om onderzoeksresultaten zo goed mogelijk te kunnen generaliseren, is getracht de steekproef zo representatief mogelijk te laten zijn. Daartoe is, volgens de berekening van Brinkman (2011), een steekproef ingezet van minimaal 100 respondenten. Hierbij is de maximale toegestane foutenmarge 10% bij een spreiding van 50% en kent het onderzoek een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Daarbij is getracht, om op de eerder omschreven wijze, een hogere respons te genereren zodat de foutenmarge afneemt en het betrouwbaarheidsniveau toeneemt. Met een respons van 138 is de foutenmarge verkleind en het betrouwbaarheidsniveau toegenomen. Zie bijlage XIV voor de verwerking en analyse van de data. De survey is gesloten volgens de oorspronkelijke planning (Wiederhold, 2014).

3.1.3 Methode deelvraag d

d) Wat is er bekend over het toekomstbeeld en –beleid van Regio Stedendriehoek?

Ter beantwoording van deze deelvraag is er literatuuronderzoek gedaan naar diverse aspecten omtrent toekomstbeeld en –beleid van Regio Stedendriehoek. Dit is gedaan op de eerder omschreven wijze waarbij behalve algemene bronnen zoals CBS ook specifieke informatie biedende websites worden ingezet, zoals www.regiostedendriehoek.nl, www.stedendriehoekindex.nl en www.trendbureauoverijssel.nl. Daarbij werd gezocht naar diverse onderwerpen omtrent het toekomstbeeld en –beleid van de regio, zoals missie, visie en demografische trends. Een literatuuronderzoek volstaat voor de beantwoording van deze deelvraag omdat er veel gespecificeerde informatie over de onderwerpen gepubliceerd is.

Op basis van deze informatie is er een woordelijk overzicht gegeven van het toekomstbeeld en –beleid van Regio Stedendriehoek, waarbij gefocust is op de onderwerpen omtrent woon–werkvormen. Omdat beleid binnen de regio dynamisch is en juist gevormd wordt naar rapportages zoals deze, is de informatie binnen deze deelvraag vooral ter oriëntatie op de regio gebruikt. Bovendien is deze informatie meegenomen naar het adviesgedeelte binnen deze rapportage om het advies verder passend te maken bij de regio.

3.2 Methode hoofdvraag 2

2) Welke rol kan leegstand binnen Regio Stedendriehoek spelen bij het huisvesten van de innovatieve woon–werkvormen?

Ter beantwoording van hoofdvraag 2 werd er samenwerking gezocht met stagiaire R. R. Wientjes. Door onderzoek te doen naar de leegstand in Regio Stedendriehoek is een overzicht ontstaan van leegstaande objecten en objectgroepen in de regio. Deze gegevens zijn verzameld op basis van vertrouwelijke gegevens van NVM research. Op basis van de uitkomsten van hoofdvraag 1 van dit thesisproject is daartoe een aantal uitsluitingscriteria opgesteld op basis waarvan is bepaald welke leegstaande object(groep)en mogelijk geschikt zijn voor herbestemming tot woon–werkvorm.

Op basis hiervan is uiteindelijk een scoringslijst ontstaan waaruit blijkt welke object(groep)en het minst en welke object(groep)en het meest kansrijk zijn bevonden. Uit deze scoringslijst is een top vijf van meest kansrijke object(groep)en voor herbestemming tot woon-werkvorm bepaald. Dit waren vanzelfsprekend de object(groep)en met de hoogste score. Doordat een tweetal object(groep)en eenzelfde score kenden, bestaat de top vijf in totaal uit een zevental object(groep)en. Voor het analyseplan ten behoeve van deze hoofdvraag zie paragraaf 3.4 en voor gedetailleerdere informatie wordt verwezen naar het rapport van R.R. Wientjes (2014).

3.3 Analyse hoofdvraag 1

In navolgende subparagrafen worden respectievelijk de analyses van de deelvragen a, b en c op hoofdlijnen beschreven. Deelvraag d is reeds volledig behandeld in subparagraaf 3.1.3. Een gedetailleerde uitwerking van de analyses is bovendien opgenomen in bijlage XIV.

3.3.1 Analyse deelvragen a en b

De data die is verzameld bij het kwalitatieve onderzoek ten behoeve van de beantwoording van de deelvragen a en b is middels een geluidsopname vastgelegd. Wanneer gewenst kunnen deze opgevraagd worden bij de auteur van deze rapportage. Ter analysering van deze data worden deze geluidsfragmenten teruggeluisterd en verwerkt tot woordelijke verslagen (Notuleercentrum, 2014). Deze methode werd geprefereerd ten opzichte van het ook veelgebruikte transcript in verband met de zeer beperkte relevantie van de volledige en letterlijke uitwerking en de haalbaarheid van dit onderzoek. De ontstane gespreksverslagen zijn vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende experts en waar nodig aangepast. Hierna zijn de goedgekeurde gespreksverslagen gecodeerd op basis van de categorieën uit de aspectenoverzichten. Deze categorieën vormen dan ook het codeerschema voor de codering van de data uit hoofdvraag 1. De gecodeerde tekst delen uit de gespreksverslagen zijn vervolgens onderbouwd en ondersteund door middel van vervolg literatuuronderzoek. Hieruit kwamen aspecten naar voren welke aan de conceptuele aspectenoverzichten konden worden gekoppeld. Hiermee zijn nieuwe aspecten aan de conceptuele aspectenoverzichten toegevoegd of zijn reeds opgenomen aspecten verder ondersteund of uitgebreid. Vervolgens zijn de conceptuele overzichten compleet en volledig gemaakt door de importantiebepaling van de aspecten. Ten behoeve van deze importantiebepaling is een expertmeeting ingezet waaraan diverse experts op het gebied van woon-werkvormen hebben deelgenomen, zie bijlage VII. Dit heeft geleid tot een overzicht van individueel toegekende wegingen welke zijn samengevoegd en teruggebracht naar één gemiddelde weging op een 3-punts Likertschaal. Deze wegingen zijn tot slot ingevoegd in de aspectenoverzichten waarmee de aspectenoverzichten compleet en volledig zijn gemaakt.

3.3.2 Analyse deelvraag c

De data die zijn verkregen via de uitgezette survey zijn middels het opgestelde codeerschema (zie bijlage XI) ingevoerd in de SPSS-datamatrix. Binnen dit bestand zijn na selectie diverse analyses uitgevoerd teneinde de survey-resultaten in kaart te kunnen brengen. Hiertoe is allereerst beschrijvende statistiek toegepast. Hierbij zijn de volgende analyses uitgevoerd:

Frequentieverdelingen welke gepresenteerd zijn middels percentages en/of cirkeldiagrammen. Voor deze analysemethode is gekozen voor de eenvoudige vergelijking van de antwoorden op diverse variabelen met de eerder gevonden literatuur. (Te Grotenhuis & Matthijssen, 2011)

Kruistabellen welke woordelijk en met behulp van percentages zijn opgenomen in de resultaten. Voor deze analysemethode is gekozen om een mogelijk verband tussen verschillende variabelen in kaart te brengen. (Te Grotenhuis & Matthijssen, 2011)

Met de uitkomsten van deze analyses kon de koppeling gemaakt worden tussen survey-resultaten en de uitkomsten van het deskresearch zoals getoond in hoofdstuk 4. Vervolgens is er gesegmenteerd om verdiepende resultaten te verkrijgen uit de beschikbare data. Hiertoe zijn respondenten ingedeeld in specifieke groepen. Na een hercodering van enkele variabelen zijn er opnieuw kruistabellen gerealiseerd om te bepalen of er verbanden bestaan tussen bepaalde variabelen. De resultaten hiervan zijn gepresenteerd in navolgend hoofdstuk.

3.4 Analyse hoofdvraag 2

De lijst met leegstaande object(groep)en van R. R. Wientjes is op basis van uitsluitingscriteria geminimaliseerd tot een overzicht van mogelijk geschikte object(groep)en voor herbestemming tot woon-werkvorm. Deze criteria zijn gebaseerd op de uitkomsten van hoofdvraag 1 van dit thesisproject en staan uitgewerkt in bijlage XIV. Bovendien zijn er door R.R. Wientjes enkele aanvullende criteria benoemend ter bepaling van mogelijke geschiktheid van de object(groep)en. Deze zijn eveneens uitgewerkt in bijlage XIV.

Bij de beoordeling van de leegstaande object(groep)en aan deze criteria is de eerder beargumenteerde 5-punts Likertschaal (Netq, 2014) ingezet. Na vermenigvuldiging met de eerder bepaalde wegingen van de aspecten zijn de totaalscores van de object(groep)en berekend. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het overzicht van de best scorende object(groep)en voor herbestemming tot woon-werkvorm voor jongeren binnen Regio Stedendriehoek. De vijf best scorende object(groep)en zijn vervolgens verder geprofileerd, zie hiervoor navolgende paragraaf. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het rapport van R. R. Wientjes (2014).

3.5 Validiteit- en betrouwbaarheid-verhogende maatregelen

Ten behoeve van het verhogen van de validiteit en betrouwbaarheid van dit thesisproject zijn diverse verhogende maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn in navolgende subparagrafen beschreven.

3.5.1 Betrouwbaarheid-verhogende maatregelen

Een maatregel die is genomen ter verhoging van de betrouwbaarheid is het zo neutraal mogelijk houden van de omgevingen waarin de kwalitatieve onderzoeken hebben plaatsgevonden. Hierdoor zijn antwoorden zo min mogelijk beïnvloed. Een andere maatregel betrof het maken van geluidsopnames van deze interviews waarmee deze informatie ook op een later moment beschikbaar zal zijn. Bovendien zijn de kwalitatieve onderzoeken uitgewerkt middels gespreksverslagen (zie bijlage XII) welke ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de betreffende experts. Deze heeft binnen dit thesisproject dienst kunnen doen als zogenaamde test-hertestmethode (Baarda & De Goede, 2006).

Bovendien is er binnen dit thesisproject uitgebreid inzicht gegeven in de methode en analyse zoals gehanteerd binnen dit onderzoek teneinde de betrouwbaarheid van dit thesisproject te verhogen. Ook zijn de ingezette (meet)instrumenten, interviewgide en survey, opgenomen als bijlage zodat ook deze informatie op een later moment beschikbaar zal zijn.

Behalve deze maatregelen is er ook aandacht geweest voor mogelijk beïnvloedende zaken zoals suggestieve bevraging en gemoedstoestand van de betrokkenen. Daartoe is bij het kwalitatieve onderzoek een zo open mogelijke vraagstelling gehanteerd waarbij experts zelf relevante aspecten dienden te noemen. Op deze wijze is er zo min mogelijk sturing in de interviews aangebracht. Ook bij de importantiebepaling middels de expertmeeting is getracht zo min mogelijk ruimte te laten voor betrouwbaarheidsverlagende factoren door wegingen individueel toe te laten kennen zonder overleg met overige experts.

3.5.2 Validiteit-verhogende maatregelen

Behalve ten aanzien van betrouwbaarheid, zijn binnen dit thesisproject ook diverse maatregelen genomen ter verhoging van de validiteit. Daartoe is onderscheid gemaakt in een drietal validiteitsverhogende maatregelen welke navolgend zijn uitgewerkt.

Begripsvaliditeit

Binnen het kwantitatieve onderzoek zijn respondenten bevraagd over diverse woon- en werkgerelateerde aspecten. Hiertoe is een survey gebruikt. Ter borging van de validiteit van dit onderzoek is de survey direct voortgekomen uit het hieraan ten grondslag liggende literatuuronderzoek. Deze onderwerpenkoppeling is duidelijk in kaart gebracht in bijlage IX. Ook bij de opstelling van de survey is er veel aandacht geweest voor de kwaliteit van deze survey (zie bijlage X). Bovendien is in het kwalitatieve onderzoek gewerkt op basis van de interviewgids zoals getoond in bijlage V. Op deze wijze is middels semi-gestructureerde interviews op de juiste topics gestuurd zodat ook het beoogde resultaat kon worden verworven.

Ook zijn alle bronnen die gebruikt zijn voor dit thesisproject getoetst op kwaliteit middels de AAOCC-criteria zoals uitgewerkt in bijlage IV. Op deze wijze zijn enkel voldoende geschikt bevonden bronnen ingezet wat eveneens als validiteit-verhogende maatregel is gebruikt. Een andere validiteitsverhogende maatregel die getroffen is binnen dit kader is het betrekken van de KBG in de opstelling van de expertlijst. Hierdoor zijn passende experts benaderd op het gebied van woon-werkvormen waardoor wederom datgene gemeten kon worden wat beoogd was.

Interne validiteit

Ten aanzien van het verhogen van de interne validiteit van dit thesisproject is het project goed onderbouwd met relevante literatuur van Baarda en De Goede (2006) en Brinkman (2011). Ter verhoging van de interne validiteit is bovendien op basis van deze literatuur een passende set analyses gekozen. Als laatste verhogende maatregel is SPSS zoals besproken door Te Grotenhuis en Matthijssen (2011) ingezet.

Externe validiteit

Ten aanzien van het verhogen van de externe validiteit van dit thesisproject is de steekproef op representatieve wijze getrokken. Ter bepaling van deze representativiteit is er een vergelijking gemaakt met de jongerenaantallen. Zie hiervoor de figuren B7 en B8 in bijlage XIV.

4. Resultaten

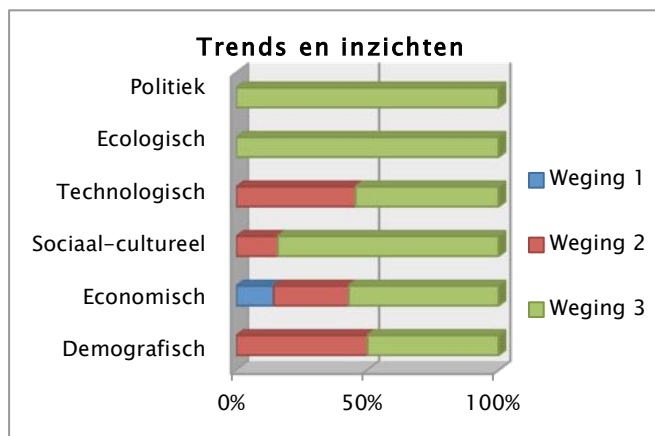
De resultaten van dit onderzoek zijn gesplitst in de resultaten van de afzonderlijke onderzoeksvragen, te beginnen met deelvragen a tot en met d behorende bij hoofdvraag 1.

4.1 Resultaten hoofdvraag 1

Het resultaat van hoofdvraag 1 wordt gevormd door een samenvoeging van de antwoorden op de afzonderlijke deelvragen. De resultaten op deze deelvragen zijn navolgend in hoofdlijnen opgenomen. Voor het volledige overzicht wordt, omwille van de leesbaarheid, verwezen naar bijlage VIII.

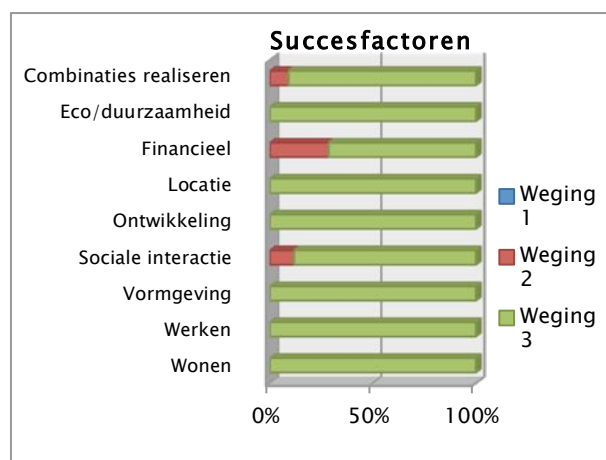
4.1.1 Resultaten deelvragen a en b

Het explorerend literatuuronderzoek heeft tezamen met het kwalitatieve onderzoek en het vervolg literatuuronderzoek geresulteerd in een tweetal conceptuele overzichten waarin diverse belangrijke trends- en inzichten, succes- en faalfactoren op het gebied van woon-werkvormen benoemd zijn. Ten aanzien van de resultaten op het aspectenoverzicht aangaande de trends en inzichten valt op dat zeer veel aspecten weging 3 krijgen wat betekent dat veel aspecten van belang worden gevonden voor het onderzoek. Slechts één aspect krijgt de weging 1. Voor deze verdeling zie figuur 4.1.

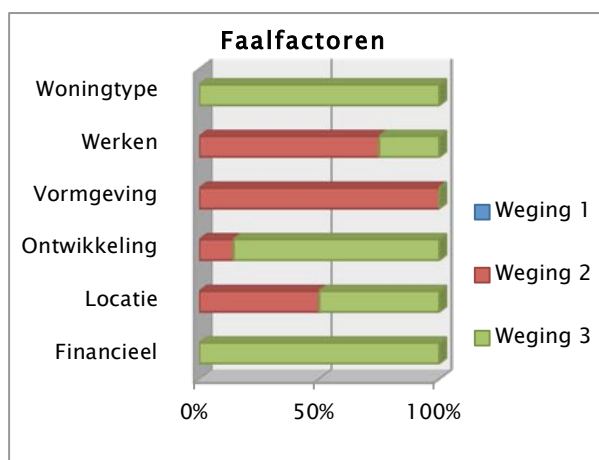


Figuur 4.1: Wegingtoekenning trends en inzichten

Eenzelfde tendens is waarneembaar bij de succesfactoren uit het tweede aspectenoverzicht, zie hiervoor figuur 4.2. Hierbij is echter geen enkele keer een weging 1 toegekend en overheerst weging 3 nog duidelijker ten opzichte van weging 2. Bij de faalfactoren is echter een ander beeld zichtbaar, zie figuur 4.3. Hier is een duidelijker evenwicht zichtbaar tussen de wegingen 2 en 3.



Figuur 4.2: Wegingtoekenning succesfactoren



Figuur 4.3: Wegingtoekenning faalfactoren

Ten aanzien van de trends en inzichten die genoemd zijn kan gesteld worden dat vanuit demografisch perspectief vooral de veranderende bevolkingssamenstelling opvallend is. Dit komt terug in de toenemende vergrijzing (DG3), krimp van het aantal meerpersoonshuishoudens (DG7), de toename van de eenpersoonshuishoudens (DG6) en de toename van generatie XYZ (DG13). Ook de “Jonge Vlucht” (DG4) en de opkomst van Smart Cities (DG12) zijn opvallend vanuit het demografisch perspectief. Vanuit economisch perspectief valt op dat betaalbaarheid (EF1 en EF6) erg belangrijk lijkt te zijn. Ook blijkt het ondernemerschap sterk toe te nemen (EF3). Vanuit sociaal-cultureel perspectief gezien blijkt er een duidelijke lifestylechange gaande te zijn. Dit wordt gekenmerkt door toenemende aandacht voor individu en zelfontwikkeling (SC1 en SC4), toenemend praktisch contact (SC19) en een toenemende eenzaamheid onder jongeren (SC21). Tegelijkertijd is een toename van de behoefte aan verbindingen en geborgenheid zichtbaar (SC2). Essentieel is bovendien de sterke behoefte aan flexibiliteit en tijdelijkheid (SC13 en SC17). Binnen het technologische deelgebied valt de voortdurende technologische ontwikkeling binnen diverse gebieden op (TL1, TL2, TL3, TL4 en TL11). Bovendien bestaan er steeds meer mogelijkheden om creatief om te gaan met leegstand (TL8, TL9 en TL10) en wordt er meer rekening gehouden met de gebruiker (TL7). Binnen ecologisch en politiek deelgebied is een toenemende aandacht voor duurzaamheid (ED1, ED2 en ED4) waarneembaar en blijken woon-werkvormen vaak voort uit herbestemmingsvraagstukken (P1).

Ten aanzien van de succesfactoren zijn de succesfactoren ten aanzien van het realiseren van combinaties tussen diverse activiteiten (CR1 en CR4) en de aandacht voor duurzaamheid (ED6, ED7 en ED9) opvallend. Bijzonder bepalend blijken bovendien financiële succesfactoren zoals betaalbaarheid (FI1 en FI2), financiële zekerheid (FI3), kostenbesparing (FI4) en waardeontwikkeling (FI5) te zijn. Omtrent een locatie blijken de aanwezigheid van water (LO1), groen (LO10) en voorzieningen (LO2 en LO3) grote succesfactoren te zijn. Privacy (LO4) en stedelijke attractiviteit (LO6) blijken tevens onmisbaar. Ook sociale veiligheid (LO15), bereikbaarheid (LO24) en kleinschaligheid (LO11 en LO14) zijn bepalend bij locatiekeuze. Ook ten aanzien van vormgeving zijn duidelijke succesfactoren te benoemen. Zo blijken klassieke materialen (VG1 en VG4) en passendheid in de omgeving (VG3) belangrijk. Het geven van eigen identiteit aan, met name de inrichting van, de woning ware succesfactoren (VG5, VG6 en VG7). Ten aanzien van het wonen valt met name op dat grondgebonden bouw duidelijk succesvoller is dan hoogbouw (WO1). Ook hierbij zijn privacy (WO2 en WO6) en flexibiliteit (WO11) weer duidelijke succesfactoren.

Een vergelijkbare tendens is zichtbaar bij de faalfactoren uit het betreffende aspectenoverzicht: dure woningen (FI6), gebrek aan groen (LO16) en voorzieningen (LO17 en LO18) zijn duidelijke faalfactoren. Ook de kolossale woongebouwen zijn duidelijk minder in trek dan kleinschaligere bouw (LO21 en VG10).

4.1.2 Resultaten deelvraag c

De data-analyse zoals omschreven in voorgaande subparagraaf heeft geleid tot resultaat waarmee vergeleken kan worden dit overeen komt met de literatuurbevindingen. Hiervoor zijn de analyses uitgevoerd zoals omschreven in voorgaande paragraaf. Op basis daartoe kan het volgende gesteld worden:

Respondenten hebben, zoals reeds gesuggereerd werd in de literatuur, een bovengemiddelde aandacht voor **financiële aspecten**: maar liefst 95% van de respondenten acht betaalbaarheid van een woning (zeer) belangrijk (belangrijk: 42,8% en zeer belangrijk: 52,2%) en ruim 93% van de respondenten omschrijft financiële zekerheid (zeer) belangrijk (belangrijk: 54,3% en zeer belangrijk: 39,1%). Daarnaast merkt zeventig procent van de respondenten kostenbesparing aan als (zeer) belangrijk (belangrijk: 50,0% en zeer belangrijk: 19,6%). Ook waardeontwikkeling wordt door de respondenten (zeer) belangrijk gevonden – 49,3% van de respondenten merkt waardeontwikkeling aan als belangrijk en 15,2% van de respondenten noemt dit zelfs zeer belangrijk.

Ook ten aanzien van de **omgevingsaspecten** is er een vergelijking met de eerder genoemde literatuur gemaakt. Daartoe kan er gesteld worden dat duidelijk blijkt dat attractiviteit van een stad/dorp van uiterst groot belang is voor respondenten om al dan niet ergens te gaan wonen. Zie figuur 4.4 met de overheersende kleuren paars (belangrijk) en geel (zeer belangrijk).

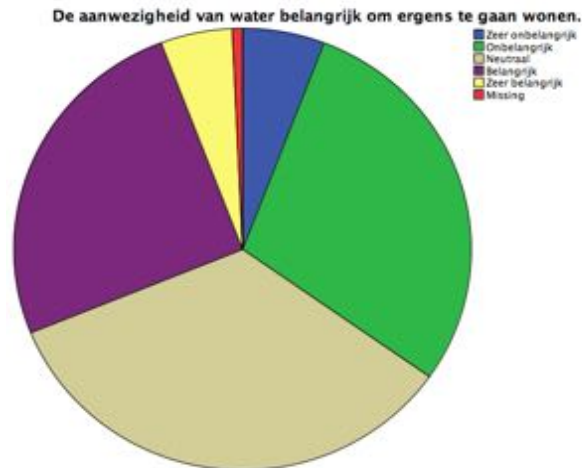
Bovendien kan gesteld worden dat er ten aanzien van de behoefte aan een natuurrijke omgeving gedeeltelijke overeenstemming blijkt met de gevonden literatuur. Bij de vraag of respondenten de aanwezigheid van natuur/groen belangrijk achten om ergens te gaan wonen geeft 47,1% aan dit belangrijk te vinden en 13,0% zelfs zeer belangrijk.



Figuur 4.4: Cirkeldiagram attractiviteit stad/dorp

Eenzelfde beeld komt naar voren uit de behoefte aan aanwezigheid van een buitenruimte. Daarbij geeft maar liefst 85,5% van de respondenten aan het (volledig) eens te zijn met de stelling 'De aanwezigheid van een buitenruimte (zoals een tuin) belangrijk om ergens te gaan wonen'. Dit is volledig in overeenstemming met de eerder genoemde literatuur. De aanwezigheid van water wordt door respondenten echter veel minder belangrijk gevonden dan in de literatuur gesuggereerd. Deze verdeling ziet er uit zoals getoond in figuur 4.5.

Ook ten aanzien van aspect LO20 (faalfactor: suburbane woonlocaties) kan gesteld worden dat een afwijkende respondentenvisie waarneembaar is ten opzichte van de literatuurbeschrijvingen. Men lijkt namelijk geen duidelijke voorkeur te hebben voor woonomgevingen binnen of buiten de bebouwde kom wanneer er gelet wordt op de klein–stedelijke en dorpse omgevingen. Wanneer er gelet wordt op de stedelijke omgevingen is dit beeld echter anders: hierbij is er wel een voorkeur voor het binnen de bebouwde kom wonen waarneembaar.



Figuur 4.5: Cirkeldiagram aanwezigheid water

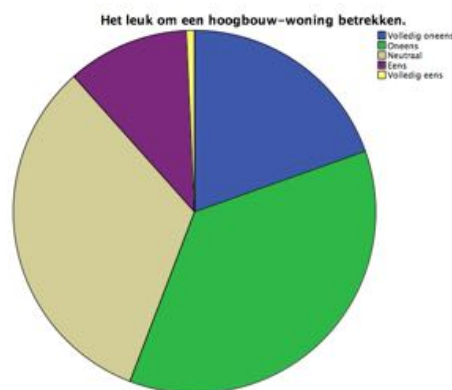
Wat bovendien opvalt is dat respondenten die zijn opgegroeid in een dorpse omgeving (zowel in centrum, binnen– als buiten de bebouwde kom) ook een voorkeur kennen om in de toekomst in een dorpse omgeving te gaan wonen. Deze bevinding blijkt ook significant te zijn waardoor met alle waarschijnlijkheid gesteld kan worden dat hier inderdaad een verband bestaat. Dit verband is in overeenstemming met de literatuur die stelt dat men prefereert om in de toekomst in dezelfde omgeving te wonen als waar men is opgegroeid. Wanneer er echter gelet wordt op de overige onderzochte omgevingen (stedelijk en klein–stedelijk) lijkt hier geen aantoonbaar verband te bestaan wat vanzelfsprekend weer in strijd is met de gevonden literatuur.

Overeenstemmend met de literatuurbevindingen blijken de antwoorden op de **privacy** gerelateerde variabelen te zijn. Bij omgevings–privacy geeft maar liefst 85,5% van de respondenten aan dit (zeer) belangrijk te vinden. Bij privacy omtrent de eigen woning blijkt dit eveneens 83,4% te zijn. Sterk in tegenstelling met de naar voren gebrachte literatuur lijkt de behoefte aan interculturaliteit te zijn. Slechts 14,5% van de respondenten blijkt het (zeer) belangrijk te vinden om met andere culturen in dezelfde wijk te wonen. Hierbij behoeft echter wel de kanttekening gemaakt te worden dat dit niet vanzelfsprekend betekent dat er geen interesse naar andere culturen is.

Ten aanzien van **voorzieningen** wordt het door de literatuur geschetste beeld absoluut bevestigd: maar liefst 87,7% van de respondenten geeft aan het belangrijk (35,5%) of zelfs belangrijk (52,2%) te vinden om voorzieningen (zoals supermarkt en sport) nabij te hebben. Ook ten aanzien van **duurzaamheid** is er een overeenstemming met de literatuur waarneembaar. Ten aanzien van duurzaamheid geeft namelijk ongeveer een kwart van de respondenten dit (zeer) belangrijk te vinden en bijna de helft van de respondenten hier neutraal in te zijn. Hieruit blijkt dan ook dat de aandacht voor duurzaamheid zeker aanwezig is, maar dat deze nog niet volledig volwassen is.

Ten aanzien van het **soort bouw** lijkt de respondentenvisie wederom in overeenstemming te zijn met de literatuur. Slechts 20% van de respondenten lijkt het leuk om in een grootschalige nieuwbouwwijk (minimaal 40 woningen) te wonen. Dit tegenover slechts 13,1% van de respondenten die het *niet* leuk lijkt om in een bestaande wijk te wonen. Respondenten lijken echter niet een duidelijke voorkeur te hebben ten aanzien van bestaande bouw of nieuwbouw: zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw lijkt voldoende animo te zijn onder de respondenten. Wel is duidelijk dat men het niet aantrekkelijk acht om een hoogbouwwoning te betrekken: zie figuur 4.6.

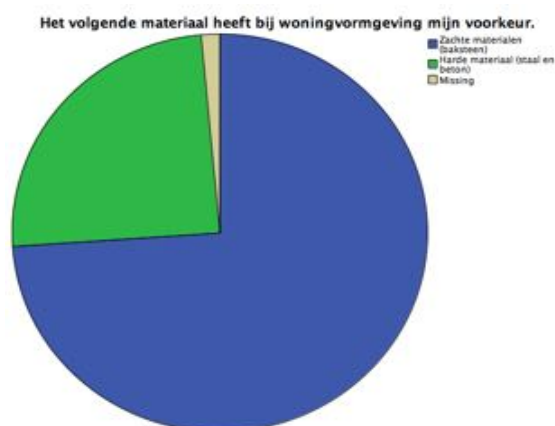
Ook de materiaal- en architectuurvoorkeuren van de respondenten zijn in overeenstemming met de visie uit het voorgaande onderzoek, zie hiervoor figuur 4.7 en 4.8. Bij de realisatie van een kruistabel met deze variabelen valt bovendien op dat respondenten die een voorkeur hebben voor harde materialen (groen in figuur 4.8) ook een voorkeur blijken te hebben voor de moderne, strakke architectuur (blauw in figuur 4.7). Ook dit verband blijkt significant te zijn en bovendien in overeenstemming met de gevonden literatuur.



Figuur 4.6: Cirkeldiagram hoogbouw



Figuur 4.7: Cirkeldiagram vormgevingsvoorkeur



Figuur 4.8: Cirkeldiagram materiaalvoorkeur

Ook op het gebied van **sociale interactie en verbondenheid** valt op dat het beeld uit de literatuur eveneens bevestigd wordt. Zo zegt slechts 7,2% van de respondenten het onbelangrijk te vinden om er voor een buurtbewoner te zijn als dat nodig is, tegenover ruim 60% van de respondenten dat aangeeft dit (zeer) belangrijk te vinden. Ook geeft maar liefst 89,9% van de respondenten aan het (zeer) belangrijk te vinden om samen te kunnen werken met collega's. Op de vraag of respondenten hun (schoon)ouders graag in huis zouden nemen wanneer zij niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen geeft 54,4% het hiermee (volledig) mee oneens te zijn. Daarbij geeft maar liefst 75,3% aan (schoon)ouders liever op een andere manier te willen helpen dan in huis te nemen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het doen van boodschappen.

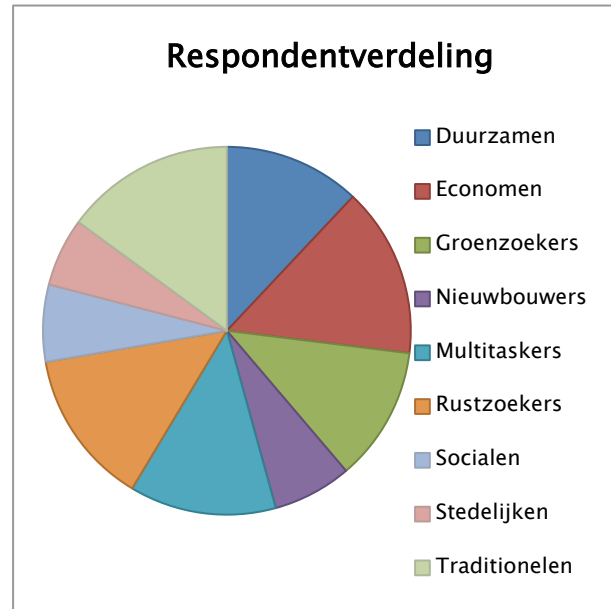
Ten aanzien van **sharing** valt op dat het beeld dat naar voren was gekomen uit eerder onderzoek (zowel uit de literatuur als het kwalitatieve onderzoek) zeker niet bevestigd wordt door het kwantitatieve onderzoek. Slechts 16,7% geeft aan het (volledig) eens te zijn met de stelling 'Het lijkt mij leuk om ruimten (zoals een activiteitenruimte) met buurtbewoners te delen'. Ook slechts 18,1% is het (volledig) eens met de stelling om spullen (zoals een grasmaaier) met buurtbewoners te delen.

Ten aanzien van **werk-gerelateerde aspecten** valt op dat de respondenten-visie veelal overeenstemt met de literatuur. Ruim 85% van de respondenten geeft aan het (zeer) belangrijk te vinden om geconcentreerd te werken. Daarbij geeft 89,9% van de respondenten bovendien aan het (zeer) belangrijk te vinden om samen te kunnen werken met collega's. Bij deze aspecten valt bovendien op dat men vrijheid rondom het werk erg waardevol acht: 70,3% vindt vrijheid wat betreft werktijden (zeer) belangrijk, maar liefst 89,9% vindt dit ook voor inhoudelijke vrijheid in het werk maar slechts een kleine meerderheid (51,4%) ziet dit ook zo voor vrijheid rondom de werklocatie. Slechts 18,8% geeft overigens aan het (zeer) onbelangrijk te vinden om de werkplek persoonlijk in te kunnen richten. Ook de geprefereerde wijze van communicatie lijkt af te wijken van de literatuurvisie: een forse meerderheid van de respondenten communiceert liever face-to-face dan elektronisch.

Ten aanzien van het **combineren van functies** lijken respondenten positief te staan. Zo lijkt 54,1% van de respondenten het interessant om wonen en werken te combineren, voor 61% is dit het geval voor het combineren van wonen en recreëren en een (kleine) minderheid (43,3%) geeft dit aan voor een mogelijke combinatie tussen werken en recreëren. Slechts 18,5% van de respondenten geeft overigens aan het niet interessant te vinden functies te kunnen combineren.

