

Jong wonen in Zutphen

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



Jong wonen in Zutphen

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



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

Opdrachtgever:
Gemeente Zutphen
Team RED
Fiona Meijer-Lapré

08-02-2016

Voorwoord

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

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

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

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

Ik wens u veel leesplezier toe!

Leon Kool

Zutphen, 08-02-2016

Samenvatting

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

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

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

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

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

Om de huisvestingbehoefte van de jongeren te onderzoeken is gebruik gemaakt van een enquête. De enquête is verspreid onder alle 6334 jongeren die op 1 oktober 2015 tussen de 17 en 30 jaar oud zijn en in de gemeente Zutphen (stad Zutphen en het dorp Warnsveld) wonen. De resultaten van de enquête zijn opgesteld uit een respons van 367 ingevulde enquêtes. Uit de enquête zijn een aantal dingen duidelijk geworden. Gebleken is dat de jongeren in Zutphen vooral de betaalbaarheid van belang vinden. Daarnaast is het belangrijk om basis winkelveorzieningen dichtbij te hebben, voldoende woonoppervlakte te hebben en een sociaal veilig gevoel in de buurt. Het zoeken van een woning doen de jonge jongeren vooral in Centrum en Noorderhaven naar een appartement of zelfstandige kamer. De jongeren boven de 25 jaar zijn eerder op zoek naar een eengezinswoning (koop of huur) in Warnsveld of Leesten. Uit het onderzoek blijkt dat de jongeren specifieke wensen hebben op het gebied van de woning en woonvormen. Op het gebied

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

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

In deel twee van het rapport wordt een match gemaakt tussen de twee hoofdvragen. Hierbij is gezocht naar de beste mogelijkheden in Zutphen in combinatie met de wensen en behoeften van de jongeren. Door middel van een palet aan mogelijkheden is dit in kaart gebracht. Dit palet biedt inzicht in verschillende opties in de gemeente Zutphen voor een eventueel vervolg. Het palet bevat in totaal zeven mogelijkheden voor de gemeente Zutphen. Dit zijn vier panden die geschikt zijn voor transformatie, de herinrichtingsmogelijkheid van drie appartementen in Polbeek, een aantal kansen voor gecombineerde huisvesting en inzicht in de kansen van de 'Heijmans One' op pauzelandschappen. Het advies aan de gemeente Zutphen is om met betrokken partijen verder in gesprek te gaan over een met jongerenhuisvesting in de Groenmarkt 15–17, de Prinses Margrietstraat 1–3–5 of Polbeek.

Naast het palet biedt dit rapport advies op het gebied van de communicatie over de huidige woningvoorraad in de gemeente Zutphen. Uit het onderzoek in deel 1 is gebleken dat er, in ieder geval op gebied van koopwoningen, voldoende woningen zijn in Zutphen om te voldoen voor de jongeren. Deze bevinding heeft gezorgd voor de vraag of het onderzoek gebaseerd is op een feitelijke vraag of een belevingsvraag. Wanneer het berust op een feitelijke vraag zal uitbreiding van de woningvoorraad nodig zijn. Dit is zoals beschreven mogelijk door bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed of een jongerenhuisvestingproject. Zodra er sprake is van een belevingsvraagstuk komt dit voort uit de onwetendheid bij de jongeren over de mogelijkheden van de huidige woningvoorraad in de gemeente Zutphen. Om deze beleving van een woningtekort bij de jongeren op te lossen is een advies opgesteld met betrekking tot de communicatie naar de jongeren over de woonmogelijkheden.

Het onderzoek zal door de gemeente Zutphen gebruik gaan worden voor het formuleren van een antwoord op de motie van de SP. Doordat het onderzoek uitgevoerd is door middel van een enquête onder alle jongeren in de gemeente Zutphen is de doelgroep direct betrokken bij het onderzoek. Tevens is twee keer de mogelijkheid geboden aan de jongeren om een groeps gesprek bij te wonen. Daarnaast is zowel de vraag- als aanbodkant onderzocht om een verbinding te kunnen maken tussen de vraag en het aanbod. Wat betreft het aanbod aan leegstaande panden is het niet mogelijk gebleken om gemeentelijke panden in te zetten voor het realiseren van een project.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	9
1.1. Oorzaak van het vraagstuk.....	9
1.2. Relevantie.....	10
1.3. Managementvraagstuk	10
1.4. Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2. Theoretisch kader.....	12
2.1. Huidige situatie	12
Hoofdstuk 3. Methode van onderzoek.....	15
3.1. Onderzoeksmethode.....	15
3.2. Bronnen.....	15
3.3. Analysetechnieken	16
3.4. Tijdsplanning.....	16
3.5. Betrouwbaarheid en validiteit	16
Deel 1: Onderzoeksresultaten	17
Hoofdstuk 4. Huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen	18
4.1. Jongerenhuisvesting in de literatuur	18
4.2. Jongerenhuisvesting in de praktijk	19
Hoofdstuk 5. Theorie en praktijk	23
5.1. De huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen	23
5.2. Conclusie	24
Deel 2: Advies	26
Hoofdstuk 6. Advies	27
6.1. Alternatieven	28
6.2. Communicatie van de huidige huisvestingsmogelijkheden.....	40
6.3. Gewenste situatie	40
6.4. Vervolgstappen.....	43
6.5. Motie SP	44
6.6. Conclusie	45
Nawoord	47
Bronvermelding	48
Bijlage	55
I. Motie.....	56
II. Interviews.....	57
III. Onderzoeksresultaten.....	58
IV. Brief huisvesting urgente doelgroepen	73
V. Onderzoeksrapport resultaten van de enquête	74
VI. Plattegronden van de kansrijke panden in Zutphen.....	135
VII. Risicoanalyse	147

Hoofdstuk 1. Inleiding

De gemeente Zutphen heeft eind 2014 een Woningmarktonderzoek (WMO) uitgevoerd. Het WMO was een onderzoek waarin door middel van een steekproef de woonbehoefte van inwoners van de gemeente Zutphen (inclusief het dorp Warnsveld) onderzocht is. Het WMO is voort gekomen uit de Woonvisie 2013–2017 Ik woon in Zutphen! (2013). In de Woonvisie was geconstateerd dat de gemeente Zutphen een aantal jaar al te maken heeft met een dalend aantal inwoners vooral wegens studiemogelijkheden elders. Om deze reden is bij het uitvoeren van het WMO een vraag over jongerenhuisvesting gesteld aan ouders met kinderen tot 25 jaar. Aan hen is de vraag gesteld of er voldoende huisvestingmogelijkheden zijn in de gemeente Zutphen voor jongeren. Het antwoordt op deze vraag heeft er toe geleid nader onderzoek te laten doen naar de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen tussen 17 en 30 jaar oud. Dit vervolgonderzoek is na de zomer van 2015 uitgevoerd in het kader van een stage bij de gemeente Zutphen door een student van Saxion Hogeschool te Deventer.

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

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

1.1. Oorzaak van het vraagstuk

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

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

- de gemeente neemt een actieve rol in als verbinder;
- de doelgroep wordt betrokken;
- het inzetten van één of meerdere gemeentelijke panden;

- projecten uit andere gemeentes worden onderzocht en betrokken;
- in uiterlijk februari 2016 moet de raad geïnformeerd worden over de voortgang

De volledige motie jongerenhuisvesting is weergegeven in **bijlage I**.

1.2. Relevantie

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

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

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

1.3. Managementvraagstuk

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

De volgende onderzoeksvragen zijn tijdens het onderzoek van belang:

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

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

Hoofdvraag 1

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

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

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

Hoofdvraag 2

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

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

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

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

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

1.4. Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2. Theoretisch kader

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

2.1. Huidige situatie

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

Tabel 2.1: Onderzoeksbegrippen

<i>Begrip/term/fenomeen</i>	<i>Zoektermen</i>
<i>Jongeren</i>	Jongeren, starters, 17 tot 30 jarigen, youth, werkende jongeren, young entrepreneurs, studenten, students
<i>Uit huis gaan / zelfstandig gaan wonen</i>	Verlaten ouderlijk huis, leaving parental home
<i>(oorzaken) Ontgroening</i>	Weg trekken jongeren, ontgroening, jonge vlucht, wonen in de studiestad, dejuvenation, decline young people/youth
<i>Huisvestingbehoefte</i>	Behoefte, huisvesting factoren, housing needs, woonwensen, woonomgeving, living environment
<i>Investeerder</i>	Huisvesting investering, real estate investment
<i>Exploitant</i>	Exploitatie, exploitatie jongerenhuisvesting, friendscontracten, shared housing, wonen met zorg voor ouderen, huursector, woningcorporatie

2.1.1. Begrippen

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

Jongeren

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

Uit huis gaan

Onderzoek van het CBS (Stoeldraijer, 2014) benoemt diverse redenen voor het al dan niet uit huis gaan van jongeren. De financiële, de maatschappelijke en sociale situatie spelen hierin een rol. Zo zijn het volgen van een (hogere) opleiding, een baan en het samenwonen met een partner de meest voorkomende redenen voor jongeren om uit huis te gaan. Vanaf 2000 is waarneembaar dat de leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten toegenomen is (Stoeldraijer, 2014). Voor dit onderzoek geldt dat er in Zutphen

geen mogelijkheden zijn om een HBO of WO studie te volgen. Het is enkel mogelijk op het ROC Aventus een MBO opleiding te volgen. Deze afwezigheid van een hogeschool of universiteit kan invloed hebben op de keuze van jongeren om wel of niet in de stad te blijven wonen of te verhuizen.

Jongeren die laagopgeleid zijn, maximaal MBO, verlaten vaak op hogere leeftijd (boven de 25 jaar) het ouderlijk huis dan hoogopgeleiden, HBO en WO. Wel wordt door laagopgeleide jongeren bij het verlaten van het ouderlijk huis eerder een volledig zelfstandige woning gezocht dan door hoogopgeleide. Dit is te verklaren door het feit dat hoogopgeleide jongeren vaak het ouderlijk huis verlaten om te studeren en laagopgeleide vaak pas wanneer men samen gaat wonen (de Graaf & Loozen, 2006).

Ontgroening

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

Huisvestingsbehoefte

Het onderzoek is gericht op de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen. Onder de huisvestingsbehoefte worden alle aspecten in en om de woning verstaan die een rol spelen in de woonwensen. Hierbij kan gedacht worden aan de oppervlakte en prijs van de woning, de locatie in de stad tot aan de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de groenvoorzieningen in de omgeving. De huisvestingsbehoeften zijn uiteenlopend en verschillend per persoon.

Onder de huisvestingsbehoefte wordt dus verstaan in welke mate en wat de behoefte is van een bepaalde doelgroep voor huisvesting. In Zutphen is een gebrek aan kennis omtrent de huisvestingsbehoefte van jongeren. Het woningmarktonderzoek uit 2014 geeft een kleinschalige analyse naar de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren in Zutphen weer. Zoals in de inleiding is toegelicht blijkt uit het woningmarktonderzoek dat de ouders van de jongeren in Zutphen vinden dat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor hun kind (Woningmarktonderzoek Zutphen, 2014). Deze analyse geeft geen volledig beeld van de huisvestingsbehoefte van jongeren in de gemeente Zutphen.

Investeerder en exploitatie

Bij het beantwoorden van de tweede hoofdvraag van het onderzoek is de investeerder een belangrijke partij. De investeerder betreft een organisatie of persoon die aan de hand van kapitaal een investering kan doen voor het creëren van woningen. In dit onderzoek dient de investeerder een partij te zijn die bereid is te investeren in de doelgroep jongeren. Naar verwachting kan hiervoor geen partij aangewezen worden die te veel beoogd is op het maken van winst aangezien de doelgroep jongeren, oftewel de toekomstige huurder, veelal niet kapitaalkrchtig is.

De exploitatie van woningen bevat een aantal aspecten die voor dit onderzoek van belang zijn. Zo dient hierbij gedacht te worden aan de prijs, de grootte en de wijze van oplevering. Onder de wijze van oplevering wordt het type woning, de woonvorm en de directe omgeving van de woning bedoeld. Deze aspecten spelen een rol bij de huisvestingsbehoeften van jongeren. Daarnaast wordt op het gebied van exploitatie onderzocht of de doelgroep geïnteresseerd is in het delen van een woning of woonruimte met

andere doelgroepen. Hierbij is onder andere een combinatie met ouderen, zorgbehoevende jongeren en statushouders mogelijk.

2.1.2. Stakeholders

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

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

Naast de populatie is de belangrijkste stakeholder van het onderzoek de gemeente Zutphen. Het onderzoek wordt uitgevoerd namens de gemeente Zutphen door middel van een stage. Dit omdat er binnen de gemeente andere zaken een hogere prioriteit hebben en er niet voldoende mankracht is om het onderzoek op korte termijn uit te voeren. Gedurende het onderzoek zijn diverse afdelingen en personen binnen de gemeente van belang. Naast dat het onderzoek uitgevoerd is binnen het team Omgeving zijn onder andere de wethouder Wonen, de communicatieadviseur en de applicatiebeheerder betrokken in het onderzoeksproces. Daarnaast is het team Kennis & Verkenning van de gemeente Deventer betrokken in het proces voor onderzoekstechnische kennis.

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

Hoofdstuk 3. Methode van onderzoek

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

3.1. Onderzoeksmethode

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

Tabel 3.1: Onderzoeksmethode per deelvraag

Deelvraag	Literatuuronderzoek	Kwantitatief veldonderzoek	Kwalitatief veldonderzoek
1.1			
1.2			
2.1			
2.2			

Deelvraag 1.1 en 1.2

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

Deelvraag 2.1 en 2.2

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

3.2. Bronnen

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

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

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

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

3.3. Analysetechnieken

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

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

3.4. Tijdsplanning

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

3.5. Betrouwbaarheid en validiteit

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

Deel 1: Onderzoekresultaten



Hoofdstuk 4. Huisvestingsbehoefte van jongeren in Zutphen

Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer van het literatuur- en veldonderzoek. Dit wordt gedaan aan de hand van de hoofd- en deelvragen. In dit hoofdstuk worden enkel de resultaten en bevindingen van het onderzoek weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 antwoord gegeven op de hoofdvragen. Het volledige literatuur- en veldonderzoek is bijgevoegd in **bijlage III**.

4.1. Jongerenhuisvesting in de literatuur

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

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

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

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

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

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

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

Een aantal mogelijkheden op het gebied van jongerenhuisvesting zijn aan de hand van de literatuur duidelijk geworden. Zo is transformatie van leegstaande panden een kansrijke mogelijkheden. Zo zijn bijvoorbeeld in Apeldoorn door Cityside Apartments al een aantal kantoorpanden getransformeerd naar appartementen. Ook de transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen is mogelijk. Daarnaast zijn een aantal interessante exploitatievormen onderzocht. Zo zijn er kansen voor het samenwonen met vrienden of met hulp aan ouderen. Dit is gebleken bij bijvoorbeeld Humanitas in Deventer waar sinds 2014 ouderen en jongeren samen wonen. Onder andere deze twee vormen van het exploiteren van jongerenhuisvesting maken het mogelijk om goedkope woningen voor jongeren aan te bieden. Daarnaast is gebleken uit een aantal projecten dat het mogelijk is om zeer compact en door slim gebruik van de ruimte woningen te

realiseren op een klein oppervlakte. Hiervan is de compacte eengezinswoning van Heijmans, de Heijmans One, een voorbeeld. De woning kan vanaf een periode van 15 jaar voor een prijs van €550 per maand voor 45m² op braakliggende terreinen (pauzelandschappen) geplaatst worden. Door tijdelijke aansluiting op water en riolering en het zelf opwekken van stroom is de Heijmans One een duurzame oplossing voor pauzelandschappen in de stad. Pauzelandschappen zijn in Zutphen te vinden in Noorderhaven, Waterkwartier en Leesten-Oost.