Om respondenten te **benaderen** over mogelijke functiecombinaties geeft ongeveer driekwart (73,2%) van de respondenten aan hier behoefte aan te hebben. Over de wijze van benadering laat men echter nog wat onduidelijkheid: er wordt duidelijk aangegeven niet geïnformeerd te willen worden middels een telefonisch gesprek (92,8%) of een virtueel gesprek (94,2%) maar ook de meest geprefereerde benaderingsoptie, het virtuele bericht, lijkt met 41,3% nog geen overduidelijke winnaar te zijn. Zij is echter wel beduidend populairder dan een bijeenkomst (26,8%), een persoonlijk gesprek (28,3%) en een schriftelijk bericht (29,0%).

Wanneer gekeken wordt naar de gespecificeerde groepen zoals weergegeven in figuur B9 in bijlage XIV, is de respondentverdeling zoals gepresenteerd in de hiernaast getoonde samengestelde cirkeldiagram in figuur 4.9. Op basis van deze gespecificeerde groepen kan gesteld worden dat aandacht voor financiële aspecten (zoals betaalbaarheid en waardeontwikkeling) voor zowel duurzamen als niet-duurzamen van groot belang is. Hiertussen is geen noemenswaardig verschil zichtbaar. Dit blijkt ook het geval voor economen en duurzaamheidsaandacht en traditionelen en aandacht voor natuur/groen.



Figuur 4.9: Cirkeldiagram respondentverdeling

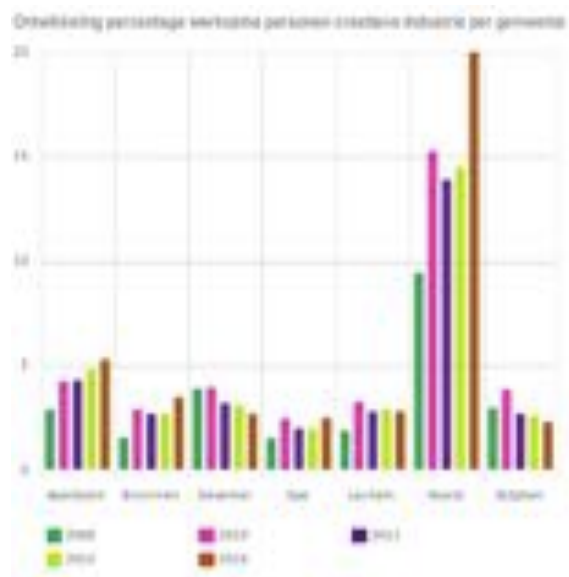
Wel lijken rustzoekers aanzienlijk minder behoefte (23,1%) te hebben aan het delen van ruimten met anderen dan niet-rustzoekers. Dit verschil lijkt bij de groenzoekers overigens niet aanwezig te zijn en ook bij stedelijken lijkt hier geen noemenswaardig verschil in waarneembaar. Ook lijken stedelijken niet meer of minder aandacht te hebben voor bijvoorbeeld attractiviteit van een stad/dorp of de aanwezigheid van natuur/groen. Het achterliggende SPSS-bestand op basis waarvan voorgaande analyses en uitspraken zijn gedaan zijn opvraagbaar bij M. W. Wiederhold.

4.1.3 Resultaten deelvraag d

Het literatuuronderzoek dat gedaan is ten behoeve van de beantwoording van deelvraag d heeft geleid tot de volgende resultaten op het gebied van **toekomstbeeld** van Regio Stedendriehoek: Regio Stedendriehoek kent een tiental belangrijk thema's (Stedendriehoekindex, 2014A) waarvan enkele (delen van) thema's veelzeggend zijn voor het toekomstbeeld en -beleid omtrent woon-werkvormen. Daartoe kan het volgende gesteld worden:

Creativiteit en innovatie krijgen veel aandacht binnen de regio. Met behulp van onder andere de komst van de CleanTech Regio (<http://cleantechregio.nl>) en de prominente ontwikkeling van creativiteit en innovatie in de Regio, zie afbeelding 4.10 (Stedendriehoekindex, 2014B) lijkt de regio zich duidelijker op de kaart te zetten. Dit blijkt ook uit de sterke stijging van het regionale innovatievermogen en het grote aantal innovatieve bedrijven (Stedendriehoekindex, 2014B).

Wat **demografische ontwikkeling** betreft wordt er aangesloten bij de algemene demografische trends zoals reeds eerder in dit onderzoek besproken. Opvallend daarbij zijn de (geringe) verschillen in Bevolkingsontwikkeling per gemeente: enkel de Gemeenten Apeldoorn en Voorst kennen een lichte groei, de overige gemeentes binnen Regio Stedendriehoek blijven gelijk of zien zelf een (geringe) daling (Stedendriehoekindex, 2014C). Ten opzichte van andere regio's en Nederland als geheel bezien, is dan ook waarneembaar dat Regio Stedendriehoek hierin achterblijft. De eerder genoemde 'Jonge Vlucht' is een ontwikkeling die hieraan ten grondslag ligt (Stedendriehoekindex, 2014A) (Gemeente Apeldoorn, 2009). Deze ontwikkeling lijkt echter in overeenstemming met de algemene trend in Overijssel te zijn (Trendbureau Overijssel, 2014).



Figuur 4.10: Creatieve industrie Regio

Wat **ondernemerschap** betreft is zichtbaar dat Regio Stedendriehoek een fors aantal ondernemers kent en doorgaans goed met de Nederlandse gemiddelden mee komt (Stedendriehoekindex, 2014D). In de regio is echter, net als in geheel Nederland, een duidelijke stijging in het aantal opgeheven bedrijven in de crisisperiode (Europa, 2014) waarneembaar (Stedendriehoekindex, 2014D). Bovendien is er een lichte daling in de beroepsbevolking waarneembaar waarbij men, evenals de rest van Nederland, een vergrijzing van de beroepsbevolking kent (Stedendriehoekindex, 2014C). Ook de stijgende werkloosheid, onder andere door de crisis en technologische innovaties, zal hierbij een rol spelen (Trendbureau Overijssel, 2014). Op gebied van **onderwijs** valt op dat vooral de vraag aan techniek-studenten groot is. Ook de sectoren economie en informatica zijn in trek, dit in tegenstelling tot de sectoren aarde/milieu en recht/bestuur (Stedendriehoekindex, 2014E). Daarbij valt bovendien op dat de koppeling tussen onderwijs en arbeidsmarkt bovengemiddeld goed lijkt te zijn (Stedendriehoekindex, 2014F). Daarbij behoeft echter wel de kanttekening gemaakt te worden dat er in Regio Stedendriehoek geen WO-studies worden aangeboden.

Ten aanzien van het **toekomstbeleid** zijn bovendien navolgende resultaten naar voren gekomen:

Regio Stedendriehoek heeft een '**woontafel**' in het leven geroepen om diverse onderwerpen omtrent wonen en werken in de regio aan te pakken. Daarbij focust men zich op de kwaliteit van het wonen door het verdiepen van marktinzicht en het vernieuwen van marktstrategieën. Men kent hierbij de missie: 'Het verbeteren van het woonklimaat als onderdeel van het verbeteren van het vestigingsklimaat' en het doel: 'Kwaliteit van het wonen en de woonmilieus op korte en lange termijn garanderen'. (Companen, 2014)

Onafhankelijk van deze woontafel omschrijft Regio Stedendriehoek zichzelf als '**Regio van verbindingen**'. Daarbij ziet zij onder andere een duidelijke verbinding tussen wonen en werken. Binnen de regio wordt dit met name vormgegeven door de eerder genoemde Cleantech Regio. Daarbij wordt er gebruik gemaakt van de relatief goede bereikbaarheid van de regio, de werkgelegenheid en talenten daarbinnen. Variëteit aan kwaliteiten wordt als uitgangspunt genomen bij de verdere ontwikkeling hiervan. (Companen, 2014)

Binnen deze visie zijn ook de **functionele relaties** van belang voor wonen en werken. Hierbij zijn woon-werkrelaties en voorzieningen nabij elkaar gelegen. Daarbij beschrijft de regio met name interessante functioneel samenhangende gebieden te kennen langs de verbindingroutes in de regio.

Hierbij is te denken aan de A50, A1, IJssel en uiteraard de provinciale wegen. Deze functionele relaties zullen naar de toekomst toe dan ook verdere aandacht kennen binnen de regio. (Companen, 2014)

Wat betreft de woningmarkt ziet de regio deze markt steeds meer als een **vragersmarkt** (Companen, 2014). Naar aanleiding daarvan focust men zich tegenwoordig op kwaliteiten in plaats van een eerdere focus op aanvulling van het woningaantal. Dit resulteert in een verdere focusverschuiving naar de toekomst toe. Hierbij heeft echter ook voldoende aandacht te zijn voor het economisch en ruimtelijk beleid van de organisatie (Trendbureau Overijssel, 2014).



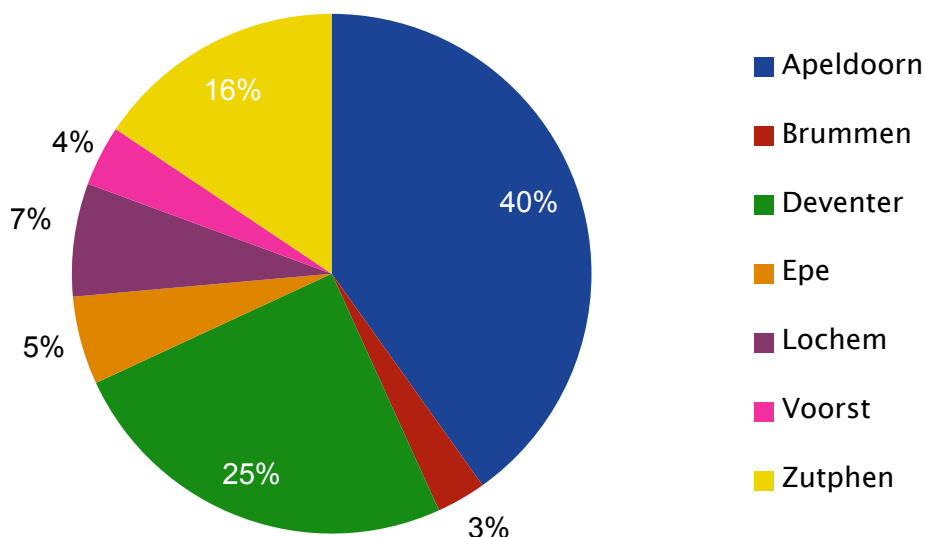
Figuur 4.11: Grondprijzen Nederland

Wat bovendien **op dit moment** opvalt is dat de regio in vergelijking met andere regio's relatief lage grondprijzen kent (VBO wonen enzo, 2014). Zie hiervoor ook figuur 4.11. Verder heeft Regio Stedendriehoek een vergelijkbare verhouding nieuwbouw en bestaande bouw met overige regio's en relatief weinig hoogbouw (Compendium voor de Leefomgeving, 2014). Ook de waardering van de regio valt gemiddeld wat onder het Nederlands gemiddelde en voelt men zich in de regio wat minder veilig dan gemiddeld (AD, 2014).

4.2 Resultaten hoofdvraag 2

Uit het onderzoek van R.R. Wientjes (2014) blijkt dat de meeste leegstand in Apeldoorn te zijn. Zie hiervoor figuur 4.12.

Verdeling leegstaande gebouwen over de Stedendriehoek



Figuur 4.12: Verdeling leegstaande gebouwen Stedendriehoek

Uit ditzelfde onderzoek blijken de volgende vijf leegstaande object(groep)en het meest geschikt te zijn voor herbestemming tot woon-werkvorm.

Afkorting		Straatnaam	Huisnummer	Eindscore
1	DE01	Brinkgreverweg	6	113
2	DE05	Leeuwenbrug	45	108
3	BR01	Veldkantweg	10	107
3	LO01	Hoeflingweg	7	107
4	DE08	Smedenstraat	102	106
4	AP04	Deventerstraat	17	106
5	AP12	Loolaan	37	105

Figuur 4.13: Top vijf object(groep)en

5. Samenvoeging en interpretatie

Op basis van voorgaand hoofdstuk kan gesteld worden dat Regio Stedendriehoek te maken heeft met vele aspecten uit diverse invalshoeken. Navolgend zijn deze aspecten samengevoegd en nader geïnterpreteerd, waarbij in wordt gegaan op de resultaten van zowel hoofdvraag 1 als hoofdvraag 2. Daartoe heeft er samenvoeging van de resultaten op de deelvragen a tot en met d plaatsgevonden:

- Wat zijn trends en inzichten op het gebied van woon-werkvormen?*
- Wat zijn succes- en faalfactoren behorende bij reeds bestaande woon-werkvormen?*
- Wat is de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek ten aanzien van woon-werkvormen?*
- Wat is er bekend over het toekomstbeeld en -beleid van Regio Stedendriehoek?*

In navolgend hoofdstuk worden de coderingen die in navolgende alinea's gebruikt zijn, zoals S1, nader toegelicht.

Regio Stedendriehoek een attractieve regio?!

Regio Stedendriehoek kan omschreven worden als 'regio van verbindingen' (S1) met nabij gelegen voorzieningen (S6). In relatie met fors toegenomen aandacht voor bereikbaarheid (O13) en de aandacht voor voorzieningen (O15) vormen deze aspecten sterkten en kansen voor de regio. De, in het aspectenoverzicht besproken, opkomst van Smart Cities (T2) vormt in dit licht echter een bedreiging: Regio Stedendriehoek behoort volgens Haccoû en Netsch (2014) namelijk tot het perifere gedeelte van Nederland welke zich niet zou lenen voor het doorgroeien tot Smart City. Ook de toegenomen aandacht voor attractiviteit van een stad/dorp (T6) vormt een bedreiging doordat Regio Stedendriehoek minder attractief wordt gevonden dan het Nederlands gemiddelde (W3). In het licht van de toename van generatie XYZ (O2) en de grote vraag naar techniek-studenten (O14) staat Regio Stedendriehoek sterk met haar goede koppeling tussen onderwijs en arbeidsmarkt (S15). Het feit dat de regio echter geen WO-opleidingen aanbiedt (W2) zou hierbij een zwakte kunnen zijn. De op dit moment dalende (W6) en vergrijzende beroepsbevolking (W7) vormen op dit moment echter wel zwaktes voor de regio, hoewel deze zwaktes niet typerend voor de regio zijn: ook de rest van Nederland heeft te maken met deze daling en vergrijzing (Stedendriehoekindex, 2014C).

Creativiteit en innovatie als sterkte

Eenzelfde beeld is waarneembaar in de stijging van het aantal opgeheven bedrijven (W5) en de leegstand in de regio (W1). Bovendien maken de sterkten S3 (veel ondernemerschap) en S9 (veel activiteiten voor tegengaan leegstand) deze zwakten minder dreigend voor de regio. De Jonge Vlucht (T1) zorgt echter voor een relevante dreiging voor de regio. De bedrevenheid van de regio op het gebied van creativiteit en innovatie (S7) en duurzaamheid (S10) kunnen echter bijzondere sterkten vormen voor Regio Stedendriehoek wanneer hiermee wordt ingespeeld op de kansen O7 (technologische ontwikkeling) en O10 (veel aandacht voor duurzaamheid).

Dit geldt bovendien voor de sterkte S2 (lage grondprijzen) in combinatie met de vele aandacht voor financiële aspecten (O4). Ook de sterkten S5 (verhouding nieuwbouw en bestaande bouw), S8 (veel suburbane woonomgevingen) en S12 (weinig hoogbouw), S13 (veel groen en water) en S14 (veel activiteit omtrent combineren wonen en werken) kunnen inspelen op kansen. Hierbij valt te denken aan de kansen O3 (behoefte aan realisatie van combinaties), O6 (voorkeur voor bouwsoort) en O11 (veel aandacht voor (collectief) groen). Het feit dat de regio hierbij veel aandacht heeft voor het versterken van haar vestigingsklimaat versterkt haar positie hierbij. Mogelijk zou sterkte S11 (veel burgerinitiatieven) hier nog verdere versterking bij kunnen bieden. Hierbij heeft men echter voldoende rekening te houden met bedreiging T4 (kleinschalige en lokale aanpak).

Lifestylechange vraagt om maatwerk

Een eveneens duidelijk naar voren komend onderzoeksresultaat was de forse aandacht voor privacy (O12), wat een zeer relevante kans kan vormen voor de regio doordat de regio relatief dun bevolkt is in vergelijking met andere regio's. Een bedreiging die hier echter een duidelijke relatie mee kan hebben betreft de in het aspectenoverzicht besproken toenemende eenzaamheid onder jongeren (T3). Om de kans te kunnen benutten is het voor de regio dan ook van belang om voldoende aandacht te besteden aan deze mogelijke dreiging. In lijn met deze kans kan men bovendien een koppeling maken met de veranderende huishoudenssamenstelling (O1) waarbij eenpersoonshuishoudens steeds meer in opkomst zijn. Opvallend in de resultaten was bovendien de veranderende lifestyle (O8). Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de wijziging in normen en waarden, maar ook aan de toegenomen aandacht voor individu/zelfontwikkeling en toegenomen behoefte aan verbindingen en geborgenheid. Een principe zoals het BuildtoSuit en de opkomst van de participatiesamenleving (O5) vinden hier goede aansluiting op. Ook de vele aandacht voor sociale veiligheid (T7) past hier duidelijk bij, hoewel dit een bedreiging vormt voor Regio Stedendriehoek doordat men zich relatief onveilig voelt in deze regio (W4). De vele aandacht die de regio heeft voor sociale interactie (zowel in beleid als de inwoners) versterkt de regio hier echter in positieve zin bij. Wat tot slot opviel in de resultaten was de buitengewoon hoge behoefte aan flexibiliteit en tijdelijkheid (bijvoorbeeld omtrent werken, indeelbaarheid, contractduur en houding) en aanwezigheid van natuur/groen (al dan niet in collectieve vorm). Ook opvallend was de matige behoefte aan sharing, interculturaliteit en de onduidelijkheid omtrent geprefereerde benaderingswijze.

Leegstand is een mogelijkheid, geen probleem...

Uit het onderzoek van R.R. Wientjes is gebleken dat Regio Stedendriehoek veel leegstand kent, waarbij Gemeente Apeldoorn de meeste leegstaande panden heeft. Uit het onderzoek blijkt echter ook dat een fors gedeelte van deze leegstaande object(groep)en mogelijk geschikt is voor herbestemming tot woon-werkvorm. Op deze manier kan leegstand een mogelijkheid vormen voor de regio in plaats van een probleem. In het onderzoek van R.R. Wientjes (2014) worden diverse aanbevelingen gegeven hoe hier invulling aan kan worden gegeven.

6. Conclusie

Op basis van voorgaande resultaten, samenvoeging en interpretatie kunnen de gestelde hoofdvragen van dit thesisproject concluderend worden beantwoord. Deze beantwoording is in navolgende paragrafen opgenomen en visueel weergegeven middels de SWOT (Mulders, 2010) zoals getoond op navolgende pagina. Binnen deze SWOT zijn de diverse sterkten (Strengths), zwakten (Weaknesses), kansen (Opportunities) en bedreigingen (Threats) voor Regio Stedendriehoek op basis van het voorgaande genoemd.

6.1 Conclusie hoofdvraag 1

Welke soorten innovatieve woon-werkvormen zijn geschikt voor jongeren in Regio Stedendriehoek wanneer er gericht wordt op de periode tot 2025?

Middels de samenvoeging en interpretatie in voorgaande paragraaf kon antwoord worden gegeven op hoofdvraag 1. Daartoe kan gesteld worden dat woon-werkvormen behoeven te voldoen aan een aantal voorwaarden om geschikt te kunnen worden bevonden voor jongeren in Regio Stedendriehoek. Concluderend zijn dit de volgende voorwaarden:

- Voorzieningen behoeven in de nabije omgeving gelegen te zijn;
- De woon-werkvorm heeft goed bereikbaar te zijn;
- De woon-werkvorm heeft gelegen te zijn in een attractieve stad;
- Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor uitvoering van ondernemerschap;
- De woon-werkvorm dient duurzaam te zijn;
- De woon-werkvorm heeft financieel aantrekkelijk te zijn;
- De woon-werkvorm dient gesitueerd te zijn in een bestaande wijk of een kleinschalige nieuwbouwwijk;
- De vormgeving heeft traditioneel te zijn met gebruik van veelal zachte materialen;
- De woon-werkvorm is bij voorkeur geen hoogbouw;
- Groen en water behoeven dichtbij te zijn;
- Wonen en werken worden succesvol gecombineerd te worden, hoewel ook voldoende activiteiten buitenshuis plaats moeten vinden;
- Kleinschalige en lokale aanpak verdient de voorkeur;
- Er dient voldoende privacy te zijn in en om het object/de objectgroep;
- Er dient voldoende aanbod te zijn voor het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens;
- Er heeft aandacht te zijn voor het tegengaan van eenzaamheid;
- Er dient voldoende mogelijkheid te zijn om sociale interactie te kunnen hebben;
- De sociale veiligheid heeft goed te zijn;
- Er heeft veel mogelijkheid te zijn tot flexibiliteit en tijdelijkheid.

Daarnaast geldt dat er voldoende rekening gehouden moet worden met overige relevante aspecten. Deze aspecten zijn voorgaand uitgebreid besproken en bovendien opgenomen in de SWOT welke aan het einde van vorig hoofdstuk getoond is.

6.2 Conclusie hoofdvraag 2

Uit het onderzoek blijkt bovendien dat diverse object(groep)en uit deze leegstand geschikt zijn voor herbestemming tot woon-werkvorm. Daarbij geldt de top vijf zoals getoond in figuur 4.13. Bij deze top vijf valt op dat één van de drie stedelijke schakels van de regio, Gemeente Zutphen, niet voorkomt in deze top vijf. Uit de koppelingslijst blijkt dat de oorzaak hiervoor te vinden is in het bouwjaar en de staat van de object(groep)en in Zutphen.

6.3 SWOT



Figuur 6.1: SWOT

7. Discussie en aanbevelingen

Binnen dit thesisproject is voortdurend getracht de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Daartoe zijn onder meer de maatregelen zoals besproken in paragraaf 3.5 van dit hoofdstuk ingezet. In navolgende paragrafen is aangegeven tot in hoeverre deze maatregelen toereikend zijn geweest om de gewenste kwaliteit te leveren. Bovendien wordt er in de laatste paragraaf ingegaan op mogelijke aanbevelingen.

7.1 Betrouwbaarheid van dit thesisproject

Met behulp van de in paragraaf 3.5 beschreven maatregelen is getracht de betrouwbaarheid van dit thesisproject te borgen. De beschreven maatregelen zijn op de beoogde wijze tot uitvoering gebracht in dit thesisproject. Hierdoor is duidelijk inzichtelijk op welke wijze het project is uitgevoerd en welke keuzes hierbij zijn gemaakt. Bovendien is diverse informatie, al dan niet op aanvraag, beschikbaar. Hierdoor kan men zich verder in de ingezette informatie verdiepen en kan de informatie gebruikt worden voor vervolgonderzoek. Dit zorgt voor een directe verhoging van de betrouwbaarheid van dit thesisproject.

7.2 Validiteit van dit thesisproject

Ten aanzien van de validiteit van dit thesisproject kan gesteld worden dat er verschil waarneembaar is in de uitvoering van de verschillende validiteit-verhogende maatregelen. Ten aanzien van de maatregelen die ingezet zijn ten behoeve van het verhogen van de begripsvaliditeit kan gesteld worden dat deze naar verwachting tot uitvoering zijn gebracht. De uitwerkingen van diverse maatregelen komen ook zeer direct terug in diverse bijlagen behorende bij dit thesisproject. Ten aanzien van de expertselectie kan echter gesteld worden dat de validiteitsverhogende maatregel slechts beperkt de kwaliteit heeft mogen borgen. Overleg met de KBG heeft namelijk wel tot een gewenste expertselectie geleid, maar niet alle experts waren in de mogelijkheid medewerking te verlenen aan dit thesisproject. Dit heeft ten gevolge dat de verdeling van de betrokken experts niet optimaal is. Zie hiervoor ook paragraaf 7.4.

Ten aanzien van het verhogen van de interne validiteit van dit thesisproject is het project onderbouwd met relevante literatuur van Baarda en De Goede (2006) en Brinkman (2011). Ook de overige validiteitsverhogende maatregelen zoals besproken in paragraaf 3.5 zijn goed tot uitvoering gebracht bij de uitwerking van dit thesisproject. Dit geldt in mindere mate ook voor de externe validiteit van dit thesisproject. De steekproef die getrokken is, was namelijk weliswaar representatief maar de onderzoeksresultaten waren niet volledig te generaliseren. De oorzaak hiervan ligt in de grootte van de steekproef. Vanzelfsprekend komt dit ook terug in paragraaf 7.4.

7.3 Kwaliteit binnen het thesisproject

Behalve aandacht voor validiteit en betrouwbaarheid is getracht de kwaliteit binnen dit thesisproject ook op andere wijzen te verhogen. Eén van deze wijzen was de voortdurende terugkoppeling naar de betrokkenen waaronder opdrachtgever, eerste examiner en KBG. Op deze wijze is bovendien de validiteit van het thesisproject verhoogd omdat voortdurend werd gecontroleerd of inderdaad datgene werd gemeten zoals beoogd. Ook de tussentijdse toetsing van het thesisvoorstel (Wiederhold, 2014) heeft een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van dit thesisproject doordat hiermee gewerkt werd vanuit een gedegen basis. Tot slot is getracht te kwaliteit zoveel mogelijk te borgen door risico's te herkennen en te beperken middels een risicoanalyse en maatregelenplan (Wiederhold, 2014).

7.4 Aanbevelingen

Omwillen van de beheersbaarheid en haalbaarheid van dit thesisproject is een aantal randvoorwaarden gesteld (Wiederhold, 2014). Naar aanleiding daarvan en naar aanleiding van de uitvoering van dit thesisproject zijn er een aantal aanbevelingen te doen omtrent dit thesisproject zoals hierna opgesomd.

- **Nuancering in focusgebied;**
Binnen dit thesisproject is er gekeken naar Regio Stedendriehoek als geheel. Het kan echter ook interessant zijn om onderzoek te doen binnen de gemeentelijke grenzen hierbinnen omdat er wellicht verschillen waarneembaar zijn tussen de gemeenten onderling. In verband met de aanwijzingen die wijzen op mogelijke verschillen tussen stad en platteland is het wellicht interessant om onderzoek te doen naar mogelijke verschillen in woonomgevingen.
- **Uitbreiding onderzoeksgebied;**
Binnen dit thesisproject is er gefocust op de functies 'wonen' en 'werken'. Uit het thesisproject zijn echter aanwijzingen gevonden dat het mogelijk interessant is om ook een combinatie te maken met andere functies. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan 'leren' en 'recreëren'.
- **Verder extrapolatie;**
Binnen dit thesisproject is er gefocust op de periode tot 2025. Om beleid nog beter te onderbouwen en verder toekomstbestendig te worden is het mogelijk interessant om huidige informatie verder te extrapoleren zodat er verder in de toekomst wordt gekeken.
- **Verdergaande koppeling;**
Binnen dit thesisproject is er een koppeling gemaakt met het onderwerp 'leegstand'. Mogelijk is het ook interessant om koppelingen te maken met andere onderwerpen zoals een verwant onderwerp zoals 'nieuwbouw', maar dit kunnen ook niet direct verwante onderwerpen zijn.
- **Expertbenadering;**
De experts die benaderd zijn binnen dit thesisproject zijn, zoals in voorgaande paragraaf reeds toegelicht, beperkt geschikt om een waarheidsgetrouw beeld te geven. Daartoe is het van belang om een meer optimale expertbetrokkenheid te realiseren. Hierbij is het van belang om onder andere meer experts uit de markt bij het onderzoek te betrekken.
- **Generalisering;**
De steekproef die binnen dit thesisproject is gehanteerd is voldoende geschikt geweest om een eerste indruk te krijgen van mogelijke verschillen. Om resultaten echter goed te kunnen generaliseren naar de gehele populatie, is het van belang om een voldoende grote steekproef te trekken.

Advies

Het adviesgedeelte van het thesis-adviesrapport over woon-werkvormen.



8. Advies

In voorgaande hoofdstukken is het onderzoek dat is gedaan ter beantwoording van de onderzoeksvragen beschreven en uitgewerkt. Met behulp van dit onderzoek is inzicht verkregen in trends, inzichten, behoeften, rol van leegstand en succes- en faalfactoren ten aanzien van woon-werkvormen. Met dit inzicht is het mogelijk geworden om invulling te geven aan de doelstelling behorende bij dit onderzoek en kon de adviesvraag behorende bij dit thesisproject worden beantwoord. Middels dit advies is het mogelijk geworden te bepalen of woon-werkvormen een bijdrage kunnen leveren aan het op een goede wijze omgaan met de diverse macrofactoren en de wens van Regio Stedendriehoek om toekomstbestendig te worden. Daartoe is in navolgende paragrafen beschreven welke soorten innovatieve woon-werkvormen geschikt zijn voor Regio Stedendriehoek en op welke wijze leegstand daar een rol in kan spelen. Vervolgens zijn, ten aanzien van de implementatie, de te adviseren vervolgstappen besproken.

8.1 Basis en alternatieven

Uit de resultaten en conclusies van het hiervoor gepresenteerde onderzoek is onder andere gebleken welke soorten woon-werkvormen geschikt zijn voor jongeren in Regio Stedendriehoek en welke rol leegstand hieromtrent kan spelen. Omdat deze onderwerpen beiden bij kunnen dragen aan het toekomstbestendig worden van de regio kan gesteld worden dat zowel woon-werkvormen als leegstand interessante onderwerpen zijn voor het beleid van Regio Stedendriehoek. Deze onderwerpen vormen dan ook de basis van het advies zoals uitgewerkt is in navolgende paragrafen.

Ook voor de wijze waarop deze onderwerpen een bijdrage kunnen leveren, zijn aanwijzingen gevonden in het hiervoor gepresenteerde onderzoek. Op basis van deze aanwijzingen is er gezocht naar mogelijke oplossingsrichtingen. Binnen deze oplossingsrichtingen is een viertal alternatieven voor oplossing van het managementvraagstuk benoemd. Hierbij focussen de alternatieven ieder op één oplossingsrichting, passend bij de onderzoeksresultaten met in het bijzonder de aspecten uit de in paragraaf 6.5 getoonde SWOT. De vier alternatieven zijn in navolgende figuur kort beschreven.



Figuur 8.1: Beschrijving alternatieven

Om te bepalen welk alternatief het meest geschikt blijkt en derhalve opgenomen is in het advies, is een multi criteria-analyse uitgevoerd (Mulders, 2010). Daartoe is een vijftal criteria benoemd waarop getoetst is. Deze criteria zijn naar voren gekomen uit relevante literatuur van Keizer en Kempen (2010) en interne documentatie van Saxion. Deze criteria zijn:

Criterium	Toelichting	Herkomst
Financiële aantrekkelijkheid	Is het alternatief financieel aantrekkelijk (te maken)?	Onderzoek
Haalbaarheid	Is het alternatief haalbaar/te realiseren?	(Keizer & Kempen, 2010)
Kansrijk	Is het alternatief passend bij de benoemde sterkten/kansen en botst het niet met de benoemde zwaktes/bedreigingen?	Onderzoek
Passendheid	Is het alternatief passend bij Regio Stedendriehoek en de omschreven passende soort woon-werkvorm?	(Keizer & Kempen, 2010)
Relevantie	Vormt het alternatief een (bijdrage aan een) oplossing op het managementvraagstuk?	(Keizer & Kempen, 2010)

Figuur 8.2: Toetsingscriteria

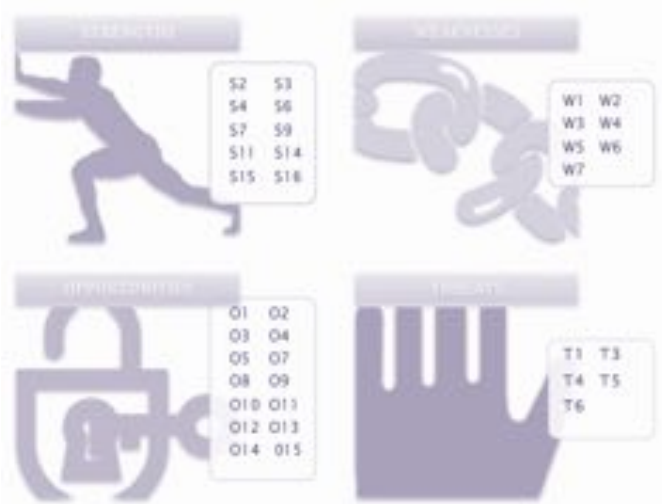
De toetsing van alternatieven op deze criteria heeft plaatsgevonden op basis van de eerder gehanteerde 5-punts Likertschaal (Netq, 2014) en is uitgevoerd door de auteur van deze rapportage. Bij deze toetsing gold: 1 – zeer irrelevant, 2 – irrelevant, 3 – neutraal, 4 – relevant, 5 – zeer relevant. Bij de scoring zijn eerder naar voren gekomen resultaten uit de onderzoeksfase ingezet. Dit heeft geleid tot een scoring van de alternatieven met het in figuur 8.3 vereenvoudigd weergegeven resultaat. Het volledige resultaat van de scoring is opgenomen in bijlage XV.

Op basis van deze resultaten is logischerwijs dan ook gekozen om de lifestylefocus tezamen met de eerder genoemde onderwerpen woon-werkvormen en leegstand als basis voor het advies te hanteren. Bovendien zijn aspecten uit het financiële uitgangspunt en het technologische uitgangspunt meegenomen in de uitwerking van het advies omdat hier bovengemiddeld op gescoord werd.

Binnen dit focusgebied is het voor Regio Stedendriehoek te adviseren om in te spelen op de relevant bevonden trends, inzichten, succes- en faalfactoren, behoeften, toekomstbeeld en -beleid en leegstand. Meer concreet behoeft de regio haar sterkten te behouden en zo mogelijk te versterken, haar zwakten te beperken en zo mogelijk om te vormen tot sterkten, haar kansen te benutten, zich te weren tegen haar bedreigingen en haar leegstand optimaal in te zetten. Hiertoe wordt er in het advies gefocust op de SWOT-aspecten zoals getoond in figuur 8.4. De wijze waarop hier door Regio Stedendriehoek invulling aan kan worden gegeven is beschreven in navolgende paragraaf.



Figuur 8.3: Scoring van alternatieven



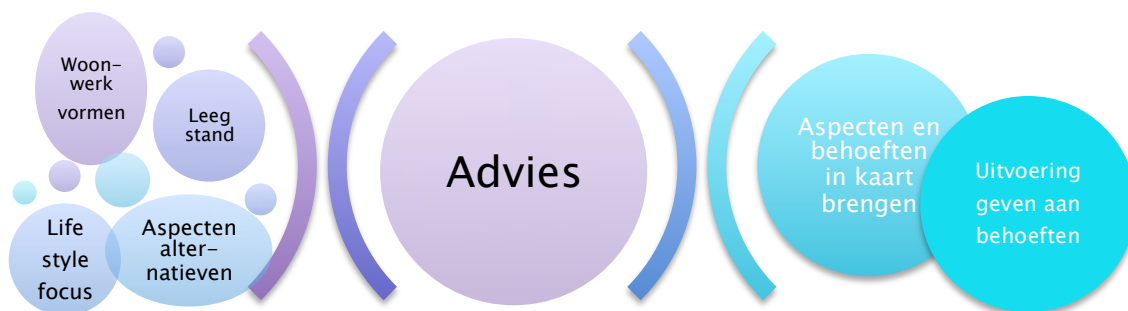
Figuur 8.4: Relevante SWOT-aspecten

8.2 Advies

Om invulling te geven aan het inspelen op de in figuur 8.4 genoemde aspecten wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd twee fases te hanteren:

- 1) Aspecten en behoeften volledig in kaart brengen;
- 2) Uitvoering geven aan de in kaart gebrachte aspecten en behoeften.