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

De huidige woningmarkt in Zutphen bestaat uit ruim 21.000 woningen waarvan ruim 55% koop en met een gemiddelde WOZ-waarde van €186.717. Het creëren van extra woningen blijkt een knelpunt te zijn voor het onderzoek vanwege het woningcontingent. Wel is het mogelijk om woningen te realiseren buiten het contingent voor urgente doelgroepen. Medio 2015 heeft de provincie Gelderland een brief verstuurd aan de gemeenten over het huisvesten van urgente doelgroepen. Deze is weergegeven in **bijlage IV**. In het kader van het onderzoek zou het huisvesten van jongeren door de gemeente Zutphen gezien kunnen worden als een urgente doelgroep. In gesprek met de provincie zou dit verder afgestemd moeten worden.

4.2. Jongerenhuisvesting in de praktijk

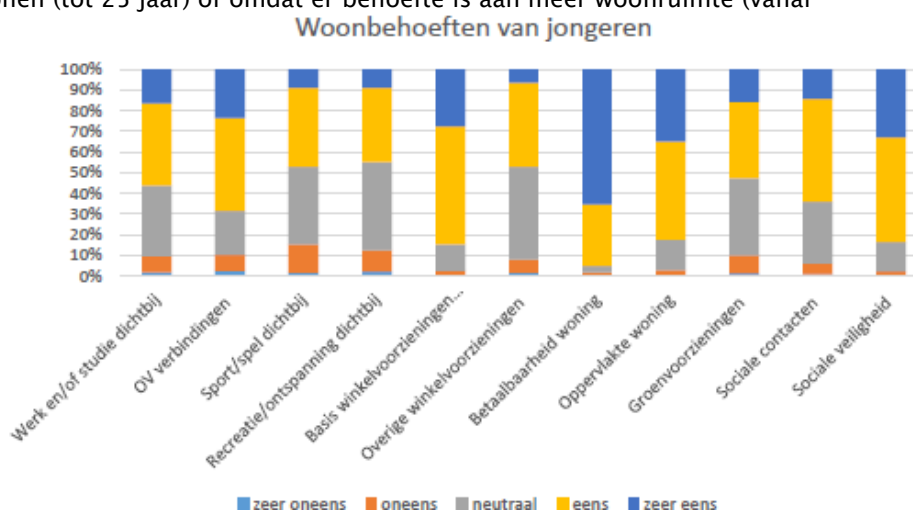
Naast literatuuronderzoek biedt het onderzoek uitkomsten aan de hand van veldonderzoek. Deze paragraaf geeft inzicht in de resultaten. De volledige onderzoeksresultaten zijn weergegeven in **bijlage V**.

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

Deelvraag 1.1 en 1.2 zijn beantwoord aan de hand van het kwantitatieve onderzoek. Het volledige rapport met onderzoeksresultaten is weergegeven in **bijlage V**. Onderstaand worden de hoofdpunten van het onderzoeksrapport weergegeven.

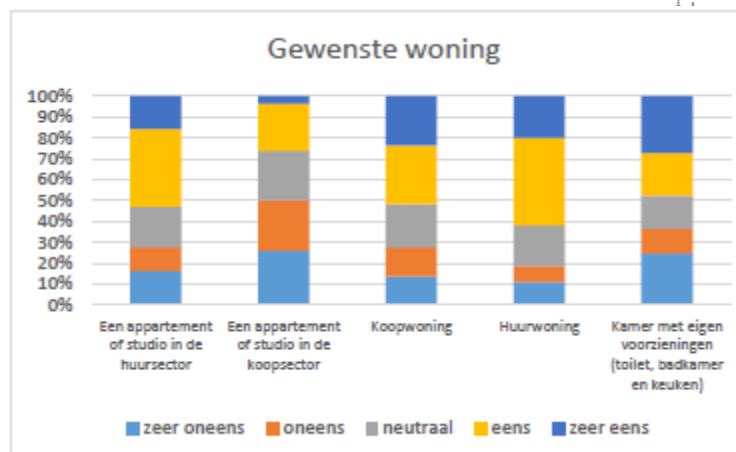
Van de jongeren in Zutphen blijkt 56% nog thuiswonend te zijn. Van de uitwonende jongeren (44%) is de helft woonachtig in een appartement of studio in de huursector. Dit wordt gevolgd door een verassend hoog aantal jongeren in een koop eengezinswoning, met ruim 25%. Meer dan de helft van de jongeren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

Uit het resultatenrapport blijkt dat jongeren in de gemeente Zutphen de betaalbaarheid, het woningoppervlakte, basiswinkelveorzieningen in de buurt en sociale veiligheid de vier belangrijkste behoeften vinden, dit is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1: woonbehoeften van jongeren

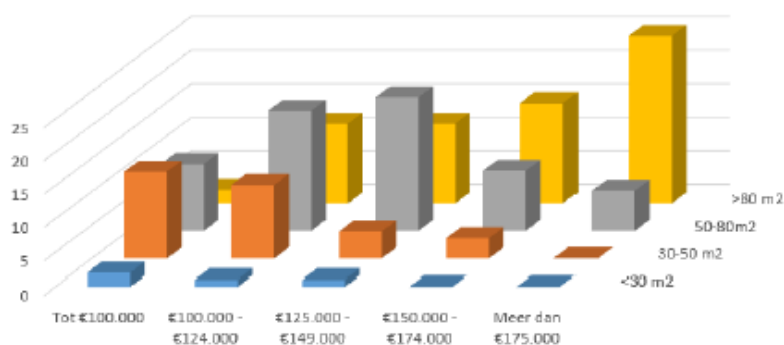
Wat betreft het type woning is men vooral geïnteresseerd in een eengezinswoning in de koop- of huursector of een appartement in de huursector. Ook hebben jongeren in de gemeente Zutphen redelijk veel interesse in een zelfstandige kamer, zo blijkt uit figuur 4.2.



Figuur 4.2: de gewenste woning van jongeren

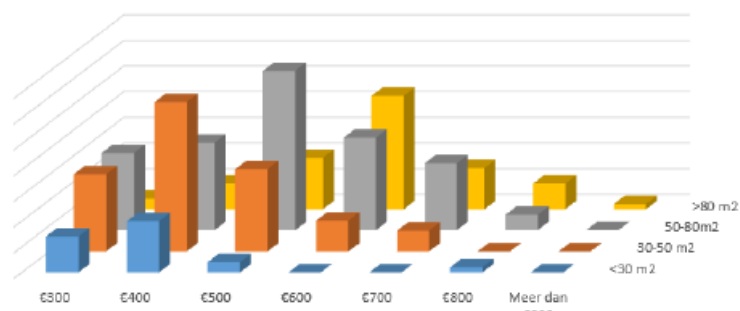
Jongeren in de gemeente Zutphen willen een betaalbare huurprijs voor zowel een grondgebonden woning als een appartement van €500 per maand. In tegenstelling tot huur is voor een koopwoning interesse in zowel het goedkopere en duurdere segment. Zo is ook nog redelijk veel interesse voor koopwoningen van meer dan €175.000. Wanneer gekeken wordt naar de verhouding tussen prijs en oppervlakte blijken de jongeren in Zutphen een realistisch beeld te hebben over de mogelijkheden en dan ook geen (te) lage prijs voor (te) grote woning vragen. Dit is te zien in figuur 4.3 en 4.4. Uit deze figuren is af te lezen dat de jongeren die op zoek zijn naar een koopwoning een afmeting van 50–80m² of meer dan 80m² het meest gewenst vinden. Voor huurwoningen zien we de meeste interesse voor woningen van 50–80m² en bij 30–50 m².

Koopwoning en afmeting



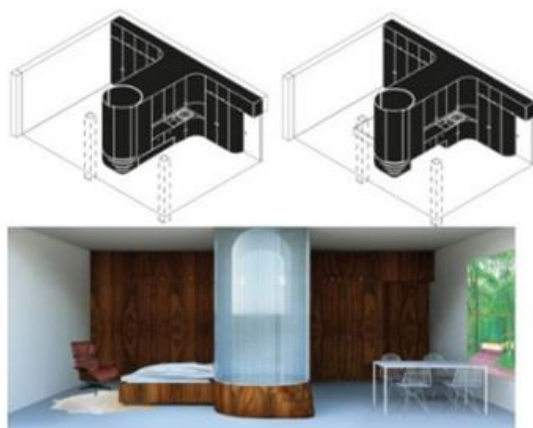
Figuur 4.3: gewenste prijs koopwoning in verhouding met de afmeting

Huurwoning en afmeting



Figuur 4.4: gewenste prijs huurwoning in verhouding met de afmeting

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



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

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

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

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

Momenteel worden huurwoningen in Zutphen vooral aangeboden via Woonkeus Stedendriehoek. Woonkeus Stedendriehoek is een verzameling van de verschillende woningcorporaties in de regio Stedendriehoek. Via Woonkeus worden onder andere vanuit de woningcorporaties woningen aangeboden die specifiek voor jongeren van 18 tot en met 23 (soms 25) jaar gelabeld zijn (Woonkeus, 2015). Uit interviews met de woningcorporaties blijkt dat Ons Huis positief staat ten opzichte van het labelen van woningen voor jongeren. Ieder1 daarentegen wil het aantal gelabelde woningen verminderen omdat hierdoor sprake is van een beperking van de mogelijkheden voor huurders. In het onderzoek zijn een aantal gegevens opgevraagd bij Woonkeus. De onderstaande gegevens hebben betrekken op jongeren van 17 tot en met 30 jaar in Zutphen die een woning zoeken via Woonkeus in 2015.

- 37,2% van de jongeren in Zutphen is ingeschreven bij Woonkeus
- 8,3% van de jongeren is actief woningzoekenden (meer dan 1 reactie per jaar)
- 12,1 keer per jaar reageert gemiddeld een jongere op een woning
- 169 keer is een woning toegewezen aan een jongere
- 142 keer heeft een jongere zelf een woning afgewezen
- 32,2% is de slaagkans van jongeren, dit is net minder dan het regio gemiddelde van 33,8%

Een onderdeel van het vinden van een geschikte invulling van een jongerenhuisvestingproject in Zutphen is het in kaart brengen van de leegstand. De leegstandlijst uit het thesisrapport van Kool (2015) is gehanteerd en in december 2015 bijgewerkt naar een actuele leegstandlijst van Zutphen. Aan de hand van deze lijst is gezocht naar een geschikt pand om jongerenhuisvesting in de realiseren. De vier meest kansrijke panden zijn Groenmarkt 15-17, Hagepoortplein 5, Prinses Margrietstraat 1-3-5 en Beukerstraat 87-95 / Oude Wand 55-61.

Voor gecombineerd wonen tussen ouderen en jongeren in een zorgcomplex zijn in Zutphen weinig mogelijkheden. Bij Sutfene blijkt dit niet direct mogelijk omdat er geen langdurige leegstand is. Bij Polbeek zijn er wel directe mogelijkheden voor het huisvesten van jongeren. Zo staan er momenteel drie appartementen leeg van 100 m² voor ongeveer €1000 per maand. Polbeek staat zeer open voor het verhuur van deze appartementen aan jongeren.

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 5. Theorie en praktijk

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

5.1. De huisvestingbehoefte van jongeren in Zutphen

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

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

Om de huisvestingbehoefte goed in beeld te brengen zijn de jongeren opgedeeld in twee groepen naar leeftijd. De behoefte van de jongeren is verschillend tussen de jongeren van 17 tot 25 jaar en de jongeren van 25 tot en met 30 jaar. De jongeren van 17 tot 25 jaar zijn op zoek naar een woning om zelfstandig te gaan wonen. Hierbij wordt gezocht naar een huurwoning, appartement of studio in de huursector of een zelfstandige kamer (met eigen keuken, douche en toilet). De woning moet goedkoop zijn en in of tegen het Centrum aan gelegen zijn. Deze jongeren hebben behoefte aan een pand waar samengewoond wordt met leeftijdsgenoten, vrienden of studenten. De jongeren van 25 tot en met 30 jaar zijn op zoek naar een woning in Warnsveld of Leesten. Deze woning wordt vooral gezocht omdat men groter wil gaan wonen, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen of om te kunnen voldoen aan de toekomstige gezinsuitbreiding. De woning kan zowel een koop als een huurwoning zijn. Het meest gewenst is een huurwoning die tegen de sociale huurgrens van €710,68 aan ligt of een koopwoning tussen €100.000 en €200.000. Voor jongeren onder de 23 jaar geldt de sociale huurgrens van €409,92. De jongeren boven de 25 jaar zijn op zoek naar een woonomgeving waar meerdere gezinnen (met kinderen) wonen en waar de mogelijkheid tot werk aan huis aanwezig is. Tabel 5.1 geeft een overzicht weer van de verschillende woningtypes en de meest gewenste afmeting, prijs en locatie.

Tabel 5.1: geschikte woning voor jongeren per woontype

	<i>Afmeting</i>	<i>Prijs per maand</i>	<i>Voorzieningen</i>	<i>Woonwijk</i>
<i>Kamer</i>	15–30 m ²	€250–€350	Gedeeld met één of twee personen	Centrum
<i>Studio</i>	30–50 m ²	€350–€500	Eigen voorzieningen. Woon- slaapkamer en keuken in één ruimte	Centrum
<i>Klein Appartement</i>	50–70 m ²	€450–€600	Eigen voorzieningen. Woonkeuken en één slaapkamer. Mogelijk een balkon	Centrum + Noorderhaven
<i>Groot Appartement</i>	>70 m ²	€500–€700	Eigen voorzieningen. Woonkeuken en twee slaapkamers. Mogelijk een balkon	Centrum + Noorderhaven
<i>Eengezinswoning</i>	>85m ²	€500–€700	Woonkamer, keuken, twee of drie slaapkamers en een tuin.	Warnsveld + Centrum
		€100.000–€200.000	Woonkamer, keuken, twee of drie slaapkamers en een tuin.	Warnsveld + Leesten
<i>Heijmans One</i>	45m ²	€500–€700	Volledige eengezinswoning inclusief eigen vlonderterras.	Centrum + Warnsveld

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

Uit de resultaten in hoofdstuk 4 blijkt dat jongeren in Zutphen voornamelijk een betaalbare woning willen. Er bestaan een aantal mogelijkheden om woningen goedkoper te maken voor de doelgroep. Zo kan door de woningcorporaties of particuliere verhuurders gekozen kan worden voor Friendscontracten bij woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van €710,68 per maand of gelabelde jongerenwoningen. Ook is het mogelijk een combinatie aan te gaan met het uitvoeren van (maatschappelijk) vrijwilligerswerk waardoor korting verkregen kan worden op de huur. Zoals gebleken zijn de meest geschikte panden voor transformatie naar woningen de Groenmarkt 15-17, Prinses Margrietstraat 1-3-5, Hagepoortplein 5 en Beukerstraat 87-95 / Oude Wand 55-61.

5.2. Conclusie

Na het beantwoorden van de hoofdvragen in paragraaf 5.1 geeft deze paragraaf de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Zelfstandig maar vooral betaalbaar op een goede locatie

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

Vastgoed in Zutphen biedt kansen

In Zutphen zijn in dit onderzoek een aantal panden geschikt gebleken om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. Zo zouden een pand aan de Groenmarkt, een aantal etages van winkelpanden aan de Beukerstraat, een pand aan de Prinses Margrietstraat en een pand aan het Hagepoortplein geschikt kunnen zijn voor woningen voor jongeren. Daarnaast bieden woonruimte in het zorgpand Polbeek, het samen wonen met statushouders en verplaatsbare Heijmans One woningen in pauzelandenschappen kansen. Tevens is gebleken dat de huidige woningvoorraad kansen biedt voor jongeren om een geschikte woning te vinden. Het is daarom van belang dat de gemeente en woningcorporaties op een juiste manier naar de jongeren communiceren over de mogelijkheden in de huidige woningvoorraad.

Creatieve huurcontracten voor jongeren

Het aangaan van creatieve vormen van huurcontracten biedt kansen voor jongeren op de woningmarkt. Zoals uit het onderzoek blijkt zijn er mogelijkheden voor een aantal 'nieuwe' vormen van huurcontracten. Dit biedt mogelijkheid voor een corporatie om zonder een hoog risico woningen te verhuren en voor de huurder om tegen een aantrekkelijke huur een kwalitatief goede woning te huren.

Vormen van een creatief huurcontract zijn het Friendscontract, het wonen in een zorgcomplex of het samen wonen met statushouders. Het Friendscontract blijkt in de Randstad een populaire vorm te zijn.

Jongeren huren hierbij een woning met een aantal vrienden. Voor een alleenstaande is de woning te duur maar voor een groep vrienden is het goed betaalbaar. Ook is het wonen samen met ouderen is een opkomende vorm, waaronder in Deventer en Voorst. Jongeren betalen minder huur voor een woningen doordat er maatschappelijk werk verricht wordt voor de ouderen in de instelling.

Kleinschaligheid

Het is gebleken dat diverse aspecten het realiseren van jongerenhuisvesting niet vereenvoudigen. Zo is in het onderzoek weliswaar in beeld gebracht wat de wensen en behoeften zijn van de jongeren in Zutphen, maar is het onzeker in welke mate de jongeren ook daadwerkelijk overgaan tot het huren of kopen van een woning na realisatie. Ook kan geconcludeerd worden dat de vraag naar woningen niet zeer groot is doordat enkel 6% van de populatie gereageerd heeft en slechts 12% van de respondenten aangegeven heeft mee te willen praten over het onderwerp. Met het starten van een jongerenhuisvestingproject worden, in eerste instantie, voor korte termijn woningen gerealiseerd. Wanneer de vraag daadwerkelijke groter blijkt kunnen deze woningen definitief worden en verder onderzocht worden om meer soortgelijke woningen te realiseren. Het advies in hoofdstuk 6 zal met name gericht zijn op het realiseren van een jongerenhuisvestingproject.

Deel 2: Advies



Hoofdstuk 6. Advies

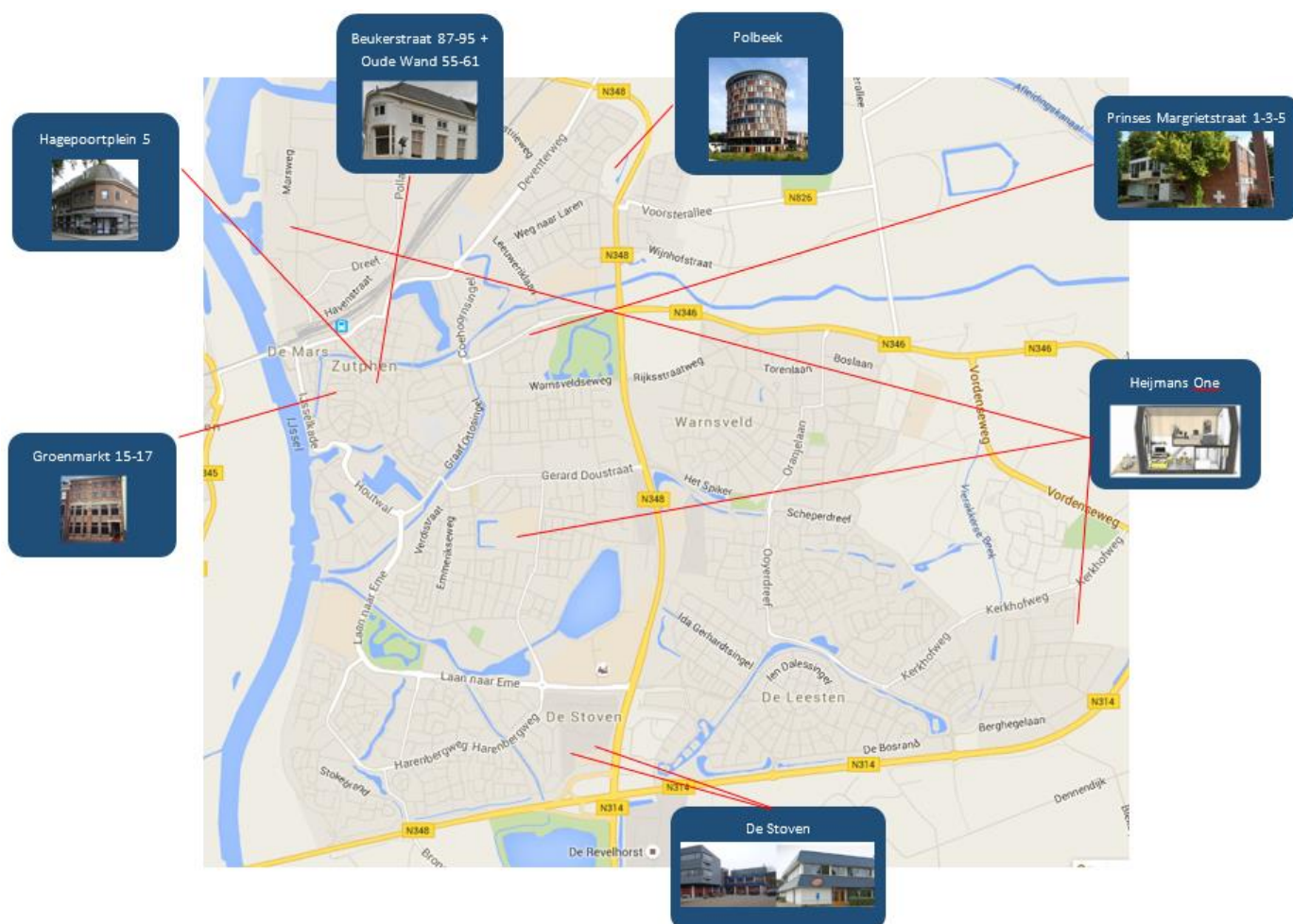
In hoofdstuk 5 is beschreven dat de vraag naar jongerenhuisvesting aanwezig is in de gemeente Zutphen. Echter is de vraag niet zo hoog dat er directe noodzaak is een zeer grootschalig huisvestingcomplex voor jongeren te realiseren. Om geen grote risico's te nemen voor zowel de gemeente als een betrokken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

Het advies aan de gemeente Zutphen bestaat uit twee delen. Zo wordt er in het eerste deel advies gegeven over het starten van een jongerenhuisvestingproject in de gemeente Zutphen. Het onderzoek wijst uit dat er zeven mogelijkheden zijn in Zutphen. In het kader van het advies is als het ware een palet opgesteld waarin deze mogelijkheden opgenomen zijn:

- Vier panden die geschikt zijn voor transformatie
- Het zorgpand Polbeek
- De Heijmans One
- Een aantal grote leegstaande panden op de Stoven

De zeven mogelijkheden van het palet worden beschreven in paragraaf 6.1.1, 6.1.2 en 6.1.3. Het palet is op kaart weergegeven op de volgende pagina in figuur 6.1.

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



Figuur 6.1: palet aan mogelijkheid voor jongerenhuisvesting in Zutphen

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

6.1. Alternatieven

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

6.1.1. Transformatiekansen

Paragraaf 6.1.1. beschrijft de meest geschikte panden in Zutphen om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. Hierbij wordt per pand toegelicht om wat voor type woningen het gaat, wat de omgeving is, welke woonvorm mogelijk en hoe het financieel haalbaar is. Wat per aspect bedoeld wordt is onderstaand nader toegelicht. Tevens zijn per pand plattegronden van de te verbouwen etages weergegeven in **bijlage VI**. De beschrijving van de panden is vanaf pagina 30 weergegeven.

- De woning

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

- De omgeving

De omgeving gaat nader in op de locatie van de woning of het pand. Dit heeft betrekking op de bereikbaarheid met het OV, de groenvoorzieningen, winkelveorzieningen en sportfaciliteiten in de buurt. Wanneer gesproken wordt over eetgelegenheden worden met name de Houtmarkt, Groenmarkt en Zaadmarkt bedoeld. Uitgaande gelegenheid kunnen gezien worden als bijvoorbeeld café Pico, café Schatjes en sportcafé Kings&Queens. Sport- en winkelveorzieningen wordt per pand benoemd. Het onderzoek heeft uitgewezen dat jongeren op gebied van de omgeving vooral de nabijheid van (basis)winkelveorzieningen zeer belangrijk vinden.

- De woonvorm

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

- Financieel

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

Voor de financiële beschrijving en berekening is zoals in het onderzoek beschreven gebruik gemaakt van een aantal bronnen. Hiervoor is het rapport 'De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuishuisvesting (Ooms & Steetskamp, 2011), Huishuisvesting management (Hoendervanger, van der Voort & Wijnja, 2012) en de tool van BBN Adviseurs (2015) gebruikt. Wat betreft de kosten voor het verbouwen van een pand voor huisvesting kunnen de bedragen in tabel 6.1 aangehouden worden.

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

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

De geschatte kosten in de tabel zijn ondersteund in het rapport van Kool (2015), waar de berekening gemaakt is met gemiddelde verbouwkosten van €1047 per m². Dit valt met name bij de kosten voor een appartement binnen de richtlijn.

Voor jongeren in Zutphen is gebleken dat de betaalbaarheid, het oppervlakte, de winkelveorzieningen en de sociale veiligheid de meest belangrijke aspecten zijn. Wat betreft oppervlakte en betaalbaarheid is gebleken dat er een juiste balans dient te zijn. Daarbij is van belang dat de huurprijs van een woning niet over de grens van de sociale huur gaat. Het meest gewenst blijft de huur onder de €600 per maand.

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

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

De woning

Deze locatie betreft een aantal etages boven winkels aan de oostzijde van de winkelstraat de Beukerstraat. Dit zijn de 1^e en 2^e etage van 2 winkelpanden en de 3^e etage boven 1 winkelpand. De drie winkelpanden op de hoek van Beukerstraat en Oude Wand hebben allen lege bovenetages. Deze panden zijn in eigendom van Aberdeen Asset Management. De bovenverdiepingen dienen een transformatie te ondergaan om geschikt te zijn als woning. De transformatie kan opgepakt worden in het kader van het project 'wonen boven winkels'.



Figuur 6.2: vooraanzicht vanaf de Beukerstraat

Een huidig plan voor de panden toont aan dat er woningen gecreëerd kunnen worden tussen de 80 en 120 m². In het kader van huisvesting voor jongeren is het meest geschikt om woningen te realiseren tussen de 50m² en 75m² of zelfstandige kamers of studio's. Bij de eerst genoemde afmetingen komt het aantal woningen op 8 tot 11. Wanneer er kleinere woningen te realiseren zijn kan het aantal uitgebreid worden tot 20 woningen. De huurprijs per woning zal voor jongeren dienen te komen op €500 per maand. Wanneer kamers of studio's gecreëerd worden met een kleinere afmeting kan de huur verlaagd worden naar €400 per maand.

De omgeving

Op deze centrumlocatie is het station gelegen op nog geen 10 minuten loopafstand. Daarnaast is op enkele minuten loopafstand een bushalte voor onder andere bus 82 naar Doetinchem en 80 naar Vorden. Aan de achterzijde van het pand is parkeergelegenheid aanwezig voor parkeervergunninghouders.

Daarnaast ligt het pand zeer dichtbij het winkelcentrum de Polsbroek. In dit winkelcentrum, op nog geen vijf minuten loopafstand, zijn onder andere een AH XL, Kruidvat en Etos gevestigd. Door de locatie in het centrum van de stad zijn ook nagenoeg alle overige winkelveorzieningen zeer dichtbij. Dit geldt eveneens voor de uitgaansgelegenheid voor jongeren. Restaurant en cafés aan onder andere de Houtmarkt zijn evenals de uitgaansgelegenheden op loopafstand. Iets verder weg gelegen zijn sportvoorzieningen. Op ongeveer 15 tot 20 minuten loopafstand zijn een voetbalvereniging, tennisvereniging, atletiekbaan en ijsbaan.

Aan de achterzijde van de panden bestaat de mogelijkheid om een groen hofje te realiseren. Op deze wijze hebben de bewoners direct een kleine groenvoorziening en buitenvoorziening ter beschikking. Daarnaast zijn de panden dicht gelegen bij de oude Berkel en de Grote Gracht. Met het parkje aan de Grote Gracht is er een groenvoorziening op loopafstand.

De woonvorm

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

Financieel

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

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

B. Groenmarkt 15-17

Aan de Groenmarkt 15-17 ligt een pand dat al geruime tijd leeg staat en in eigendom is van UGL Capital. In het pand is eind 2015 een entree gecreëerd voor de begane grond en een entree met toegang tot een trappenhuis voor de verdiepingen. Voorheen was het pand verbonden met de naastgelegen orthodontistenpraktijk. Het pand heeft een vloeroppervlakte van 547 m² verdeeld over vier verdiepingen. Het volledige pand stond te koop voor €398.000 of te huur voor €38.500 per jaar. Anno 2016 is de begane grond onder voorbehoud verhuurd en staan de verdiepingen te huur voor een bedrag van €25.000 per jaar. Het pand heeft de status van een beeldbepalend pand.



De woning

Het pand heeft een totaal oppervlakte van 547 m². Dit is verdeeld over de vier verdiepingen in het pand. Wanneer enkel gekeken wordt naar de etages is 412 m² vloeroppervlakte beschikbaar. Gezien over de drie etages kunnen hier per etage twee, drie of vier woningen gebouwd worden. In het pand komt dit neer op zes tot twaalf woningen op de etages. De begane grond van het pand is reeds in verbouw door een andere partij. Een winkel of horecavoorziening is in lijn met de binnenstadvisie van Zutphen: “De Groenmarkt wordt een aangenaam gebied voor cultuur, winkels en horeca” (Structuurvisie binnenstad Zutphen, 2012). Met zowel woningen als een commerciële functie in het gebouw kan van de Groenmarkt meer een verblijfplaats gemaakt worden, zoals eveneens beschreven is in de structuurvisie binnenstad (2012).

Figuur 6.3: vooraanzicht vanaf de Groenmarkt

Op de eerste en tweede etage van het pand is 137 m² vloeroppervlakte per etage vrij, de derde etage telt 138 m² vloeroppervlakte. Met de aftrek van een klein halletje blijft bij twee woningen per etage ongeveer 60 m² per woning over. Hiermee zal de woning een eetkamer/eetkeuken krijgen, een badkamer, toilet en één slaapkamer.

De omgeving

De Groenmarkt is een binnenstedelijke locatie in Zutphen. Aan de westkant van de Groenmarkt wordt via de Marspoortstraat de IJssel bereikt. Aan de oostkant is het horecagebied van de stad gelegen met de Houtmarkt en de Zaadmarkt.