Daartoe kan het navolgend gegeven advies visueel worden weergegeven zoals getoond in figuur 8.5.



Figuur 8.5: Visualisering adviesopzet

8.2.1 Fase 1

Teneinde het volledig in kaart brengen van de aspecten en behoeften, fase 1, wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd vervolgonderzoek in te zetten op zowel tactisch als strategisch niveau. Daarbij wordt aangeraden te focussen op het navolgende viertal toegelichte onderwerpen. Een verdere toelichting, betrekking hebbend op de implementatiefase, is opgenomen in navolgende paragraaf.

I. Vervolgonderzoek woon-werkvormen en leegstand;

Een algemeen vervolgonderzoek op zowel tactisch als strategisch niveau, verdergaand op dit thesisproject. Binnen het onderzoek behoeven hiaten uit dit thesisproject te worden geanalyseerd en ingevuld. Bovendien behoeven de aanbevelingen zoals gedaan in hoofdstuk 7 te worden uitgewerkt teneinde de beantwoording op de gestelde onderzoeksvragen uit te breiden en volledig te maken. Eén van de zaken die binnen het onderzoek zonder meer aandacht verdient is deelvraag c, betrekking hebbend op de behoefte van jongeren in Regio Stedendriehoek. Hierbij is het van belang dat er een passende steekproef wordt getrokken en er op basis van de huidige onderzoeksresultaten meer gerichte vragen worden gesteld. Bij dit onderzoek is het van groot belang nauw contact te houden met de overige onderzoeken zodat hier optimaal synergetisch resultaat uit naar voren vloeit.

II. Vormgeving;

Op basis van onder meer de resultaten uit dit thesisproject en het bij punt I genoemde onderzoek, heeft er een duidelijk Plan van Eisen (PvE) opgesteld te worden voor toekomstige woon-werkvormen. Bij dit onderzoek geldt dat er vooronderzoek benodigd is als input voor het bij punt I genoemde onderzoek. Bovendien is de (tussentijdse) output van het bij punt I genoemde onderzoek benodigd voor dit onderzoek. Hierdoor is het bij dit onderzoek van belang nauw contact te houden met het bij punt I genoemde onderzoek. Bij het opstellen van het PvE is het van belang om behalve rekening te houden met de (toekomstige) bewonersbehoeften ook rekening te houden met de mogelijkheden en wensen van Regio Stedendriehoek. Behalve het opstellen van een PvE is het binnen het onderzoek 'Vormgeving' ook van belang om een organisatie- en implementatieplan op te stellen zodat er ook zicht is op de periode na PvE-vervaardiging.

III. **Gebouweigenaarschap en initiatief-name;**

Teneinde de gemaakte plannen ook te kunnen realiseren is het van belang om zicht te hebben op potentiële initiatiefnemers en gebouweigenaren. Hierbij is het van belang om in kaart te brengen wat mogelijk interessante spelers zijn en welke rol zij mogelijk kunnen vervullen. Hierbij behoeft er aandacht te zijn voor de financiële aspecten omtrent dit project. Ter borging van de continuïteit van het project is het bovendien van belang om een plan voor benadering op te stellen. Hierin dient onder andere in naar voren te komen welke spelers op welk moment en op welke wijze benaderd dienen te worden met welke boodschap. Bij dit onderzoek is het dan ook van wezenlijk belang om actief contact te houden met de andere onderzoeken.

IV. **Leegstandsmogelijkheden.**

In navolging op het onderzoek van R.R. Wientjes behoeft er bovendien vervolgonderzoek uitgevoerd te worden ten aanzien van leegstandsmogelijkheden. Daarbij behoeft, in navolging van de aanbevelingen uit hoofdstuk 7, de huidige lijst van leegstaande object(groep)en uitgebreid en volledig gemaakt te worden. Daarbij is het van belang om diverse partijen bij het onderzoek te betrekken waaronder gemeentes, woningcorporaties en makelaars. Daarbij behoeft er ook inzicht gegeven te worden in de verdere rol van leegstand en datgene wat al dan niet mag en kan volgens wet- en regelgeving. Ook bij dit onderzoek behoeft er dan ook actief contact gehouden te worden met de andere onderzoeken.

Door aandacht te besteden aan deze onderwerpen wordt er ingespeeld op de SWOT-aspecten zoals genoemd in figuur 8.4 welke direct voortkomen uit het onderzoek voorafgaand aan dit advies.

8.2.2 Fase 2

De tweede fase die wordt geadviseerd te doorlopen heeft betrekking op het uitvoering geven aan de wensen/behoefte die in dit thesiproject en in fase 1 in kaart zijn gebracht. Hierbij is het voor de regio met name van belang om te zoeken naar innovatieve en out-of-the-box oplossingen. Uit het onderzoek blijken jongeren namelijk bijvoorbeeld behoefte te hebben aan rust, maar willen zij bovendien voorzieningen nabij hebben. Daarnaast prefereren zij een hoge mate van comfort en achten zij betaalbaarheid tegelijkertijd zeer belangrijk. Hoewel deze behoeften in het eerste opzicht lijken te botsen, is het voor de regio van groot belang om in te zetten op innovatieve en out-of-the-box oplossingen. Met traditionele oplossingen lijkt het namelijk dikwijls onmogelijk om tegelijkertijd aan de 'tegengestelde' behoeften te voldoen, terwijl dit met een out-of-the-box oplossing wel zou kunnen. Een voorbeeld hiervan is te vinden in het delen van voorzieningen zoals door het inzetten van collectief groen of het centreren van woningen en voorzieningen op een campus-locatie. Op deze wijze behoudt men het comfort en de luxe terwijl de oplossing betaalbaar blijft.

Ten aanzien van het uitvoering geven aan de in kaart gebracht wensen/behoefte is het voor Regio Stedendriehoek van groot belang om daadkracht te tonen zodat de continuïteit van het project wordt geborgd. Op deze wijze kan, op de langere termijn, het vestigingsklimaat van de regio aantrekkelijker worden gemaakt waarmee er invulling wordt gegeven aan S16. Dit aspect is bovendien van essentieel belang is om goed in te kunnen spelen op T1, de Jonge Vlucht. Inspelen op deze bedreiging is voor de regio van essentieel belang omdat zij haar focus legt op de jongere generatie (Companen, 2014) en diverse andere relevant bevonden SWOT-aspecten sterk samenhangen met dit aspect.

Deze samenhang is sterk aanwezig bij de aspecten W2, W3 en O14 die in het advies ten aanzien van fase 1 minder belicht zijn. Deze aspecten hebben respectievelijk betrekking op het feit dat de regio geen WO-opleidingen aanbiedt, Regio Stedendriehoek op dit moment een relatief lage attractiviteit kent en er een grote vraag is naar techniek-studenten. Ten aanzien van deze aspecten wordt het volgende advies uitgebracht aan Regio Stedendriehoek.

Als CleanTech Regio is Regio Stedendriehoek op dit moment al zeer betrokken en bevolgen ten aanzien van technologie en innovatie. Geadviseerd wordt om dit talent als sterkte te behouden en hier verder op in te zetten. Daartoe wordt aangeraden samenwerking te zoeken met betrokken onderwijs-verlenende partijen om synergie mogelijk te maken. Hierbij is het belangrijk om partnerschap te zoeken op diverse niveaus, zowel in het middelbare als hogere onderwijsveld. Op deze wijze wordt er getracht krachten te bundelen en de regio aantrekkelijker te maken voor jongeren/jongeren te behouden in de regio. Bovendien kunnen toptalenten op de wijze beter worden verbonden aan de regio. Voor een implementatieadvies wordt verwezen naar navolgende paragraaf.

Bovendien wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd om alle activiteiten zoveel mogelijk vanuit het lifestyle-focusgebied te benaderen en op deze wijze aandacht te schenken aan het aantrekkelijker maken van de regio. Voorgenoemde adviezen kunnen hier reeds een bijdrage aan leveren. Ter aanvulling hierop wordt navolgend echter vanuit de lifestylefocus nog een aantal concrete adviezen afgegeven die Regio Stedendriehoek sterk worden aanbevolen gehoor aan te geven.

- I. Allereerst is het belangrijk dat men zich realiseert dat de markt behalve algemene wensen/behoefte ook een aantal **randvoorwaardelijke** wensen/behoefte kent. Ten aanzien van wonen valt hierbij te denken aan kwaliteit, grootte woning, aantal slaapkamers, aanwezigheid van (privé)buitenruimte en gebruiksgemak. Ten aanzien van werken valt hierbij te denken aan de zaken zoals opgenomen in het aspectenoverzicht uit bijlage VIII. Dit zijn bijvoorbeeld internet, daglicht, klimatologische voorzieningen, facilitaire zaken zoals koffie/thee en een goede balans in concentratie- en samenwerkingsmogelijkheden.
- II. In combinatie met de technologische ontwikkelingen en de toename van flexibel werken is het mogelijk interessant **functies** zoals wonen en werken te **combineren**. Uit het onderzoek blijkt men dit inderdaad interessant te vinden maar wil men hier niet fors extra voor betalen. In het verlengde daarvan wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd binnenshuis werken mogelijk te maken maar hier geen forse investeringen voor te leveren. Een woning met een extra werkkamer (NAW, 2002) wordt hiervoor als een goede oplossing aangedragen. Vrije indeelbaarheid van de woning is ook zeer interessant te noemen.
- III. Regio Stedendriehoek wordt geadviseerd voortdurend mogelijkheden te bieden aan jongeren, maar hen zo min mogelijk verplichtingen op te leggen. Uit zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve onderzoek is namelijk gebleken dat de centraal staande generatie een grote behoefte aan **keuzevrijheid, flexibiliteit en veranderbaarheid** kent.
- IV. Bovendien wordt geadviseerd opties op een dusdanige wijze aan te bieden dat men hier eigen **identiteit** aan kan geven. Uit het onderzoek blijkt men eigen identiteit kunnen geven aan voornamelijk de inrichting van groot belang te vinden.
- V. Op basis van het uitgevoerde kwalitatieve onderzoek wordt aanbevolen waar mogelijk een **wedstrijdelement** in te voegen in toekomstige activiteiten. Men blijkt 'contest' namelijk als attractief te beschouwen waardoor effectiever gericht kan worden op gestelde doelen.
- VI. Voor Regio Stedendriehoek wordt het belangrijk bevonden om kritisch te kijken naar haar mogelijkheden en rol ten aanzien van **wet- en regelgeving**. Binnen de centraal staande generatie blijkt namelijk bijvoorbeeld zeker behoefte te zijn aan het realiseren van functie-combinaties en blijken hiertoe ook diverse initiatieven voor genomen te worden maar loopt men dikwijls tegen beperkingen omtrent wet- en regelgeving aan. Om goed aan te kunnen sluiten op de naar voren gekomen wensen en behoeften is het van belang om hier voldoende aandacht voor te hebben.
- VII. Ten aanzien van het realiseren van woon-werkvormen is het behalve het eenvoudiger en soepeler omspringen met wet- en regelgeving sterk aan te raden een goede **ondersteuning** te organiseren voor de opkomende initiatieven.

VIII. Ten aanzien van de het aantrekkelijker maken van het vestigingsklimaat wordt de regio bovendien geadviseerd zichzelf op **cultureel** gebied sterker te profileren. Hiertoe wordt geadviseerd een, bij voorkeur periodiek terugkerend, **evenement** plaats te laten vinden zodat men betrokken raakt bij de regio. Eventueel kan hier aansluiten gezocht worden met bestaande activiteiten.

8.3 Implementatieplan

Om voorgaand geadviseerde vervolgonderzoek binnen fase 1 uit te kunnen voeren is het voor de regio van groot belang om een gedegen implementatieplan tot haar beschikking te hebben. Daartoe worden in navolgende subparagrafen de onderdelen van het implementatieplan per subparagraaf besproken.

8.3.1 Transitie

Ten aanzien van de te doorlopen transitie kan een koppeling gemaakt worden met de DEMING-cirkel (Mulders, 2010). Hier is een visuele weergave van getoond in navolgende figuur.



Figuur 8.6 Transitievisualisatie

Teneinde de beschrijving van de transitie wordt de verdeling van de vervolgonderzoeksonderwerpen I tot en met IV aangehouden: I – vervolgonderzoek woon-werkvormen en leegstand, II – vormgeving, III – gebouw-eigenaarschap en initiatief-name en tenslotte IV – leegstandsmogelijkheden. Bovendien is de beschrijving van de transitie gebaseerd op de onderverdeling van Keizer en Kempen (2010).

	Beoogd eindresultaat	In te zetten interventies
Onderzoek I	Analyse en invulling hiaten uit het huidige thesisproject	Het huidige thesisproject kritisch doornemen teneinde hiaten te benoemen De betrouwbaarheid, validiteit en kwaliteit van het huidige thesisproject kritisch doornemen teneinde hiaten te benoemen Gevonden hiaten beschrijven en oplossen
	Uitvoering aan aanbevelingen uit het huidige thesisproject	Focusgebied nuanceren Onderzoeksgebied uitbreiden Verder extrapoleren naar de toekomst Verdergaande koppeling met leegstand maken Generalisering mogelijk maken

	Beoogd eindresultaat	In te zetten interventies
Onderzoek II	PvE voor toekomstige woon-werkvormen ¹	Gebruikerseisen in kaart brengen
		Funcities en prestaties in kaart brengen
		Beeldverwachtingen in kaart brengen
		Interne voorwaarden in kaart brengen
		Externe eisen en voorwaarden in kaart brengen
Onderzoek III	Implementatieplan	Transitie
		Betrokkenen
		Planning
		Afstemming
Onderzoek IV	Mogelijke rol van interessante spelers	Mogelijk interessante spelers in kaart brengen
		Mogelijke rollen van spelers in kaart brengen
		Mogelijke investeerders in kaart brengen
		Mogelijke subsidieregelingen inzichtelijk krijgen
Onderzoek V	Financiën ³	In kaart brengen wat er wordt gecommuniceerd
		In kaart brengen met wie er wordt gecommuniceerd
		In kaart brengen door wie er wordt gecommuniceerd
		In kaart brengen wanneer er wordt gecommuniceerd
		In kaart brengen hoe er wordt gecommuniceerd
Onderzoek VI	Benaderingsplan/ communicatieplan ²	Relevante partijen benaderen voor informatie
		Informatie inzetten ter uitbreiding huidige leegstandslijst
		Verder inzicht geven op de (mogelijke) rol van leegstand
		Inzicht geven in relevante wet- en regelgeving
Onderzoek VII	Uitbreiding leegstandslijst	
Onderzoek VIII	Rol leegstand	
Onderzoek IX	Wet- en regelgeving	

Figuur 8.7 Transitieoverzicht fase 1

¹ Gebaseerd op SBR 258 zoals omschreven door Hoendervanger, Van der Woordt en Wijnja (2012). Hierbij behoeft bovendien aandacht besteed te worden aan referentieprojecten, zie subparagraaf 8.3.6.

² Gebaseerd op aanpak zoals omschreven door Jansen en Steehouder (2006).

³ Hierbij behoeft aandacht besteed te worden aan de huidige informatie omtrent financiën. Zie daarvoor subparagraaf 8.3.5.

8.3.2 Betrokkenen

Om voorgaande transitie mogelijk te maken is het van groot belang om de juiste personen in de juiste mate in te zetten voor de uitvoering van de onderzoeken. Omdat de onderzoeken vragen om enige kennis van de onderwerpen, een fulltime tijdsbesteding behoeven om de continuïteit van het project te borgen en bij voorkeur financieel zo aantrekkelijk mogelijk uitgevoerd dienen te worden, wordt aangeraden studenten in te zetten voor de uitvoering van het vervolgonderzoek. Daartoe wordt aangeraden Hbo-studenten op basis van expertise in te zetten op de afzonderlijke onderzoeken. Hierbij gaat de voorkeur uit naar afgestudeerden en derde- of vierdejaars stagiairs in verband met het gevraagde kennis- en competentieniveau van de studenten.

Hiertoe wordt concreet aangeraden voor onderzoek I een snel schakelende, alles overziende student(e) in te zetten met een (brede) opleiding welke affiniteit heeft met de onderwerpen woon-werkvormen en leegstand. Voor onderzoek II wordt aangeraden in verband met de omvang van het project aangeraden een tweetal studenten in te zetten. In verband met de gerelateerde onderwerpen zullen studenten van de opleiding Facility Management of een gerelateerde Life Science opleiding zoals Ruimtelijke Ontwikkeling en Planologie (ROP) het meest geschikt zijn voor de uitvoering van dit onderzoek.

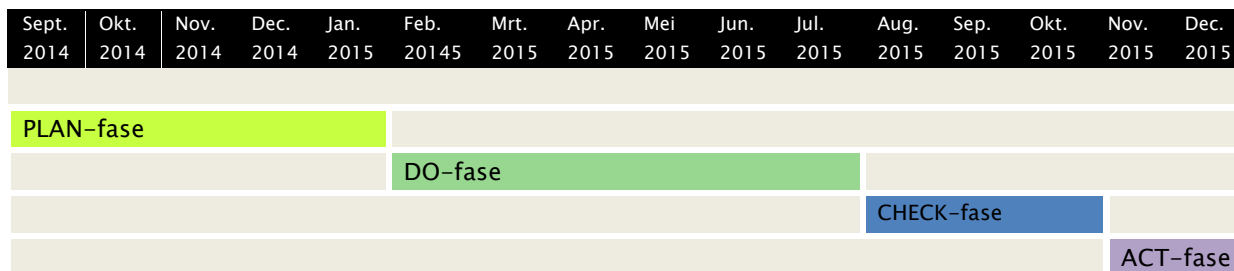
Voor het derde onderzoek wordt aangeraden een student(e) in te zetten die affiniteit heeft met financiën en communicatie. Een student van de opleiding (Bedrijfs)Economie of Management, Economie en Recht (MER) zou bij uitstek geschikt zijn voor de uitvoering van dit onderzoek. Studenten van andere opleiding die affiniteit hebben met en voldoende kennis hebben van de genoemde onderwerpen kunnen echter ook zeker worden ingezet voor de uitvoering van dit onderzoek. Ditzelfde geldt voor onderzoek IV waarbij affiniteit met en kennis van wet- en regelgeving vereist is. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan de inzet van een student(e) van de opleiding ROP, MER of bestuurskunde.

In totaal wordt er dus een inzet gevraagd van een vijftal Hbo-studenten. Het opdrachtgeverschap voor deze studenten zou ter borging van de continuïteit van dit project bij voorkeur geschieden vanuit Regio Stedendriehoek. De begeleiding kan eveneens door deze partij of een betrokken gemeente uitgevoerd worden. Daarbij is het van belang om een goed en continu partnerschap aan te gaan met een betrokken onderwijsinstelling. Hierbij wordt geadviseerd de samenwerking aan te gaan met Saxion Hogescholen in verband met het hier geldende opleidingsniveau, de huidige samenwerking en de vestigingsplaats van de onderwijsinstelling.

Ten aanzien van de financiën is het van belang rekening te houden met de kosten die er bij dit onderzoek gemaakt zullen worden. Gezien de aard van de onderzoeken zal dit hoofdzakelijkerwijs betrekking hebben op de uit te keren stagevergoedingen. Gebaseerd op de huidige tegemoetkoming zal dit voor een gedurende een periode van 6 maanden €952,92 per student bedragen aan werkgeverskosten. De totale tegemoetkomingskosten zullen daarmee uitkomen op €4.764,60. Bovendien wordt geadviseerd rekening te houden met een aantal bijkomende kosten voor bijvoorbeeld respondentenwerving en drukkosten. Hiervoor wordt geadviseerd gemiddeld een bedrag van €50,- per student te reserveren. Dit brengt de kosten op €5.014,60. Bovendien behoeft er rekening gehouden te worden met enige begeleiding voor de studenten. Hierbij is er, op basis van eigen ervaring en interne informatie van Saxion, geschat dat er een aantal uren benodigd is van 26. Dit komt overeen met een gemiddelde begeleiding van één uur per week per student. Met een gemiddeld bruto inkomen van €15,96 per uur (CBS, 2014C) brengt dit per student van €415,- met zich mee. De totale begeleiding van studenten zal hiermee komen op €2.075,-. Daarnaast wordt een percentage van 10% meegerekend voor onvoorziene kosten. Hiermee komt het totaal aantal kosten op €7.798,56.

8.3.3 Planning

In verband met de eerder benoemde borging van de continuïteit van het project is het van belang om de DO-fase zo goed en spoedig mogelijk aan te laten sluiten op de PLAN-fase. Daartoe is reeds actie ondernomen door als tussentijds projectresultaat van het huidige thesisproject reeds een voorzet te geven op het implementatie advies. Daartoe werd het mogelijk reeds geschikte studenten voor de vervolgonderzoeken te benaderen. Derhalve is het mogelijk geworden om bij de afsluiting van de PLAN-fase, dit thesisproject, gelijktijdig te starten met de hierna volgende DO-fase. Daartoe is een slotconferentie gepland direct na afloop van dit thesisproject en voorafgaand aan de vervolgonderzoeken. Hierdoor zal de DO-fase plaatsvinden van februari 2015 tot juli 2015, het tweede semester van studiejaar 2014-2015. Op deze wijze kan in de zomerperiode hierna de CHECK-fase plaatsvinden binnen de regio waarna zo spoedig mogelijk ook de ACT-fase kan plaatsvinden. In navolging van deze fase behoeft de DEMING-cirkel opnieuw doorlopen te worden teneinde de uitvoering van de bijgewerkte implementatieplannen. De eerste doorloop van de DEMING-cirkel is getoond in navolgende figuur.



Figuur 8.8: Eerste doorloop DEMING-cirkel

8.3.4 Afstemming

Ten aanzien van de uitvoering van het viertal onderzoeken is het van groot belang voldoende afstemming te hebben. Daarbij gaat het zowel om onderlinge afstemming (tussen de vier onderzoeken) als externe afstemming. Bij de onderlinge afstemming is het van groot belang om nauw contact met elkaar te houden en de projectplannen (thesisvoorstellen) goed op elkaar af te stemmen. Daartoe is het van belang dat eenieder erkent dat zijn/haar onderzoek een deel uit maakt van een groter geheel en daar ook naar handelt. Ten aanzien van de begeleiding vraagt dit ook om enige afstemming.

Ten aanzien van de externe afstemming is het vanzelfsprekend van belang goed contact te onderhouden met de opdrachtgevende partij. Daarnaast is het ook van belang om goede afstemming te hebben met de KBG en andere betrokken partijen zoals de beoogde doelgroep en investeerders.

8.3.5 Waarde

In subparagraaf 8.3.2 is reeds weergegeven welke kosten verwacht kunnen worden bij de uitvoering van fase 1 van het vervolgonderzoek. In deze subparagraaf wordt er verder ingegaan op de waarde van dit thesisproject en de hierbij behorende vervolgonderzoeken. In de nieuwe economie is het namelijk van groot belang om te realiseren waarde zeker niet sec uit financiële waarde bestaat, maar ook uit andere waarden.

Hoek stelt in het managementboek van 2014 (Hoek, 2013) dat het in de nieuwe economie belangrijk is om aandacht te besteden aan de ecologische, sociale en financiële waardecreatie. In lijn met deze visie van 'zakendoen in de nieuwe economie' en de sterke focus op hierna benodigd vervolgonderzoek, is de keuze gemaakt om dan ook geen gedetailleerde *businesscase* uit te werken voor dit thesisproject. In plaats daarvan is gekozen voor een uitwerking van een vorm van *integrated reporting* (Hoek, 2013), ook wel bekend onder de naam *valuecase*.

Bij deze vorm van verslaglegging wordt waardecreatie en waardeonttrekking op sociaal en economisch vlak geïntegreerd, waarbij financieel gewicht wordt gegeven waar mogelijk. Hoek (2013) spreekt in het verlengde hiervan ook wel over de overgang van *Chief Financial Officer (CFO)* naar een *Chief Value Officer (CVO)*. Deze CVO focust zich op integrale waarde, maximalisering van de eerder genoemde financiële, ecologische en sociale waarde waarbij een ruim waardebegrip wordt gehanteerd. Hiertoe is navolgend een visualisatie gegeven van dit thesisproject en de daarbij behorende vervolgonderzoeken.



Figuur 8.9: Value case

Ten aanzien van nieuwe investeerders en investeringsvormen wordt Regio Stedendriehoek aangeraden de *Trias Pecunia* (Hoek, 2013) als benaderingswijze te kiezen. Hierbij wordt aangeraden om ten eerste de financieringsbehoefte zo veel mogelijk te beperken door bijvoorbeeld onderzoek uit te laten voeren door studenten. Ten tweede wordt aangeraden langjarige en duurzame financieringsvormen aan te gaan waarbij men ook een intrinsieke binding heeft met het investeringsproject. Dit hangt direct samen met het derde punt: doelgericht en effectief aantrekken van vreemd vermogen.

Teneinde van deze benaderingswijze is het mogelijk interessant projectontwikkelaars te betrekken bij het (vervolgonderzoek van het) thesisproject. Zij kunnen mogelijk een rol vervullen bij de levering van de investering die benodigd is voor de ontwikkeling van woon-werkvormen. Vanuit de vraag en behoefte van het MKB kan het MKB mogelijk ook een interessante partij zijn om bij het project te betrekken. Door te investeren in het project kan zij namelijk een bijdrage leveren aan het versterken van het vestigingsklimaat. Deze versterking kan het MKB precies datgene verschaffen wat zij nodig heeft: een behoud en vergroting van de getalenteerde beroepsbevolking. Ook andere partijen die belang kunnen hebben bij het behoud van talent vormen mogelijk interessante sparringpartners voor de regio. Hierbij kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan onderwijsorganisaties zoals Saxion Hogescholen en ROC.

Ook de door Hoek (2013) genoemde investeringen door middel van *durfkapitalisten* en *crowdfunding* zijn mogelijk interessante sparringpartners de regio. Bovendien is het interessant om te kijken naar diverse vormen van subsidiëring en sponsoring. Hierbij valt te denken aan nationale subsidiëring, maar ook aan provinciale en regionale subsidiëring. Zo kunnen de zogenaamde innovatie-vouchers (Kiemt, 2014) mogelijk interessant zijn voor het (vervolgonderzoek van het) thesisproject. Bij het onderzoek naar mogelijke geschiktheid van subsidiërvormen is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor de zekerheid, duur en randvoorwaarden.

8.3.6 Referentieprojecten

Ter afsluiting van deze paragraaf wordt navolgend een overzicht gegeven van mogelijk interessante referentieprojecten. Dit overzicht is ontstaan bij de uitvoering van het literatuur- en kwalitatieve onderzoek en de ontwikkeling van het advies. Deze projecten vertonen allen een sterke verwantschap met dit thesisproject en zijn in (de nabije omgeving van) Regio Stedendriehoek gelegen. Derhalve zijn deze projecten interessant om te betrekken in het vervolgonderzoek.



Dirk de Derde

Oppoppend initiatief in relatie tot duurzaamheid en maatschappelijke verbintenis - <http://www.dirkdederde.nl/>



Havenkwartier Deventer

Een initiatief om werken, cultuur, vrije tijd en wonen met elkaar in verbinding te brengen - <http://www.havenkwartierdeventer.com>



Koffierfabriek

Een concreet project om wonen en werken samen te brengen - <http://www.koffierfabriekdeventer.nl/>



Zwitsalfabriek

Samenwerking om het oude zwitsalterrein in Apeldoorn om te vormen tot hotspot - <http://www.zwitsalapeldoorn.nl>



Het Koelhuis

Een voormalig koelhuis dat omgevormd is tot podium voor culturele en zakelijke evenementen - <http://www.hetkoelhuis.nl>



De Robijn

Een initiatief om woonstudio's te realsiseren met gedeelde voorzieningen waardoor een betaalbaar en comfortabel concept ontstaat - <http://www.hetkoelhuis.nl>



Gregoor Vastgoed Een voormalig kantoorpand dat is omgevormd tot 39 zelfstandige appartementen - <http://gregoorvastgoed.nl>

Figuur 8.10: Referentieprojecten

8.4 Conclusie

Concluderend wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd een tweetal stappen te doorlopen. Allereerst behoeven relevante aspecten en behoeften omtrent woon-werkvormen volledig in kaart te worden gebracht. Binnen fase 1 wordt derhalve geadviseerd een viertal onderzoeken uit te voeren. Hierbij wordt ten eerste aangeraden vervolgonderzoek op de huidige projecten uit te voeren zodat hiaten worden ingevuld. Ten tweede wordt aangeraden nader onderzoek te doen naar het onderwerp vormgeving. Tot slot wordt aangeraden een tweetal onderzoeken te doen naar de onderwerpen leegstand en gebouweigenaarschap en initiatief-name. Vervolgens wordt Regio Stedendriehoek aangeraden om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de geïnventariseerde behoeften. In het advies wordt dit aangeduid met fase 2, waarbij het voor de betrokkenen van groot belang is om daadkracht te tonen zodat de continuïteit van het project wordt geborgd.

Ten behoeve van de uitvoering van deze fase wordt Regio Stedendriehoek geadviseerd haar huidige sterkten te versterken en hiermee in te spelen op relevante kansen. In het verlengde hiervan wordt aangeraden een (onderwijs)samenwerkingsvorm aan te gaan om creativiteit en innovatie verder te versterken. Bovendien wordt een aantal concrete aandachtspunten meegegeven voor de uitvoering van dit advies. Zo is het voor Regio Stedendriehoek relevant om voldoende keuzevrijheid en flexibiliteit te bieden, ruimte te laten voor het geven van een eigen identiteit in de vormgeving en om kritisch te kijken naar haar rol ten aanzien van betrokken wet- en regelgeving. Tot slot wordt de betrokkenen bij de vervolgfase van dit thesisproject aangeraden voldoende aandacht te hebben voor de diverse waarden die het project met zich mee brengt: een project kent meer waarde dan enkel financiële waarde.

9. Nawoord

Met dit hoofdstuk ben ik aan het einde van mijn thesisproject gekomen. Hiermee sluit ik een zeer uitdagende en intensieve periode af waarin ik mij heb mogen verdiepen in het onderwerp woonwerkvormen. In deze periode heb ik kennis verkregen over het onderwerp, maar vooral ook op diverse vlakken veel ervaring op kunnen doen. Zo heb ik geleerd dat het voor mij erg zinvol is geweest om een goede en doordachte voorbereiding te hebben alvorens te starten met de kernactiviteiten. Mijn thesisvoorstel heeft mij dan ook ontzettend geholpen om de uitvoering van de kernactiviteiten, het thesisproject zelf, goed te kunnen doorlopen. Keuzes had ik vroegtijdig gemaakt en onderbouwd, alternatieven had ik vroegtijdig opgesteld en tegen elkaar afgewogen maar vooral het maken van een doordachte en realistische planning is voor mij zeer zinvol geweest.

Gedurende de uitvoering van mijn thesis is mij bovendien nog duidelijker geworden dat communicatie en (onderlinge) afstemming veel tijd en energie vergt. Bij een volgend project wil ik hier dan ook nog meer op focussen dan ik bij dit project al heb gedaan. Daarvoor zou ik proberen bij aanvang van het project al diverse afstemmingsmomenten en bijeenkomsten vast te leggen, zodat dit niet op een later moment de projectplanning in gevaar zou kunnen brengen. Bij dit thesisproject heb ik dit direct ervaren bij het contact met mijn eerste examiner: door activiteiten vroegtijdig af te stemmen en kort te sluiten heb ik verderop in het project veel tijdswinst kunnen boeken. Het benaderen van medewerking verlenende partijen (zoals gegevensverstrekkers en experts) zou ik om dezelfde reden in een nog eerder stadium willen aanpakken.

Een aspect waarvan ik bovendien veel profijt heb gehad gedurende mijn thesisperiode is mijn affiniteit met het onderwerp van mijn thesis. Hierdoor heb ik met veel enthousiasme en betrokkenheid aan mijn thesis kunnen werken. Bovendien vond ik veel uitdaging in dit thesisproject door de meerjarige-onderzoeksopzet. In het verlengde daarvan heb ik namelijk goed moeten beredeneren en zorgvuldig af moeten wegen welke onderzoeksopzet ik zou kiezen, waar ik binnen mijn onderzoek op zou focussen en welke onderwerpen zouden blijven staan voor vervolgonderzoek. Aan het einde van dit thesisproject gekomen denk ik hier een goede afweging in te hebben gemaakt en een compleet advies neer te hebben gelegd voor het vervolgonderzoek.

Met dit thesisproject denk ik dan ook kansen gecreëerd te hebben voor diverse partijen. Allereerst heb ik met dit thesisproject getracht tegemoet te komen aan de wensen van mijn directe en indirecte opdrachtgever. Daarbij heb ik getracht om een zo volledig mogelijke basis te leggen en tegelijkertijd zo concreet mogelijk resultaat op te leveren. Met het concrete advies ten aanzien van vervolgstappen heb ik bovendien getracht de vervolgonderzoekers zo goed mogelijk te faciliteren. Daarnaast heb ik met dit thesisproject getracht zowel de opdrachtgevers als de vervolgonderzoekers als overige (indirect) betrokken partijen te inspireren en te enthousiasmeren over dit uitdagende en veelzijdige onderwerp. Naast het uitbrengen van deze rapportage heb ik dit proberen te realiseren door alle partijen samen te brengen en te inspireren tijdens een afsluitend symposium.

Met dit thesisproject heb ik bovendien getracht de facility management branche te inspireren om aan de slag te gaan met het uitdagende en veelzijdige onderwerp innovatieve woon-werkvormen. Daartoe heb ik het onderwerp breed belicht, verbanden met veel algemene trends en ontwikkelingen laten zien, samenwerking gezocht met andere vakgebieden en specifiek vanuit facilitaire invalshoek benaderd. Bij dit thesisproject heb ik de toegevoegde waarde van integraal facility management en een multidisciplinaire aanpak dan ook duidelijk naar voren willen brengen. Bovendien heb ik in dit thesisproject laten zien dat belangrijke trends en ontwikkelingen binnen facility management, zoals leegstandtoename en flexibel werken, grote kansen kunnen bieden voor betrokkenen. Hiertoe is het van uiterst groot belang dat er een goede en gefundeerde samenwerking wordt aangegaan zodat synergie ook optimaal plaats kan vinden.