Het treinstation ligt op loopafstand van de Groenmarkt. Met op ongeveer 10 minuten loopafstand is ook het winkelcentrum Polsbroek dichtbij. Het winkelcentrum en het centrum van de stad bieden voldoende winkelveorzieningen. Eveneens zijn er op loopafstand zeer veel eet- en uitgaansgelegenheden te vinden.

Op nog geen vijf minuten lopen van het pand is de IJssel gelegen. Met de IJssel, en de Grote Gracht, op loopafstand zijn er groenvoorzieningen in de buurt. Het pand biedt geen mogelijkheid om direct aangelegen groen of buitenruimte te bieden.

De woonvorm

Zoals beschreven kunnen er in het pand zes woningen van 60 m² of negen woningen van 40m² gerealiseerd worden. Deze woningen dienen door de verhuurder gelabeld te worden als woningen voor

jongeren. De jongeren behouden met eigen voorzieningen de gewenste zelfstandigheid van de woning. Er kan ook gekozen worden voor een optie waarbij per verdieping drie onzelfstandige kamerwoningen gerealiseerd worden. Hierbij worden per verdieping de keuken, badkamer en toilet gedeeld.

Financieel

Zoals beschreven zijn er twee opties mogelijk in het pand. Zowel de optie met zes huurappartementen als met negen kamers wordt nader financieel toegelicht.

Het pand blijkt financieel kansrijk te zijn. Bij het creëren van zes woningen is het pand net niet rendabel over 15 jaar met een prijs van €600 per maand. Echter is het verlies van €12.000 der mate klein dat dit opgevangen kan worden door bijvoorbeeld subsidies. Met het realiseren van negen kamers zal bij een prijs van €600 over 15 jaar ruim €300.000 winst gemaakt worden. Echter zal bij het realiseren van kamerwoningen een huurprijs van €400 aangehouden moeten worden.

C. Hagepoortplein 5a

Het Hagepoortplein is uit het vooronderzoek van Kool (2015) als een geschikt pand benoemd in Zutphen voor de transformatie naar jongerenhuisvesting. Dit pand is voorheen in gebruik geweest als kantoorpand van de Rabobank. Wegens centralisatie van de bank is het pand leeg komen te staan voor een kleiner klantcontactkantoor aan de Nieuwstad 1. Met een oppervlakte van ruim 2014 m² biedt het pand diverse mogelijkheden.



Figuur 6.4: aanzicht op de huidige hoofdingang

De woning

Het pand heeft een totaal vloeroppervlakte van 2014 m². Dit is verdeeld over drie verdiepingen. De begane grond is met 700 m² vloeroppervlakte de grootste etage. Op de twee verdiepingen samen is ongeveer 800–900 m² vloeroppervlakte over waar woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kunnen op de etages tussen de 8 huurappartementen of 20 studio's of kamerwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast is er een ruime kelder aanwezig in het pand. Deze kelder kan gebruikt worden door bewoners als opslagplaats of fietsenstalling.

De omgeving

Het pand heeft een zeer gunstige locatie. Zo is het gelegen dichtbij zowel het winkelcentrum Polsbroek als het binnenstadcentrum. Hiermee zijn voldoende winkelveorzieningen dichtbij gelegen. Daarnaast zijn eveneens horeca- en uitgaansgelegenheden zeer in de buurt te vinden. Vanaf het Hagepoortplein is op 15 minuten loopafstand een voetbalvereniging, tennisvereniging, atletiekbaan, tafeltennisvereniging en ijsbaan aanwezig.

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

De woonvorm

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

Financieel

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

D. Prinses Margrietstraat 1-3-5

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



Figuur 6.5: aanzicht vanaf de Prinses Margrietstraat

De woning

Het pand heeft een totaal vloeroppervlakte van 325 m². Dit is verdeeld over 175 m² op de begane grond en 150 m² op de eerste verdieping. Met een totaal perceeloppervlakte van 803 m² is er nog voldoende mogelijkheid om het pand uit te breiden. In de huidige staat is het mogelijk om vier woningen te realiseren. Dit betreft op de begane grond twee appartementen van ongeveer 50-60 m² en op de eerste verdieping twee appartementen van ongeveer 70 m². Het verschil in oppervlakte is vanwege de trapopgang aan de achterzijde van het pand. Hierdoor gaat veel ruimte op de begane grond verloren aan de hal. De zijaanbouw op de begane grond is in de huidige situatie het meest geschikt als opbergruimte en schuur voor de vier appartementen. Met een huursom van €2500 per maand voor het pand dient de huur per appartement op minimaal €625 te komen om geen verlies te maken.

Ook kan er voor gekozen worden om kleinere appartementen te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld vier onzelfstandige kamers op de benedenverdieping van 25 à 30 m² voor €350. Hierbij zou een badkamer en toilet gedeeld worden tussen twee appartementen. Op de bovenverdieping komen drie appartementen van 50 m² voor €400 per maand. Hiermee is meer geld beschikbaar voor verbouw van het pand in vergelijking met vier appartementen.

De omgeving

Het pand is gelegen aan de Prinses Margrietstraat. Dit is gelegen in het noorden van de wijk Waterkwartier op de rand met de wijk Noordveen.

Dichtbij gelegen op ongeveer 10 minuten loopafstand is zowel het winkelcentrum Polsbroek als de supermarkten Aldi en Coop. Ook is het stadscentrum op ongeveer 10 minuten loopafstand zeer dichtbij. De omgeving van het pand heeft daarnaast een vrij open en groene uitstraling. Ook is er voldoende ruimte op het terrein van het pand om een direct aangelegen groenvoorziening te creëren voor de bewoners. Voor dit pand geldt eveneens dat er dichtbij gelegen een voetbalclub, tennisclub, atletiekbaan, tafeltennisclub en schaatsbaan is.

Naast dat het station op ongeveer een kwartier loopafstand is stopt er een bus direct om de hoek richting station Zutphen en Laren. Op nog geen vijf minuten lopen is een bushalte waar bus 82 richting Doetinchem stopt. Tevens is de N348 snel bereikbaar waarmee onder andere Deventer goed te bereiken is over de weg. Op openbaar terrein direct voor het pand zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig.

De woonvorm

Het pand biedt de mogelijkheid tot het creëren van kleine en goedkope appartementen. Zoals beschreven kunnen er vier appartementen van tussen de 50 m² en 70 m² gecreëerd worden of zes à zeven studio's tussen de 25m² en 50m².

Financieel

Van de vier opties is dit het pand, op de Polbeek na, waar het minste in verbouwd hoeft te worden. Er zijn al kamerindelingen en het pand beschikt al over twee toiletten en één keukenblok op de begane grond en één toilet en één keukenblok op de eerste verdieping. Echter, in het pand zijn er nog geen natte cellen aanwezig. Tevens zal het aantal keukens en toiletten uitgebreid moeten worden.

6.1.2. De financiële haalbaarheid

Voor de vier meest geschikte panden is per pand de financiële haalbaarheid in kaart gebracht. Voor de vier panden is een berekening gemaakt van de aanschaf- en verbouwkosten en de opbrengsten. Hierbij is voor elk van de panden een berekening gemaakt voor het minimaal en maximaal aantal te bouwen woningen. Voor beide aantallen woningen is dit berekend met een huurprijs van €400 en €600 per maand. In tabel 6.2 zijn een aantal basis gegevens van de panden weergegeven. Wat betreft de huurprijs van de panden in de Beukerstraat is een inschatting gemaakt met een huurprijs van €100 per m² per jaar.

Tabel 6.2: kerngegevens van de vier meest geschikte panden

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

Aan de hand van de basisgegevens per pand zijn de berekeningen opgesteld met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Hierbij is een periode van 10 en van 15 jaar aangehouden. Wat betreft de verbouwkosten is uitgegaan van een bedrag van €1000 per m².

Voor een periode van 10 jaar blijkt dat geen pand met de huidige aanschaf- en verbouwkosten rendabel is. Over een periode van 15 jaar zijn wel twee panden rendabel. Echter is dit met een huurprijs van €600 per maand en het maximaal aantal woningen. Een deel van de kosten kan bespaard worden door een sturing op lagere verbouwkosten. Hierbij wordt dan gestreefd naar verbouwkosten rond de €700 à €800 per m². Daarnaast kan bij de aankoop van een pand door de gemeente de WOZ-waarde verlaagd worden van het pand waardoor op de waarde afgeboekt kan worden. Hierdoor is de aanschafprijs van het pand lager waardoor het meer kansen heeft voor herontwikkeling.

6.1.3. Herbestemmingskansen

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

Samen wonen met ouderen

Een mogelijke herbestemming kan gegeven worden aan appartementen in het pand van zorginstelling Polbeek. Het pand is gelegen aan de Dorenborchstraat 1 in de wijk Noordveen. In het pand wonen voornamelijk ouderen die een appartement huren via zorginstelling Polbeek. Daarnaast wonen er op de tweede etage bewoners via zorginstelling Humanitas en is er ruimte voor bewoners via het Leger des Heils. De minimale leeftijd voor inwoners van Polbeek is momenteel 55 jaar. Het onderzoek heeft uitgewezen dat Polbeek leegstand heeft en de noodzaak voor de toekomst ziet om de doelgroep voor de woningen breder te zien dan enkel ouderen. Polbeek heeft aangegeven bereidt te zijn een project aan te gaan met het verhuren van appartementen aan jongeren.



Figuur 6.6: aanzicht van Polbeek

De woning

De appartementen bevinden zich op de tiende verdieping in het pand van Polbeek. Het pand is nieuw gebouwd in 2013 waarmee de appartementen als nieuwbouw gezien worden. Dit geldt zeker omdat de appartementen nog nooit gewoond zijn geweest. De appartementen hebben één lange en één korte ronde zijde. De twee rechte zijdes van het appartement zijn ruim 8,5 meter. De korte ronde zijde is ongeveer 8 meter en de lange zijde is ongeveer 15 meter. Hiermee is het appartement ongeveer 100 m² en de kale huur bedraagt €794,38 per maand. Daarnaast wordt in Polbeek €183,25 aan servicekosten betaald. De totale huur komt hiermee op €977,63 per maand.

Er zijn twee type woningen beschikbaar. Beide woningen zijn voorzien van een open keuken en woonkamer. Daarnaast is er een ruime slaapkamer, een studiekamer, badkamer en toilet aanwezig. Eén appartement heeft een iets kleinere woonkamer omdat er een loggia van ongeveer 8 m² aanwezig is. De keuken heeft een inductiekookplaat, afzuigkap en inbouwkoelkast. De woningen kunnen zowel door één, twee of drie personen bewoond worden. Zo kan voor drie personen de slaapkamer, eventueel met de ruimte van de loggia, opgesplitst worden in twee slaapkamers. De studiekamer kan gebruik worden als derde slaapkamer.

De omgeving

De omgeving van de woning begint al in het pand van Polbeek zelf. Zo is op de begane grond in een eetruimte waar iets gegeten en gedronken kan worden. Daarnaast is er een kapper en kinderopvang aanwezig. Ook zijn er in de hal pooltafels en er worden dagelijks activiteiten georganiseerd. Met een Coöp op 5 minuten loopafstand is een supermarkt zeer dichtbij gelegen. Binnen 15 minuten loopafstand is een voetbalvereniging, tennisvereniging, atletiekbaan, tafeltennisvereniging en ijsbaan aanwezig.

De locatie is redelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Vanaf centraal station Zutphen is Polbeek te bereiken met bus 81 naar Deventer, 54 naar Laren of buurtbus 193 naar Vorden. Enkel stopt bus 193 voor de deur van Polbeek, de andere twee mogelijkheden stoppen op ongeveer 5 minuten loopafstand. Het Centrum van Zutphen ligt op nog geen 10 minuten afstand met de bus. Hiermee zijn de voorzieningen in het Centrum ook goed te bereiken met het OV.

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

De woonvorm

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

Het is van belang gebleken dat de jongeren een toegevoegde waarde leveren voor de ouderen. Hierbij dienen de jongeren die in Polbeek wonen niet enkel taken over te nemen maar iets extra's te doen voor de oudere bewoners.

Financieel

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

Hoendervanger, van der Voordt en Wijnja (2012) beschrijven dat het plaatsen van een binnenwand als inrichting €150 per m² kost voor een gemiddeld afgewerkte wand. Per appartement wordt ongeveer 5 meter geplaatst. Dit komt neer op een investering van €750 per appartement. In totaal komen de verbouwkosten hiermee op €2.250.

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

Samen wonen met statushouders

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

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



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

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

Heijmans One

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

Tabel 6.3: kosten Heijmans One

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



Figuur 6.8: inkijk in de Heijmans One

De Heijmans One kan aangeschaft worden voor een bedrag van de €76.650 per woning, zie tabel 6.3. Hierbij komt per jaar €750 aan onderhoudskosten en een erfpachtprijs van 5% per jaar van €275 per m². Met deze gegeven kosten de woningen €539,90 per maand voor een periode van 15 jaar. Bij een verhuur van €550 per maand wordt een winstpercentage tegen de 2% aangehouden. Hiermee zal de terugverdientijd van de woningen 12 jaar bedragen. Aan de gemeente Zutphen wordt dan ook geadviseerd om Heijmans One woningen te plaatsen. Zutphen zal met het plaatsten van de duurzame Heijmans One

woning één van de koplopers zijn in Nederland. Alle drie de locaties bieden ruimte in ieder geval 20 Heijmans One woningen te plaatsen. Echter zal vooraf geanalyseerd moeten worden per locatie voor welke periode de woning geplaatst kunnen worden. Het meest gunstig is één locatie voor een periode van 15 jaar met huurcontracten voor maximaal 5 jaar.

Labelen

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

6.2. Communicatie van de huidige huisvestingsmogelijkheden

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

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

6.3. Gewenste situatie

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

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

Daarnaast wordt in de ideale situatie een pauzelandchap in Zutphen gebruikt voor het plaatsen van Heijmans One woningen.

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

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

Impact

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

Tabel 6.4: twee meest kansrijke panden voor transformatie

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

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

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

In de planfase gelden de volgende KPI's

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

Vervolgens gelden tijdens het beheer de volgende KPI's

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

Stakeholders

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

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

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de woningcorporaties in Zutphen verschillend instaan tegenover een jongerenhuisvestingproject. Voor corporatie Ons Huis worden de kansen het hoogst ingeschat voor het aangaan van een jongerenhuisvestingproject. Voor de woningcorporatie zijn er twee mogelijkheden. Optie één is dat de woningcorporatie zelf aan de slag gaat met het pand en investeert in de aankoop en verbouw. Een tweede optie is dat de corporatie de investering laat doen door een externe partij en vervolgens de verhuur op zich neemt. Hiervoor dient echter wel een 'omweg' gevonden worden omdat dit volgens de nieuwe woningwet niet meer toegestaan is. Voor de Groenmarkt 15-17 heeft de eigenaar UGL Capital aangegeven bereid te zijn om te investeren in woningen op de etages. Voor de Prinses Margrietstraat 1-3-5 is aan te raden is dat een corporatie zelf een investering doet in het pand. Wegens de kleinschaligheid bedraagt dit geen grote investering.