Tijdens het realiseren van dit thesisproject ben ik goed begeleid door mijn eerste examiner Arriën Termaat en vertegenwoordiger van de opdrachtgever Claas Frankena, waarvoor hartelijk dank. Ook wil ik de graag de leden van de KBG, medewerking verlenende experts en overige betrokkenen hartelijk danken voor hun inzet. In het bijzonder zou ik ook Tom Pijnappel en Robin Wientjes hartelijk willen danken voor hun kritische blik, steun en gezelligheid tijdens deze periode.

10. Literatuurlijst

- AD. (2014). *AD Buurtonderzoek*. Gevonden op 3 december 2014 op http://www.ad.nl/static/nmc/red/frameset/ADB/ADF/adb_buurtonderzoek.html
- Baarda, D.B. & Goede, De, M. (2006). *Basisboek methoden en technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Baarda, D. B., Peters, V., Velden, Van, Der, T. & Goede, De, M. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Belk, C. L. (2006). *Cohousing communities: A Sustainable Approach to Housing Development*. UC: Davis Extension
- Besselaar, M. (2011). *Sturcturele leegstand. Voorkomen is beter dan genezen*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam school of real estate
- Bouwfonds. (2014). *Home*. Gevonden op 23 september 2014 op <http://www.bouwfonds.nl>
- Buchholtz, A.K. & Carroll, A.B. (2014). *Business & Society. Ethics, Sustainability and Stakeholdermanagement. 9th Edition*. Stamford, USA: Cengage Learning
- Brinkman, J. (2011). *Cijfers spreken*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Brotherton, B. (2008). *Researching Hospitality and Tourism. A Student Guide*. Groot-Brittanië: MPG Books Group
- CBS. (2011). *Huishoudensprognose 2011-2060: meer en kleinere huishoudens*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/7D0DAAA0-6769-41D5-8EC2-D79A2EC027A0/0/2011k2b15p59art.pdf>
- CBS. (2012A). *Waardenverandering*. Gevonden op 8 september 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/bevolkingstrends/archief/2012/2012-bt-waardenverandering-art.htm>
- CBS. (2012B). *Gebruik en gebruikers van social media*. Gevonden op 25 september 2014 op <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/06A12225-495E-4620-80F6-F2A53E819957/0/20131001b15art.pdf>
- CBS. (2013A). *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Gevonden op 29 juli 2014 op [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0-2,23-26&D2=0&D3=0,5-16&D4=\(I-1\)-I&HD=090402-0910&HDR=T,G3&STB=G1,G2](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0-2,23-26&D2=0&D3=0,5-16&D4=(I-1)-I&HD=090402-0910&HDR=T,G3&STB=G1,G2)
- CBS. (2013B). *Grote gemeenten goed voor driekwart van bevolkingsgroei tot 2025*. Gevonden op 24 september 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-062-pb.htm>

- CBS. (2014A). *Bevolking; generatie, geslacht, leeftijd en herkomstgroepering 1 januari*. Gevonden op 11 september 2014 op <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=37325&D1=0&D2=a&D3=101-105&D4=0&D5=0&D6=4-I&HD=100407-1443&HDR=T,G4,G3,G5&STB=G1,G2>
- CBS. (2014B). *Personen in huishoudens naar leeftijd en geslacht, 1 januari*. Gevonden op 11 september 2014 op <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=37620&D1=a&D2=&D3=16-25&D4=I&HD=100407-1439&HDR=G3,T&STB=G1,G2>
- CBS. (2014C). *Inkomensongelijkheid; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken*. Gevonden op 8 december 2014 op <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71511ned&D1=a&D2=a&D3=0&D4=a&VW=T>
- Cohousing. (2014). *What is co-housing?* Gevonden op 15 september 2014 op http://www.cohousing.org/what_is_cohousing
- Companen (2014). *Woonagenda 2.0*. Companen: Arnhem
- Compendium voor de Leefomgeving. (2014). *Woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype*. Gevonden op 4 december 2014 op <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2166-Woningvoorraad-naar-bouwjaar-en-woningtype.html?i=35-173>
- Europa (2014). *Economische crisis*. Gevonden op 1 december 2015 op http://www.europa-nu.nl/id/vhrtcvh0wnip/economische_crisis
- Gemeente Apeldoorn. (2009). *Stop de Jonge Vlucht. Consequent keuzes maken voor het versterken van de 18-40 generatie*. Gevonden op 29 juli 2014 op http://apeldoorn.nl/data/TER/docs/politiek/beleid_financien/eindrapport_jonge_vlucht.pdf
- Generaty. (2014). *Numbers and facts*. Gevonden op 1 oktober 2014 op <http://www.generaty.nl/numbers-and-facts-regarding-generation-y/>
- Grotenhuis, M. Te & Matthijssen, A. (2011). *Basiscursus SPSS. Versie 18-19*. Assen, Nederland: Koninklijke Van Gorcum BV
- Haccoû, H. A & Netsch, S. (2014). *Emerging trends and their demographic origins; their impact on the US, EU and Dutch housing markets*. Aachen, Germany: ILS
- Hoek, M. (2013). *Zakendoen in de nieuwe economie*. Alphen aan den Rijn: Vakmedianet b.v.
- Hoendervanger, J. G., Woordt, Van, Der, T. & Wijnja, J. (2012). *Huisvestingsmanagement*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Jansen, C. Steehouder, M. & Gijsen, M. (2006). *Professioneel communiceren. Taal- en communicatiegids*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Keizer, J. & Kempen, P. (2010). *Scorend afstuderen*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv

- Kiemt. (2014). *Innovatievouchers*. Gevonden op 9 december 2014 op <http://www.kiemt.nl/innovatievouchers/>
- LCVW. (2014). *Home*. Gevonden op 16 september 2014 op <http://www.lvcw.nl>
- Maas, G. W. A. & Pleunis, J. W. (2006). *Facility Management. Strategie en bedrijfsvoering van de facilitaire organisatie*. Alphen aan den Rijn, Nederland: Kluwer
- Motivaction. (2014). *Jong en multimediaal*. Gevonden op 11 september 2014 op <http://www.motivaction.nl/content/jong-en-multimediaal>
- Mulders, M. (2010). *101 Managementmodellen*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Multiscope. (2013). *Gebruik Social Media nadert hoogtepunt*. Gevonden op 25 augustus 2014 op <http://www.multiscope.nl/organisatie/nieuws/berichten/gebruik-social-media-nadert-hoogtepunt.html>
- Netq. (2014). *Online enquêtes – welke Likertschaal gebruiken*. Gevonden op 12-09-2014 op <http://www.netq-enquete.nl/nl/blog/online-enquetes-welke-likertschaal-gebruiken>
- NOS. (2013). *CBS: van stad naar metropoolregio*. Gevonden op 24 september 2014 op <http://nos.nl/artikel/557286-cbs-van-stad-naar-metropoolregio.html>
- Notuleercentrum. (2014). *Woordelijk verslag en letterlijk verslag*. Gevonden op 26 september 2014 op <http://www.notuleercentrum.nl/verslagwoordelijk.asp>
- Omslag (2014A). *Leef- en woongemeenschappen*. Gevonden op 15 september 2014 op <http://www.omslag.nl/wonen/leefgemeenschappen.html>
- Omslag (2014B). *Woon-werkprojecten*. Gevonden op 15 september 2014 op <http://www.omslag.nl/wonen/woonwerk.html>
- Omslag (2014C). *Ecowijken en -dorpen*. Gevonden op 15 september 2014 op <http://www.omslag.nl/wonen/ecodorpen.html>
- Omslag (2014D). *Centraal- en gemeenschappelijk wonen*. Gevonden op 15 september 2014 op <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html>
- Poppe, K. J. (2013). *Ons Buiten – Wageningen UR E-depot*. Gevonden op 30 juli 2014 op <http://edepot.Wur.nl/134792>
- Regio Stedendriehoek. (2014A). *Het gebied*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.regiostedendriehoek.nl/samenwerking/het-gebied>
- Regio Stedendriehoek. (2014B). *Stedendriehoek positief kritisch over Omgevingsvisie Gelderland*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.regiostedendriehoek.nl/publicaties/nieuwsberichten/2014/3/26/stedendriehoek-positief-kritisch-over-omgevingsvisie-gelderland>

- Regio Stedendriehoek (2014C). *Jaarverslag*. Gevonden op 30 juli 2014 op <http://www.regiostedendriehoek.nl/publicaties/jaarverslag>
- Rijksoverheid. (2014). *Ouderen langer zelfstandig wonen*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/ouderen-langer-zelfstandig-wonen>
- Stedendriehoekindex. (2014A). *Home*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl>
- Stedendriehoekindex. (2014B). *Creativiteit en innovatie*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/creativiteit-en-innovatie>
- Stedendriehoekindex. (2014C). *Demografie*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/demografie>
- Stedendriehoekindex. (2014D). *Ondernemerschap*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/ondernemerschap>
- Stedendriehoekindex. (2014E). *Onderwijs*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/onderwijs>
- Stedendriehoekindex. (2014F). *Werk*. Gevonden op 5 december 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/werk>
- Trendbureau Overijssel. (2014). *De Top 10 aan Trends*. Gevonden op 1 december 2014 op <http://trendbureauoverijssel.nl/site/download/QjfpWpEIYnv?type=open>
- Trouw. (2011). *Gevoel van veiligheid heeft hoge prijs*. Gevonden op 25 augustus 2014 op <http://www.trouw.nl/tr/nl/4328/Opinie/article/detail/2858426/2011/08/22/Gevoel-van-veiligheid-heeft-een-hoge-prijs.dhtml>
- Van Dale. (2014A). *Betekenis 'wonen'*. Gevonden op 31 juli 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=wonen&lang=nn>
- Van Dale. (2014B). *Betekenis 'werken'*. Gevonden op 31 juli 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=werken&lang=nn>
- Van Dale. (2014C). *Betekenis 'manier'*. Gevonden op 31 juli 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=manier&lang=nn>
- Van Dale. (2014D). *Betekenis 'inzicht'*. Gevonden op 28 augustus 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=inzicht&lang=nn>
- Van Dale. (2014E). *Betekenis 'jongere'*. Gevonden op 11 september 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=jongere&lang=nn>
- Van Dale. (2014F). *Betekenis 'trend'*. Gevonden op 24 september 2014 op <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=trend&lang=nn>

VBO wonen enzo. (2014). *Grondprijzen Nederland*. Gevonden op 3 december 2014 op <http://www.vbowonenenzo.nl/content.asp?id=753>

Wiederhold, M.W. (2014). *Wonen, werken en leegstand – een goede combinatie voor jongeren in Regio Stedendriehoek?! Thesisvoorstel voor het thesis-adviesrapport over innovatieve woon-werkvormen*. Zutphen, Nederland

Wientjes, R.R. (2014). *Bieden leegstaande (groepen) gebouwen jongeren de ruimte voor woon- en werkvormen? Het onderzoek in opdracht van Regio Stedendriehoek*. Deventer: Saxion Hogescholen

Woorden. (2014). *Betekenis Trend*. Gevonden op 28 augustus 2014 op <http://www.woorden.org/woord/trend>

Zwart, A., De. (2004). *Zakboek Facility Management*. Doetinchem, Nederland: Reed Business Information

Bijlagen

De bijlagen behorende bij het thesis-adviesrapport over woon-werkvormen.



Bijlage I: Achtergrondinformatie

In deze bijlage wordt algemene achtergrondinformatie over Regio Stedendriehoek en Gemeente Apeldoorn verstrekt. Deze informatie is gebaseerd op webinformatie van Regio Stedendriehoek (2014), Gemeente Apeldoorn (2014) en Apeldoorn Buurtmonitor (2014). Voor meer gedetailleerde en volledige actuele informatie over nagenoemde onderwerpen wordt verwezen naar deze websites.

Algemene cijfers Regio Stedendriehoek:

Inwoners:	413.095
Oppervlakte:	1.103 km ²
Bedrijven:	28.020
Winkels:	2.982
Werkenden:	203.400
Woningen:	174.171

Wonen:

Regio Stedendriehoek kenmerkt zich door zowel de dynamiek van de steden als de vitaliteit en rust van het platteland. Woningbouw vindt vooral plaats in het stedelijk gebied van Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Deze steden en dorpen onderscheiden zich door hun historische karakter of landelijke rust in combinatie met een hoogwaardig winkelaanbod, de vitale bedrijvigheid en passende voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en dienstverlening.

Economie:

De regio heeft een stabiele en veerkrachtige economische structuur. De industrie, zakelijke dienstverlening en publieke sector domineren het economisch profiel. Het MKB is een stuwende kracht voor de economie in Regio Stedendriehoek. De MKB-maakindustrie is sterk aanwezig in Regio Stedendriehoek met circa 27.500 arbeidsplaatsen en 1.700 vestigingen. Het aandeel van deze sector in de regio is 20,0%. Dat is 6,4 % hoger dan het landelijk gemiddelde.

Infrastructuur:

Qua bereikbaarheid ligt Regio Stedendriehoek bijzonder strategisch. Er zijn uitstekende Oost-West- en Noord-Zuidverbindingen. Het gebied ligt op het kruispunt van hoofdtransportassen, zoals de snelwegen A1 en A50. Spoorlijnen lopen via Regio Stedendriehoek van de Randstad naar Berlijn en zelfs Warschau. Luchthaven Teuge ligt tevens in het hart van het gebied. De IJssel en het Twentekanaal zijn de belangrijkste vaarverbindingen. Om de aantrekkelijkheid van het gebied verder te versterken en bij te dragen aan duurzaamheid en gezondheid, wordt er gewerkt aan goede voorzieningen voor fietsers.

Innovatie:

Regio Stedendriehoek ziet haar kansen voornamelijk op:

- Het vermarkten van een goed ondernemersklimaat;
- Het verbinden van innovaties in de maakindustrie;
- Het verbinden van eigen innovaties aan andere TOP-regio's;
- Het opschalen van innovaties in duurzame energie.

Diverse initiatieven, zoals de Cleantech Regio en de Strategische Board, laten zien dat Regio Stedendriehoek volop in ontwikkeling is. Bij de Cleantech Regio worden talrijke initiatieven van samenwerkende ondernemers, onderwijs en overheid op het gebied van duurzaamheid en energieneutraliteit aan elkaar gekoppeld. Iets vergelijkbaars gebeurt bij de Strategische Board, waar men zich voornamelijk richt op de versterking van innovatiekracht en concurrentievermogen. Door een dergelijke koppeling wordt gesteld dat innovatie meer kans krijgt, initiatieven meer draagvlak krijgen en dat men elkaar versterkt.

Gemeente Apeldoorn:

Gemeente Apeldoorn omschrijft zichzelf als een gemeente met veel kwaliteiten die een aantrekkelijke woonomgeving biedt en relatief weinig sociale en economische problemen kent. Naar de toekomst toe vindt Gemeente Apeldoorn het belangrijk om bestaande kwaliteiten te versterken en tevens een krachtig profiel te krijgen. 'Groen', 'leefbaarheid', 'duurzaamheid' en 'veiligheid' worden hierbij als duidelijke randvoorwaarden gezien.

Inwoners: 157.534
Oppervlakte: 341 km²
Woningen: 68.319

Apeldoorn Buurtmonitor. (2014). *Home*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://apeldoorn.buurtmonitor.nl>

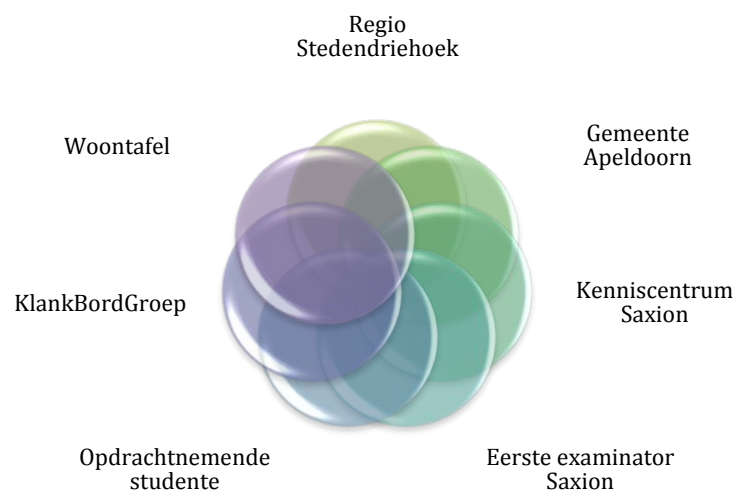
Gemeente Apeldoorn. (2014). *Strategisch kader*. Gevonden op 29 juli 2014 op http://www.apeldoorn.nl/data/TER/docs/politiek/organisatie/wat_doet/twintigjaar/strategischkader.pdf

Regio Stedendriehoek. (2014). *Het gebied*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.regiostedendriehoek.nl/samenwerking/het-gebied>

Bijlage II: Direct betrokkenen en stakeholders

Navolgend schematisch overzicht geeft een visuele weergave van de direct betrokkenen bij (de totstandkoming van) dit thesisproject. Hierbij kan opgemerkt worden dat Regio Stedendriehoek en Gemeente Apeldoorn de achterliggende opdrachtgever van het project zijn en het kenniscentrum Hospitality van Saxion de directe opdrachtgever is. Bovendien zal Saxion als onderwijsinstelling ook een belangrijke rol spelen binnen het thesisproject, welke uitgevoerd wordt door de opdrachtnemende studente. Hoewel er ook sprake is van andere ondersteuning vanuit Saxion, zal de eerste examinerator binnen dit thesisproject de meest veelzeggende (op de theorie focussende) rol hebben.

Behalve voorgenoemde partijen speelt ook de woontafel van Regio Stedendriehoek een rol bij dit thesisproject. De woontafel wordt gevormd door een groep experts, belanghebbenden en anderszins betrokkenen bij diverse onderwerpen omtrent wonen en huisvesting. Binnen deze woontafel worden dergelijke algemene onderwerpen besproken en worden er keuzes gemaakt welke (deel)onderwerpen meer aandacht behoeven. Deze (deel)onderwerpen worden dan besproken in een aparte, daarvoor opgezette, bijzettafel. Deze diverse woon- en bijzettafels worden bij dit thesisproject betrokken om kennis te kunnen delen. Bovendien wordt in november het voorlopige resultaat van dit thesisproject gepresenteerd aan de woontafel.



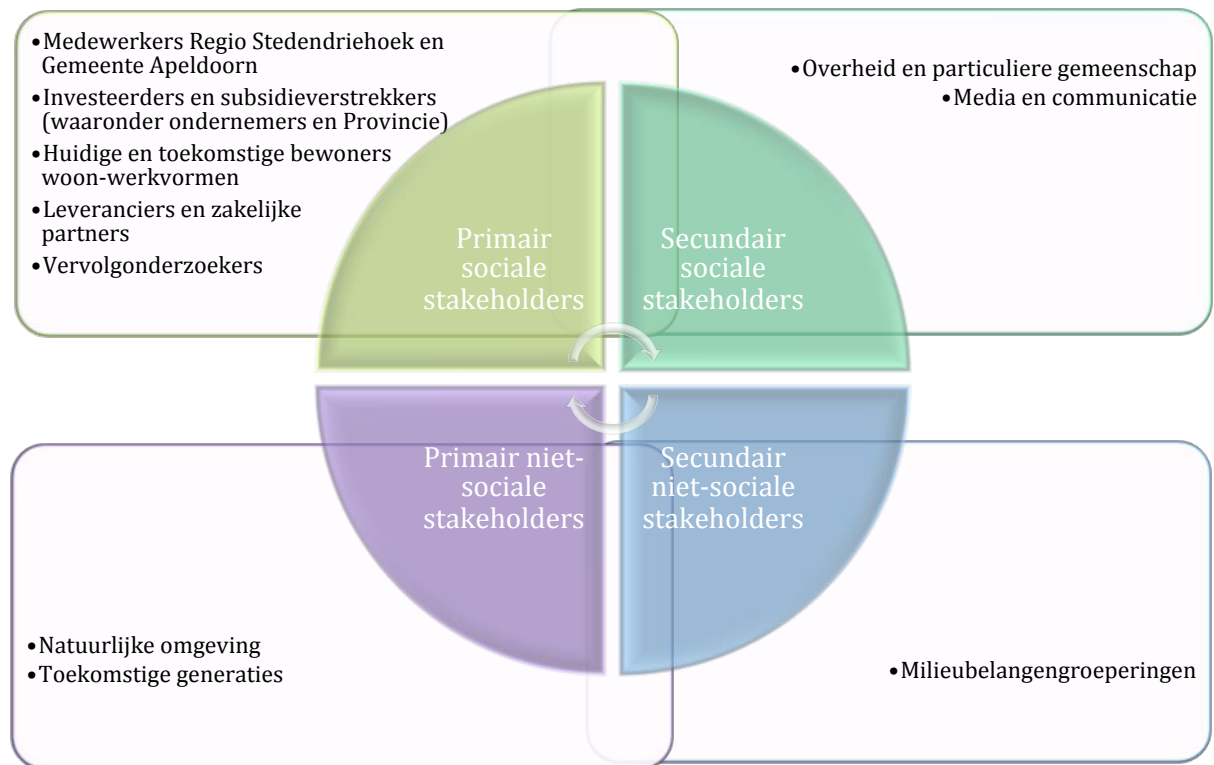
Figuur B1: Betrokkenen thesisproject

(De visie van) Regio Stedendriehoek wordt onder andere vertegenwoordigd door een KlankBordGroep (nader te noemen KBG), welke bestaat uit de leden:

M. Georgius (m.georgius@apeldoorn.nl);
C. Frankena (c.frankena@apeldoorn.nl);
E. Tjaberings (e.tjaberings@apeldoorn.nl);
L. M. Van Wensveen (l.vanwens@mac.com);
W. A. Termaat (w.a.termaat@saxion.nl);
M. A. Vonk (m.a.vonk@saxion.nl);
B. de Vries (b.devries@saxion.nl);
W. R. Van der Linden (w.r.vanderlinden@saxion.nl).

Bovendien wordt Regio Stedendriehoek direct vertegenwoordigd door Gemeente Apeldoorn. Hierbij fungeert de heer C. Frankena (senior projectmanager) als direct aanspreekpunt. Het directe aanspreekpunt van het kenniscentrum Hospitality van Saxion wordt gevormd door mevrouw M. Vonk. De rol van eerste examinerator wordt vervuld door de heer W. A. Termaat, de rol van tweede examinerator door mevrouw S. Borghuis.

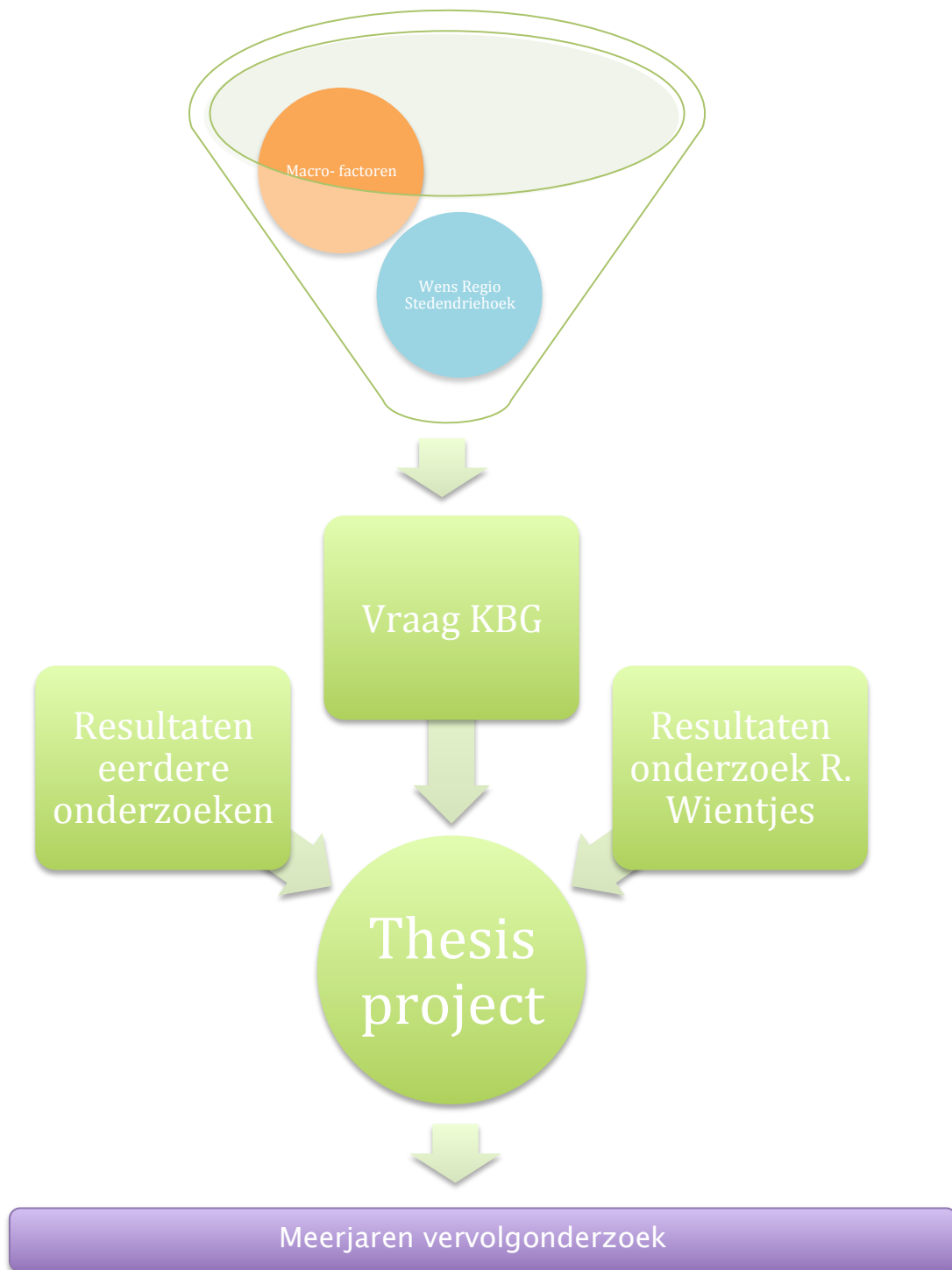
Bovendien zijn er diverse stakeholders betrokken bij de inhoud van dit thesisproject. De meest belangrijke stakeholders zijn in onderstaande figuur gevisualiseerd op basis van het model van Wheeler, Silanpää, Gilmore en Beilin (Mulders, 2010).



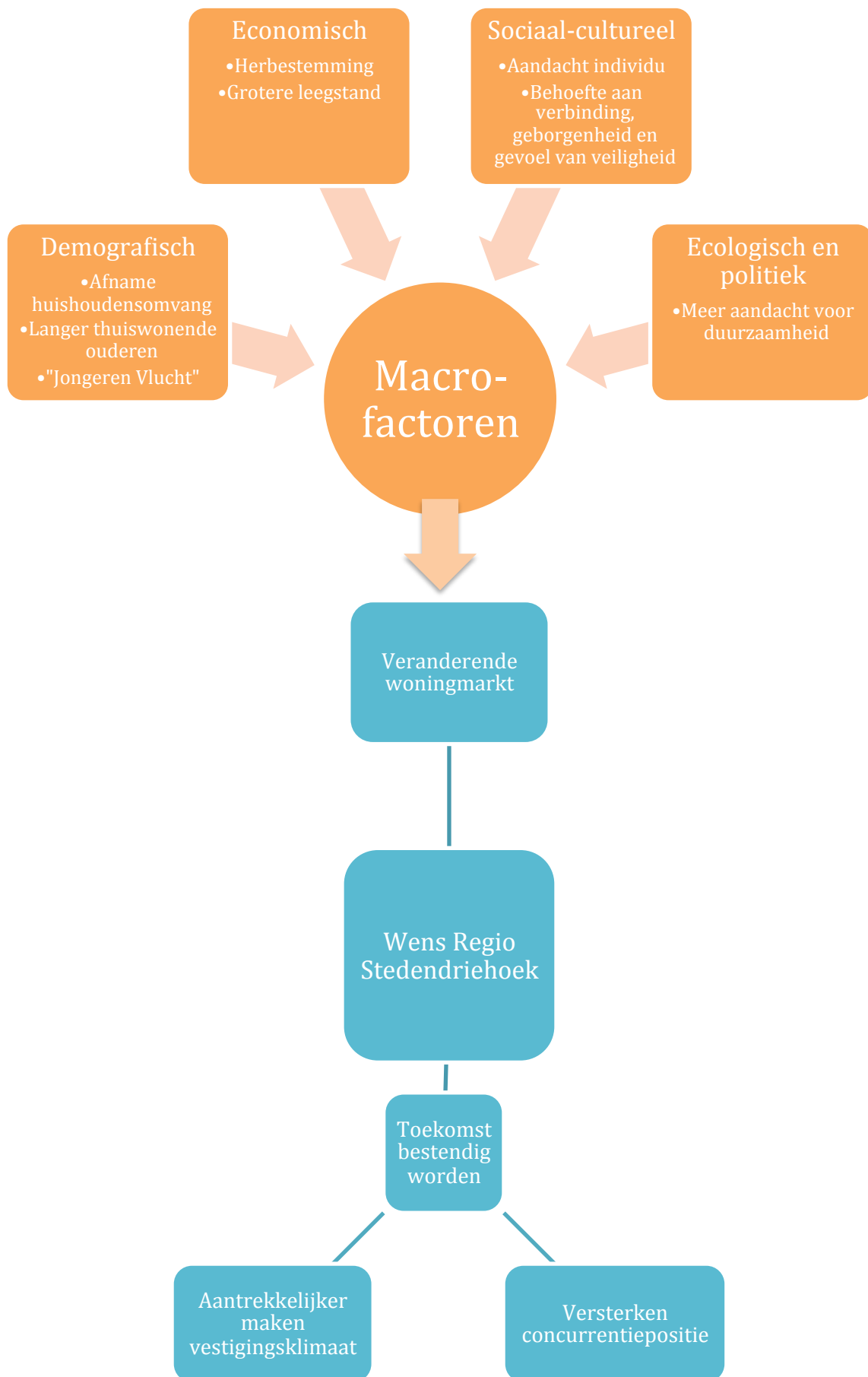
Figuur B2: Stakeholderoverzicht

Bijlage III: Visualisering projectplaats

Navolgend wordt een visualisering van de projectplaats van dit thesisproject getoond. De gekleurde bollen gaande over macrofactoren en de wens van Regio Stedendriehoek staan op navolgende pagina verder uitgewerkt.



Figuur B3: Visualisatie thesisproject



Figuur B4: Visualisatie aanleiding

Bijlage IV: Kwaliteitsbepaling literatuur

In navolgende weergave wordt een overzicht gegeven van de kwaliteit van alle gehanteerde bronnen. Dit wordt gedaan op basis van de AAOCC-criteria (Brotherton, 2008). Hierbij wordt van elke bron de score op de vijf criteria bepaald. Hierbij is het volgende bepalend:

Authority

Vragen die men kan stellen ten aanzien van de bepaling van dit aspect zijn: *Wie zijn de auteurs? Zijn zij geloofwaardig? Met wie zijn zij verbonden? Beïnvloedt dit verbond de geloofwaardigheid? Wat is de reputatie van de uitgever?*

Accuracy

Vragen die men kan stellen ten aanzien van de bepaling van dit aspect zijn: *Is de informatie juist, betrouwbaar en foutloos? Zijn interpretaties en conclusies redelijk?*

Objectivity

Vragen die men kan stellen ten aanzien van de bepaling van dit aspect zijn: *Wat is het doel, wat wil men bereiken? Beïnvloedt dit doel de prestatie? Is de informatie feitelijk of gebaseerd op een mening?*

Currency

Vragen die men kan stellen ten aanzien van de bepaling van dit aspect zijn: *Is de informatie actueel? Is de informatie nog steeds geldig? Is de informatie reeds achterhaald door recenter onderzoek?*

Coverage

Vragen die men kan stellen ten aanzien van de bepaling van dit aspect zijn: *Wat is de relevantie van de informatie voor het thesisproject? Is de informatie volledig en uniek?*

Op basis hiervan zijn per criterium drie scores mogelijk, namelijk:

Score 1	Bron is onvoldoende passend
Score 2	Bron is gemiddeld passend
Score 3	Bron is uitermate passend

Ten aanzien van de totaalscore kan het volgende gesteld worden:

Score 10 of hoger, zonder score 1 op een criterium	Bron zeer passend
Score 10 of hoger, met score 1 op een criterium	Bron matig passend
Score lager dan 10	Bron onvoldoende passend*

De uitwerking hiervan is opgenomen op navolgende pagina's.

- 01 Het is mogelijk dat de onvoldoende bevonden bron alsnog is opgenomen binnen dit thesisproject in verband met het feit dat de scores op de meest relevante criteria dermate zwaar hebben gewogen dat de bron alsnog voldoende volstaat. Ook de afwezigheid van andere, beter passende, bronnen is een reden voor opname van de onvoldoende passende bron in het thesisproject.