Mogelijk de belangrijkste stakeholder voor een jongerenhuisvestingproject zijn de toekomstige bewoners. Zonder toekomstige bewoners heeft het jongerenhuisvestingproject geen kans van slagen. Het is van belang dat, zoals reeds opgesteld als KPI, een groot deel van de woningen al verhuurd is voor de oplevering. Hiermee zal tegen gegaan worden dat de woningen na oplevering direct leeg komen te staan. Tevens zal bij het vertrekt van een bewoner actief gezocht moeten worden naar een nieuwe bewoner. Dit kan zowel door verhuurder als door de andere bewoners zelf gedaan worden.

Investerings

In paragraaf 6.1 is de financiële haalbaarheid van de panden opgesteld. Hieruit is gebleken dat beide panden met een laag aantal woningen voor een lage prijs niet rendabel zijn. Er wordt een verlies geleden over een periode van 15 jaar tussen de €200.000 en €500.000. Hiermee lijkt het pand aan de Groenmarkt financieel voordeliger te zijn. Voor beide panden geldt dat het in redelijke tot goede onderhoudsstaat is waardoor verbouwkosten mogelijk laag gehouden kunnen worden. Daarnaast hoeven in het pand aan de Prinses Margrietstraat minder keukens en toiletten geplaatst te worden dan bij de Groenmarkt omdat een aantal reeds in het pand aanwezig is.

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

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

Risicoanalyse

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

6.4. Vervolgstappen

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

Tabel 6.5: vervolgstappen vanaf februari 2016

Vervolgstappen

1.	Oprichten van een communicatiemiddel / platform voor jongeren met de huidige woningvoorraad en nieuwbouw wat aansluit bij de behoefte van de jongeren
2.	Jongerenhuisvestingproject starten. Een haalbaarheidsonderzoek, specificatie van de investering, verhuurder zoeken, huurders zoeken, verbouw- en inrichtingsplan opstellen
3.	Mits een succesvol jongerenhuisvestingproject zal een vervolgonderzoek naar een grotere toevoeging aan jongerenhuisvesting plaatsvinden. Voor panden met ten minste ruimte voor 10 woningen volgt een haalbaarheidsonderzoek.

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

Daarnaast is het advies om een vervolg te geven aan het realiseren van een jongerenhuisvestingproject. De twee nader beschreven panden in paragraaf 6.3 bieden kansen voor een jongerenhuisvestingproject in Zutphen. Concreet zal met de corporaties en eigenaren van de panden het gesprek aangegaan moeten worden om concreet de vraag te stellen wie de exploitatie en mits mogelijk investering op zich kan nemen. Voor de Groenmarkt geldt dat eveneens met de huurder van de begane grond contact gezocht dient te worden om mogelijk een investering te realiseren. Voordat de verbouw kan starten zal een architect ingehuurd moeten worden om de nieuwe situatie in beeld te brengen. Daarnaast is het advies om op één of twee locaties een aantal Heijmans One woningen te plaatsen. Geschikt hiervoor is de woningbouwlocatie Noorderhaven en Leesten-Oost. De woningen dienen ten minste voor 15 jaar in Zutphen te staan (op verschillende locaties mogelijk) voor een huurprijs van €500 per maand.

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

6.4.1. Tijd, mensen, middelen en financiën

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

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

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

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

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

6.5. Motie SP

Dit onderzoek zal gebruik worden door de gemeente Zutphen om een antwoord te geven op de motie die opgesteld is door de SP. In de motie zijn vijf punten gesteld die de SP het college op draagt. Deze punten zijn onderstaand weergegeven en bondig van antwoord voorzien.

Voorwaarde a. De gemeente een actieve rol als verbinder inneemt

Om tot een basis te komen voor de uitvoering van de motie is door de gemeente ten eerste een onderzoek gedaan naar de woonwensen van de jongeren. De gemeente heeft vervolgens actief als verbinder getracht om de geuite woonwensen van de jongeren die deel hebben genomen aan het onderzoek en de mogelijkheden in Zutphen aan elkaar te koppelen. Op deze wijze zijn de vraag en het aanbod met elkaar verbonden. Daarbij zijn de woonwensen van de jongeren besproken met de woningcorporaties; Woonbedrijf ieder1, Woningstichting Ons Huis en St. Woningbedrijf Warnsveld, Zorginstelling Sutfene, Zorginstelling Polbeek en een aantal externe partijen (vastgoedeigenaren). Dit is gedaan om er achter te komen of in de praktijk de vraagkant te verbinden is met de aanbodkant. Tevens is in het onderzoek de huidige woningmarkt in kaart gebracht om na te gaan op welke wijze in de huidige woningvoorraad (koop/huur) in de gemeente Zutphen reeds woningen zijn die voor jongeren geschikt zijn.

Voorwaarde b. De doelgroep wordt betrokken

Bij de uitvoering van het onderzoek is de doelgroep jongeren betrokken door een enquête te verspreiden onder alle 6.334 jongeren tussen 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen. Hiervoor is gekozen om elke jongere zijn of haar stem te kunnen laten horen en zodat de jongeren direct betrokken waren bij het onderzoek. Om tussentijds de doelgroep aan te moedigen en mee te doen met het onderzoek is gebruik gemaakt van berichtgeving via Facebook en Twitter. Daarnaast zijn er twee groeps gesprekken georganiseerd. Dit is gedaan voor de jongeren die in de enquête hadden aangegeven geïnteresseerd te zijn om het meepraten over het onderzoek. Op 26 november 2015 heeft het eerste gesprek plaats gevonden met negen jongeren. Op 7 januari 2016 heeft in bijzijn van de wethouder wonen ook een tweede gesprek plaatsgevonden met vijf jongeren.

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

In het onderzoek is gezocht naar geschikte panden om transformatie te ondergaan naar woningen voor jongeren. In dit verband is intern binnen de gemeente nagegaan of gemeentelijke panden voor jongerenhuisvesting kunnen worden ingezet. Daaruit is onder meer naar voren dat bij een gemeentelijk pand evengoed een marktconforme prijs betaald moet worden door een investeerder waardoor er in principe geen financieel voordeel is. Verder is geconstateerd dat er op dit moment geen gemeentelijke panden leeg staan die voor jongerenhuisvesting geschikt zijn. Daarbij is de gemeente wel van mening dat het niet haar taak is om zelf een jongerenhuisvestingproject te realiseren. Wat zij wel kan doen is om een andere partij/of partijen er toe te bewegen om, indien zij dat ook mogelijk achten, zelf een huisvestingsproject voor jongeren te realiseren. Om na te gaan of zo'n project dan wel of niet valt onder het woningbouwcontingent zal daarvoor het gesprek worden aangegaan met de provincie Gelderland.

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

Om resultaten te vergelijken en kansen te onderzoeken is gezocht naar referenties. Een vergelijkbaar onderzoek is gevonden van de regio Achterhoek. De resultaten tussen de twee onderzoeken zijn vergeleken om verschillen en overeenkomsten te vinden. Daarnaast zijn projecten onderzocht die kansen bieden voor Zutphen. Dit is bijvoorbeeld het samen wonen met ouderen bij Humanitas in Deventer en Benring in Voorst, het realiseren van een compacte woning zoals bijvoorbeeld op basis van het Heijmans One concept, het wonen met statushouders en het gezamenlijk huren van een woning op basis van een friendscontract van onder andere Stadgenoot. Door deze verschillende projecten te onderzoeken is kennis opgedaan over de mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in Zutphen.

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

Het eindrapport over de woonwensen van jongeren en (on)mogelijkheden voor een jongerenhuisvestingproject was 28 januari 2016 gereed. De gemeente Zutphen gaat zelf geen jongerenhuisvestingproject realiseren maar gaat voor de uitvoering verder in gesprek met externe partijen en eigenaren. Uiterlijk 19 juni 2016 zal vanuit Wonen worden teruggekoppeld op welke wijze dit geresulteerd heeft in een project met jongerenhuisvesting. De voortgang vanaf februari 2016 is beschreven in paragraaf 6.6.

6.6. Conclusie

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

Het eerst advies bevat de (on)mogelijkheden van een jongerenhuisvestingproject in Zutphen. Omdat de vraag niet dermate hoog blijkt als op voorhand gedacht is het advies gegeven om een kleinschalig jongerenhuisvestingproject te starten. De meest geschikte mogelijkheden zijn er voor de transformatie van de Prinses Margrietstraat 1-3-5 naar zes woningen (twee appartementen en vier kamers) of de Groenmarkt 15-17 naar zes appartementen of 12 kamers. Ook is geadviseerd om ten minste één pauzelandchap, Leesten-Oost of Noorderhaven, te gebruiken voor het plaatsen van Heijmans One woningen voor een periode van 15 jaar met een huurprijs van €550 per maand. Tot slot biedt Polbeek de mogelijkheid tot het huisvesten van negen jongeren door middel van een friendscontract. Tabel 6.6 toont het advies met betrekking tot een jongerenhuisvestingproject.

Tabel 6.6: de mogelijkheden van een jongerenhuisvestingproject in Zutphen

<i>Locatie</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Aantal m²</i>	<i>Huurprijs per maand</i>
<i>Prinses Margrietstraat 1-3-5</i>	2 appartementen	Appartement 60 m ²	€600
	4 onzelfstandige kamers (per 2 kamers gedeelde voorzieningen)	Kamer 25-30 m ²	€400
<i>Groenmarkt 15-17</i>	6 appartementen	60 m ²	€600
	12 kamers	30 m ²	€400
<i>Heijmans One (Noorderhaven / Leesten-Oost)</i>	5-15	45 m ²	€550
<i>Polbeek</i>	9 onzelfstandige kamers (per 3 bewoners gedeelde voorzieningen)	Per 3 bewoners 100 m ² Slaapkamer 9-12 m ²	€325,88

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

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

Nawoord

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

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

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

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

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

Bronvermelding

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

Collegeakkoord 2014–2018. (2014). *Krachten Bundelen*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:rjFYQwDoV2wJ:https://www.zutphen.nl/College_en_organisatie/Burgemeester_en_wethouders/Collegeakkoord_2014_2018.org+&cd=13&hl=nl&ct=clnk&gl=nl

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

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

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

Gebiedsonwikkeling.nu. (2013). *CPO Alfabet Waalwijk*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van http://www.gebiedsonwikkeling.nu/workspace/uploads/2013.10.13_cpo-alphabet-waalw-525a52a377fb7.pdf

Graaf, de, A & Loozen, S. (2006). CBS: Uit huis gaan van jongeren. Geraadpleegd op 19 januari 2016, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/E8FB30AA-6C30-49B8-8359-D086E02A1CB9/0/2006k4b15p34art.pdf>

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

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

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

Heerde, van, L. (2014). *We lopen vast als er geen structurele oplossing komt*. Geraadpleegd op 21 september 2015, van http://content1.c.omroep.nl/urishieldv2/127m14c5c399565bf2700055ffd7b8000000.974206ec6937d0f08a2d047bb912d214/nos/docs/220115_verblijfsvergunningen.pdf

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

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

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

Jong, de, Boers, Wegstapel en Meulenbroeks, (2014). *Woonagenda en woningmarktonderzoek stadsregio Arnhem Nijmegen*. Geraadpleegd op 3 september 2015, van <http://www.destadsregio.nl/publicaties/publicaties-wonen/woningmarktanalyse/woonagenda-en-woningmarktonderzoek-stadsregio-arnhem-nijmegen>

KCWZ. (2008). *Wonen voor alle leeftijden*. Geraadpleegd op 2 november 2015, van http://www.kcwz.nl/doc/klantparticipatie/Wonen_voor_alle_leeftijden.pdf

Kerncijfers Gemeente Zutphen. (2015). *Kerncijfers Gemeente Zutphen*. Geraadpleegd op 15 oktober 2015.

Kool, L. (2015). *Van leegstand naar droomland*. Saxion Deventer, afstudeerscriptie.

Luijten, L. (2013). *Studentenhuisvesting in Nederland*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <http://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/279861/FINAL%208-13%20Lilian%20Luijten.pdf?sequence=1>

Localfocus. (2015). *Aantal uitkeringen per gemeente op januari 2015*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <https://localfocus2.appspot.com/556ed1ed64086>

Noij, S.J.M.P. (2015). *Krimpregio's en Degrowth*. Geraadpleegd op 7 september 2015, van <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/15/Noij.pdf>

Noordam, M. (2015). *Wetsvoorstel moet tijdelijke huurovereenkomsten voor jongeren mogelijk maken*. Geraadpleegd op 5 oktober 2015, van <http://www.vastgoedjournaal.nl/news/17699/57/>

Noorderhaven. (2015). *Noorderhaven Zutphen*. Geraadpleegd op 10 september 2015, van <http://www.noorderhavenzutphen.nl/>

Nu.nl. (2015). *Meer studenten blijven thuis wonen*. Geraadpleegd op 27 oktober 2015, van <http://www.nu.nl/economie/4136583/meer-studenten-blijven-thuis-wonen.html>

Omgevingsagenda. (2015). *Omgevingsagenda Stedendriehoek*. Gedownload op 15 september 2015, van <http://www.regiostedendriehoek.nl/de-agenda>

Ontwikkelingsvisie 2020. (1999). *Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020*. Gemeente Zutphen.

Ooms, S. & Steetskamp, L. (2011). *De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting*. Geraadpleegd op 14 december 2015. Gemeente Amsterdam.

Parool. (2015). *Vluchtelingen gaan in Amsterdam samenwonen met studenten*. Geraadpleegd op 21 september 2015, van

<http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/4134078/2015/09/02/Vluchtelingen-gaan-in-Amsterdam-samenwonen-met-studenten.dhtml>

Popupcity. (2012). *Cargotectural Futurism: New Designs For New Dilemmas*. Geraadpleegd op 15 september 2015, van <http://popupcity.net/cargotectural-futurism-new-designs-for-new-dilemmas/>

Popupcity. (2013). *Tiny Pop-Up Modules Change The Way Students Are Housed*. Geraadpleegd op 15 september 2015, van <http://popupcity.net/tiny-pop-up-modules-change-the-way-students-are-housed/>

Rijksoverheid. (2015). *Veranderingen studiefinanciering*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/studiefinanciering/inhoud/vernieuwde-studiefinanciering>

Rijksoverheid. (2015). *Uitleg huurtoeslag*. Geraadpleegd op 29 oktober 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurtoeslag/inhoud/uitleg-huurtoeslag>

Rood Jong SP. (2010). *Zwartboek: De Klopperspanen*. Geraadpleegd op 28 oktober 2015, van <http://zutphen.sp.nl/files/zwartboek-kloppers-rood-zutphen-webeditie.pdf>

Rutgers, J. (2015). *Resultaten enquête Jong Wonen: Zicht op de woonbehoefte van jongeren die binnen vijf jaar in of naar de Achterhoek verhuizen*. Geraadpleegd op 7 september 2015, van <http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2015/06/Resultaten-enquête-Jong-Wonen-eindrapport-juni-2015.pdf>

Saris, P. (2012). *Herstructurering als effectief instrument in krimpregio's*. Gedownload op 21 september 2015. Real Estate & Housing: Technische Universiteit Delft.

Socius Wonen. (2015). *De Saffier*. Geraadpleegd op 5 oktober 2015, van <http://www.sociuswonen.nl/de-saffier.html>

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

SP Zutphen. (2015). *Succes SP voorstel jongerenwoningen aangenomen*. Geraadpleegd op 3 september 2015, van <http://zutphen.sp.nl/nieuws/2015/06/succes-sp-voorstel-jongerenwoningen-aangenomen>

Stadgenoot. (2015). *Huren met je vrienden*. Geraadpleegd op 10 september 2015, van <http://www.stadgenoot.nl/huren/vrije-sector-huur/huren-met-je-vrienden/>

Staytoo. (2015). *Staytoo Apartments*. Geraadpleegd op 8 september 2015, van <http://www.staytoo.de/contell/cms/server/staytoo/index.html>

Stentor. (2015). *Wonen in een oud stukje Warnsveld*. Geraadpleegd op 9 september 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/wonen-in-oud-stukje-warnsveld-1.5186749>

Stentor. (2014). *Vrees voor groot tekort betaalbare huurwoningen in Stedendriehoek*. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/brummen/vrees-voor-groot-tekort-betalbare-huurwoningen-in-stedendriehoek-1.5184814>

Stentor. (2014). *ING: Stedendriehoek bouwt komende jaren mogelijk te veel nieuwe woningen*. Geraadpleegd op 14 september 2014, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/ing-stedendriehoek-bouwt-komende-jaren-mogelijk-te-veel-nieuwe-woningen-1.4873677>

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

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

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

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

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

Stoeldraijer, L. (2014). *Jongeren blijven langer thuis wonen*. Geraadpleegd op 22 september 2015, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/6EB95395-FEE2-4744-931A-07A85B2E3042/0/20140406b15art.pdf>

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

Thomsen, J. & Eikemo, T, A. (2010). Gedownload op 10 oktober 2015, van <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs10901-010-9188-3>

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

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

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

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

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

Visierapport Barendrecht. (2011). *Patrimonium visierapport Barendrecht*. Geraadpleegd op 3 december 2015, van http://www.patrimoniumbarendrecht.nl/uploads/tx_dddownload/Visitatierapport_Patrimonium_Barendrecht.pdf

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

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

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

Woningmarktonderzoek Zutphen 2014 (2014).

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

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

Woningbouwplanning. (2014). *Woningbouwplanning 2014 Zutphen*. Gemeente Zutphen.

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

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

Zinsmeister, J. (2005). *Leeftijd bewust personeel is noodzaak in zorginstellingen*. Gedownload op 5 oktober 2015, van https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=32&ved=0CCUQFjABOB5qFQoTCIbmIuiqqsgCFQFVFAodeQAHQA&url=http%3A%2F%2Fwww.hva.nl%2Fbinaries%2Fcontent%2Fassets%2Fsubsites%2Fkc-dem-carem%2Fassets_1%2Fleeftijdbeust_personeelbeleid-hva-dem-site&usq=AFQjCNGJRbtvXMy7GG0uvXJw3ZG9jv1-Rg&cad=rja

Bijlage

I. Motie

m23



MOTIE: Jongerenhuisvesting

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

Constateernde dat

- a. in het bespreekstuk voor de Voorjaarsnota jongerenhuisvesting twee maal genoemd wordt als voorwaarde voor een gezonde en vitale stad waarin jongeren meedoen¹;
- b. de SP in 2013 aandacht heeft gevraagd voor jongerenhuisvesting en dat het college op 4 november 2013 heeft toegezegd in het kader van de leegstandnota hier aandacht aan te besteden;
- c. tot op heden nog geen concrete stappen zijn ondernomen om tot een concreet project te komen;
- d. uit het recent verschenen woningmarktonderzoek naar voren komt dat er onvoldoende betaalbare woningen voor jongeren zijn en dat het gevolg is dat zij uit Zutphen wegtrekken en daarmee ook de met deze groep samenhangende werkgelegenheid.

Overwegende dat

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

Draagt het college op

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

En gaat over tot de orde van de dag.

Indiener(s)

E. Verhoog



¹ pagina 6 werk en pagina 11 duurzaam handelen

II. Interviews

Interviews

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

III. Onderzoeksresultaten

IV.1. Literatuuronderzoek

Deelvraag 1.1 en 1.2

Jongeren

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

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

Wat betreft de groep werkende jongeren is zichtbaar dat Zutphen een relatief hoog percentage jeugdwerkloosheid heeft (Collegeakkoord 2014–2018, 2014). Dit is geen opvallende bevinding wegens het hoge aandeel personen in Zutphen met een bijstandsuitkering (Localfocus, 2015). Zo telt Zutphen op 1 oktober 2015 ruim 6000 inwoners met een uitkering. Dit komt neer op 22,8% van de beroepsbevolking (Stentor, 2015).

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

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

In het onderzoek worden de jongeren in bijzondere instellingen niet gevraagd de enquête in te vullen. Onderzoek van Hogeschool van Amsterdam (HVA) stelt dat personeel van zorginstellingen

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

Het uit huis gaan

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

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

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

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

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

Krimp en ontgroening

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

draagkracht voor voorzieningen zal dalen. Onder de noemer leefomgeving behoren aspecten zoals de sociale veiligheid, huishoudensamenstellingen en de fysieke staat van gebouwen. De daling in draagkracht voor voorzieningen wordt vooral ervaren in Zutphen voor de voorzieningen voor jongeren.

De krimp in Zutphen is de laatste jaren aan de gang en lijkt in een neerwaartse spiraal te zijn. Zo zijn er grote organisaties zoals Liander en Paperlinx vertrokken (Stentor, 2015) en failliet (Stentor, 2015). Deze ontwikkelingen zorgen voor minder werkgelegenheid in de stad wat er indirect voor zorgt dat er 'jonge' inwoners in de stad wegtrekken.

Huisvestingbehoefte

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

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

Onderwerp	Resultaat jongeren in Zutphen	Resultaat jongeren in de Achterhoek
Gemiddelde leeftijd	23 jaar	25 jaar
Verdeling man / vrouw	56% vrouw en 44% man	65% vrouw en 35% man
Verdeling woonsituatie	56% inwonend 16% alleenstaand 26% samenwonend	46% inwonend 22% alleenstaand 28% samenwonend
Verdeling in opleidingsniveau	39% MBO 28% HBO 11% WO 22% basis/voorgezet onderwijs	37% MBO 31% HBO 10% WO 20% basis/voorgezet onderwijs
Verhuizen naar ...	38% wil binnen Zutphen en 28% maakt het niet uit	80% wil binnen of naar de Achterhoek
Verhuizen binnen Zutphen/Achterhoek naar tijd	18% wil binnen 6 maanden binnen Zutphen verhuizen	32% wil binnen 6 maanden binnen de Achterhoek verhuizen
Belangrijkste verhuisredenen	35% zelfstandig wonen 19% groter wonen 9% gezinssamenstelling en school/studie dichtbij	50% zelfstandig wonen 30% gezinssamenstelling 23% groter wonen
Type woning * Belangstelling per type los bevroegd in Zutphen	61% huurwoning 51% koopwoning 52% huur appartement/studio	49% huurwoning 20% koopwoning 31% maakt niet uit
Type bouw * Belangstelling per type los bevroegd in Zutphen	55% bestaande bouw 73% bestaande bouw 31% transformatie leegstand 21% maakt niet uit	12% nieuwbouw 16% bestaande bouw 72% maakt niet uit
Woonbehoeften * Belangstelling per type los bevroegd in Zutphen	98% de prijs 83% winkelveorzieningen 82% oppervlakte 82% sociale veiligheid	35% de prijs 24% omgeving 9% werk / studie dichtbij 8% oppervlakte
Problemen bij het zoeken naar een woning	44% prijs te hoog 30% wachttijd te lang 30% geen geschikt aanbod	52% geen geschikt aanbod 48% prijs te hoog 42% wachttijd te lang
Huurprijs	94% onder de €700 per maand Meeste vraag €350 – €500	78% onder €710 per maand Meeste vraag €389 – €557
Koopprijs	€100.000 – €200.000	€150.000 – €200.000

Daarnaast zijn de huisvestingbehoefte van jongeren onderzocht door Wiederhold (2014). Uit het onderzoek blijkt dat jongeren veel behoefte hebben aan privacy, betaalbaarheid en groenvoorzieningen in de buurt. Daarnaast blijkt uit het thesisonderzoeksrapport van Wiederhold (2014) dat aspecten zoals betaalbaarheid, materiaalgebruik, het delen van ruimtes en het belang van duurzaamheid behoren tot huisvestingsbehoeften. Uit haar onderzoek is gebleken dat voor jongeren de betaalbaarheid en goede

voorzieningen dichtbij belangrijk gevonden worden. Daarnaast vinden jongeren de beschikking over privacy en duurzaamheid belangrijke aspecten. Minder belangrijk en behoeft wordt bevonden, in tegenstelling tot resultaten uit literatuur, het delen van activiteiten of ruimtes met buurtbewoners. Tevens worden de resultaten van Wiederhold ondersteund door Donken (2015). Donken (2015) geeft aan dat de betaalbaarheid en identiteit van de woningen van groot belang is voor jongeren.

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

Deelvraag 2.1 en 2.2

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

Ontwikkelingen en plannen dienen in lijn te zijn met de woonvisie van de gemeente Zutphen. Deze woonvisie is in 2013 opgesteld en geldt tot en met 2017. In de huidige situatie, waarbij dit vraagstuk is ontstaan, dient rekening gehouden te worden met de opgestelde doelen in de woonvisie. In de woonvisie, en de ontwikkelingsvisie 2020 (1999) staat opgesteld dat de huidige bestaande identiteit behouden dient te blijven. Onder de huidige identiteit van Zutphen wordt het volgende verstaan.

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

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

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

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

Duurzaamheid

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

In de regio Stedendriehoek, waar Zutphen onderdeel van uitmaakt, speelt het thema duurzaamheid en energieneutraal een belangrijke rol. De regio wil zich profileren als de Cleantech Regio door zich in te zetten op innovatieve oplossingen, een circulaire economie en het versterken van een groene en schone leefomgeving (Omgevingsagenda, 2015). De regio Stedendriehoek heeft in 2015 de EO Weijers prijsvraag mogen uitvoeren met als doel het zoeken naar creatieve en innovatieve oplossingen om als regio in 2030 energieneutraal te zijn. De winnaars van de EO Wijers prijsvraag hebben geen directe link en zijn niet concreet van toepassing op het stageonderzoek.

Investerings en exploitatie

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

Voor het creëren van huisvesting is het van belang dat het financieel haalbaar is voor de verhuurder. Wegens de lage kapitaalkracht van doelgroep dienen de financiën nauwkeurig in kaart gebracht te worden om financiële haalbaarheid te kunnen bewerkstelligen. Wanneer een pand reeds voor lange tijd leeg staat wordt door Arcadis (2013) gesteld dat de eigenaar van het pand op de waarde af dient te boeken. Op deze wijze kan het pand tegen een relatief lage prijs aangeboden worden aan de doelgroep. Dat het afboeken op de waarde van leegstaande panden een oplossing kan zijn tegen leegstand wordt ondersteund door onderzoek van DTZ Zadelhoff (Vastgoedmarkt, 2012). Bij het afboeken op de waarde van een leegstaand pand zal tevens beroep worden gedaan op het transformeren van leegstaand vastgoed. Een voorbeeld van transformatie in Apeldoorn is door City Side Apartments een kantoorpand getransformeerd tot starterswoningen. City Side Apartments heeft als doel om oude 'waardeloze' kantoren op A-locaties te transformeren naar appartementen. Het oude kantoorgebouw in Apeldoorn wordt getransformeerd tot 26 appartementen van 28 tot 65 m² voor een huurprijs onder de €700 per maand. Hiermee vallen de appartementen in de sociale huursector waardoor de bewoners, van 23 jaar en ouder, huursubsidie aan

kunnen vragen. In het onderzoek Van leegstand naar droompand (Kool, 2015) worden diverse voorbeelden van transformatie benoemd. Tevens is in Nederland door de overheid een Transformatieteam opgezet als gevolg van het hoge aantal leegstaande panden. Het transformatieteam, die zich onder andere richten op jongeren, stelt dat jongeren vooral gesteld zijn op een binnenstedelijke locatie. Daarnaast stellen jongeren veelal een lage prioriteit aan het afwerkingsniveau en de uitstraling van het pand (Transformatieteam, 2015).

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

Een andere vorm van investeren is crowdfunding. Uit onderzoek van Kool (2015) blijkt dat crowdfunding kansen kan bieden voor transformatie en jongerenhuisvesting. Crowdfunding zorgt voor draagkracht en maakt het voor een vastgoedeigenaar een nieuwe invulling voor een pand te vinden. Echter kan een nadeel zijn dat het in combinatie met andere investeerders niet tot werking komt omdat het relatief een onbekende methode is. Ook zal de gemeente zelf niet investeren in het project. In Utrecht is anno 2015 een project met studentenhuysvesting gerealiseerd door middel van crowdfunding. Via de organisatie CrowdAboutNow is in vijf maanden tijd het streefbedrag van een half miljoen overtreft met een investering van bijna zeven ton voor het realiseren van 180 studentenwoningen (CrowdAboutNow, 2015). De investeerders in het project verdienen over een periode van 7 jaar de investering terug met een rente van 42% over de gehele looptijd.

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

De woningmarkt

Het vinden van een financieel geschikte woning blijkt voor jongeren een lastig obstakel. De drempel voor jongeren om over te stappen op sociale huur is veelal te hoog stelt Noordam (2015). De nieuwe Huisvestingswet 2014 en de Woningwet maken het mogelijk voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar om een tijdelijke huurovereenkomst te tekenen. Hierdoor wordt de doorstroom vereenvoudigd. Dit houdt in dat het voor jongeren mogelijk is om een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. De tijdelijke huur gaat in voor een periode van vijf jaar als niet meer voldaan wordt aan de bedoelde doelgroep. Dit geldt

bijvoorbeeld voor studentenwoningen. In deze periode van vijf jaar kan de verhuurder met ‘dringend eigen gebruik’ beroep doen op de woning waardoor de huurovereenkomst vervalt. Als dit niet gedaan wordt zal na een periode van vijf jaar het huurcontract voor onbepaalde periode zonder huurverhoging gelden.

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

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

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

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

Dat in de gemeente Zutphen de mogelijkheid aanwezig is om tegen zeer lage koopprijs woningen te realiseren blijkt bijvoorbeeld uit de zes woningen die gerealiseerd gaan worden in Hellenkamp in Warnsveld (Stentor, 2015). De zes woningen die gebouwd worden op het terrein van een voormalige supermarkt en later installatiebedrijf worden in de markt gezet voor een koopprijs tussen de €158.000 en 182.000 per woning van ruim 100 m².

Zutphen is met haar woningbouw afhankelijk van het woningcontingent dat opgesteld is door de provincie Gelderland. In 2010 is in dat verband een maximaal aantal (netto) te bouwen woningen voor de 7 gemeenten binnen de Regio Stedendriehoek af gesproken. Voor in de periode 2010 t/m 2019 was dat voor de gemeente Zutphen netto 1375 woningen. In de jaren 2010 t/m 2014 zijn netto 701 woningen gebouwd en op basis daarvan zou vanaf 01-01-2015 nog netto 674 woningen kunnen worden gerealiseerd. Omdat ondertussen aan een update van het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2015 t/m 2024 wordt gewerkt zal het aantal te bouwen woningen veranderen. Op dit moment is nog niet formeel bekend hoeveel gemeente Zutphen in die periode mag bouwen. Wel is het zo dat het aantal te bouwen woningen in Zutphen voor het merendeel wordt ingevuld door de realisatie van woningen op de 3 prioritaire locaties; Noorderhaven, herstructurering Waterkwartier en Leesten-Oost tot aan de Houtwal. Wat er daarnaast op andere locaties nog bijgebouwd kan worden daar moet steeds zorgvuldig mee om worden gegaan. Indien voor jongeren het tot een huisvestingsproject zou komen dan moet daarvoor het gesprek worden aangegaan met de provincie Gelderland. Dit zou eventueel kunnen op basis van de provinciale brief in verband met de huisvesting van urgente doelgroepen. De

huurdervereniging Samen Eén uit Eerbeek uit onderzoek concludeert dat de regio stedendriehoek de komende jaren zal kampen met een tekort aan huurwoningen (Stentor, 2014) wordt dit tegengesproken door onderzoek van de ING. Onderzoek van de ING (Stentor, 2014) wijst uit dat de regio Stedendriehoek de komende jaren ruim in de woningvoorraad zal zitten waardoor een overschot in plaats van tekort aan woningen op de markt ontstaat.