Brotherton, B. (2008). *Researching Hospitality and Tourism. A Student Guide*. Groot-Brittannië: MPG Books Group

Bron	Authority	Accuracy	Objectivity	Currency	Coverage	Score
01 Architecten, 2014	3	3	3	3	2	14
Achterhoek, 2013	2	3	3	3	3	14
AD, 2014	2	3	2	3	3	13
Amajjoud & Van Dijken, 2014	2	3	3	3	2	13
Baarda & De Goede, 2006	3	3	3	3	3	15
Baarda et ali, 2013	3	3	3	3	3	15
Belk, 2006	2	3	2	2	3	12
Besselaar, 2011	2	3	3	3	3	14
De Boer, 2011	2	3	2	3	3	13
Bouwfonds, 2010	3	3	2	3	3	14
Bouwfonds, 2011	3	3	2	3	3	14
Bouwfonds, 2012	3	3	2	3	3	14
Bouwfonds, 2014	3	3	2	3	3	14
Buccholtz & Carroll, 2014	2	2	2	3	3	12
Brinkman, 2011	3	3	3	3	3	15
Brotherton, 2008	3	3	3	3	3	15
Bruijne, 2011	2	3	2	3	3	13
BuroSalt, 2014	3	3	3	3	2	14
Camelot Workspace 2014	2	3	2	2	3	12
CBS, 2011	3	3	3	3	3	15
CBS, 2012A	3	3	3	3	3	15
CBS, 2012B	3	3	3	3	3	15
CBS, 2012C	3	3	3	3	3	15
CBS, 2013A	3	3	3	3	3	15
CBS, 2013B	3	3	3	3	3	15
CBS, 2014A	3	3	3	3	3	15
CBS, 2014B	3	3	3	3	3	15
CBS, 2014C	3	3	3	3	3	15
CBS, 2014D	3	3	3	3	3	15
Cohousing, 2014	2	3	2	2	3	12
Companen, 2014	2	3	2	3	3	13
Compendium voor de Leefomgeving, 2014	3	3	3	3	2	14
Van Dinteren, 2011	2	3	2	3	3	13
Dommerholt & Hofman, 2011	2	3	2	3	3	13
Dornbach, 2014	3	3	3	3	2	14
Duurzame Schakel, 2014	2	3	2	3	3	13
Ernst, 2012	2	3	2	3	3	13
Europa, 2014	3	3	3	3	3	15
FMM, 2014	2	3	2	3	3	13
Gemeente Apeldoorn, 2009	3	3	2	3	3	14

Bron	Authority	Accuracy	Objectivity	Currency	Coverage	Score
Gemeente Apeldoorn, 2014	3	3	2	3	3	14
Gemiddeld Gezien, 2014	3	3	3	3	3	15
Generaty, 2014	2	3	2	3	3	13
Van Gool & De Wit, 2012	2	3	2	3	3	13
Te Grotenhuis & Matthijssen, 2011	3	3	3	3	3	15
Haccoû & Netsch, 2014	3	3	3	3	3	15
Van den Heuvel, 2012	2	3	2	3	3	13
Hoek, 2013	3	3	3	3	3	15
Hoekstra, 2011	2	3	2	3	3	13
Hoendervanger, Van der Wordt & Wijnja, 2012	3	3	3	3	3	15
Hypotheke, 2014	2	3	2	2	3	12
Jansen, Stehouder & Gijsen, 2006	3	3	3	3	3	15
Janssen, 2014	3	3	2	3	3	14
Keizer & Kempen, 2010	3	3	2	3	3	14
Kennislab voor Urbanisme, 2014	2	3	3	3	2	13
Kernwaarde Groen, 2014	3	3	2	3	3	14
Kiemt, 2014	2	3	3	3	2	13
Kiss-oost, 2008	2	3	3	3	2	13
Knezek, Wallace & Dunn-Rankin, 2014	3	3	2	3	3	14
LCW, 2014	2	3	2	2	3	12
Lum, 2012	2	3	2	3	3	13
Maas & Pleunis, 2006	3	3	3	3	3	15
Motivaction, 2014	3	3	2	3	3	14
Mulders, 2010	3	3	3	3	3	15
Multiscope, 2013	2	2	2	3	3	12
NAW, 2002	3	3	2	3	3	14
NAW, 2006	3	3	2	3	3	14
Neprom, 2011	3	3	2	3	3	14
Netq, 2014	2	3	2	2	3	12
NOS, 2013	3	3	3	3	3	15
Notuleercentrum, 2014	3	3	3	3	3	15
NVM, 2012A	3	3	2	3	3	14
NVM, 2012B	3	3	2	3	3	14
Omslag, 2014A	2	3	2	2	3	12
Omslag, 2014B	2	3	2	2	3	12
Omslag, 2014C	2	3	2	2	3	12
Omslag, 2014D	2	3	2	2	3	12
Ouwehand, 2010	2	3	3	3	2	13
Van der Pool, 2011	2	3	2	3	3	13

Bron	Authority	Accuracy	Objectivity	Currency	Coverage	Score
Poppe, 2013	3	2	3	3	3	14
Rabobank, 2014	3	3	2	3	3	14
Rauhé, 2014	2	3	3	3	2	13
Regio Stedendriehoek, 2014A	3	3	2	3	3	14
Regio Stedendriehoek, 2014B	3	3	2	3	3	14
Regio Stedendriehoek, 2014C	3	3	2	3	3	14
Rijksoverheid, 2010	3	3	3	3	3	15
Rijksoverheid, 2013	3	3	3	3	3	15
Rijksoverheid, 2014	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014A	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014B	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014C	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014D	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014E	3	3	3	3	3	15
Stedendriehoekindex, 2014F	3	3	3	3	3	15
Stilleboer, 2012	2	3	2	3	3	13
Trendbureau Overijssel, 2014	3	3	3	3	3	15
Trouw, 2011	2	2	2	3	2	11
Tweedekamer, 2014	3	3	3	3	3	15
Urbanisator, 2014	3	3	2	3	3	14
Vision Wienenberger, 2013	2	3	2	3	3	13
Van Dale, 2014A	3	3	3	3	2	14
Van Dale, 2014B	3	3	3	3	2	14
Van Dale, 2014C	3	3	3	3	2	14
Van Dale, 2014D	3	3	3	3	2	14
Van Dale, 2014E	3	3	3	3	2	14
Van Dale, 2014F	3	3	3	3	2	14
VBO wonen enzo, 2014	2	3	2	3	3	13
Waldhelm, 2013	2	3	2	3	3	13
Wiederhold, 2014	3	2	2	3	3	13
Wielinga, 2012	2	3	2	3	3	13

Bron	Authority	Accuracy	Objectivity	Currency	Coverage	Score
Wientjes, 2014	3	2	2	3	3	13
Windesheim, 2014	3	3	3	3	3	15
Woond'r, 2014	2	3	2	3	3	13
Woorden, 2014	3	3	3	3	2	14
Ygenwijs, 2014	2	3	2	3	3	13
Zwart, 2004	3	3	3	2	3	14

Bijlage V: Interviewguide

Navolgend wordt de interviewguide getoond zoals ingezet bij de diepte-interviews met experts ter beantwoording van de deelvragen a en b. De interviewguide is gebaseerd op de taal- en communicatiegids van Jansen, Steehouder en Gijsen (2006) in combinatie met Brotherton (2008).

Interview woon-werkvormen

Inleiding

De geïnterviewde wordt **bedankt** voor het geven van de **mogelijkheid** en de **komst**;

De interviewer **stelt** zichzelf kort **voor**;

De interviewer geeft aan dat dit interview **opgenomen** wordt;

De interviewer geeft aan dat er na afloop van dit interview een **gespreksverslag** wordt geschreven welke later ter goedkeuring wordt toegestuurd aan de geïnterviewde;

Aan het einde van het interview kunnen hier eventuele aanvullende afspraken over gemaakt worden.

De interviewer geeft het **doel** aan van het interview;

Het doel van dit interview is het om informatie te verkrijgen over trends en inzichten die de expert ziet op het gebied van woon-werkvormen. Bovendien heeft dit interview ten doel informatie te verkrijgen over succes- en faalfactoren die de expert ziet op het gebied van woon-werkvormen.

De interviewer geeft aan wat er gedaan wordt met de **resultaten** van het interview;

De expert kan voorzien worden van het uiteindelijke rapport dat wordt opgeleverd aan het einde van dit thesisproject. Hierover kunnen (na afloop van het interview) afspraken over worden gemaakt.

De interviewer geeft de geschatte **tijdsduur** van het interview aan;

Maximaal 1 uur, afhankelijk van de inhoudelijke kennis van de expert op het gebied van woon-werkvormen.

De interviewer bespreekt de **gang van zaken** gedurende het interview;

Ter voorbereiding van dit gesprek is reeds een document met highlights uit dit thesisproject toegestuurd. Dit wordt kort besproken en doorlopen aan de hand van het document dat de interviewer meebrengt. In het interview zal er open gevraagd worden naar trends, inzichten, succes- en faalfactoren die de expert zelf ziet op het gebied van woon-werkvormen. Indien relevant wordt het reeds opgestelde aspectenoverzicht in het gesprek betrokken.

De geïnterviewde krijgt de mogelijkheid om **vragen** te stellen welke beantwoord zullen worden door de interviewer;

Na het beantwoorden van de eventuele vragen wordt er overgegaan tot het **inhoudelijke gedeelte** van het interview.

Inhoud

Trends en inzichten	Zou u wellicht kunnen vertellen welke trends danwel inzichten u ziet op het gebied van woon-werkvormen?	Demografische trends Economische trends Sociaal-culturele trends Technologische trends Ecologische trends Politieke trends
Succes- en faalfactoren	Zou u wellicht kunnen vertellen welke succes- en faalfactoren u ziet op het gebied van woon-werkvormen?	Combinaties realiseren Eco/duurzaamheid Financieel Locatie Ontwikkeling Sociale interactie Vormgeving Werkomgeving Wonen

Afsluiting

Er wordt aangegeven dat het **laatste onderwerp** zojuist besproken is;

Er wordt gevraagd of er nog een onderwerp is dat naar mening van de expert **nog belicht** had moeten worden wat nog niet gedaan is;

Er worden afspraken gemaakt over het eventueel **inzichtelijk stellen** van het onderzoeksrapport bij interesse van de geïnterviewde (organisatie);

Er worden eventueel aanvullende afspraken gemaakt over de toezending van het **gespreksverslag**;

De geïnterviewde wordt gevraagd of hij/zij, indien relevant, bereid zou zijn om op een **later moment** nog **benaderd** te worden voor eventuele aanvullende vragen/verzoeken.

De geïnterviewde krijgt de mogelijkheid om eventuele **vragen/opmerkingen** te maken/te stellen;

De geïnterviewde wordt vervolgens nogmaals **bedankt** voor zijn/haar tijd en moeite;

De personen nemen **afscheid** van elkaar.

Brotherton, B. (2008). *Researching Hospitality and Tourism. A Student Guide*. Groot-Brittannië: MPG Books Group

Jansen, C., Steehouder, M. & Gijsen, M. (2006). *Professioneel communiceren. Taal- en communicatiegids*. Groningen, Houten, Nederland: Martinus Nijhoff

Bijlage VI: Surveyoproep

Navolgende oproep is verspreid via social media voor de werving van respondenten.



The graphic is a vertical poster for a survey. At the top, a blurred background shows a laptop on a desk with some fruit. Below this, a grey rectangular box contains the title 'Wonen en werken – WAT WIL JIJ?!' in white text. A cartoon character of a house with a face, arms, and legs, wearing a red roof, is positioned below the title. The bottom section of the poster is a dark grey box with white text. It includes the headline 'Deelname enquête – kans op €50!', a URL, a paragraph of text explaining the survey, and a 'GRAAG DELEN' (Share) section with Facebook and LinkedIn icons.

**Wonen en werken –
WAT WIL JIJ?!**

Deelname enquête – kans op €50!

<http://www.thesistools.com/web/?id=4>

Voor mijn scriptie doe ik onderzoek naar de jongerenbehoefte ten aanzien van wonen en werken. Daarom zou ik jou willen vragen om de enquête in te vullen, wat maximaal 10 minuten van jouw tijd in beslag zal nemen. Om je voor je deelname te bedanken maak je kans op één van de waardebonnen van €50!

GRAAG DELEN

Figuur B5: Surveyoproep

Bijlage VII: Expertoverzicht

Navolgende experts zijn ingezet ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek binnen dit thesisproject.

Dhr. P. Bijleveld

Lector Regionale Ontwikkeling

p.c.bijleveld@saxion.nl

06 – 300 80 857

Afkorting binnen kwalitatief onderzoek: PB

Dhr. F. Evers

Team– projectleider Urban Studies

f.w.j.evers@saxion.nl

06 – 209 16 860

Afkorting binnen kwalitatief onderzoek: FE

Dhr. H. Haccou

Lector Saxion Hogescholen

h.a.haccou@saxion.nl

06 – 535 44 764

Afkorting binnen kwalitatief onderzoek: HH

Dhr. E. Tjaberings

Medewerker Gemeente Apeldoorn

e.tjaberings@apeldoorn.nl

06 – 511 72 337

Afkorting binnen kwalitatief onderzoek: ET

Mevr. M. Vonk

Onderzoeker woon–werkvormen

m.a.vonk@saxion.nl

06 – 127 30 444

Afkorting binnen kwalitatief onderzoek: MV

Bijlage VIII: Aspectenoverzichten

Navolgende aspectenoverzichten zijn het eindresultaat van de beantwoording van hoofdvraag 1 van dit thesisproject. Hiertoe zijn de antwoorden uit de literatuuronderzoeken en kwalitatieve onderzoeken op de deelvragen a en b reeds met elkaar gecombineerd en is de uiteindelijke importantiebepaling bovendien ingevoegd in de overzichten. De bronnen die gebruikt zijn ter realisatie en onderbouwing van deze aspectenoverzichten zijn eveneens in deze bijlage opgenomen. Bovendien zijn deze bronnen opgenomen in bijlage IV ter borging van de kwaliteit van het onderzoek.

Trend/inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
Demografische trends		DG1	Toename aantal inwoners (tot 17,4 miljoen in 2025) (NOS, 2013) en huishoudens (zowel nationaal als in Regio Stedendriehoek). Dit komt door de migrantentoe name, toename in het gemiddeld aantal kinderen per vrouw en de verbeterde (kinder)zorg.	(CBS, 2013A) (CBS, 2011) (Haccoû & Netsch, 2014) (NOS, 2013)	Explorerend, OB – Kwalitatief, PB	2
		DG2	Ouderen wonen langer thuis waardoor er, tot 2021, jaarlijks 44.000 geschikte seniorenwoningen moeten bijkomen	(Rijksoverheid, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, PB	2
		DG3	Toenemende vergrijzing (zowel nationaal als in Regio Stedendriehoek) mede als gevolg van stijgende levensverwachting (van 76 in 1993 tot 82 in 2050)	(CBS, 2014) (Stedendriehoekindex, 2014A) (Haccoû & Netsch, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET	2
		DG4	'Jonge Vlucht' waarbij jongeren van het oostelijke deel van Nederland naar het westelijke deel van Nederland trekken. Dit lijkt te komen door pullfactoren elders waardoor er beter over 'trek' dan 'vlucht' kan worden gesproken	(Gemeente Apeldoorn, 2009) (Stedendriehoekindex, 2014A)	Explorerend, SM – Kwalitatief, PB	3
		DG5	Doordat het geboortecijfer licht stijgt (door voornamelijk verbetering van de zorg) en het aantal immigranten in de regio stijgt is er sprake van een licht stijgende bevolkingsgroei in de regio	(Stedendriehoekindex, 2014A)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET	2
		DG6	Groei eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen (zowel nationaal als in Regio Stedendriehoek)	(Haccoû & Netsch, 2014) (Stedendriehoekindex, 2014A) (Rabobank, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH, MV	3
		DG7	Krimp van het aantal meerpersoonshuishoudens in Regio Stedendriehoek	(Stedendriehoekindex, 2014A)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH	2
		DG9	Urbanisatie waarbij vooral alleenstaande jongeren in centrum stedelijk gebied wonen, hoewel jongeren (in de regio) niet bereid lijken te zijn hier een forse meerprijs voor te betalen	(Rabobank, 2014) (Bouwfonds, 2011) (Haccoû & Netsch, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET	3
		DG10	Verminderde vraag naar kantoren in verband met onder andere toename flexibel werken en technologische ontwikkeling	(NVM, 2012A)	Explorerend, SM	3
		DG12	Opkomst Smart Cities waarbij technologie, economie en milieu goed gecombineerd dienen te worden	(Janssen, 2014)	Vervolg, OB	3

Trend/inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
		DG13	Toename generatie XYZ (de generaties na de 'babyboomers')	(Haccoû & Netsch, 2014)	Vervolg, OB	3
		DG14	Populatiekrimp in de perifere delen van Nederland	(Haccoû & Netsch, 2014)	Vervolg, OB, PB	2
Economische trends	Financiële haalbaarheid	EF1	Goedkope tot middeldure (huur)woning veel in trek bij jongeren	(Rabobank, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, FE	3
		EF2	Jongeren betrekken later in hun carrière, naarmate zij meer verdienen, duurdere woningen	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, OB	3
		EF3	Toename aantal ondernemerschap met daarbij een toename in het aantal ZZP-ers	(Stedendriehoek, 2014D)	Vervolg, SM – Kwalitatief, MV, FE, PB	3
		EF4	Lichte inkomensdaling inwoners Regio Stedendriehoek	(Stedendriehoekindex, 2014B)	Explorerend, SM	1
		EF5	Waardedaling (kantoor)panden	(NVM, 2012B)	Vervolg, OB – Kwalitatief, ET	2
		EF6	Jongeren focussen zich meer op betaalbare (koop)woningen door beperktere hypotheekverstrekking, toegenomen studieschuld en kortere arbeidscontracten	(Rabobank, 2014) (Hypotheke, 2014) (Gemiddeld Gezien, 2014) (CBS, 2012C)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET, FE	3
		EF7	Niet alle leegstaande object(groep)en worden herbestemd omdat er anders een overschot aan object(groep)en zou zijn	(Regio Stedendriehoek, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET, HH	2

Trend/inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
Sociaal-culturele trends	Individu/ collectiviteit	SC1	Aandacht voor het individu en zelfontwikkeling neemt toe	(Poppe, 2013) (Motivaction, 2013)	Explorerend, OB	3
		SC2	Toenemende behoefte aan verbindingen en geborgenheid	(Poppe, 2013) (Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, MV, PB	3
		SC3	Wijziging ten aanzien van normen en waarden wat leidt tot een veranderende leefstijl waarbij men onder andere minder materialistisch is, meer aandacht heeft voor sociale interactie en mondiger is	(CBS, 2012A) (Haccoû & Netsch, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		SC4	Zelforganisatie en individualiteit van mensen neemt toe	(Waldhelm, 2013)	Explorerend, OB	3
		SC1 7	Flexibiliteit en tijdelijkheid nemen toe in een divers aantal gebieden (bijvoorbeeld contractduur, houding, levensritme en materiaal)	(Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
		SC1 8	Verminderde aandacht voor status en materieel waarbij men soberder leeft	(Motivaction, 2013)	Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
		SC1 9	Men heeft meer praktisch contact (minder contact voor de gezelligheid)	(Woond'r, 2014)	Vervolg, SM	3
		SC2 0	Zaken worden bij voorkeur meer kleinschalig en lokaal aangepakt	(Woond'r, 2014)	Vervolg, SM	3
		SC2 1	Eenzaamheid onder jongeren neemt toe	(Rauhé, 2014)	Vervolg, OB	3
	Omgeving	SC5	Samenwonende jongeren wonen (al dan niet met kinderen) voornamelijk in de rustigere groen-stedelijke/suburbane omgeving	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		SC7	Woon-werkvormen worden ingezet ten behoeve van het verhogen van de levendigheid in een wijk	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
		SC8	Hoog opleidingsniveau van buurtbewoners wordt als wenselijk gezien door jongeren, dit in het verlengde van dat mensen graag gelijkgestemdheid zoeken in hun buurt	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET	3

Trend /inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
Sociaal-culturele trends	Omgeving	SC15	Jongeren nemen de zorg voor de oudere generatie op zich, dit in het verlengde van de participatiesamenleving	(Haccoû & Netsch, 2014) (Tweedekamer, 2014) (Woond'r, 2014)	Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
		SC16	Men zoekt gelijkgestemdheid in haar directe omgeving. Dit niet zozeer op de traditionele wijze (cultuur, etniciteit en religie) maar vanuit interesse. Men lijkt juist geïnteresseerd in andere cultuur, etniciteit en religie.	(Rabobank, 2014) (Haccoû & Netsch, 2014)	Vervolg, OB – Kwalitatief, HH, MV, FE	3
	Verhuizing	SC9	Er zijn tegenwoordig beduidend minder verhuizingen dan in de jaren hiervoor	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, SM	2
		SC10	Tegenwoordig willen meer huishoudens verhuizen maar de verhuisplannen worden verder vooruitgeschoven (veelal vanuit praktische bezwaren)	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, SM	2
		SC11	Tegenwoordig kent men andere verhuismotieven dan voorheen	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, SM	2
		SC22	Algemene voorkeur voor nieuwbouw	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
	Voorzieningen	SC12	Ontevredenheid over voorzieningen voor jongeren, speelgelegenheid voor kinderen, OV-haltes, winkels, crèches, parkeergelegenheid, basisscholen en groen	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, SM – Kwalitatief, FE	3
		SC13	Flexibel werken neemt toe en maakt mensen gelukkig	(CBS, 2013B) (Haccoû & Netsch, 2014) (Rijksoverheid, 2010)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH, MV, FE	3
	ICT	TL1	Technologische ontwikkeling zet steeds verder door en resulteert onder andere in veel leegstaande kantoren en restaurants maar ook een afname van het gebruik van auto's	(Dommerholt en Hofman, 2011)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET, MV, PB	3
		TL2	Social media gebruik neemt zeer sterk toe en zorgt voor een andere communicatiewijze	(Van den Heuvel, 2012) (CBS, 2012B) (Van der Pool, 2011)	Explorerend, OB	2

Trend/inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
Technologische trends		TL3	De smartphones en het diverse gebruik van apps neemt steeds verder toe	(Lum, 2012)	Explorerend, OB	2
		TL4	Opkomst van intelligente robots en de inzet daarvan, bijvoorbeeld tot Healthy Houses en Smart Houses	(De Bruijne, 2011)	Explorerend, SM – Kwalitatief, PB	2
		TL11	Men wil de technologische ontwikkeling steeds minder beperken	(Motivaction, 2013)	Vervolg, OB	2
	Bouwen	TL5	Minder nieuwbouw dan 10 tot 30 jaar geleden	(Rijksoverheid, 2013)	Explorerend, SM	2
		TL6	Huizen worden veelal vrij indeelbaar gebouwd in verband met de flexibiliteitswens van bewoners	(NAW, 2006) (Kennislab voor Urbanisme, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, FE	3
		TL7	Bouwen volgens Build to Suit-principe waarbij er aandacht wordt besteed aan locatie, ruimte-efficiency en gebruikersaspecten tijdens beheer- en gebruiksfase	(Van Gool & De Wit, 2012)	Explorerend, SM	3
	Leegstand	TL8	Toename fysieke leegstand in met name kantoorgebouwen doordat de vraag afneemt door o.a. de opkomst van flexibel werken en de steeds verder vorderende technologische ontwikkeling	(Van Dinteren, 2011) (Regio Stedendriehoek, 2014B)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET, MV	3
		TL9	Er worden veel flexibele oplossingen gezocht voor het tegengaan of invullen van leegstand	(Camelot workspace, 2014) (Urbanisator, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH, MV	3
		TL10	Men zet zich actief in voor de aanpak van leegstand door bijvoorbeeld een leegstandsconvenant op te stellen. Men ziet het nemen van eigen verantwoordelijkheid als belangrijker dan toezicht	(Ernst, 2012)	Explorerend, SM – Kwalitatief PB	3

Trend/inzicht	Subtrend/inzicht	NR	Relevant aspect	Bron	Herkomst bron	Weging
Ecologische/duurzame trends		ED1	Nationaal algemene volwassen aandacht voor duurzaamheid, 86% van de huisvestingsbeslissers heeft de ambitie om te verduurzamen. Regio Stedendriehoek lijkt hierin vooralsnog achter te blijven.	(Stilleboer, 2012) (Buccholtz & Carroll, 2014) (Stedendriehoekindex, 2014C) (Duurzame Schakel, 2014)	Explorerend, OB en SM – Kwalitatief, HH	2
		ED2	Meer aandacht voor duurzaam wonen en werken. Ontwerpers lijken hier minder aandacht voor te hebben dan de eigenlijke ‘gebruikers’. Huisvestingsbeslissers zijn bereid hier 4,25% meer huur voor te betalen.	(NAW, 2006) (Hoekstra, 2011) (Wielinga, 2012) (Duurzame Schakel, 2014)	Explorerend, OB en SM – Kwalitatief,	3
		ED3	Opkomst (ecologische en maatschappelijke) snel doorlopende burgerinitiatieven	(Stedendriehoekindex, 2014C)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET, HH, MV, PB	3
		ED4	Positief realisme voor een duurzame toekomst mede omdat duurzaamheid kan lonen	(De Boer, 2011) (Duurzame Schakel, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		ED5	Voorkeur voor wonen aan water en aandacht voor collectief groen	(NAW, 2006) (Neprom, 2011)	Explorerend, SM – Kwalitatief, PB	3
Politieke trends		P1	Woon-werkvormen komen erg vaak voort uit herbestemmingsvraagstukken	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, MV	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Succesfactoren	Combinaties realiseren	CR1	Wonen, werken, voorzieningen en vrijetijdsfuncties mengen – werk en privé combineren hoewel er een grens waarneembaar is bij functiecombinatie: men heeft ook activiteiten en sociale interactie buitenshuis te blijven ervaren	(NAW, 2002) (Omslag, 2014) (Generaty, 2014) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET, HH, MV, FE, PB	3
		CR2	Fysieke functiemenging	(Bouwfonds, 2011) (NAW, 2002) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, FE	3
		CR3	Men hoeft niet voortdurend de auto te pakken: werk is thuis – duurzaamheid	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
		CR4	Combinatie met recreatie	(Achterhoek, 2013)	Explorerend, SM	3
	Eco/duurzaamheid	ED6	Ecologische leefstijl	(Omslag, 2014)	Explorerend, OB	3
		ED7	Duurzaam en ecologisch bouwen	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM	3
		ED8	Natuurrijke omgeving	(Omslag, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH	3
		ED9	Ecologische buitenruimte/ buitentuinen	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		ED10	Meer spullen en ruimten samen delen, sharing economy	(Omslag, 2014) (Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, MV, PB	3
	Financieel	FI1	Betaalbare/middeldure huurwoningen door het financieel haalbaar maken van woningen	(Rabobank, 2014) (NAW, 2002)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET	3
		FI2	Lagere grondprijzen hanteren	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
		FI3	Financiële zekerheid	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		FI4	Kostenbesparing	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		FI5	Waardeontwikkeling	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Succesfactoren	Locatie	LO1	Aanwezigheid van water	(Bouwfonds, 2011) (Neprom, 2011) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, SM	2
		LO2	Nabij gelegen voorzieningen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		LO3	Nabij gelegen sportvoorziening en scholen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		LO4	Voldoende privacy	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		LO5	Kleinschaligheid	(Bouwfonds, 2011) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO6	Steden moeten volgens G. Marlet (directeur Atlas voor gemeenten) attractief zijn, anders zijn zij niet toekomstbestendig te noemen	(Bouwfonds, 2010)	Explorerend, SM – Kwalitatief, PB	3
		LO7	Een stad moet, volgens L. van der Pol (Rijksbouwmeester) voldoende open ruimte hebben om attractief gevonden te kunnen worden	(Bouwfonds, 2010)	Explorerend, SM	3
		LO8	Milieuvriendelijke omgeving	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO9	Zelfredzaamheid door beperkte afstand tot voorzieningen, werk/studie, OV en toegangswegen	(Rabobank, 2014)	Explorerend, OB	3
		LO10	Aanwezigheid van natuur	(Rabobank, 2014) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO11	Sfeer en karakter buurt	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO12	Parkeergelegenheid	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	2
		LO13	Centrum stedelijke woonmilieus	(Rabobank, 2014) (Bouwfonds, 2011)	Explorerend, OB	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Succesfactoren	Locatie	LO14	Nieuwbouw in een bestaande buurt of binnen een kleinschalig project	(Rabobank, 2014) (Amajjoud & Van Dijken, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO15	Sociaal veilige buurt, bijvoorbeeld door meer contact in de buurt/actief burgerschap	(Rabobank, 2014) (Woond'r, 2014) (Kiss-oost, 2008) (Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Explorerend, SM	3
		LO24	Bereikbaarheid met goede ontsluitingsmogelijkheden	(Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
		LO25	Plek om tot rust te komen		Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
	Ontwikkeling	OW1	Zelf vorm kunnen geven, eigen identiteit te creëren en zelf te ontwikkelen	(Bouwfonds, 2011) (Bouwfonds, 2012) (NAW, 2002)	Explorerend, OB	3
		OW2	Differentiatie van woonmilieus moet	(Bouwfonds, 2010)	Explorerend, SM	3
		OW3	Veelal dezelfde woonmilieu-voorkeur als de omgeving waar men is opgegroeid	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		OW4	Markt lijkt groter dan dat de daadwerkelijke belangstelling is, daarom goed uitzoeken voor welke doelgroep er gebouwd wordt en hoeveel er gebouwd dient te worden	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
		OW5	Soepelere wet- en regelgeving met wetwijzigingen als gevolg	(NAW, 2002)	Vervolg, OB, – Kwalitatief FE, PB	3
		OW6	Locatieprofiel opmaken	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Succesfactoren	Sociale interactie	SI1	Gemeenschapsvorming, sociale verbondenheid, er voor elkaar zijn als dat nodig is met collectieve woonvormen als gevolg	(Omslag, 2014) (Haccoû & Netsch, 2014) (Windesheim, 2014) (Kennislabs voor Urbanisme, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH, MV	3
		SI2	Bepaalde mate van collectiviteit, zelfbeheer en zelfbestuur	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		SI3	Maatschappelijke verandering en actie	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM	3
		SI4	Interculturele buurtopbouw	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM	3
		SI5	Collectief wijkbeheer	(Omslag, 2014)	Explorerend, SM	3
		SI6	Kracht en verbinding behoeft lokaal en dichtbij te worden gezocht, samenwerkingen laat mensen sterk staan	(Woond'r, 2014) (Windesheim, 2014)	Vervolg, SM	3
	Vormgeving	VG1	Klassieke materialen (baksteen en natuurlijke kleuren)	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		VG2	Mix van architectuurstijlen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		VG3	Inpassen van architectuur in omgeving	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		VG4	Geen harde materialen zoals staal en beton	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		VG5	Identiteit kunnen geven aan inrichting	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, OB	3
		VG6	Identiteit woningcomplex minder relevant	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		VG7	Indeling zelf kunnen bepalen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
	Werken	WE1	Goede balans tussen samenwerking en concentratie werken	(FMM, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET, HH	3
		WE2	Beperken van geluidsoverlast	(FMM, 2014)	Explorerend, SM	3
		WE3	Persoonlijk in kunnen richten	(FMM, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		WE4	Aanwezigheid van daglicht, zowel in woon- als werkomgeving	(FMM, 2014) (Kernwaarde Groen, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, PB	3

Succes- of faactor	Factorsoort	NR	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Succesfactoren		WE5	Goede klimatologische voorzieningen	(FMM, 2014) (Kernwaarde Groen, 2014)	Explorerend, OB	3
		WE10	Aanwezigheid van internet	(FMM, 2014)	Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
	Wonen	WO1	Grondgebonden bouw	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		WO2	Privébuitenruimte	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		WO3	Kwaliteit van de woning	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, HH	3
		WO4	Functionele openbare buitenruimte	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		WO5	Grootte van de woning en aantal slaapkamers	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		WO6	Privébuitenruimte zoals balkon of tuin	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		WO7	Grootte privébuitenruimte	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		WO8	Woonbestemming op mogelijk her te bestemmen panden	(E. Tjaberings, persoonlijke communicatie, 29 september 2014)	Vervolg, OB	3
		WO9	Gevoel van ruimte	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		WO10	Mate van gebruiksgemak	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM	3
		WO11	Intrinsieke wens naar vrijheid en flexibiliteit	(Rabobank, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET, FE	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR:	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Faalfactoren	Financieel	FI6	Woningen zijn vaak te duur voor startende ondernemers	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
	Locatie	LO16	Gebrek aan groen of niet-functioneel groen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		LO17	Gebrek aan speelvoorziening	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		LO18	Geluidsoverlast door voorzieningen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		LO19	Geluidsoverlast veroorzakende horeca in directe woonomgeving	(Bouwfonds, 2011) (NAW, 2002)	Explorerend, SM	2
		LO20	Suburbane woonlocaties	(Rabobank, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, HH	3
		LO21	Kolossale woongebouwen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		LO22	File	(NAW, 2002)	Explorerend, OB	2
		LO23	Solistische plaatsing woon-werkcombinaties in woonwijk	(NAW, 2002)	Explorerend, SM	3
	Ontwikkeling	OW7	Te veel projecten tegelijk laten lopen	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	3
		OW8	Onnodige verzwaring gebouwen (i.v.m. duurzaamheid)	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		OW9	Consumentwensen niet betrekken bij ontwikkeling	(Bouwfonds, 2010)	Explorerend, SM	3
		OW10	Teveel ontwikkelen, meer dan 40%, binnenstedelijke woonmilieus	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET, HH	3
		OW11	Onvoldoende steun en begeleiding krijgen bij starten collectieve woonvormen leidt tot falen ontwikkeling		Vervolg, OB – Kwalitatief, MV	3
		OW12	Tekort aan short stay facilities		Vervolg, OB – Kwalitatief, PB	3
		OW13	Afwezigheid van lef en opzienbarende zaken		Vervolg, OB – Kwalitatief, PB	3

Succes- of faalfactor	Factorsoort	NR:	Relevant aspect	Bron(nen)	Herkomst bron(nen)	Weging
Faalfactoren	Vormgeving	VG8	Harde materialen zoals staal en beton	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		VG9	Moderne, strakke architectuur	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
		VG10	Grote massale hoogbouw	(Bouwfonds, 2011)	Explorerend, SM	2
	Werken	WE6	Voorkeur voor elektronisch communiceren	(Generaty, 2014)	Explorerend, SM	3
		WE7	Onplezierige werksfeer	(Generaty, 2014)	Explorerend, OB	2
		WE8	Afwezigheid van collega's	(Generaty, 2014)	Explorerend, OB – Kwalitatief, ET	2
		WE9	Onvoldoende vrijheid in werk	(Generaty, 2014)	Explorerend, SM – Kwalitatief, ET	2
	Woningtype	WT1	Bij bedrijfssucces dient er bij een woon-werkcombinatie verhuisd te worden naar een grotere locatie	(NAW, 2002)	Explorerend, SM – Kwalitatief, FE	3

- 01 Architecten. (2014). *Jaren 30 woning*. Gevonden op 13 oktober 2014 op <http://01architecten.nl/particulier/#/2014/02/06/jaren-30-wijk-tabbakssteeg-in-leusden-krijgt-vorm/jaren-30-woning-met-accent-als-trappenhuis-leusden-tabakssteeg-01-architecten-nijverdal-2/>
- Achterhoek. (2013). *Atlas Achterhoek. Kansrijk platteland*. Gevonden op 3 oktober 2014 op http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2013/11/AtlasAchterhoek_Kansrijk_platteland1.pdf
- Amajjoud, B. & Dijken, M. Van (2014). Wonen en werken in de Westas. De transformatie van bedrijventerreinen en kantoorparken naar een stedelijk woon-werkmilieu. *Nederland*
- Boer, R., de (2011). Green Buildings 2020: positief realisme voor een duurzame toekomst. *FMI – thema: Kantoor*, p. 58.
- Bouwfonds. (2010). *NAW dossier #35 – Dossier Binnenstedelijk ontwikkelen*. Bergen op Zoom, Nederland: Kobalt bv
- Bouwfonds. (2011). *NAW dossier #39 – onderzoeksdossier stedelijke woonmilieus. Onderzoek naar woonwensen van toekomstige bewoners*. Bergen op Zoom, Nederland: Kobalt bv
- Bouwfonds. (2012). *NAW dossier #43 – Dossier klantparticipatie*. Bergen op Zoom, Nederland: Kobalt bv
- Bruijne, E. de (2011). 'FM zou geholpen zijn met intelligente robots'. *FMI – thema: Kantoor*, p. 52.
- Buchholtz, A.K. & Carroll, A.B. (2014). *Business & Society. Ethics, Sustainability and Stakeholdermanagement. 9th Edition*. Stamford, USA: Cengage Learning
- BuroSalt. (2014). *Woning zoekt opdrachtgever!* Gevonden op 10 oktober 2014 op http://www.burosalt.nl/nieuws/58_helder01
- Camelot Workspace. (2014). *Leegstandsbeheer en -advies*. Gevonden op 3 oktober 2014 op http://nl.cameloteurope.com/8/0/home/actueel-aanbod.html?type_woonruimte=2#searchResults
- CBS. (2011). *Huishoudensprognose 2011–2060: meer en kleinere huishoudens*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/7D0DAAA0-6769-41D5-8EC2-D79A2EC027A0/0/2011k2b15p59art.pdf>
- CBS. (2012A). *Waardenverandering*. Gevonden op 8 september 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/bevolkingstrends/archief/2012/2012-bt-waardenverandering-art.htm>
- CBS. (2012B). *Gebruik en gebruikers van social media*. Gevonden op 25 september 2014 op <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/06A12225-495E-4620-80F6-F2A53E819957/0/20131001b15art.pdf>

- CBS. (2012C). *Minder werknemers met vast contract*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/arbeid-sociale-zekerheid/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3743-wm.htm>
- CBS. (2013A). *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Gevonden op 29 juli 2014 op [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0-2,23-26&D2=0&D3=0,5-16&D4=\(I-1\)-I&HD=090402-0910&HDR=T,G3&STB=G1,G2](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0-2,23-26&D2=0&D3=0,5-16&D4=(I-1)-I&HD=090402-0910&HDR=T,G3&STB=G1,G2)
- CBS. (2013B). *Aantal jongeren met flexibele arbeidsrelatie neemt toe*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/arbeid-sociale-zekerheid/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-3923-wm.htm>
- CBS. (2014). *Vergrijzing. Piramide*. Gevonden op 2 november 2014 op <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/vergrijzing/cijfers/extra/piramide-fx.htm>
- Dinteren, J. van (2011, november). Ontdek de toekomstige werkplek. Hoe managen we deze werkplek? *FMI – thema: kantoor*, p. 24.
- Dommerholt, J. & Hofman, N. (2011). De toekomst van werk en werkomgeving. Rondetafelbijeenkomst naar aanleiding van stellingen Marcel Bullinga. *FMI – thema: Kantoor*, p. 20.
- Dornbach. (2014). *Betonwand – saegen*. Gevonden op 10 oktober 2014 op <http://www.dornbach.com/de/referenzen/beispiel/Betonwand-saegen.php>
- Duurzame Schakel. (2014). *Duurzame kantoorhuisvesting kan 4,25% meer huur opleveren*. Gevonden op 2 november 2014 op <http://www.duurzameschakel.nl>
- Ernst, E. (2012). 'Gebruiker moet leidend zijn bij eisen aan pand' Leon van Leersum (CoreNet Global) over aanpak leegstand kantoren. *FMI – thema: Real Estate*, p.39.
- FMM. (2014). *Whitepaper Workplace to be*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://academy.fmm.nl/sites/default/files/brochures/Whitepaper%20Workplace%20to%20be.pdf>
- Gemeente Apeldoorn. (2009). *Stop de Jonge Vlucht. Consequent keuzes maken voor het versterken van de 18-40 generatie*. Gevonden op 29 juli 2014 op http://apeldoorn.nl/data/TER/docs/politiek/beleid_financien/eindrapport_jonge_vlucht.pdf
- Gemiddeld Gezien. (2014). *Gemiddelde studieschuld*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://gemiddeldgezien.nl/meer-gemiddelden/86-gemiddelde-studieschuld>
- Generaty. (2014). *Numbers and facts*. Gevonden op 1 oktober 2014 op <http://www.generaty.nl/numbers-and-facts-regarding-generation-y/>
- Gool, H. van & Wit, L. de (2012). Build to Suit. Unieke huisvesting zonder kapitaalinvestering voor de gebruiker/huurder. *FMI – thema: Real Estate*, p. 20.
- Heuvel, E. van den (2012). Zorg dragen voor social media. *FMI – thema: Huisvesting en techniek*, p. 40.
- Hoekstra, R. (2011). Anders werken in een duurzaam pand. Herontwikkeling central office Joulz. *FMI – thema: Kantoor*, p. 32.