Het aanbieden van woningen tegen een lage prijs is te realiseren wanneer efficiënt met de ruimte omgegaan wordt. Het creëren van compacte woningen met een laag aantal vierkante meter is een ontwikkeling die de laatste jaren steeds vaker zichtbaar is. Deze woningen zijn ontworpen om de ruimte optimaal te benutten of te besparen. Hierbij kan gedacht worden aan een opklapbaar bed, halve verdiepingen in de woning of componenten met een dubbele functie. Op deze wijze kan ruimte en indirect kosten bespaard worden, wegens de mogelijkheid om meerdere woningen te plaatsen op een oppervlakte waar 'normaal' één woning gestaan had. Voorbeelden hiervan zijn de appartementvorm van de XSDeluxe (2015), de Zweedse studentenwoningen van Tengbom en het Duitse project Staytoo (2015). Tevens is dit aspect zichtbaar met een complete woning van bouwbedrijf Heijmans (2015). De woningen van Heijmans One vallen in de prijscategorie koop van €70.000 tot €80.000 of huur rond de €700 per maand. De Heijmans One zijn ontworpen voor de generatie jongeren die teveel verdient voor sociale huur en te weinig voor de vrije huursector. De woning kunnen geplaatst worden op een pauzelandschap in beheer van bijvoorbeeld een corporatie. Voor de Heijmans One zal een gebruikersovereenkomst in plaats van een huurcontract afgesloten worden en het behoort tot het roerend goed. Heijmans stelt het haar rekenmodel voor de One woning (Prijsoverzicht Heijmans One, 2015) dat de woning voor een periode van 15 jaar voor 30 woningen van €76.650 per woning. De grondprijs in Zutphen voor woningen bedraagt ongeveer €275 exclusief BTW. Aangezien het gaat om tijdelijke woningen is er sprake van erfpacht. Voor erfpacht geldt dat er 5% per jaar betaald wordt van de grondprijs. Dit komt voor de Heijmans One van 45 m² uit op €618,75 per jaar. Inclusief onderhoudskosten van €750 per jaar bedraagt de minimale huur €539,89 per jaar per woning in de Cruise Control uitvoering voor een periode van 15 jaar. Het project van Tengbom zijn studentenwoningen die naast ruimtebesparend ook duurzaam geproduceerd en recyclebaar zijn. Daarnaast is eveneens door Tengbom het project 'container village' ontwikkeld. Deze woonvorm met containers wordt door diverse organisaties al gebruikt voor het creëren van bijvoorbeeld kantoorruimtes of hotelkamers. Het fenomeen om met containers een stadsdeel te maken is tevens terug te vinden in steden als Amsterdam, London en New York.

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

dergelijke contract constructie aan te gaan met huurder waardoor voor gemeentes inzicht in de woonsituatie verdwijnt, zo blijkt uit onderzoek van Jansen (Utrecht nieuws, 2015).

Het friendscontract is een contractvorm die vooral aangegaan wordt voor een woning in de vrije sector. Dit houdt in dat de huurprijs boven de liberalisatiegrens van €710,68 ligt. Het is bij de veel corporaties die friendscontracten aanbieden niet mogelijk een woning te huren met het contract in de sociale huursector. Dit is om doorstroom te behouden in de sociale huur. Bij het friendscontract heeft de huurder enkel een opstal- en woonhuisverzekering via de verhuurder. Inboedel-, brand- of aansprakelijkheidsverzekering zal door de huurder zelf afgesloten moeten worden. Voor de woning kan op elk moment het huurcontract opgezegd worden. Wanneer bijvoorbeeld één huurder de woning verlaat moeten de andere bewoners zorgen voor het opbrengen van de totale huur. Wanneer de ondertekende van het contract de huur opzegt kan het contract overgenomen worden door een andere huurder of dient de woning door de andere bewoners verlaten te worden. De woning kan enkel betreden worden als het gezamenlijke inkomen van de inwoners boven de vrije huursector grens ligt. Het totale inkomen van de bewoners zal dan ook doorgegeven worden aan de belastingdienst.

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

Tegenwoordig is de levensverwachting van ouderen in Nederland stijgend (CBS, 2011). Daarnaast blijven ouderen langer vitaal en wonen langer zelfstandig. Dit zorgt tevens voor een relatief stijgend aantal ouderen in verzorgingstehuizen. Een manier waarop hiervoor een oplossing gevonden kan worden is het huisvesten van ouderen samen met jongeren. Zo worden twee huisvestingbehoevende doelgroepen voorzien waarbij de ouderen huishoudelijke hulp en gezelschap krijgen en de jongeren een betaalbare woning. Dit wordt reeds gedaan bij Humanitas in Deventer. Bij Humanitas wonen zes jongeren in een woning ter waarde van €300 per maand. Ter compensatie van de huur dienen de jongeren ten minste 30 uur per week met de ouderen op te trekken waarbij zoal klusjes in huis, boodschappen doen en een praatje maken toe behoren (Humanitas, 2015). Eveneens wordt in Utrecht bij verzorgingshuis Tolsteeg (Duic, 2015) de combinatie gemaakt tussen woningen voor jongeren en woningen voor ouderen. Tevens is hier van belang dat de jongeren en starters 'gevoel hebben met de situatie' (Duic, 2015). Dit project aan de Tolsteeg, genaamd De Saffier, bevat 49 kamers en 111 studio's voor jongeren. De woonruimtes lopen uiteen van 19 tot 60 m² voor een huurprijs van €375 tot €750 per maand. Dit project is gefinancierd door middel van crowdfunding. Door bijdrages van minimaal €250 euro is een bedrag van ruim €150.000 opgehaald. Bij het investeren van meer dan €10.000 krijg je een studio in het gebouw ter beschikking. Daarnaast krijgen de bewoners de mogelijkheid om de eerste 2 jaar huur in één keer te betalen met korting van 2 maanden (Socius, 2015). De ontwikkeling is eveneens te zien in een aantal andere landen zoals België, Duitsland en Frankrijk (KCWZ, 2008).

De gemeente Zutphen is vanaf september 2015 bezig met het huisvesten van statushouders voor zowel tijdelijke als langdurige opvang. Voor het vinden van langdurige huisvesting kan de koppeling gemaakt worden met het huisvesten van jongeren in Zutphen. Bij interesse van jongeren in het samenwonen met statushouders, bijvoorbeeld leeftijdsgenoten of alleenstaanden die een helpende hand zoeken, kan deze huisvesting van twee doelgroepen op één locatie plaats vinden. Uit onderzoek door Van Heerde (2014) is

gebleken dat het langdurig huisvesten van statushouders geen eenvoudig vraagstuk is. De grootste doelgroep statushouders zijn jongeren onder de 23 jaar waardoor enkel huursubsidie verkregen kan worden bij een woning onder de €401 per maand. Tevens zijn procedures veelal te langdradig waardoor men te lang in de tijdelijk opvang blijft voordat gezocht kan worden naar een vaste woning. Voor deze jonge doelgroep statushouders zou een combinatie met het huisvesten van jongeren een uitkomst kunnen bieden. Bij het delen van een woning of pand tussen jongeren en statushouders leren statushoudersleeftijdsgenoten kennen waardoor een instroom in de maatschappij vereenvoudigd kan worden. Een organisatie die zich bezig houdt met het samen huisvesten van jongeren en statushouders is De Key in Amsterdam. Zo worden momenteel in het oude GAK kantoor woningen gerealiseerd voor 250 studenten en 250 statushouders (Parool, 2015).

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

IV. II Veldonderzoek

Deelvraag 1.1 en 1.2

Jongeren

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

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

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

Uit huis gaan

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

Waterkwartier en Zuidwijken) ondervinden allen een stijging vanaf een hogere leeftijd (26–30). Deze stijgingen en dalingen kunnen duiden op het uit huis gaan van jongeren.

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

Huisvestingbehoefte

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

Deelvraag 2.1 en 2.2

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

Investeren en exploitatie

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

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

Oosterbaan en Hoogeveen (persoonlijke communicatie, 17-12-2015) zien niet de hoge noodzaak in Zutphen tot het creëren van jongerenhuisvesting. Dit is zowel omdat de stad niet voldoende aantrekkelijk is voor jongeren als de mening dat er al voldoende woningmogelijkheden zijn in Zutphen. Daarnaast wil ieder1 het labelen van woningen verminderen om ervoor te zorgen dat iedereen de mogelijkheid heeft om te reageren op alle sociale huurwoningen. Oosterbaan stelt dat het immers niet de taak is van corporatie om specifiek voor één doelgroep te verhuren maar gewoonweg binnen de sector sociale huur. Ook is gecombineerde huisvesting vaak op papier een goed initiatief terwijl in de praktijk dit veelal te veel begeleiding en zorg kost. Het passend toewijzen zal mogelijk voor jongeren het vinden van een woning makkelijker worden maar actief bouwen of transformeren voor jongeren lijkt niet aan de order te zijn. Ook zijn Oosterbaan en Hoogeveen van mening dat de vraag groter lijkt dat het is omdat jongeren tegenwoordig direct een grote en betaalbare woningen willen terwijl ruim 20 jaar geleden jongeren genoeg namen met een klein 'oud' studentenkamertje.

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

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

Woningmarkt

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

Eén van de geschikte locaties, nog niet nader benoemd door Kool (2015, is in het centrum de Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61. Dit betreft ruimtes die momenteel leegstaan boven winkels. De ruimtes, verdeeld over de 1^e, 2^e en deels 3^e verdieping, bestaan uit 380 tot 565 m² op de 1^e verdieping, 455 tot 640 m² op de 2^e verdieping en 110 m² op de 3^e verdieping. Met een totale ruimte in de pand van 945 tot 1315 m² biedt deze locatie ruime mogelijkheden voor woningen voor jongeren. Daarnaast is de locatie gelegen midden in het centrum van Zutphen aan het einde van het winkelgebied de Beukerstraat. Voor deze panden is reeds een woningbouw ontwerp opgesteld door Aberdeen Asset Management.

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

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

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

Aan de hand van het veldonderzoek kan ondersteund worden dat friendscontracten een goed alternatief bieden voor jongeren om op een goede locatie een betaalbare woning te huren aldus Hoentjes (persoonlijke communicatie, 2015). Hoentjes verteld dat er geen onderscheid in het aanbod wordt gemaakt voor deze contractvorm zolang elke bewoners maar de beschikking van een eigen slaapkamer heeft van ten minste 12 m². Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de contractvorm door met name hoogopgeleiden en studenten. Tot slot stelt Hoentjes dat het succes met name ervan afhangt of de woningmarkt en de woningvraag juist in beeld is.

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

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

IV. Brief huisvesting urgente doelgroepen



De colleges van Burgemeester en Wethouders
van de Gelderse gemeenten

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

Geacht college,

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

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

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

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

telefoonnummer (026) 359 92 66

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0280010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

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



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

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



plv. Commissaris
van de Koning



secretaris

V. Onderzoeksrapport resultaten van de enquête

Jongerenhuisvestingonderzoek Zutphen 2015



Leon Kool
Gemeente Zutphen
08-02-2016

Jongerenhuisvestingonderzoek Zutphen 2015

Resultatenrapport woonwensen van de jongeren in Zutphen



Leon Kool
Gemeente Zutphen
Managementstage jaar 4
Facility Management, Saxion te Deventer
08-02-2016

Samenvatting

Dit rapport geeft de onderzoeksresultaten weer van het kwantitatieve veldonderzoek. Dit betreft zowel analyses die gemaakt zijn over de gehele populatie als analyses over de respons van de enquête.

De populatie in Zutphen toont aan dat er op 1 oktober 2015 6334 jongeren in Zutphen woonachtig zijn die geboren zijn tussen 1 oktober 1998 en 1 oktober 1984. De analyses van de populatie geven weer dat de groepen 17 en 18 jarigen veruit de meeste personen bevatten. De overige leeftijden zijn ongeveer gelijk verdeeld. De verdeling naar geslacht is in procenten exact in evenwicht. Op gebied van de populatie naar woonwijk en leeftijd is zichtbaar dat in Zutphen veel jongeren op jonge leeftijd wegtrekken uit de buitenste wijken zoals Warnsveld en Leesten en dat jongeren naar mate ze ouder worden zich sneller vestigen op een centrumlocatie. Vanaf ongeveer de leeftijd 26 jaar is te zien dat jongeren echter weer wegtrekken uit het centrum en bijvoorbeeld in Warnsveld of Leesten gaan wonen.

De jongeren in Zutphen zijn over het algemeen bereid om binnen Zutphen te blijven wonen. Wel is veelal studie een reden om weg te trekken voor jonge jongeren. Dit kan gezien worden als de oorzaak van het wegtrekken van jonge jongeren uit Leesten en Warnsveld zoals reeds vermeld. De jongeren die in Zutphen willen blijven wonen zijn vooral geïnteresseerd om te wonen in het Centrum of Noorderhaven. Daarnaast zijn de wijken Warnsveld en Leesten zeer populair bij voornamelijk jongeren boven de 25 jaar of jongeren die reeds aan samen wonen of een gezin toe zijn.

Voor jongeren blijkt een huurwoning of huurappartement het meest populair te zijn. Daarnaast zijn vooral jongeren boven de 25 jaar en hoger opgeleide jongeren geïnteresseerd in een koopwoning. De jongeren onder de 25 jaar zijn daarentegen geïnteresseerd in een zelfstandige kamer. Een onzelfstandige kamer is door de jongeren in Zutphen minder gewenst. Naast het type woning valt te stellen dat nieuwbouw het meest gewenste soort woning is. Een iets kleinere groep wil bestaande bouw en maar een zeer kleine groep heeft interesse in een getransformeerd leegstaand pand. De jongeren die willen huren zijn vooral op zoek naar een woning in de sociale huursector. Hierin zijn woningen van €500 en €600 kale huur het meest gewenst. Het koopsegment toont een ander beeld, hier is naast een grote vraag naar goedkopere woningen (€100.000 – €124.000) ook een grote vraag zichtbaar in de duurdere koopwoningen van meer dan €175.000. Naar verhouding tussen de gewenste prijs en gewenste oppervlakte van de woning valt op dat jongeren een redelijk realistisch beeld hebben over wat mogelijk is. Zo is er geen interesse in bijvoorbeeld zeer dure huurwoningen voor de kleinste afmeting of zeer goedkope huurwoningen met een grote afmeting. De meeste interesse is er voor koopwoningen boven de 80 m² en huurwoningen tussen de 50 en 80 m².