- Hypothekeer. (2014). *Home*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <https://www.hypothekeer.nl>
- Janssen, G. (2014). *Case Study: The expansion of the eGarbage system of Wellness Telecom into SmartCities*. Nederland: Utrecht
- Kennislab voor Urbanisme (2014). *De wijk 10x zo goed. Kennislab voor Urbanisme: Nederland*
- Kernwaarde Groen. (2014). *Meerwaarde Duurzame Huisvesting*. Gevonden op 2 november 2014 op <http://kernwaardegroen.nl/wp-content/uploads/2014/10/Infographic-Meerwaarde-Duurzame-Huisvesting.png>
- Kiss-oost. (2008). *Een Goede Buur*. Gevonden op 2 november op http://www.kiss-oost.nl/uploads/1/Proefschrift_Frieling_EenGoedeBuur.pdf
- Lum, W. (2012). Laat de app het werk doen. *FMI – thema: Huisvesting en techniek*, p. 50.
- Motivaction. (2013). *Mentaliteitstrends 2013*. Gevonden op 2 november 2014 op <http://www.motivaction.nl/kennisplatform/publicaties/motivaction-mentaliteitstrends-2013>
- Multiscope. (2013). *Gebruik Social Media nadert hoogtepunt*. Gevonden op 25 augustus 2014 op <http://www.multiscope.nl/organisatie/nieuws/berichten/gebruik-social-media-nadert-hoogtepunt.html>
- NAW. (2002). *Dossier Wonen en werken*. Gevonden op 24 september 2014 op http://www.naw.nl/sites/default/files/BOW_NAW_4_dossier.pdf
- NAW. (2006). *Dossier Trends in wonen*. Gevonden op 24 september 2014 op http://www.naw.nl/sites/default/files/BOW_NAW_2_dossier.pdf
- Neprom. (2011). *Proloog*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.neprom.nl/publicaties/pro%20magazine/08/Proloog.pdf>
- NVM. (2012A). *Kantorenmarktproblemen*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.nvm.nl/nl-nl/business/nieuws/2012/20120808kantorenmarktproblemen.aspx>
- NVM. (2012B). *Veel kantoren niet meer waard dan de grond*. Gevonden op 3 oktober 2014 op http://www.nvm.nl/actual/januari_2012/zadelhoff_veel_kantoren_niet_meer_waard_dan_de_grond.aspx
- NOS. (2013). *CBS: van stad naar metropoolregio*. Gevonden op 24 september 2014 op <http://nos.nl/artikel/557286-cbs-van-stad-naar-metropoolregio.html>
- Omslag. (2014). *Home*. Gevonden op 24 september 2014 op <http://www.omslag.nl/index.html>
- Ouwehand, A. (2010). *Voorkeur voor een leefstijl?* Gevonden op 1 oktober 2014 op <http://kennisbank.platform31.nl/websites/kei2011/files/KEI2003/kei-files/Corpovenista/Sessie%205%20André%20Ouwehand.pdf>
- Pool, I. van der (2011). Social media & mobiele applicaties in FM. Hoop of hype? *FMI – thema: Kantoor*, p. 36.

Poppe, K. J. (2013). *Ons Buiten – Wageningen UR E-depot*. Gevonden op 30 juli 2014 op <http://edepot.wur.nl/134792>

Rabobank. (2014). *Wie vraagt, bepaalt. Nieuwe inzichten in stads wonen in Tilburg*. Tilburg, Nederland: Rabobank Tilburg en omstreken

Rauhé, K. (2014). Businessplan Urbanize. De app om je draai te vinden in de stad en nieuwe vrienden te maken. *Kennislab voor Urbanisme: Nederland*

Regio Stedendriehoek. (2014). *Home*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.regiostedendriehoek.nl>

Rijksoverheid. (2010). *Flexibel werken maakt gelukkig*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2010/11/08/flexibel-werken-maakt-gelukkig.html>

Rijksoverheid. (2013). *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Den Haag, Nederland: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksoverheid. (2014). *Ouderen langer zelfstandig wonen*. Gevonden op 29 juli 2014 op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/ouderen-langer-zelfstandig-wonen>

Stedendriehoekindex (2014A). *Demografie*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/demografie>

Stedendriehoekindex (2014B). *Sociale Kracht*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/sociale-kracht>

Stedendriehoekindex (2014C). *Duurzame Ontwikkeling*. Gevonden op 3 oktober 2014 op <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/duurzame-ontwikkeling>

Stilleboer, D. (2012). De volwassenheid van duurzaamheid. *FMI – thema: Huisvesting en techniek*, p. 44.

Tweedekamer. (2014). *Verzorgingsstaat*. Gevonden op 2 november 2014 op http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire_verslagen/kamer_in_het_kort/verzorgingstaat

Urbanisator. (2014). *Home*. Gevonden op 2 november op <http://www.urbanisator.nl/default.aspx>

Vision Wienenberger. (2013). *Conceptueel bouwen met unieke belevingswaarde*. Gevonden op 10 oktober 2014 op <http://vision.wienerberger.nl/iqwoning-van-ballast-nedam-conceptueel-bouwen-met-unieke-belevingswaarde/>

Waldhelm, N. (2013). *Verhoging van betrokkenheid bij natuur in de Regio Stedendriehoek*. Deventer, Nederland

Wiederhold, M. W. (2014). Wonen, werken en leegstand – een goede combinatie voor jongeren in Regio Stedendriehoek?! Thesivoorstel voor thesis-adviesrapport over innovatieve woonwerkvormen. Zutphen, Nederland

Wielinga, C. (2012). 'Niemand weet waar het werkelijk over gaat'. Max van Huut over duurzaam ontwerpen. *FMI – thema: huisvesting en techniek*, p.17.

Windesheim. (2014). *Studenten bedenken initiatiefpark voor sportpark Kampen*. Gevonden op 17 oktober 2014 op <http://www.windesheim.nl/over-windesheim/nieuws/2014/oktober/studenten-bedenken-initiatiefpark-voor-sportpark-Kampen/>

Woond'r. (2014). *Presentatie onderzoeksplan Woond'r*. Gevonden op 2 november 2014 op http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=5T3KXvL48H4

Ygenwijs. (2014). *Y-generatie*. Gevonden op 1 oktober 2014 op <http://www.ygenwijs.nl/y-generatie/>

Bijlage IX: Koppeling literatuur en surveyvragen

Onderwerp:	Trend/inzicht:	Surveyvraag:	Variabele:	Succes/faalfactor:	Surveyvraag:	Variabele:
Financieel	Focus op betaalbare woningen	7	34, 35, 36, 37	Betaalbare woning	7	34
				Financiële zekerheid	7	35
				Kostenbesparing	7	36
				Waardeontwikkeling	7	37
Omgeving	Urbanisatie	1	2, 3, 4	Suburbane woonlocaties niet aantrekkelijk	1	4
	Samenwonenden kiezen rustige en groene omgeving	1, 2, 3, 13, 14	2, 3, 6, 7, 15, 52, 53	Natuurrijke omgeving	2, 3	6, 7, 15
				Woonmilieuvoorkeur vaak gelijk aan waar men is opgegroeid	1	2, 4
	Water- en groenvoorkeur	2	6, 7	Aanwezigheid water	2	7
				Attractieve stad	2	5
				Privacy	2, 3	14, 22
Voorzieningen	Ontevredenheid over voorzieningen	2	9	Differentiatie/interculturele buurtopbouw	2	10
				Nabij gelegen voorzieningen	2	9
Woning	Nieuwbouwwoorkeur	2, 3	11, 12, 13, 18, 19	Sportgelegenheid, speelvoorzieningen en scholen moeten nabij zijn	2	9
				Nieuwbouw in een bestaande buurt of binnen een kleinschalig project	2	11, 12, 13, 18, 19
				Geen massale hoogbouw	3	17
				Klassiek materiaalgebruik, geen harde materialen	5	24
				Traditionele architectuurstijl en mix van architectuurstijl zijn gewenst	4	23
Duurzaamheid	Verhoogde duurzaamheidsaandacht	2	8	Aanwezigheid van buitenruimte	3	15
				Duurzaam en ecologisch bouwen	2	8
Combinaties		8	38, 39, 40, 41	Duurzaam en ecologisch bouwen	2	8
				Combinatie maken tussen wonen, werken, voorzieningen en vrijetijdsfuncties	8	38, 39, 40, 41
Interactie		3, 6	16, 20, 21, 27	Functiemenging	8	38, 39, 40, 41
				Spullen en ruimten delen	3	20, 21
Werken		6	25, 26, 27, 28, 29, 30, 31	Sociale verbondenheid	3	16, 20, 21, 27
				Samenwerken in balans met concentratie	6	26, 27
				Persoonlijk inrichten van de werkplek	6	31
				Flexibiliteit en vrijheid in het werk	6	28, 29, 30

Bijlage X: Survey

Navolgend wordt de survey getoond zoals deze ingezet is ten behoeve van de beantwoording van deelvraag c. Hieromtrent kunnen enkele opmerkingen worden gemaakt, namelijk:

- Omdat er getracht wordt een algemene indruk te krijgen van de respondentbehoefte worden er twee soorten vragen ingezet:
 - Vragen die een algemene indruk geven over het onderwerp zodat hier (algemene) uitspraken over kunnen worden gedaan;
 - Vragen die inzicht geven over specifieke onderwerpen zodat hier een vergelijking kan worden gemaakt met de algemene visie (naar voren gekomen uit literatuuronderzoek).
- Behalve dat respondenten worden bevraagd over de onderwerpen uit het aspectenoverzicht, worden jongeren ook bevraagd over een tweetal andere onderwerpen:
 - Op welke wijze jongeren bij voorkeur benaderd zouden willen worden over eventuele functiekoppeling;
Dit naar aanleiding van een aanvullende vraag van de opdrachtgever waarover advies zal worden gegeven.
 - Algemene gegevens zoals leeftijd en geslacht.
Zodat er gerichte uitspraken gedaan kunnen worden over de respondenten, vergelijkingen kunnen worden gemaakt en de representativiteit kan worden bepaald.
- Bij de survey wordt gebruik gemaakt van een 5-punts Likertschaal omdat dit over het algemeen als meest geschikte methode wordt gezien (Netq, 2014). De antwoordmogelijkheden zijn hierbij als volgt:

Zeer onbelangrijk	Onbelangrijk	Neutraal	Belangrijk	Zeer belangrijk
Volledig oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Volledig eens
- Er is getracht een survey te realiseren die aanspreekt voor jongeren. Daartoe zijn vragen voortdurend gesteld als lopende zinnen waarbij de respondent de zin af dient te maken door het door hem/haar gewenste antwoord aan te geven. Bovendien wordt getracht het niveau van de survey niet te hoog te maken zodat deze voor respondenten met verschillende opleidingsniveaus geschikt is.
- Om natuurlijke afwisseling in de survey te creëren is er een tweetal vragen toegevoegd waarbij met afbeeldingen is gewerkt. De afbeeldingen zijn op een dusdanige wijze gekozen dat enkel datgene wordt getoond dat wordt getoetst. De afbeeldingen zijn hierbij zo eenvoudig en vergelijkbaar mogelijk gehouden. De afbeeldingen hebben de volgende herkomst:
 - Moderne, strakke architectuur (BuroSalt, 2014)
 - Klassieke, traditionele architectuur (01 Architecten, 2014)
 - Vormgeving met harde materialen (Dornbach, 2014)
 - Vormgeving met traditionele materialen (Vision Wienerberger, 2013)
- Om voortijdig afhaken van respondenten te voorkomen wordt de survey direct gestart met inhoudelijke vragen. De algemene vragen (over bijvoorbeeld geslacht en leeftijd) zijn aan het einde van de survey geplaatst.

Netq. (2014). *Online enquêtes – welke Likertschaal gebruiken*. Gevonden op 12-09-2014 op <http://www.netq-enquete.nl/nl/blog/online-enquetes-welke-likertschaal-gebruiken>

Bij de survey zoals deze navolgend getoond is, gelden de antwoordmogelijkheden zoals deze op voorgaande pagina zijn genoemd. De zijn bij navolgende survey niet getoond omdat de survey online gepubliceerd is. De link hierna is: <http://www.thesistools.com/web/?id=431038>

Inleiding

Voor mijn scriptie doe ik onderzoek naar de jongerenbehoefte ten aanzien van wonen en werken. Om dit goed in kaart te kunnen brengen zou ik jou willen vragen om deze enquête in te vullen, wat maximaal 10 minuten van jouw tijd in beslag zal nemen.

Er worden 16 vragen gesteld waarna jou wordt gevraagd of je jouw e-mailadres achter wilt laten. Als je hiervoor kiest maak je kans één van de waardebonnen van €50. Let er goed op dat je nadat je (al dan niet) jouw e-mailadres hebt achtergelaten de enquête nog verstuurt!

Vriendelijke groet en alvast hartelijk bedankt,
Monique Wiederhold

Vragen over wonen

1. In deze omgeving...

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is, maximaal één vinkje per verticale kolom)

Ben ik opgegroeid:

Woon ik nu:

Wil ik in de toekomst wonen:

Stedelijk (zoals Amsterdam, Apeldoorn, Deventer): Centrum–stedelijk.

Stedelijk (zoals Amsterdam, Apeldoorn, Deventer): Binnen de bebouwde kom.

Stedelijk (zoals Amsterdam, Apeldoorn, Deventer): Buiten de bebouwde kom.

Klein–stedelijk (zoals Zutphen, Lochem): Centrum–stedelijk.

Klein–stedelijk (zoals Zutphen, Lochem): Binnen de bebouwde kom.

Klein–stedelijk (zoals Zutphen, Lochem): Buiten de bebouwde kom.

Dorps (zoals Brummen, Gorssel, Eefde): Centrum–dorps.

Dorps (zoals Brummen, Gorssel, Eefde): Binnen de bebouwde kom.

Dorps (zoals Brummen, Gorssel, Eefde): Buiten de bebouwde kom.

2. Bij een woonlocatie vind ik:

(Geef aan in welke mate je het aspect belangrijk vindt/eens bent met het aspect)

De aantrekkelijkheid van de stad/het dorp belangrijk om ergens te gaan wonen.

De aanwezigheid van natuur/groen belangrijk om ergens te gaan wonen.

De aanwezigheid van water belangrijk om ergens te gaan wonen.

Duurzaamheid belangrijk.

Het belangrijk om voorzieningen (zoals supermarkt en sport) nabij te hebben.

Het leuk om met andere culturen in dezelfde wijk te wonen.

Het leuk om in een kleinschalige nieuwbouwwijk (maximaal 40 woningen) te wonen.

Het leuk om in een grootschalige nieuwbouwwijk (minimaal 40 woningen) te wonen.

Het leuk om in een bestaande wijk te wonen.

Privacy belangrijk.

3. Bij een woning vind ik:

(Geef aan in welke mate je het aspect belangrijk vindt/eens bent met het aspect)

De aanwezigheid van een buitenruimte (zoals een tuin) belangrijk om ergens te gaan wonen.

Het belangrijk om er voor een buurtbewoner te zijn als dat nodig is.

Het leuk om een hoogbouw-woning betrekken.

Het leuk om in een bestaande woning te wonen.

Het leuk om in een nieuwbouwwoning te wonen.

Het leuk om ruimten (zoals een activiteitenruimte) met buurtbewoners delen.

Het leuk om spullen (zoals een grasmaaier) met buurtbewoners delen.

Privacy belangrijk.

4. De volgende vormgeving heeft mijn voorkeur: (Geef aan welke afbeelding het beste bij jouw voorkeur past)



Moderne, strakke architectuur



Klassieke, traditionele architectuur

5. Het volgende materiaal heeft bij woningvormgeving mijn voorkeur: (Geef aan welke afbeelding het beste bij jouw voorkeur past)



Baksteen



Harde materialen (staal/beton)

Vragen over werken

6. Mijn mening ten aanzien van de volgende zaken is als volgt:

(Geef aan in welke mate je het hiermee eens bent)

Ik communiceer voor mijn werk liever elektronisch dan face-to-face.

Ik vind het belangrijk om geconcentreerd te kunnen werken.

Ik vind het belangrijk om samen te kunnen werken met collega's.

Ik vind het belangrijk om inhoudelijke vrijheid te hebben in mijn werk.

Ik vind het belangrijk om vrijheid te hebben wat betreft werktijden.

Ik vind het belangrijk om vrijheid te hebben wat betreft werklocatie.

Ik wil mijn werkplek graag persoonlijk inrichten.

Ik zou mijn (schoon)ouders graag in huis nemen wanneer zij niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen.

Als mijn (schoon)ouders niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen, liever op een andere manier helpen (door bijvoorbeeld boodschappen en dergelijke te doen) dan hun in huis te nemen.

Financiële vragen

7. Bij de financiën omtrent een woning vind ik:

(Geef aan in welke mate je het aspect belangrijk vindt)

Betaalbaarheid van de woning

Financiële zekerheid

Kostenbesparing

Waardeontwikkeling

Vragen over combinaties

8. Wanneer functies op één locatie gecombineerd kunnen worden, zou ik graag de volgende functies willen combineren:

(Geef aan met welk antwoord of welke antwoorden je het in welke mate eens bent)

Het lijkt me interessant om wonen en werken te combineren.

Het lijkt me interessant om wonen en recreëren te combineren.

Het lijkt me interessant om werken en recreëren te combineren.

Het lijkt me niet interessant om combinaties te maken met voorgaande functies.

Vragen over benadering

9. Over mogelijke functie-combinaties zou ik in de toekomst:

(Geef aan met welk antwoord of welke antwoorden je het in welke mate eens bent)

Geïnformeerd willen worden via een bijeenkomst voor geïnteresseerden.

Geïnformeerd willen worden via een persoonlijk gesprek.

Geïnformeerd willen worden via een telefonisch gesprek.

Geïnformeerd willen worden via een schriftelijk bericht (zoals een flyer).

Geïnformeerd willen worden via een virtueel bericht (zoals een e-mail).

Geïnformeerd willen worden via een virtueel gesprek (zoals via Skype).

Niet geïnformeerd willen worden.

Algemene vragen

10. Op dit moment woon ik:

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is)

In Apeldoorn

In Brummen

In Deventer

In Epe

In Lochem

In Voorst

In Zutphen

Elders

11. Mijn leeftijd is:

(Leeftijd invullen)

12. Ik ben een:

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is)

Man.

Vrouw.

13. Op dit moment is mijn burgerlijke staat als volgt:

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is)

Alleenstaand.

Samenwonend.

Gehuwd/geregistreerd partnerschap.

Gescheiden/verweduwd.

14. In de toekomst zou ik:

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is)

Alleen willen wonen.

Samen met een partner willen wonen.

Samen met een partner en kinderen willen wonen.

In een andere samenstelling willen wonen.

15. Op dit moment ben ik:

(Geef aan welk antwoord op jou van toepassing is)

Werkend.

Werkloos.

Studerend.

Studerend met bijbaan.

16. In verband met de mogelijkheid om een prijs te winnen:

Geef ik hierbij mijn emailadres door en maak ik kans op een prijs.

Geef ik mijn emailadres niet door en maak ik geen kans op een prijs.

17. Ik heb:

Geen op- of aanmerkingen over deze survey.

Op- of aanmerkingen over deze survey.

Afsluiting

Hartelijk bedankt voor het invullen van de enquête. Als je de gelukkige winnaar bent van één van de waardebonnen van €50 hoor je dit uiterlijk 20 november aanstaande.

Bijlage XI: Codeerschema kwantitatief onderzoek

Ten behoeve van het kwantitatieve onderzoek is navolgend codeerschema geldend.

Variabele			
1	Respondentnummer	Numeriek	Vrij in te vullen
2	Opgroeiomgeving	Stedelijk, centrum	1
		Stedelijk, binnen de bebouwde kom	2
		Stedelijk, buiten de bebouwde kom	3
		Klein stedelijk, centrum	4
		Klein stedelijk, binnen de bebouwde kom	5
		Klein stedelijk, buiten de bebouwde kom	6
		Dorps, centrum	7
		Dorps, binnen de bebouwde kom	8
		Dorps, buiten de bebouwde kom	9
3	Huidige omgeving	Stedelijk, centrum	1
		Stedelijk, binnen de bebouwde kom	2
		Stedelijk, buiten de bebouwde kom	3
		Klein stedelijk, centrum	4
		Klein stedelijk, binnen de bebouwde kom	5
		Klein stedelijk, buiten de bebouwde kom	6
		Dorps, centrum	7
		Dorps, binnen de bebouwde kom	8
		Dorps, buiten de bebouwde kom	9
4	Toekomstige omgeving	Stedelijk, centrum	1
		Stedelijk, binnen de bebouwde kom	2
		Stedelijk, buiten de bebouwde kom	3
		Klein stedelijk, centrum	4
		Klein stedelijk, binnen de bebouwde kom	5
		Klein stedelijk, buiten de bebouwde kom	6
		Dorps, centrum	7
		Dorps, binnen de bebouwde kom	8
		Dorps, buiten de bebouwde kom	9
5	Aantrekkelijkheid	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
6	Natuurgroen	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
7	Water	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5

Variabele			
8	Duurzaamheid	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
9	Voorzieningen	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
10	Culturen	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
11	Kleinnieuwbouw	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
12	Grootnieuwbouw	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
13	Bestaandebouw	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
14	Locatieprivacy	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
15	Buitenruimte	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
16	Buurtbewoners	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5

Variabele			
17	Hoogbouw	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
18	Bestaand	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
19	Nieuwbouw	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
20	Ruimtedelen	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
21	Spullendelen	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
22	Woningprivacy	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
23	Architectuur	Moderne, strakke architectuur	1
		Traditionele, klassieke architectuur	2
24	Materiaal	Zachte materialen	1
		Harde materialen	2
25	Communicatie	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
26	Concentratie	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5

Variabele			
27	Samenwerken	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
28	Inhoudelijkevrijheid	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
29	Tijdvrijheid	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
30	Locatievrijheid	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
31	Persoonlijkinrichten	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
32	Inhuis	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
33	Andershelpen	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
34	Betaalbaarheid	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
35	Financiëlezekerheid	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5

Variabele			
36	Kostenbesparing	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
37	Waardeontwikkeling	Zeer onbelangrijk	1
		Onbelangrijk	2
		Neutraal	3
		Belangrijk	4
		Zeer belangrijk	5
38	Wonenwerken	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
39	Wonenrecreëren	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
40	Werkenrecreëren	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
41	Geencombinaties	Volledig oneens	1
		Oneens	2
		Neutraal	3
		Eens	4
		Volledig eens	5
42	Bijeenkomst	Wil niet geïnformeerd worden middels een bijeenkomst	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een bijeenkomst	1
43	Persoonlijkgesprek	Wil niet geïnformeerd worden middels een persoonlijk gesprek	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een persoonlijk gesprek	1
44	Telefonischgesprek	Wil niet geïnformeerd worden middels een telefonisch gesprek	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een telefonisch gesprek	1
45	Schriftelijkbericht	Wil niet geïnformeerd worden middels een schriftelijk bericht	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een schriftelijk bericht	1

Variabele			
46	Virtueelbericht	Wil niet geïnformeerd worden middels een virtueel bericht	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een virtueel bericht	1
47	Virtueelgesprek	Wil niet geïnformeerd worden middels een virtueel gesprek	0
		Wil wel geïnformeerd worden middels een virtueel gesprek	1
48	Nietgeïnformeerd	Wil wel geïnformeerd worden	0
		Wil niet geïnformeerd worden	1
49	Woonplaats	Apeldoorn	1
		Brummen	2
		Deventer	3
		Epe	4
		Lochem	5
		Voorst	6
		Zutphen	7
		Elders	8
50	Leeftijd	Numeriek	Vrij in te vullen
51	Geslacht	Man	1
		Vrouw	2
52	Burgerlijkestaat	Alleenstaand	1
		Samenwonend	2
		Gehuwd/geregistreerd partner	3
		Gescheiden/verweduwd	4
53	Toekomstamenstelling	Alleen willen wonen	1
		Samen met een partner willen wonen	2
		Samen met een partner en kinderen willen wonen	3
		In een andere samenstelling willen wonen	4
54	Andere samenstelling	Kwalitatief	Vrij in te vullen
55	Status	Werkend	1
		Werkloos	2
		Studerend	3
		Studerend met bijbaan	4

Bijlage XII: Woordelijke verslagleggingen

Ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek zijn de diepte-interviews die gehouden zijn met de experts uitgewerkt in woordelijke verslagen. Deze worden navolgend getoond in onderstaande volgorde:

Dhr. P. Bijleveld (PB)

Dhr. F. Evers (FE)

Dhr. H. Haccoû (HH)

Dhr. E. Tjaberings (ET)

Mevr. M. Vonk (MV)

Dit betreffen de goedgekeurde, (zo nodig) aangepaste en gecodeerde versies.

Gespreksverslag Paul Bijleveld

Aanwezigen: Paul Bijleveld (PB) en Monique Wiederhold (MW)

Datum: 23-10-2014

Locatie: Saxion Hogescholen, Deventer

Onderwerp: kwalitatief onderzoek innovatieve woon-werkvormen

Ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek binnen het thesisproject is PB als lector op het gebied van regionale ontwikkeling door MW benaderd om medewerking te verlenen. PB gaf aan hier graag aan mee te willen werken waarna dit gesprek is ingepland. Middels dit gespreksverslag wordt er een uitwerking van het gesprek gegeven.

Inleiding

MW bedankt PB voor zijn medewerking aan dit kwalitatieve onderzoek, geeft aan dat het gesprek opgenomen wordt en stelt zichzelf kort voor. MW geeft aan dat er bovendien een gespreksverslag zal worden gemaakt welke ter controle toegestuurd wordt aan PB. PB geeft aan hiermee akkoord te zijn.

Vervolgens geeft MW aan wat het gespreksdoel is en hoe het een en ander zal verlopen. Dit doet zij aan de hand van de meegebrachte thesisvisualisatie op A3. MW geeft bovendien aan dat PB de beschikking kan krijgen over de onderzoeksresultaten wanneer hij geïnteresseerd is. Hij geeft aan dit zeker te zijn, eind januari 2015 (wanneer het thesisproject gereed is) zal MW deze toesturen aan PB.

PB geeft aan geen vragen te hebben over voorgaande waarna wordt overgegaan naar het inhoudelijke gedeelte.

Inhoudelijk gedeelte

Ten aanzien van trends en inzichten noemt PB diverse zaken:

- Op demografisch gebied ziet PB een duidelijke scheiding tussen het oostelijke- en westelijke deel van Nederland. Hierbij geeft hij aan een duidelijke **demografische druk** waar te nemen aan de oostkant, waartegen een **demografische toename** zichtbaar is in het westelijke deel. **PB/DG1** Regio Stedendriehoek lijkt de enige uitzondering hierin te zijn: Regio Stedendriehoek blijft voorlopig namelijk nog in omvang toenemen. Hierbij wint de regio inwoners, voornamelijk de jongere gezinnen, uit de Randstad. PB praat in het verlengde hiervan dan ook **niet** graag over een Jonge **Vlucht**. Dit zou de aanwezigheid van pushfactoren suggereren hoewel dit niet het geval is. Door **pullfactoren** in andere gebieden (zoals voorzieningen, nabijheid en arbeidsmarkt) worden jongeren (tijdelijk) naar het westen getrokken (dus geen vlucht). Hierna keren velen echter terug. **PB/DG4**

- De **terugkeer** van deze jongere gezinnen is echter **risicovol**: de aantrekkelijkheid van de regio zal geborgd moeten blijven om mensen terug te laten keren. Het **aantrekkelijker** maken van het **vestigingsklimaat** is volgens PB dan ook een belangrijk speerpunt voor de regio. Hiertoe is het volgens PB van groot belang om **verbintenis** te houden met de jongeren die (tijdelijk) vertrokken zijn uit de regio. Alumnibijeenkomsten en interessante congressen in de regio worden hierbij als voorbeelden genoemd. **PB/SC2**
- Verder ziet PB een duidelijke opkomst van **ondernemerschap**. Dit betekent uiteraard ook wat voor (woning)bouw en (werk)omgeving binnen de regio. Zie hiervoor ook navolgende punt. **PB/EF3**
- Ondanks de behoudende cultuur van de regio ziet PB veel **oppoppende** (burger)initiatieven. Dit mede in het verlengde van de Cleantech-Regio. **PB/ED3** PB ziet deze initiatieven echter lang niet altijd echt tot uitvoering komen. De wet- en **regelgeving** van de overheid noemt PB hierin sterk **beperkend**. Op dit moment zal deze beperking een faalfactor genoemd kunnen worden, hoewel hier door inspanning van de overheid ook een echt een **stimulerende succesfactor** van gemaakt kan worden. Samengevat stelt PB dat de overheid een duidelijke grens/afkadering behoeft te bieden maar ook de nodige uitzonderingen op de standaardregelgeving behoeft te maken en vooral snelheid binnen de processen te kennen. Op deze manier kunnen initiatiefnemers tegemoet worden gekomen en worden de initiatieven **omarmd**. **PB/OW5**
- Ook **leegstand** is een bekend verschijnsel voor PB. **PB/TL1** Ook hij geeft aan dat er veel mogelijkheden zijn voor de invulling hiervan. **PB/TL10** Wellicht dat de, internationaal veel gewaardeerde, **contest** hier een goede oplossing voor kan zijn. Mensen worden namelijk graag uitgedaagd en kennen graag een wedstrijdement.
- Ook PB noemt de zo lang mogelijk **thuiswonende ouderen** als ontwikkeling. **PB/DG2**

Ten aanzien van succes- en faalfactoren noemt PB de volgende zaken:

- Volgens PB mag er zeker weer **groter** worden **gebouwd**, dit voornamelijk in de hoogte. Door hoog te bouwen wordt er veel licht verkregen binnen het gebouw, iets waar men veel behoefte aan lijkt te hebben. Het gevoel van ruimte is bovendien belangrijk. **PB/WE4**
- De behoefte aan **eigen groen** lijkt volgens PB wat minder te zijn, men hoeft geen groot eigen buitenterrein meer wat tijdrovend is om te onderhouden. Collectief groen lijkt daarentegen nog wel erg populair. Hierbij wordt voornamelijk gesproken over het **collectieve groen** in vorm van bijvoorbeeld openbare parken in, hoofdzakelijk, gemeentelijk beheer. **PB/ED5** Wellicht dat het, in het verlengde van de **sharing economy**, interessant is om inwoners hieraan deel te laten nemen. **PB/ED10**
- De **stad** lijkt meer attractief te zijn dan het platteland. Hiermee lijkt de stad het ook te 'winnen' van het **platteland**. **PB/LO6** Differentiatie wordt hierbij als codewoord genoemd door PB. PB ziet dit als een doorgaande beweging, tenzij het platteland innovatief ontwikkeld en ook verder inspeelt op de veranderende behoefte. **PB/DG14**

- Een combinatie maken tussen werk en privé is volgens PB zeker interessant. Dit zeker ook in het verlengde van het opkomende ondernemerschap. Daartoe ziet PB ook een opkomende ontwikkeling in de **combinatie vaste baan en eigen bedrijf**. **PB/CR1**
- De toepassing van de opkomende technologie binnen huizen ziet PB bovendien als zeer interessant en toepasbaar. De opkomst van **Healthy Houses** en **Smart Houses** ziet PB dan ook als zeer waarschijnlijk. **PB/TL4**
- Ten aanzien van faalfactoren start PB met het heersende tekort aan **short stay** facilities voor expats. Leegstaande object(groep)en lijken hier goed geschikt voor te zijn, mits de huisvesting goed gemeubileerd is. **PB/OW12**
- Bekende faalfactoren in de regio lijken het weinig voorkomende lef en de afwezigheid van opzienbarende zaken te zijn. **PB/OW13**

Tenslotte geeft PB aan dat het organiseren van een jaarlijks terugkerend evenement een goede investering zou kunnen zijn om de regio aantrekkelijker te maken. Ook de aanwezigheid van een bijzondere congreslocatie kan interessant zijn.

Afsluiting

Nadat de laatste onderwerpen zijn besproken en de laatste vragen zijn gesteld, sluit MW het gesprek af. Hierbij wordt kortgesloten dat MW, zoals eerder afgesproken, PB eind januari voorziet van de uitwerking van het thesisproject. Bovendien zal MW binnen een week het gespreksverslag ter goedkeuring toesturen aan PB. PB zal deze controleren en waar nodig aanvullen. Bovendien geeft PB aan geïnteresseerd te zijn in deelname aan de expertmeeting begin november. Daartoe zal MW de uitnodiging voor deze expertmeeting toesturen aan PB. Nadat MW een presentje heeft overhandigd aan PB wordt het gesprek beëindigd en nemen MW en PB afscheid van elkaar.

Gespreksverslag Frank Evers

Aanwezigen: Frank Evers (FE) en Monique Wiederhold (MW)

Datum: 29-10-2014

Locatie: Saxion Hogescholen, Deventer

Onderwerp: kwalitatief onderzoek innovatieve woon-werkvormen

Ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek binnen het thesisproject is FE als team- en projectleider Urban Studies door MW benaderd om medewerking te verlenen. FE gaf aan hier graag aan mee te willen werken waarna dit gesprek is ingepland. Middels dit gespreksverslag wordt er een uitwerking van het gesprek gegeven.

Inleiding

MW bedankt FE voor zijn medewerking aan dit kwalitatieve onderzoek, geeft aan dat het gesprek opgenomen wordt en stelt zichzelf kort voor. MW geeft aan dat er bovendien een gespreksverslag zal worden gemaakt welke ter controle toegestuurd wordt aan FE. FE geeft aan hiermee akkoord te zijn.

Vervolgens geeft MW aan wat het gespreksdoel is en hoe het een en ander zal verlopen. Dit doet zij aan de hand van de meegebrachte thesisvisualisatie. MW geeft bovendien aan dat FE de beschikking kan krijgen over de onderzoeksresultaten wanneer hij geïnteresseerd is. Hij geeft aan dit zeker te zijn, eind januari 2015 (wanneer het thesisproject gereed is) zal MW deze toesturen aan FE.

FE geeft aan na het doorlopen van de thesisopzet geen vragen te hebben over voorgaande waarna wordt overgegaan naar het inhoudelijke gedeelte.

Inhoudelijk gedeelte

Ten aanzien van onder andere trends en inzichten noemt FE, als voormalig werknemer bij een woningcorporatie, diverse zaken:

- Ten aanzien van wonen is een duidelijk verschil zichtbaar tussen de **behoefte** van mensen en de **mogelijkheden** die hiervoor aangeboden worden. Hierbij is de **financiële** factor dikwijls beperkend: men wil graag veel voor weinig. **FE/EF1, FE/EF6**
- Vooral de creatives lijken een specifieke wens te hebben op het gebied van wonen en werken. FE ziet in deze groep wel interesse voor **woon-werkvormen**. Dikwijls is de **huishoudenssamenstelling** van de creatives hier echter beperkend in: FE ziet vaak dat de partner een 'gewone' baan heeft waardoor de woonbehoefte toch anders wordt.
- FE benoemt bovendien dat de **balans tussen werk en privé** door een ieder anders gezocht wordt. De ene persoon vindt het prettig om veel thuis te werken, de ander niet. Dit geldt ook voor de frequentie en wijze waarop. Over het algemeen gesteld lijkt het echter zo dat men toch nog wel regelmatig **sociale interactie buitenshuis** opzoekt. **FE/CR1**

- Op dit moment ziet FE wel een duidelijke ontwikkeling van **flexibel werken**. **FE/SC13** FE ziet hier de **technologische ontwikkeling** aan ten grondslag liggen. Hij geeft hierbij aan dat het belangrijk is om de mogelijkheid tot werken aan huis te faciliteren maar dat het aan mensen zelf is om te beslissen of hier ook gebruik van wordt gemaakt.
- Ten aanzien van de combinatie wonen en werken valt FE op dat men wisselend is in de behoefte waarop een woon- of werkomgeving vorm moet worden gegeven. Over het algemeen stelt hij echter dat **flexibele indeling** erg belangrijk is: een ruimte kan dan zeer verschillende functies dienen. De woonvorm hoeft voor veel woningzoekenden dan ook vaak geen specifieke werkruimte te bevatten volgens FE. **FE/TL6, FE/WO11**
- De **combinatie** tussen functies zoals wonen en werken wordt door FE voornamelijk gezien als **praktisch middel** om een ander (per persoon variërend) doel te bereiken. FE beschouwt een woon-werkvorm doorgaans niet als doel op zich.
- De creatievelingen hebben dikwijls de vraag om wonen en werken met elkaar te **combineren**. Deze vraag komt vaak voort vanuit een kostenbesparende gedachte: men hoopt **kosten te kunnen besparen** door wonen en werken te combineren in plaats van hier afzonderlijke ruimtes voor te kopen/huren. **FE/EF1, FE/EF6**
- Ten aanzien van trends en inzichten noemt FE een duidelijke **opkomst** van het **aantal ZZP-ers**. **FE/EF3** Hierbij benoemt hij dat het voor deze groep ZZP-ers vaak interessant kan zijn om een **werkruimte aan huis** te hebben. Hierbij merkt FE echter wel op dat dit vaak voor een **bepaalde duur** is: op het moment dat de zaken goed gaan en men al enige tijd het bedrijf runt, wordt de zaak aan huis dikwijls als minder professioneel gezien. **FE/WT1**
- Ten aanzien van initiatieven die FE ziet ontstaan valt op dat **wet- en regelgeving dikwijls een beperkende factor** is in de daadwerkelijke uitvoering hiervan. Hij geeft hierbij aan dat dit zowel regelgeving vanuit de overheid kan zijn als van tussenliggende instanties zoals een woningcorporatie. **FE/OW5**
- Op den duur is het voor FE niet onmogelijk dat de regelgeving versoepeld zal worden: als de overheid initiatieven wil steunen danwel stimuleren, zal hier flexibilisering in gevraagd worden. **FE/OW5**

Ten aanzien van succes- en faalfactoren benoemt FE de volgende zaken:

- Een **flexibel toepasbare wet- en regelgeving** wordt door FE als zekere succesfactor benoemt: als het maar mag ontstaan er vaak wel initiatieven. **FE/OW5**
- **Voorzieningen nabij de woon (of werk) omgeving** worden door FE als relevant gezien: het maakt het gebied aantrekkelijker. **FE/SC12**
- **Externe werkplekken** zoals Seets2Meet worden door FE bovendien als succesvol benoemt, hoewel eenieder hierbij andere behoeften heeft. **FE/CR1**
- FE heeft geen uitgesproken mening over de **aanwezigheid van groen**: er is vast een groep mensen die graag in het groen werkt maar hij ziet dit niet als specifieke meerwaarde voor de combinatie van wonen en werken. Een diverse stedelijke omgeving met **horeca** werkt volgens hem echter wel stimulerend voor het werkklimaat. **FE/SC12**

- Bij **diversiteit** in de wijk maakt FE duidelijk onderscheid in **fysieke diversiteit** (panden, voorzieningen et cetera) **FE/CR2** en **sociale diversiteit** (culturen, leeftijden et cetera). Het valt FE wel op dat men zoekt naar 'soortgenoten', mensen zoeken vaak een bepaalde mate van **gelijkgestemdheid**. **FE/SC16**
- De aanwezigheid van of de mogelijkheid voor praktijkruimtes aan huis vormt volgens FE een duidelijke succesfactor omtrent woon-werkvormen. **FE/CR1**
- Het al dan niet gecombineerd inzetten van wonen en werken in een wijk kan volgens FE een goed middel zijn voor de **aanpak van een wijk**. Daarbij geeft hij wel duidelijk aan dat wat voor de één een middel kan zijn, voor een andere een doel is.

Bovendien noemt FE een belangrijk aandachtspunt voor de regio: het **vasthouden van toptalenten**. Het blijft een voortdurend vraagstuk om een oplossing te bedenken voor het voorkomen van wegtrekkende toptalenten. Hij geeft hierbij aan dat de oplossing sowieso veel te maken heeft met het **aantrekkelijk maken van het vestigingsklimaat** voor de beoogde doelgroep. Een omgeving aanpassen aan deze specifieke wensen kan hier een goede bijdrage voor leveren.

Ook geeft FE aan dat de veranderende woningwet het voor corporaties lastiger kan maken om in de toekomst te kunnen investeren in besproken woon-werkvormen. Daarvoor geeft hij aan dat er vooral gekeken dient te worden naar **middeninkomens** en **ontwikkelaars** die hierin kunnen **investeren**. Hierbij maakt hij geen duidelijk onderscheid in huur en koop. **FE/EF1, FE/EF6**

Tot slot geeft FE aan vooral te geloven in **flexibiliteit** en **veranderbaarheid** van woningen. Hierbij noemt hij de mogelijkheden die (ver)bouw kunnen bieden maar noemt hij verhuizen ook als goede mogelijkheid. **FE/TL6, FE/WO11**

Afsluiting

Nadat de laatste onderwerpen zijn besproken en de laatste vragen zijn gesteld, sluit MW het gesprek af. Hierbij wordt kortgesloten dat MW, zoals eerder afgesproken, FE eind januari voorziet van de uitwerking van het thesisproject. Bovendien zal MW binnen een week het gespreksverslag ter goedkeuring toesturen aan FE. FE zal deze controleren en waar nodig aanvullen. Bovendien geeft FE aan geïnteresseerd te zijn in deelname aan de expertmeeting volgende week. Daartoe zal MW de uitnodiging voor deze expertmeeting toesturen aan FE. Nadat MW een presentje heeft overhandigd aan FE wordt het gesprek beëindigd en nemen MW en FE afscheid van elkaar.

Gespreksverslag Huib Haccoû

Aanwezigen: Huib Haccoû (HH) en Monique Wiederhold (MW)

Datum: 13-10-2014

Locatie: Nieuwstraat 7, Doesburg

Onderwerp: kwalitatief onderzoek innovatieve woon-werkvormen

Ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek binnen het thesisproject is HH door MW benaderd om medewerking te verlenen. HH gaf aan hier graag aan mee te willen werken waarna dit gesprek is ingepland. Middels dit gespreksverslag wordt er een uitwerking van het gesprek gegeven.

Inleiding

MW bedankt HH voor zijn medewerking aan dit kwalitatieve onderzoek, geeft aan dat het gesprek opgenomen wordt en stelt zichzelf kort voor. MW geeft aan dat er bovendien een gespreksverslag zal worden gemaakt welke ter controle toegestuurd wordt aan HH. HH geeft aan hiermee akkoord te zijn.

Vervolgens geeft MW aan wat het gespreksdoel is en hoe het een en ander zal verlopen. Dit doet zij aan de hand van de meegebrachte thesisvisualisatie op A3. MW geeft bovendien aan dat HH de beschikking kan krijgen over de onderzoeksresultaten wanneer hij geïnteresseerd is. Hij geeft aan dit te zijn, eind januari 2015 (wanneer het thesisproject gereed is) zal MW deze toesturen aan HH.

HH geeft aan geen vragen te hebben over voorgaande. Wel vraagt hij zich af of MW reeds voldoende inzicht heeft in hetgeen dat HH doet. MW geeft aan beperkt inzicht hierin te hebben en dit graag als startvraag te willen hanteren voor het inhoudelijke gedeelte.

Inhoudelijk gedeelte

HH geeft een korte **introdunctie** over zichzelf:

- HH is **lector** bij Saxion Hogescholen verbonden aan Kenniscentrum Leefomgeving en houdt zich bezig met diverse Urban Studies.
- HH is geïnteresseerd in allerlei **ontwikkelingen** en factoren die verband houden met volkshuisvesting en onderwerpen die verband houden met Urban Studies.

Hierna vervolgt HH met de inhoudelijke gespreksonderwerpen: informatie over trends, inzichten, succes- en faalfactoren. Op hoofdlijnen zijn hierde zaken aangegeven zoals navolgend opgesomd.

Ten aanzien van wonen:

- **Demografische ontwikkelingen**, zoals reeds door MW in haar thesisaanleiding zijn benoemd, zijn ontzettend belangrijk. Deze hebben een grote invloed op ruimtelijke ontwikkeling. Een **misvatting** is echter dat thema's zoals vergrijzing hierbij de meest doorslaggevende ontwikkelingen zouden vormen.
- De belangrijkste (demografische) ontwikkeling die HH ziet is een **verandering van leefstijl**. Diverse normen en waarden, behoeften en wensen veranderen dusdanig dat men een volledig andere leefstijl kent dan voorheen. **HH/SC3** Per segment kan dit echter een andere woonvorm-behoefte ten gevolge hebben. De creative class lijkt i.p.v. op de traditionelere suburbane locaties juist in het stedelijke milieu te prefereren. **HH/SC3 HH/LO20**
- Demografisch gezien valt HH op dat ook ouderen (de baby-boomers) veelal weer **terug naar de stad** trekken. **HH/SC3** Daar zijn zij dichtbij voorzieningen, die bij voorkeur veelal collectief worden genoten. **HH/LO2** HH ziet een ontwikkeling dat de jongere generatie opnieuw voor (schoon)ouders gaat zorgen. **HH/SI1 HH/SI2** Dikwijls zal de woonvorm (al dan niet voorzien van **collectieve voorzieningen**) hierop aangepast dienen te worden.
- Bij jongeren signaleert HH een aantal zaken: jongeren lijken steeds meer kortdurende relaties aan te gaan en minder te focussen op (grote aantallen) kinderen. Daarbij is ook een opkomst van **éénoudergezinnen** en **eenpersoonshuishoudens** waar te nemen. **HH/DG6 HH/DG7** Naar aanleiding hiervan ziet HH een toegenomen belangstelling voor **collectieve woonvormen**: **HH/SI1 HH/SI2** men heeft minder individuele ruimte en focust op de collectieve voorzieningen. Hierdoor blijft het beschikking hebben over extra (luke) voorzieningen betaalbaar.
- De toegenomen aandacht voor collectieve woonvormen ziet HH echter niet alleen bij jongeren: ook andere segmenten lijken hier meer aandacht voor te hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ouderen die **gezamenlijke woonvormen** **HH/SI1 HH/SI2** kiezen, maar ook aan bijvoorbeeld gescheiden mannen die gezamenlijk wonen met logeermogelijkheid voor hun kinderen.
- Naar aanleiding van bevraging door MW geeft HH aan dat **gelijk gestemdheid** een belangrijke factor is bij woonwensen en woonvormen. Hierbij wordt er vooral bedoeld op gelijk gestemdheid wat betreft interesses. Cultuur, etniciteit en religie lijken hierbij van ondergeschikt belang. Sterker nog: HH ziet juist een interesse bij jongeren naar andere culturen, etniciteit en religies. **HH/SI4 HH/SC16**
- Er is ontwikkeling van metropolen: plusminus 70% van de wereldbevolking woont in **megasteden**. In Nederland ziet HH een soortgelijke, kleinschaligere, ontwikkeling. Hierbij benoemt HH de Randstad als aantrekkelijk gebied met Amsterdam als de daadwerkelijke kern. **HH/DG11**
- HH signaleert bovendien een sterke **mis-match** tussen woonvraag en aanbod. **HH/EF7 HH/OW10** Op dit moment staan er grotere eengezinswoningen leeg omdat hier simpelweg geen vraag meer naar is. Dit lijkt een neerwaartse spiraal te worden. Om dit op te kunnen lossen zullen vraag en aanbod weer beter op elkaar afgestemd moeten worden. De **inflexibiliteit** van de woningmarkt zal dit echter sterk kunnen bemoeilijken. **Duurzaamheid** wordt door HH als 'window of opportunity' gezien. **HH/ED1 HH/ED3 HH/ED4**

- Met de quote op de thesisvisualisatie van MW, '**LEEGSTAND**', ik noem het liever woonmogelijkheid' is HH het volledig eens. Hij geeft aan dat er talloze (zinloze) leegstand is. Vele gebouwen zijn erg goed her te bestemmen. Volgens HH kan de huidige leegstand een mooie oplossing bieden voor diverse woonvragen zoals die van de opkomende vluchtelingenstroom. Met **minimale investering** kunnen vele panden geschikt worden gemaakt voor dergelijke woonvraag. **HH/TL9**
- Na bevraging over natuur en groen geeft HH aan dat jongeren de aanwezigheid van **groen/natuur** belangrijk zullen vinden, maar dit niet noodzakelijkerwijs bij de eigen woning willen hebben. Dit zou namelijk onnodig duur kunnen worden zolang collectief groen (bijvoorbeeld in de vorm van parken) hier een goede uitkomst voor biedt. **HH/ED8 HH/ED9**

Ten aanzien van werken:

- Op het gebied van werken is het **flexwerken** sterk toegenomen. **HH/SC13** Volgens HH heeft dit behalve voordelen echter ook een aantal keerzijdes:
 - Een flexwerkplek biedt niet altijd de mogelijkheid om rustig/**geconcentreerd te werken**. Druk kan hierdoor toenemen. **HH/WE1**
 - Een flexwerkplek bij een organisatie biedt dikwijls niet de mogelijkheid om deze **persoonlijk in te richten**. Ruimte voor bijvoorbeeld een boekenkast lijkt sowieso afwezig. **HH/WE3**
 - Men heeft behoefte aan **menselijk contact/Interactie**. **HH/WE8**
 Deze keerzijdes worden door HH echter niet gezien als absolute faalfactoren: als hier goede oplossingen dan wel alternatieven voor worden geboden kunnen dit zelfs succesfactoren van flexwerken zijn. Hierbij benoemt hij:
 - Het **faciliteren van contact**. Er zijn tig mogelijkheden om sociale interactie te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan terugkomdagen of gezamenlijke werkruimtes (een verzamelgebouw) waar men met collega's of buurtgenoten kan werken. **HH/WE8**
 - Het **onderscheid** maken in diverse **werkruimtes**: projectkamers kunnen bijvoorbeeld uitstekend werken voor samenwerkingsvormen. Voor geconcentreerd werken heeft echter een andere ruimte ingericht te zijn.
- **Externe flexplekken** zoals Seets2Meet worden door HH soms gebruikt maar dikwijls als onnodig duur gezien. Dit vooral in het geval dat er gebruik wordt gemaakt van externe flexplekken als uitbreiding op andere (eigen/reeds te financieren) werkplekken.
- Ten aanzien van thuiswerken geeft HH aan dat het voordelig kan zijn om een **praktische combinatie** te maken tussen werk en privé. **HH/CR1** Het is echter wel van belang om hier een geschikte ruimte voor te hebben: concentratie is belangrijk. Door HH wordt overigens benadrukt dat thuiswerken niets nieuws is: van oudsher woonde men ook boven de eigen ambacht/winkel.

Afsluiting

Nadat de laatste onderwerpen zijn besproken en de laatste vragen zijn gesteld, sluit MW het gesprek af. Hierbij wordt kortgesloten dat MW, zoals eerder afgesproken, HH eind januari voorziet van de uitwerking van het thesisproject. Bovendien zal MW deze week het gespreksverslag ter goedkeuring toesturen aan HH. HH zal deze controleren en waar nodig aanvullen. Bovendien geeft HH aan dat hij, wanneer relevant, verdere medewerking aan het thesisproject wil geven. Dit bijvoorbeeld bij de expertmeeting ter bepaling van de importantie van de diverse gevonden relevante aspecten.

HH geeft aan het wellicht ook interessant te vinden MW te vragen medewerking te laten verlenen bij een onderzoek. MW geeft aan hiermee akkoord te zijn. Wanneer relevant neemt HH hiertoe contact op met MW. Nadat MW een presentje heeft overhandigd aan HH wordt het gesprek beëindigd en nemen MW en HH afscheid van elkaar.

Gespreksverslag Erik Tjaberings

Aanwezigen: Erik Tjaberings (ET) en Monique Wiederhold (MW)

Datum: 29-09-2014

Locatie: Gemeente Apeldoorn

Onderwerp: explorerend kennismakingsgesprek

Ten behoeve van het thesisproject heeft CF¹ aangegeven dat het raadzaam was om in gesprek te gaan met ET. Naar aanleiding daarvan is er door MW contact gezocht met ET en is dit gesprek ingepland. Dit gesprek had ten doel kennis te maken en een eerste explorerend contact te hebben op het gebied van woon-werkvormen. ET zal binnenkort ook aansluiten in de KBG² als vervanger van TB³. Gedurende het gesprek zijn diverse punten door zowel MW als ET ingebracht en besproken. Op hoofdlijnen weergegeven, zijn de volgende zaken besproken:

- Van oudsher was er in de kantorenverhuur sprake van grote oppervlakte en lange contractduur. Door diverse ontwikkelingen, waaronder de verminderde kantorenvraag, is hier nu verandering in gekomen. **ET/TL8**
- Tegenwoordig is bovendien een **waardedaling** van kantoorpanden waarneembaar. Hierdoor poppen allerlei initiatieven op. **ET/ED3** Daarbij valt op:
 - Initiatieven van ondernemers ontstaan snel en worden (relatief) snel tot uitvoering gebracht. Initiatieven vanuit het overheidswezen dienen relatief lang ontwikkeld en doordacht te worden waardoor de aanlooptijd tot uitvoering van het project veel langer is. Naar aanleiding daarvan stelt ET zich de vraag hoe sturend de overheid zou moeten zijn in dergelijke initiatieven. Initiatieven vinden op dit moment plaats daar waar dit mogelijk is (bestemming wonen, pandeigenaar die bereid is om af te schreven en investeerder die voldoende vraag ziet naar het product..) De mogelijkheden in Apeldoorn zijn er, de markt kan ze zelf oppakken. Dit gebeurt nu ook.
 - Lang niet alle leegstaande gebouwen/gebouwgroepen in Regio Stedendriehoek dienen herbestemd te worden. Als dat gedaan zou worden, zou er zeker sprake zijn van een overaanbod. **ET/EF7 ET/OW10**
- **Trends, ontwikkelingen en inzichten** die ten grondslag (lijken te) liggen aan het feit dat niet alle gebouwen binnen de regio herbestemd zouden moeten worden zijn:
 - De (regionale) vergrijzing; **ET/DG3**
De werkende populatie neemt af.
 - Erg laag geboortecijfer **ET/DG5**
Het inwonersaantal neemt af.
 - Lage vraag naar kantooroppervlakte, door: **ET/TL8**
 - Opkomst flexibel werken (zoals HNW); **ET/SC13**
 - Technologische ontwikkeling (automatisering/internet); **ET/TL1**

- Op dit moment zijn er diverse **opvallendheden in de markt** op het gebied van wonen en werken:
 - Bij werken valt op dat men graag flexibel werkt in de breedste zin van het woord: flexibel qua locatie, flexibel qua functie en flexibel qua tijd. **ET/SC14 ET/WO11 ET/WE9** Hier wordt goed aan tegemoet gekomen door flexibele werkplekken zoals Seats2Meet. Bij werken valt bovendien op dat er behoefte lijkt te zijn aan de mogelijkheid om contact te houden met collega's. **ET/WE8** Een gezamenlijke lunchplek of koffieplek lijkt hier een goede oplossing voor te zijn.
 - Wanneer werken wordt gecombineerd met wonen lijkt er een behoefte te zijn aan een rustige werkplek waar men geconcentreerd kan werken. **ET/WE1**
 - Bij wonen valt op dat jongeren vooral op zoek lijken te zijn naar betaalbare woningen. **ET/EF6 ET/FI1** ET verwacht dat dit te maken heeft met:
 - Een steeds hoger wordende studieschuld;
 - Lastigere hypotheekverstrekking;
Doordat er maximaal 100% van de pandwaarde hypothecair gefinancierd mag worden, komen overige kosten (zoals makelaarskosten en overdrachtsbelasting) voor eigen rekening. Daartoe is het benodigd om met enig spaargeld de woningmarkt te betreden.
 - Flexibilisering op de arbeidsmarkt.
 Minder vaste contracten, zeker voor starters waardoor er wellicht langer gehuurd blijft worden voordat er gekocht wordt. Op dit moment lijkt de starterswoningen voor 2 t/m 4 jaar in de koop overgeslagen te worden en lijkt deze doelgroep te kiezen voor producten in de huur.
 - Jongeren lijken niet direct een voorkeur te hebben voor locatie: als de locatie in het centrum ligt is dat mooi, maar men lijkt niet bereid te zijn om hier een (forse) meerprijs voor te betalen zoals dat bijvoorbeeld wel in Amsterdam gebeurt. De regio's zijn dan ook niet met elkaar te vergelijken. Cijfers hierover blijken uit een marktonderzoek van Bouwfonds. ET gaat na of dit document gedeeld mag worden. **ET/DG9**
 - ET geeft aan dat er in de Robijn een combinatie wordt gemaakt met recreëren. Dit zou een succesfactor kunnen zijn. **ET/CR1**
 - Het gebruik van de crèche is sterk afgenomen doordat er minder kinderen zijn en de toeslagen op kinderopvang sterk beperkt zijn. Hierdoor zou er meer behoefte kunnen zijn aan combinatie van wonen en werken. **ET/CR1**
- Er zijn diverse **trends, ontwikkelingen en inzichten** op het gebied wonen en werken die relevant lijken te zijn.
 - Er zijn veel flexibele werkplekken in en om Apeldoorn. De markt lijkt, door de vele aanbieders, verzadigd te zijn.
 - Kosten (zoals huur kantoorpanden) worden lager waardoor initiatieven meer kans hebben en dan ook oppoppen. **ET/EF5**
 - Bij kantoorpanden is er van het bulkaanbod overgestapt naar een kleinschaliger aanbod wat beter aansluit op de huidige markt.
 - Industrieel vastgoed lijkt ook in opkomst te zijn: hallen kunnen worden verhuurd voor bijvoorbeeld goederenopslag. Dit in verband met opkomende (tussen)handelaren als gevolg van online shopping.

- Er zijn diverse **interessante concepten** omtrent wonen en werken:
 - Wooncomplex 'De Robijn' in Apeldoorn. Een verzorgingshuis is herbestemd tot wooncomplex (voor onder andere jongeren) met woonunits en diverse voorzieningen. Er werd, conceptmatig, een woonomgeving gecreëerd voor de bewoners van het complex waar zowel ruimte was voor het individu als groepsvorming. Het gebouw is naar eigen zeggen, vooral binnenspands, 'gepimpt' met mooie vormgeving, meubilair en hightech oplossingen (zoals een app voor het bekijken van camerabeelden van aanbellend bezoek). ET mailt contactgegevens van zijn contactpersoon bij het architectenhus door om in contact te komen met deze partij.
 - Interessante vraag, in lijn van dit thesisproject, zou kunnen zijn: erg is duidelijk gefocust op de voorziening voor de daadwerkelijke bewoners – heeft dit gewerkt? Bovendien vragen waar er is bijgestuurd (mogelijke faalfactoren).
 - Stadsbank in Apeldoorn. Een pand met twee verdiepingen werd omgevormd tot woonvorm met diverse woonunits op de bovenste verdieping. De onderste verdieping staat, op dit moment, nog leeg. Volgens ET heeft dit te maken met het feit dat deze benedenverdieping enkel bestemd is met de functie 'werken' in plaats van 'wonen'. ET maakt een gezamenlijke afspraak om een gesprek aan te gaan met deze lokale ondernemer. Interessante vraag, in lijn van dit thesisproject, zou kunnen zijn: is het interessant om op de benedenverdieping werkplekken te creëren?
 - Spaces-concept van Regus. Focust voornamelijk op de randstad.
- **Relevante informatie** is bijvoorbeeld:
 - Pararius;

Cijfers verhuur op adresniveau in Apeldoorn beschikbaar bij ET. Kan bijvoorbeeld gebruikt worden om te laten zien dat er geen significante prijsverschillen waarneembaar zijn tussen centrum en buitenwijken.
 - Fundainto business;
 - Woonmonitor Apeldoorn;

Geeft een duidelijk beeld van (de segmentering binnen) de Apeldoornse woningmarkt. Binnen 1 maand staat deze nieuwe site online, gegevens reeds verkrijgbaar op de site of via ET.
 - Gebruik flexplekken;

Bibliotheek biedt flexplekken (in CODA) aan voor studenten. Wordt hier daadwerkelijk gebruik van gemaakt? Wellicht hier ook survey houden. Dit kan ook bij diverse flexplekken. ET stuurt informatie hierover door.
- Diverse punten:
 - Initiatiefnemers kiezen vaak een leegstand gebouw uit die reeds de gewenste bestemming heeft (al dan niet door dubbele bestemming op het gebouw zoals bij een verzorgingshuis). Dit heeft als voordeel dat men niet in gesprek hoeft te gaan met de gemeente zodat hiermee geen vertraging wordt opgelopen.

- De inwoners van Apeldoorn zijn behoorlijk traditioneel: nieuwe initiatieven kennen dikwijls een (relatief) lange aanlooptijd. Producten dienen dan ook goed verkocht te worden. Bovendien lijken inwoners geen extreme behoeftes te hebben (zoals het centrum-wonen) waar men een (forse) meerprijs voor zou willen betalen.
- Het lijkt meer voor de hand liggend te zijn om te gaan bouwen/herbestemmen op een 'interessante' locatie, aldus ET. Vaak zitten in deze omgevingen (vaak centrumlocatie) al dubbele bestemmingen. Dit maakt het makkelijker om te transformeren. In Apeldoorn kiest de jongere ook graag voor het centrum, maar is vermoedelijk niet bereid om hier veel extra voor te betalen. Dit maakt transformeren op een andere locatie (zoals de Robijn) ook mogelijk. Echter de markt is beperkt. En met herbestemming van de afgelopen periode en wat er in de pijplijn zit (ca. 350 woningen) lijkt deze markt (units, kleinere appartementen) wel verzadigd te raken. Ook omdat bestaande koopappartementen op dit moment steeds meer in de huurmarkt terechtkomen.
- Leegstand gaan we niet meer oplossen, de vraag vanuit de markt (wonen en werken) is gewoon te klein gezien demografische ontwikkelingen en de afgeleide hiervan ontwikkelingen op de arbeidsmarkt (aanbod van personeel). De vraag naar ruimte voor functies die veel inkomsten geven is afgenomen.

¹ Claas Frankena

² KlankBordGroep

³ Tom Brands

Gespreksverslag Martine Vonk

Aanwezigen: Martine Vonk (MV) en Monique Wiederhold (MW)

Datum: 20-10-2014

Locatie: Saxion Hogescholen, Deventer

Onderwerp: kwalitatief onderzoek innovatieve woon-werkvormen

Ten behoeve van het kwalitatieve onderzoek binnen het thesisproject is MV als expert op het gebied van woon-werkvormen en als KBG¹lid door MW benaderd om medewerking te verlenen. MV gaf aan hier graag aan mee te willen werken waarna dit gesprek is ingepland. Middels dit gespreksverslag wordt er een uitwerking van het gesprek gegeven.

Inleiding

MW bedankt MV voor haar medewerking aan dit kwalitatieve onderzoek en geeft aan dat het gesprek opgenomen wordt. MW geeft aan dat er bovendien een gespreksverslag zal worden gemaakt welke ter controle toegestuurd wordt aan MV. MV geeft aan hiermee akkoord te zijn.

Het thesisproject is reeds bij MV bekend door haar deelname in de KBG, waardoor het niet nodig is om het thesisproject toe te lichten. Wel wordt er door MW kort aangekondigd hoe dit gesprek zal verlopen. Alles is duidelijk voor MV waarna er over wordt gegaan naar het inhoudelijk deel.

Inhoudelijk gedeelte

Ten aanzien van wonen ziet MV een aantal trends/bewegingen:

- Het aantal personen dat alleen woont stijgt duidelijk. Daartoe neemt het aantal **eenpersoonshuishoudens** sterk toe. In Amsterdam schijnt een derde gedeelte van het aantal huishoudens eenpersoonshuishoudens te zijn. **MV/DG6**
- MV ziet een duidelijke beweging naar meer **community-vorming**. **MV/ED10** Ze geeft aan dit niet kwantitatief te kunnen onderbouwen, maar als expert op het gebied van woon-werkvormen kan zij deze beweging wel duidelijk waarnemen. Mensen zoeken steeds hierbij steeds meer **verbintenis** en sociale **interactie**, al is dit wel met het behoud van voldoende eigen ruimte. **MV/S11 MV/SC2**
- MV geeft aan dat **sharingsvormen** bovendien steeds meer voorkomen. Dit ziet zij vooral terug in het delen van spullen, maar ook steeds meer in het delen van ruimten. Naar aanleiding hiervan ziet zij de behoefte aan leefgemeenschappen dan ook sterk toenemen. De realisatie daarvan is soms weerbarstiger. **MV/ED10**
- Behalve bij jongeren zijn voorgaande bewegingen ook (in vergelijkbare vorm) waarneembaar bij **ouderen**. Dit hangt volgens MV nauw samen met het nieuwe zorgbeleid waarbij de ouderen langer thuis blijven wonen en het beroep dat de overheid doet op de participatie van de burger. Ouderen overwegen andere woonvormen om bijvoorbeeld samen zorg in te kopen. **MV/SC15**

- **Herbestemming** van **leegstand** wordt bovendien als belangrijke beweging benoemd door MV. Zij geeft hierbij aan dat leegstand veel mogelijkheden kan bieden mits dit op een juiste manier wordt aangepakt. **MV/P1, MV/TL8, MV/TL9** MV ziet dat er op het moment sterk gefocust wordt op deze herbestemming en er vrijwel niet meer nieuw wordt gebouwd.

Ten aanzien van werken ziet MV een aantal trends/bewegingen:

- Een toename van het aantal **ZZP'ers**. **MV/EF3** Vooral mensen in de creatieve en dienstverlenende sector kunnen als ZZP'er vrijwel overal werken. MV geeft aan dat dit **flexibele werken** **MV/SC13** enerzijds op de thuislocatie kan plaatsvinden, maar dat men bovendien regelmatig een externe werklocatie zoekt. Dit heeft haar inziens voornamelijk te maken met de behoefte aan **sociale interactie**, **MV/CR1** het netwerken en de algemene dynamiek. Deze beweging ziet MV veel bij de jongere generatie (tot ongeveer 30 jaar).
- **Flexibiliteit** en **tijdelijkheid** lijken op het gebied van werken zeer prominente rollen in te nemen. Dit bijvoorbeeld op het gebied van tijdelijke contracten en vrijheid in en rondom werken. **MV/SC17**
- Het **ondernemerschap** in mensen lijkt meer naar voren te komen dan voorheen. **MV/EF3** Dit is onder meer zichtbaar in de vele **initiatieven** die oppoppen. **MV/ED3** ICT biedt daar volgens MV veel mogelijkheden toe: wat eerder niet mogelijk was, wordt door technologische ontwikkeling nou mogelijk gemaakt. **MV/TL1**
- Er lijkt minder aandacht te zijn voor **status en materieel**. **MV/SC18** Dit ziet MV bijvoorbeeld in de sterke afname van het aantal autobezitters in grote steden. Men lijkt in plaats daarvan meer belang te hechten aan sociale interactie en connecties. **MV/S11 MV/SC2**

Bovendien ziet MV nog een aantal succes- en faalfactoren omtrent werken:

- Toegang tot **internet** is heel erg belangrijk en kan als randvoorwaardelijk worden beschouwd voor iedere werkplek. **MV/WE10**
- Over het algemeen lijkt de **werkplek** minder belangrijk te worden volgens MV. Dit komt doordat men praktisch overal kan werken doordat de werkplek vrijwel volledig gedigitaliseerd is. De werkplek is in feite de laptop (of pc/mobile device). **MV/SC13**
- **Diversiteit** van mensen lijkt belangrijk te zijn. **MV/SC16** Door diverse culturen, expertises, generaties en dergelijke te mengen wordt de creativiteit en verscheidenheid in ideeën sterk bevorderd. Deze diversiteit vraagt een behoorlijke flexibiliteit van mensen maar creëert mooie kansen.

Ook omtrent wonen noemt MV diverse succes- en faalfactoren:

- **Bereikbaarheid** van je woonvorm (eventueel in combinatie met andere functies) is onmisbaar. Bereikbaarheid kan echter wel voor eenieder anders zijn: directe nabijheid van voorzieningen, op bijvoorbeeld loopafstand, hoeft niet voor eenieder een must have te zijn. **MV/LO24**
- Mensen hebben hun woning nodig als plaats om echt tot **rust** te kunnen komen. **MV/LO25**
- Men wordt steeds **mondiger**. Daartoe ziet MV ook steeds meer initiatieven oppoppen: mensen worden initiatiefrijker en ondernemen zelf steeds meer dingen. **MV/ED3**

Tot slot noemt MV nog een aantal zaken:

- Volgens MV zal er een **verschil** waarneembaar zijn tussen stad en platteland. Wellicht is dit nog interessant om, binnen of buiten dit onderzoek, dit te bekijken.
- Ten aanzien van het maken van **combinaties** tussen diverse functies (zoals wonen en werken) merkt MV op dat het wenselijk is om niet alle functies fulltime met elkaar te combineren, mensen blijven sociale interactie 'buiten de deur' zoeken. **MV/CR1**
- Een **collectieve woonvorm starten** is niet gemakkelijk, het vergt veel tijd en inzet van de initiatiefnemer. Dit kan een ware faalfactor vormen. Om dit te voorkomen is het belangrijk dat initiatiefnemers voldoende ondersteuning krijgen. Door welke partij dit wordt geboden is volgens MV minder interessant, het gaat erom dat de ondersteuning daadwerkelijk wordt geboden. **MV/OW11**

Afsluiting

Nadat de laatste onderwerpen zijn besproken en de laatste vragen zijn gesteld, sluit MW het gesprek af. Hierbij wordt kortgesloten dat MW, zoals eerder afgesproken, MV eind januari voorziet van de uitwerking van het thesisproject. Bovendien zal MW deze week het gespreksverslag ter goedkeuring toesturen aan MV. MV zal deze controleren en waar nodig aanvullen. Bovendien geeft MV aan dat zij, wanneer relevant, verdere medewerking aan het thesisproject wil geven. Dit bijvoorbeeld bij de expertmeeting ter bepaling van de importantie van de diverse gevonden relevante aspecten.

Nadat MW een presentje heeft overhandigd aan MV wordt het gesprek beëindigd en nemen MW en MV afscheid van elkaar.

¹ KlankBordGroep

Bijlage XIII: Samenvoeging importantiebepaling

Ten behoeve van de importantiebepaling van de aspecten die naar voren zijn gekomen uit de deelvragen a en b heeft er een expertmeeting plaatsgevonden. Binnen deze expertmeeting zijn individueel wegingen toegekend aan de gepresenteerde aspecten. Ten behoeve van het onderzoek zijn de vervolgens gemiddeld en omgezet naar een 3-punts Likertschaal. Het overzicht hiervan is opgenomen op navolgende pagina's.

Trend/ inzicht	Martine Vonk	Claas Frankena	Arriën Termaat	Gertjan Wessels	Huib Haccoû	Robin Wientjes	Louke van Wensveen	Gemid- delde weging	Gemid- delde weging
DG1	3	3	3	3	3	3	3	3	2
DG2	3	3	4	3	4	2	3	3	2
DG3	3	3	4	3	4	1	3	3	2
DG4	5	4	5	5	5	4	4	5	3
DG5	3	3	3	3	3	3	3	3	2
DG6	4	4	4	3	4	4	4	4	3
DG7	3	3	4	2	X	3	4	3	2
DG9	5	4	5	4	5	5	4	5	3
DG10	4	4	4	5	4	4	5	4	3
DG11	3	4	4	4	3	3	3	3	2
DG12	4	4	5	4	3	4	5	4	3
DG13	4	4	4	4	3	4	3	4	3
DG14	4	3	3	3	3	3	3	3	2
EF1	5	4	5	5	5	5	5	5	3
EF2	4	4	5	3	4	3	5	4	3
EF3	4	4	4	4	3	3	5	4	3
EF4	2	X	4	2	3	3	3	2	1
EF5	4	X	4	2	4	4	4	3	2
EF6	4	4	4	4	4	5	4	5	3
EF7	4	X	3	3	3	4	4	3	2
SC1	4	4	4	4	5	4	5	4	3
SC2	4	4	4	5	5	4	5	4	3
SC3	4	X	4	3	5	4	5	4	3
SC4	4	4	3	4	4	3	5	4	3
SC17	4	4	5	5	5	4	5	5	3
SC18	4	3	4	2	4	4	5	4	3
SC19	3	3	4	4	X	4	4	4	3
SC20	4	4	4	3	X	5	5	4	3
SC21	4	4	4	4	5	5	5	4	3
SC5	3	4	4	4	4	5	4	4	3
SC7	4	3	4	3	4	4	5	4	3
SC8	3	3	4	5	4	3	5	4	3
SC15	3	3	4	3	4	4	5	4	3
SC16	4	4	4	4	4	3	4	4	3
SC9	3	3	4	3	3	3	4	3	2

Trend/ inzicht	Martine Vonk	Claas Frankena	Arriën Termaat	Gertjan Wessels	Huib Haccoû	Robin Wientjes	Louke van Wensveen	Gemid delde weging	Gemid delde weging
SC10	3	3	3	3	3	3	3	3	2
SC11	3	3	5	3	3	3	3	3	2
SC12	3	4	4	4	3	2	5	4	3
SC13	4	3	4	5	4	4	5	4	3
TL1	4	3	4	2	5	4	5	4	3
TL2	3	4	3	3	3	3	5	3	2
TL3	3	3	3	3	4	3	5	3	2
TL4	3	3	2	1	4	2	5	3	2
TL11	3	3	3	2	3	3	4	3	2
TL5	3	4	5	4	3	4	4	4	3
TL6	5	3	4	5	4	4	5	4	3
TL7	5	4	4	4	4	4	5	4	3
TL8	4	3	4	X	5	4	4	4	3
TL9	4	4	5	X	4	3	5	4	3
TL10	3	3	4	X	3	3	4	3	2
ED1	3	3	5	X	5	4	5	4	3
ED2	3	4	5	X	4	4	5	4	3
ED3	4	3	5	X	4	4	5	4	3
ED4	3	3	5	X	4	X	4	4	3
ED5	4	4	3	4	3	4	5	4	3
P1	5	4	5	5	3	4	5	4	3

Succes- factor	Martine Vonk	Claas Frankena	Arriën Termaat	Gertjan Wessels	Huib Haccoû	Robin Wientjes	Louke van Wensveen	Gemiddel de weging	Gemiddel de weging
CR1	5	4	5	5	5	5	5	5	3
CR2	5	4	5	5	4	4	5	5	3
CR3	4	4	4	4	4	4	5	4	3
CR4	X	4	4	4	3	4	5	4	3
ED6	4	3	5	4	4	3	5	4	3
ED7	4	3	4	4	4	2	5	4	3
ED8	4	3	3	3	4	4	5	4	3
ED9	4	3	4	3	4	4	5	4	3
ED10	5	4	5	4	5	5	5	5	3
FI1	4	4	4	4	4	4	4	4	3
FI2	3	4	3	5	4	2	4	4	3
FI3	X	4	4	4	3	3	3	4	3
FI4	3	3	4	4	3	4	5	4	3
FI5	5	4	4	4	3	5	5	4	3
LO1	3	3	3	2	3	4	5	3	2
LO2	5	4	5	5	4	5	5	5	3
LO3	4	3	4	5	4	5	4	4	3
LO4	4	4	4	4	4	5	5	4	3

Succes- factor	Martine Vonk	Claas Franken a	Arriën Termaat	Gertjan Wessels	Huib Haccoû	Robin Wientjes	Louke van Wensveen	Gemidd elde weging	Gemiddel de weging
LO5	5	4	5	4	4	4	4	4	3
LO6	3	4	5	5	4	3	5	4	3
LO7	3	3	5	4	5	3	5	4	3
LO8	4	3	5	4	3	4	5	4	3
LO9	5	4	4	5	4	5	5	5	3
LO10	4	3	3	3	3	4	5	4	3
LO11	4	4	4	5	4	4	5	4	3
LO12	4	3	3	5	3	4	2	3	2
LO13	X	4	4	4	4	4	4	4	3
LO14	4	4	5	4	4	2	3	4	3
LO15	5	3	4	4	5	4	5	4	3
LO24	5	3	5	5	5	5	4	5	3
LO25	4	4	4	3	X	4	5	4	3
OW1	5	4	5	5	4	5	5	5	3
OW2	5	3	5	3	5	4	4	4	3
OW3	4	4	4	4	X	3	3	4	3
OW4	5	3	4	5	3	2	5	4	3
OW5	4	4	4	4	4	4	5	4	3
OW6	5	4	5	5	3	4	4	4	3
SI1	5	4	5	4	5	4	4	4	3
SI2	4	3	4	5	4	4	4	4	3
SI3	3	4	5	4	3	4	5	4	3
SI4	X	3	4	4	3	3	4	4	3
SI5	4	3	4	3	X	3	4	4	3
SI6	5	3	4	4	4	3	5	4	3
VG1	X	4	3	3	3	3	3	3	2
VG2	X	3	4	3	4	4	3	4	3
VG3	5	3	4	3	4	2	5	4	3
VG4	X	3	3	3	3	3	3	3	2
VG5	5	3	5	5	X	5	5	5	3
VG6	4	4	4	5	3	3	2	4	3
VG7	5	4	4	5	4	4	4	4	3
WE1	5	3	3	5	3	4	5	4	3
WE2	4	3	3	4	4	3	5	4	3
WE3	4	3	4	5	4	4	5	4	3
WE4	5	3	4	5	5	5	5	5	3
WE5	5	3	4	5	5	4	5	4	3
WE10	5	3	3	5	5	5	5	4	3
WO1	X	3	4	4	3	2	3	3	2
WO2	4	3	4	4	3	4	3	4	3
WO3	4	3	4	5	4	4	4	4	3
WO4	5	3	4	4	5	4	5	4	3
WO5	4	3	4	5	4	5	3	4	3

Faal factor	Martine Vonk	Claas Frankena	Arriën Termaat	Gertjan Wessels	Huib Haccoû	Robin Wientjes	Louke van Wensveen	Gemiddeld e weging	Gemiddel de weging
WO6	X	4	4	3	4	4	5	4	3
WO7	X	3	4	4	4	3	3	4	3
WO8	5	3	5	5	C	4	5	5	3
WO9	X	3	4	5	4	4	5	4	3
WO10	X	4	4	5	3	4	5	4	3
WO11	4	4	4	5	X	4	5	4	3
FI6	5	3	4	4	5	5	3	4	3
LO16	X	3	3	3	4	4	5	4	3
LO17	2	3	3	4	4	2	3	3	2
LO18	2	3	3	4	4	3	4	3	2
LO19	2	3	3	4	4	3	4	3	2
LO20	3	3	4	4	3	4	4	4	3
LO21	3	3	3	4	4	4	4	4	3
LO22	3	3	3	5	5	2	2	3	2
LO23	5	3	3	5	X	3	3	4	3
OW7	X	3	3	4	5	3	3	4	3
OW8	X	3	3	4	X	X	X	3	2
OW9	5	3	3	5	5	4	4	4	3
OW10	3	3	4	5	X	3	X	4	3
OW11	5	3	5	5	4	3	5	4	3
OW12	4	3	3	4	5	4	4	4	3
OW13	3	4	5	4	4	5	4	4	3
VG8	X	3	3	4	3	2	3	3	2
VG9	X	3	3	4	3	2	3	3	2
VG10	3	3	3	4	5	4	2	3	2
WE6	5	3	3	5	3	4	5	4	3
WE7	3	3	3	5	4	4	2	3	2
WE8	3	3	3	4	4	3	2	3	2
WE9	3	3	3	4	4	3	2	3	2
WT1	3	3	3	X	3	4	5	4	3

Bijlage XIV:

In deze bijlage wordt een gedetailleerde toelichting gegeven op de analysewijze van zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve onderzoek ter beantwoording van de gestelde hoofdvragen.

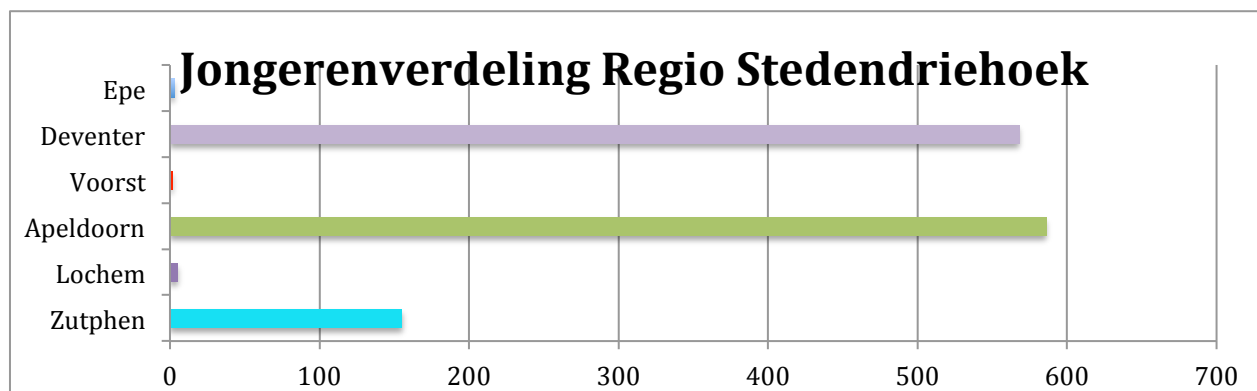
Analyse deelvragen a en b:

1. Geluidsfragmenten zijn teruggeluisterd en, met behulp van de gemaakte aantekeningen, omgezet tot woordelijke verslagen.
2. Woordelijke verslagen zijn ter goedkeuring per mail toegestuurd aan de experts met het verzoek op- of aanmerkingen te plaatsen waar gewenst.
3. Naar aanleiding van de opmerkingen van de experts zijn de definitieve woordelijke verslagen gerealiseerd.
4. De woordelijke verslagen zijn gecodeerd op basis van de volgende AA/BBC-codering. Hierbij geldt:
AA: Eerste letter van voor- en achternaam van de geïnterviewde zoals gebruikt in het betreffende gespreksverslag. Zie hiervoor ook bijlage VII met het expertoverzicht.
BB: Afkorting voor betreffende aspect (trend, inzicht, succes- of faalfactor) zoals gehanteerd in de aspectenoverzichten. Zie hiervoor bijlage VIII met de aspectenoverzichten.
C: Cijfer voor nummering van de coderingen.
5. De coderingen zijn ingevoegd in de conceptuele aspectenoverzichten door in de kolom 'herkomst bron' per aspect weer te geven uit welk(e) de(e)l(en) van het onderzoek het betreffende aspect naar voren is gekomen. Daarbij geldt:
Explorerend: naar voren komend uit het explorerende literatuuronderzoek.
Vervolg: naar voren komend uit vervolg literatuuronderzoek.
De afkortingen OB en SM geven respectievelijk aan of dit een oorspronkelijk begrip (OB) betreft op basis waarvan explorerend literatuuronderzoek is ingezet of dat dit gedaan is op basis van de sneeuwbalmethode (SM). In de kolom wordt bovendien 'Kwalitatief' genoemd, dit verwijst naar aspecten die door experts genoemd zijn binnen het kwalitatieve onderzoek. Middels de eerste letters van voor- en achternaam van de expert is verwezen naar de expert die het aspect genoemd heeft. Het overzicht van deze afkortingen is terug te vinden in bijlage VII alsmede in de woordelijke verslagleggingen welke opgenomen zijn in bijlage XII.
6. Aspecten zijn uitgebreid en onderbouwd middels een vervolg literatuuronderzoek. Hierbij is steeds in de kolom 'Literatuur' aangegeven welke bron hetgeen onderbouwd dat bij het betreffende aspect is beschreven.
7. Aspecten zijn volledig gemaakt door importantiebepaling van de aspecten middels een expertmeeting. Gedurende deze meeting zijn alle aspecten uit de twee aspectenoverzichten door de experts doorgenomen en voorzien van een weging op een 5-punts Likertschaal (Netq, 2013). Hierbij gold dat weging 1 stond voor het minst relevant voor dit onderzoek en 5 voor zeer relevant voor dit onderzoek. Hiertoe is de expertmeeting gestart met een gezamenlijk doorlopen van de eerste aspecten zodat de methodiek volledig helder was voor de betrokkenen en heeft men later individueel wegingen toegekend aan de overige aspecten (zie bijlage XIII). Op deze wijze is de visie en expertise van iedere expert volledig ingezet en gehoord.
8. De individuele wegingen zijn vervolgens samengevoegd en hiermee teruggebracht naar één gemiddelde weging.

9. Bij de individueel toegekende wegingen viel op dat men doorgaans eens was over de vraag of het aspect van belang was voor het onderzoek of niet. De verschillen waren doorgaans waarneembaar in de dichter bij elkaar liggende scores (het minst relevant (1) en minder relevant (2) – relevant (4) en zeer relevant (5)). Naar aanleiding hiervan en om de data hanteerbaar te houden (Knezek, Wallace & Dunn-Rankin, 2014) zijn de wegingen omgezet naar een 3-punts Likertschaal. Hierbij geldt dat weging 1 staat voor het minst relevant voor het onderzoek en 3 voor het meest relevant voor het onderzoek.
10. Deze wegingen zijn ingevoegd in de aspectenoverzichten waarmee deze compleet en volledig zijn gemaakt.

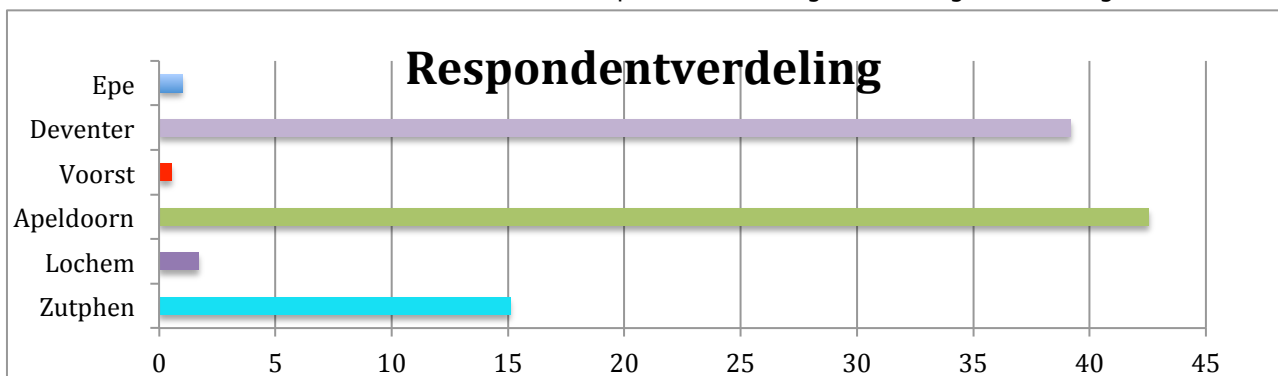
Analyse deelvraag c:

1. Data is geprepareerd waarbij navolgende stappen zijn doorlopen:
 - a. Er is een codeerschema opgesteld zoals getoond in bijlage XI.
 - b. Er is een datamatrix opgesteld, op te vragen bij M. W. Wiederhold.
 - c. De waarden zijn gecontroleerd.
 - d. De representativiteit is gecheckt met behulp van de eerder genoemde (Wiederhold, 2014) gegevens van S. Klaver (S. Klaver, persoonlijke communicatie, 22 september 2014). Hieruit blijkt dat de jongerenverdeling in de Regio er uit ziet zoals in figuur B7 getoond.



Figuur B7: Verdeling jongeren in Regio Stedendriehoek volgens Bouwfonds/BPD

Uit de datamatrix bleek dat de respondentverdeling was zoals getoond in figuur B8.



Figuur B8: Respondentverdeling volgens SPSS

Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de getrokken steekproef behoorlijk representatief bleek.

2. Data is geselecteerd op de segmentatiecriteria behorende bij dit onderzoek:
Enkel respondenten met een leeftijd van 18 tot 26 zijn toegestaan.
Enkel respondenten die woonachtig zijn in Regio Stedendriehoek zijn toegestaan.
3. Data is ingevoerd met behulp van het codeerschema.
4. Beschrijvende statistiek is toegepast:
 - a. Er zijn frequentieverdelingen gemaakt van de variabelen 5 tot en met 22 en 25 tot en met 48. Hiervoor is de SPSS optie Analyse → Descriptives Statistics → Frequencies gebruikt. De output is bij alle variabelen in de vorm van percentages gegeven en bovendien gedeeltelijk middels cirkeldiagrammen weergegeven. Deze laatste optie is binnen SPSS uitgevoerd door te kiezen voor Pie charts.
 - b. Van de variabelen 2 en 4 en 23 en 24 zijn kruistabellen gemaakt om verbanden in kaart te brengen. Hierbij geldt dat de onafhankelijke variabele steeds in de kolom is geplaatst en de afhankelijke variabele in de rijen zijn opgenomen. Hiervoor is binnen SPSS de optie Analyse → Descriptives Statistics → Crosstabs
5. Deze informatie is verwerkt in de thesisrapportage door weergave van percentages en cirkeldiagrammen.
6. Bij deze resultaten wordt voortdurend een vergelijking gemaakt met de eerder gevonden literatuur. In de rapportage is dit woordelijk weergegeven.
7. Voor verdiepende resultaten zijn respondenten op basis van de variabelen (voortkomende uit het voorafgaande (literatuur)onderzoek) ingedeeld in specifieke groepen. Deze typering is schematisch weergegeven in de matrix zoals getoond in figuur B9. Binnen SPSS is deze typering gemaakt door hantering van de zogenaamde somscore (Te Grotenhuis & Matthijssen, 2011) Transform → Compute variable.

Specifieke groep:	Variabele:	Min. score	Gem. score	Max. score
Duurzamen	Scoren hoog op: 6, 7, 8, 15, 16	5	15	25
Economen	Scoren hoog op: 34, 35, 36, 37	4	12	20
Groenzoekers	Scoren hoog op: 6, 7, 15	3	9	15
Multitaskers	Scoren hoog op: 28, 29, 30, 38, 39, 40	6	18	30
Nieuwbouwzoekers	Scoren hoog op: 11, 12, 19	3	9	15
Rustzoekers	Scoren hoog op: 14, 22	2	6	10
Socialen	Scoren hoog op: 10, 16, 20, 21, 27	5	15	25
Stedelijken	Scoren laag op: 4	1	4,5	9
Traditionelen	Scoren laag op: 17, 24	2	4,5	7

Figuur B9: Typering specifieke respondent-groepen

8. Op basis van deze somscores heeft er hercodering plaatsgevonden. Daarvoor is de SPSS optie Transform → Recode into different variables. Hierbij zijn bovengenoemde minimale scores aangehouden als lowest range voor score 0 en de gemiddelde scores als highest range voor score 0. Eén waarde boven deze gemiddelde score diende vervolgens als lowest range voor score 1 en de maximale score als highest range voor score 1. Hierbij geldt dat score 0 betekent dat men niet tot de betreffende groep behoort en wanneer men score 1 heeft, men wel tot de betreffende groep behoort.
9. Met behulp van deze nieuwe variabelen zijn er opnieuw kruistabellen gerealiseerd om te bepalen of er verbanden bestaan tussen bepaalde variabelen. Hierbij geldt dat de onafhankelijke variabele steeds in de kolom is geplaatst en de afhankelijke variabele in de rijen zijn opgenomen. Hiervoor is binnen SPSS de optie Analyse → Descriptives Statistics → Crosstabs

10. De informatie is vervolgens beknopt verwerkt in de thesissrapportage door weergave van de meest opvallende zaken. Hier is beperkte ruimte voor genomen in verband met de weinig opvallende resultaten die hieruit naar voren zijn gekomen.

Analyse hoofdvraag 2:

1. NVM research is benaderd ter verkrijging van gegevens over leegstaande object(groep)en in Regio Stedendriehoek. In verband met de vertrouwelijke aard van de gegevens is daarvoor een overeenkomst getekend door R.R. Wientjes waardoor deze gegevens enkel op aanvraag bij haar beschikbaar zijn.
2. Gegevens van NVM research zijn overzichtelijk in kaart gebracht in een Excel-bestand, waarin basisgegevens van de object(groep)en zijn opgenomen. Hierbij zijn de volgende zaken in acht gehouden:
 - De leegstandseis is zich gaan richten op de dramatische leegstand. Hierdoor richt het onderzoek zich alleen op de gebouwen die twee jaar of langer leegstaan.
 - De locatie is een nieuwe afbakening die is opgesteld. Binnen deze eis worden alle leegstaande gebouwen die liggen op een industrie-, bedrijventerrein of kantorenpark uitgesloten van de beoordeling.
 - Het minimale vloeroppervlak van het leegstaande pand is vergroot naar 600 m² en het maximum is gesteld op 4000 m². Deze eis is bepaald na het vaststellen van de minimale grootte van de woonvorm, deze bedraagt minimaal 5 aparte wooneenheden. De gemiddelde grootte van een appartement is in de provincie Gelderland 95 m² en in de provincie Overijssel 80 m² (CBS, 2014). In dit onderzoek wordt er uit gegaan van 95 m², omdat het grootste gedeelte van de stedendriehoek in de provincie Gelderland ligt. De minimale vijf wooneenheden hebben hierdoor minstens 475 m² aan vloeroppervlak nodig. Naast de woonvorm moet het leegstaande pand ook ruimte bieden voor gemeenschappelijke en werkruimtes. Dat brengt de minimale eis op 600 m². Om kolossale grote gebouwen te mijden en een overdosis te voorkomen staat de maximale grootte op 4000 m².
 - De aanmeldingsreden van het gebouw is ook een nieuwe afbakening. Alle gebouwen die enkel te koop worden aangeboden, worden niet verder meegenomen in de beoordeling.
3. Op basis van de uitkomsten van hoofdvraag 1 van dit thesisproject zijn criteria opgesteld op basis waarvan bepaald kon worden welke object(groep)en van de leegstandslijst mogelijk geschikt zouden zijn voor herbestemming tot woon-werkvorm. Daarbij zijn ook enkele aanvullende criteria ingebracht door R.R. Wientjes. Het totaaloverzicht van de criteria zijn weergegeven in navolgende figuur. Voor de verdergaande onderbouwing hiervan zie het rapport van R.R. Wientjes (2014).

Thema	Criterium	Score 1	Score 2	Score 3	Score 4	Score 5
Juridisch	Bestemming	Overig	Bedrijf of detailhandel	Kantoor	Wonen	Gemengd
Sociaal-maatschappelijk	Leefbaarheid	Matig	Matig positief	Positief	Zeer positief	Uiterst positief
	Nabijheid supermarkt	> 3km	2,1 – 3 km	1 – 2 km	501 m – 999 m	≤ 500 m
Bereikbaarheid	Nabijheid bushalte	> 500 m	401 – 500 m	301 – 400 m	201 – 300 m	≤ 200 m
	Nabijheid treinstation	> 5 km	4,1 – 5 km	3,1 – 4 km	2,1 – 3 km	≥ 2 km
Ecologisch	Nabijheid paviljoen/park	> 1,8 km	1,21 – 1,8 km	801 m – 1,2 km	401 – 800 m	≤ 400 m
	Nabijheid water	> 1,8 km	1,21 – 1,8 km	801 m – 1,2 km	401 – 800 m	≤ 400 m
Economisch	Huidige huurkosten per m ² /jaar	> € 140	€ 121 – 140	€ 111 – 120	€ 91 – 110	≤ € 90
Technisch	Bouwjaar	≤ 1920	1921 – 1959	2001 – 2012	1979 – 2000	1960 – 1980
	Aantal verdiepingen +lift	≤ 5	4 zonder lift en 5 met lift	4	3	1 – 2

Figuur B10: Uitsluitingscriteria

- Om de criteria meetbaar te maken is er verdiepend onderzoek gedaan. Zie hiervoor het rapport van R.R. Wientjes (2014).
- De leegstaande object(groep)en zijn getoetst aan de meetbaar gemaakte criteria op een 5-punts Likertschaal (Netq, 2014). Dit heeft geleid tot een subscore per leegstaand(e) object(groep).
- De subscores zijn vermenigvuldigd met de eerder bepaalde wegingen. Dit heeft geleid tot een totaalscore per leegstaand(e) object(groep).

Knezek, G. A., Wallace, S.R. & Dunn-Rankin, P. (2014). *Scaling Methods*. Psychology Press: New York

Netq. (2014). *Online enquêtes – welke Likertschaal gebruiken*. Gevonden op 12-09-2014 op <http://www.netq-enquete.nl/nl/blog/online-enquetes-welke-likertschaal-gebruiken>

Wientjes, R.R. (2014). *Bieden leegstaande (groepen) gebouwen jongeren de ruimte voor woon- en werkvormen? Het onderzoek in opdracht van Regio Stedendriehoek*. Deventer: Saxion Hogescholen

Bijlage XV:

In deze bijlage wordt een gedetailleerde toelichting gegeven op toetsing van de alternatieven aan de opgestelde criteria.

ING. (2013). *Duurzaamheid is niet duur*. Gevonden op 8 december 2014 op <http://www.jaaroverzicht.ing.com/jaaroverzicht-2013/trends-die-de-wereld-veranderen/deep-sustainability/nl/d>

	Duurzaamheidsfocus	Financiële focus	Lifestylefocus	Technologische focus
Financiële aantrekkelijkheid	3 Hoewel duurzaamheid dikwijls forse investeringen met zich meebrengt, hoeft duurzaamheid niet extra duur te zijn (ING, 2013). Subsidiëring biedt namelijk vaak uitkomst tot kostenbesparing.	5 Door de forse financiële aandacht worden de financiële krachten benut en uitgebreid.	4 De veranderende leefstijl vraagt enerzijds om forse investeringen maar anderzijds ook financiële aantrekkelijkheid. Deze aspecten behoeven goede afstemming te vinden.	3 Technologische ontwikkeling vraagt dikwijls forse investeringen, maar hoeft uiteindelijk niet extra duur te zijn in verband met financieringsmogelijkheden vanuit sponsoring, bedrijfsleven, subsidiëring et cetera.
Haalbaarheid	4 Het onderwerp staat reeds op de agenda binnen de regio en er wordt al actieve uitvoering aan gegeven. De aandacht is echter nog niet altijd volledig volwassen.	3 De Regio heeft een belangrijke sterkte op dit gebied (S2) maar heeft ook een aantal zwaktes en bedreigingen (W5, W6, T2) wat dit alternatief in gevaar kan brengen.	5 De regio ziet haar markt als een vragersmarkt waarmee zij veel oog heeft voor de behoeften van bewoners. Dit is reeds in uitvoering wat de haalbaarheid van dit alternatief aannemelijk maakt.	3 De regio heeft reeds een sterke focus en USP op het gebied van technologie, innovatie en creativiteit. Zij kent echter ook een aantal relevante gevaren (W2, W6, W7 en T1).
Kansrijk	3 Regio Stedendriehoek heeft op dit moment reeds veel aandacht voor duurzaamheid (S10) maar de markt lijkt wisselende aandacht te hebben voor duurzaamheid (respondenten: weinig, algemeen: veel).	5 Regio Stedendriehoek heeft zowel sterkten binnen dit alternatief (S2) als kansen (O4). Daarbij is er zowel regionale als nationale aandacht voor financiële aspecten wat dit alternatief op dit criterium extra interessant maakt.	5 De regio heeft veel aandacht voor de (vragers)markt, mogelijkheden om hier wat mee te doen (bijvoorbeeld S6 en S7) maar ook diverse kansen op dit gebied (bijvoorbeeld O2 en O8).	5 Regio Stedendriehoek heeft zowel sterkten binnen dit alternatief (S3, S7, S11 en S15) als kansen (zoals O7 en O14).
Passendheid	4 De regio heeft reeds veel aandacht voor dit onderwerp, maar de aandacht is nog niet altijd volledig volwassen.	4 De regio is relatief sterk binnen dit alternatief maar heeft hier haar eigen focus minder op liggen.	5 De regio heeft veel aandacht voor dit onderwerp en geeft hier al goede uitvoering aan.	5 De regio heeft veel aandacht voor dit onderwerp en geeft hier al goede uitvoering aan.
Relevantie	3 Het alternatief kan een bijdrage leveren aan de oplossing maar lijkt niet volledig gedragen te worden door de respondenten.	4 Het alternatief kan een bijdrage leveren aan de oplossing maar lijkt niet volledig binnen de focus van de regio te liggen.	5 Het alternatief kan basis bieden voor de uiteindelijke oplossing of hier een goede bijdrage aan leveren.	5 Het alternatief kan basis bieden voor de uiteindelijke oplossing of hier een goede bijdrage aan leveren.
Totaal	17	21	24	21