Het blijkt dat jongeren bij het zoeken van een woning de betaalbaarheid het belangrijkste vinden. Dit wordt gevolgd door het oppervlakte van de woning, winkelveorzieningen in de buurt en sociale veiligheid. Jongeren blijken recreatie en ontspanning in de buurt veel minder belangrijk te vinden dan op voorhand gedacht. Te concluderen is dat jongeren graag zelfstandig wonen en op zichzelf zijn. Enkel heeft een klein deel interesse in het samen wonen met vrienden of leeftijdsgenoten. Tevens is een deel van de jongeren geïnteresseerd om te wonen in een wijk met veel gezinnen (met kinderen) en de mogelijkheid tot werk aan huis. Twee woonvormen zijn wel zeer gewenst gebleken. Dit zijn de compacte eengezinswoning en het compacte appartement.

Inhoudsopgave

Samenvatting	79
Inhoudsopgave	80
Inleiding	81
1. De populatie	82
1.1. Resultaat van de enquête	85
2. Algemene informatie	86
3. Huidige woonsituatie	88
4. Woningtype	94
5. Prijsstelling	97
6. Doelgroepshuisvesting	101
7. Woonwijken	107
8. Woonbehoeften	111
9. Wat kan Zutphen doen om jou te behouden	114
10. Groepsgesprekken	115
11. Interpretatie en conclusie	117
Bijlage	118
I. Brief en enquête	119
II. Tabellen bij figuren	128

Inleiding

Dit rapport is opgesteld tijdens het onderzoek naar de woonbehoeften van jongeren in de gemeente Zutphen. Als onderdeel van dit onderzoek is een enquête verstuurd naar alle 6334 jongeren tussen 17 en 30 jaar in de gemeente Zutphen. De populatie bestaat uit de jongeren in Zutphen die op 1 oktober 2015 wonen in Zutphen en geboren zijn tussen 1 oktober 1998 en 1 oktober 1984. De respons op deze enquête is verwerkt en geanalyseerd om inzicht te verkrijgen in de wensen en behoeften van jongeren in de gemeente Zutphen. Dit rapport geeft de onderzoeksresultaten weer.

Voor het onderzoek is bewust de keuze gemaakt voor een dataverzamelmethode aan de hand van een enquête over de gehele populatie. Dit is gedaan om een volledig beeld te krijgen van de woonwensen van de jongeren. In het onderzoek is rekening gehouden met een minimale respons van 5%. Er zijn in het totaal 367 enquêtes ingevuld. Met een behaalde 5,8% is de minimale respons behaald. Ondanks dat voorafgaand aan het onderzoek een hoger responsaantal verwacht werd is het onderzoek statistisch verantwoord. De verwachting lag hoger omdat de resultaten van het Woningmarktonderzoek 2014 en de motie van SP doet vermoeden dat de noodzaak hoog is.

Het rapport bestaat uit elf hoofdstukken. De hoofdstukken geven ieder een onderwerp weer dat door middel van de enquête onderzocht is. In dit rapport worden enkel resultaten weergegeven die voort gekomen zijn uit het kwantitatieve veldonderzoek. Deze resultaten zijn weergegeven in de hoofdstukken 2 tot en met 9. Hoofdstuk geeft hier voorafgaand aan analyses weer die gemaakt zijn aan de hand van de gegevens van de populatie. Na de enquêteresultaten volgt in hoofdstuk 10 een kort verslag van de bijeenkomst die georganiseerd is. De bijeenkomst zorgt voor specifiekere kennis over de wensen en behoeften van de jongeren in Zutphen. Tot slot wordt in hoofdstuk elf de interpretatie en conclusie beschreven.

1. De populatie

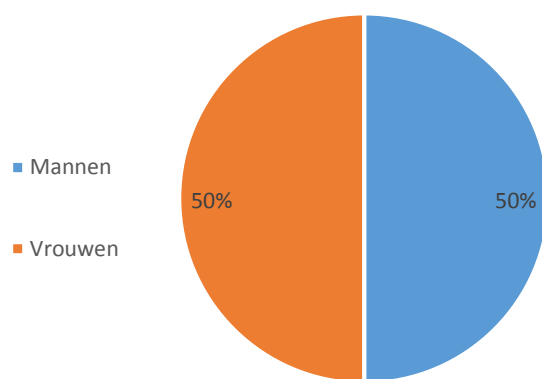
Aan de hand van het persoonsgegevensbestand zijn een aantal analyses gemaakt. Deze analyse geven een beeld hoe de bevolking tussen de 17 en 30 jaar opgebouwd is in de gemeente Zutphen.

Op 1 oktober 2015 is de selectie gemaakt van alle jongeren in Zutphen. Deze selectie bevat alle jongeren die in Zutphen wonen op 1 oktober 2015 en geboren zijn tussen 1 oktober 1984 en 1 oktober 1998. Hiermee behoren alle jongeren in Zutphen tussen de 17 en 30 jaar bij de doelgroep. De selectie is exclusief de jongeren in bijzondere instellingen. Onder de bijzondere instellingen vallen zorginstellingen, zoals GGNet en Sutfene, en de jeugdgevangenis. De groep personen die worden bestaat uit 6334 personen. Dit is de populatie van het onderzoek. Uit de populatie van het onderzoek zijn op voorhand een aantal analyses gemaakt.

De eerste analyses die gemaakt zijn geven inzicht in de indeling van de populatie. Hierbij is gekeken naar onder andere de hoeveelheid mannen en vrouwen in de populatie, de hoeveelheid personen per wijk en de verdeling naar leeftijd. Deze analyses geven een eerste beeld van de opbouw van de populatie in Zutphen. Dit kan bij de analyses na de afname van de enquête gebruikt worden om resultaten te onderzoeken.

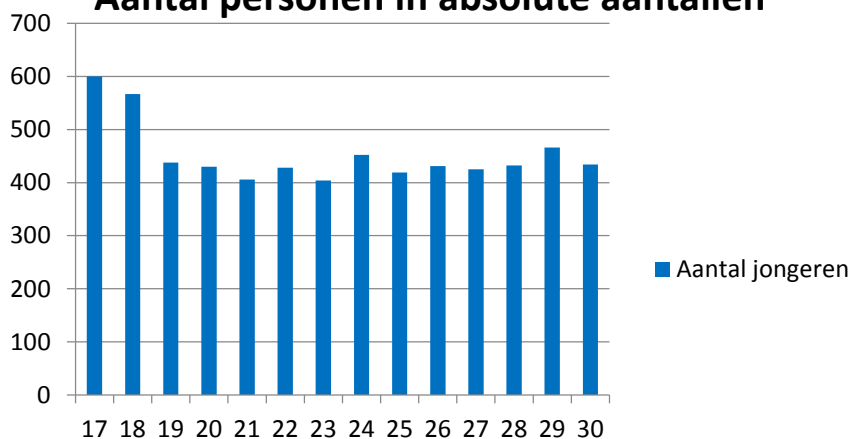
De populatie van het onderzoek, bestaande uit 6334 jongeren, bevat een gelijk aantal mannen als vrouwen. Naast de verdeling naar geslacht is de populatie geanalyseerd op basis van de verhouding naar leeftijd. Hierbij zijn alle 14 leeftijden die in het onderzoek aangeschreven worden (17 tot en met 30) gehanteerd. Uit deze analyse, weergegeven in figuur 1.2 en 1.3, blijkt dat in Zutphen de meeste jongeren aanwezig zijn in de leeftijd 17 en 18 jaar. Na 18 jaar is een opvallende daling aan het aantal jongeren zichtbaar van ruim 550 naar ruim 400. Vanaf de leeftijd 19 jaar is de groep jongeren redelijk stabiel, waarbij het per leeftijd schommelt tussen 400 en 470 personen. In figuur 1.3 is dit te zien met 9% in 17 en 18 jaar en 6/7% in andere leeftijden.

Doelgroepverdeling naar geslacht



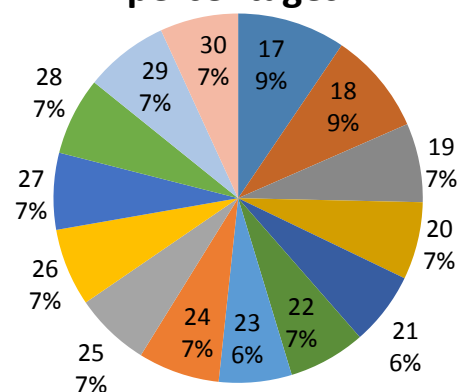
Figuur 1.1: groepsindeling in percentages naar geslacht

Aantal personen in absolute aantallen



Figuur 1.2: aantal jongeren in absolute aantallen naar leeftijd

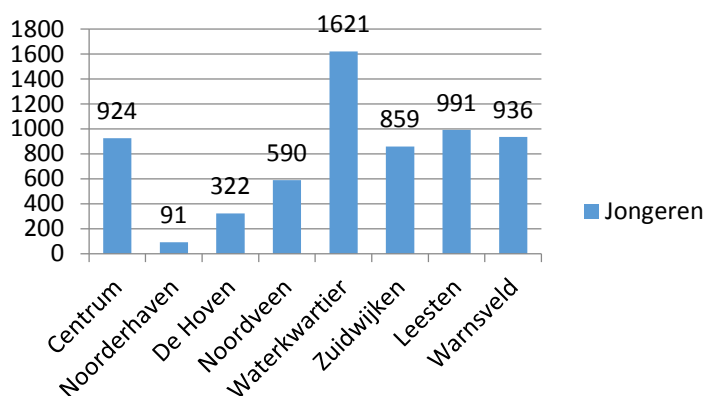
Aantal personen per leeftijd in percentages



Figuur 1.3: aantal jongeren in percentages naar leeftijd

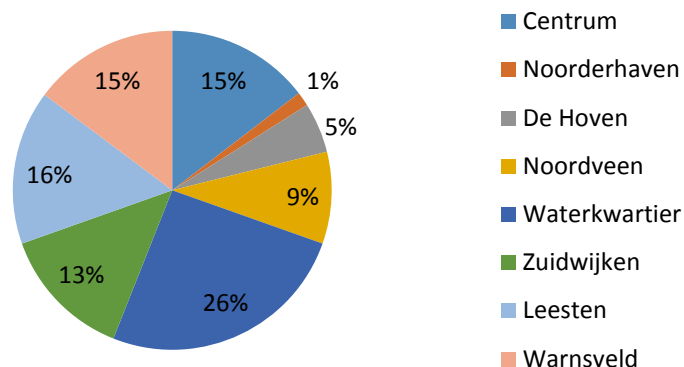
Naast de indeling van de populatie naar leeftijd is de populatie naar woonwijk geanalyseerd. Hieruit blijkt dat de meeste jongeren woonachtig zijn de wijk waterkwartier. Dit wordt gevolgd door Leesten, Warnsveld en het Centrum waar bij alle drie een vergelijkbaar aantal jongeren wonen. Dit is in figuur 1.4 en 1.5 in zowel absolute als relatieve aantallen weergegeven.

Jongeren per wijk in absolute aantallen



Figuur 1.4: aantal jongeren in absolute aantallen naar wijkindeling

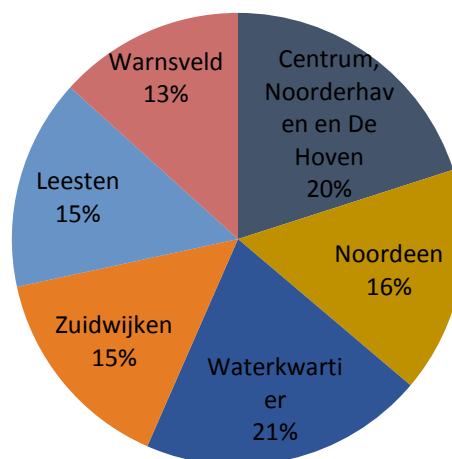
Jongeren per wijk in percentages



Figuur 1.5: aantal jongeren in percentages naar wijkindeling

Om inzicht te krijgen of het aantal jongeren dat in een wijk woont groot is, is het aantal jongeren per wijk uit figuur 1.4 en 1.5 geanalyseerd aan de hand van het totaal aantal inwoners per wijk. Dit is weergegeven in figuur 1.6. In deze aantallen zijn het aantal jongeren in het Centrum, Noorderhaven en De Hoven samengevoegd. Wanneer het aantal jongeren per wijk en het aantal jongeren per wijk in verhouding met het totaal aan bewoners wordt vergeleken valt op dat in het Waterkwartier en het Centrum (inclusief Noorderhaven en De Hoven) de meeste jongeren wonen. Opvallend is dat in Warnsveld veel jongeren wonen, het hoogste aantal na Waterkwartier en Leesten, echter is het aantal jongeren in verhouding met het totaal aantal inwoners het laagst in Zutphen.

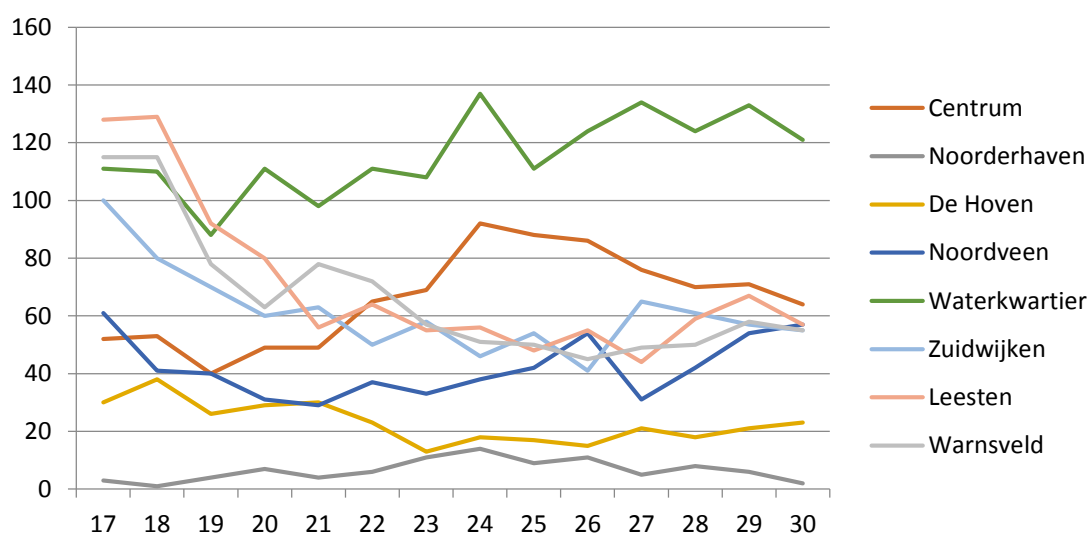
Aantal jongeren per wijk ten opzichte van de totale bevolking



Figuur 1.6: aantal jongeren per wijk in percentages naar totale bevolking

Om de verhouding in de wijken nader te analyseren is een analyse gemaakt van de levensopbouw per wijk. Dit is weergegeven in figuur 1.7. Dit figuur geeft het aantal jongeren per woonwijk naar leeftijd weer. In dit figuur zijn een aantal bevindingen zichtbaar. Zo is te zien dat Warnsveld en Leesten de twee wijken zijn met de meeste jongeren van 17 en 18 jaar. Echter daalt het aantal jongeren zeer snel vanaf de leeftijd 19 jaar. Dit aantal daalt in Leesten en Warnsveld van respectievelijk 130 en 115 naar ongeveer 60 en 80 in de leeftijd 21 jaar. Vervolgens neemt de daling afnemend toe waarna er vanaf de leeftijd 27 jaar in beide wijken een lichte stijging zichtbaar is. Deze zelfde ontwikkeling is zichtbaar in de Zuidwijken. Hier daalt het aantal echter al vanaf de leeftijd 17 jaar maar wel minder snel. Dezelfde ontwikkeling is daarnaast in nog kleinere mate zichtbaar in Noordveen.

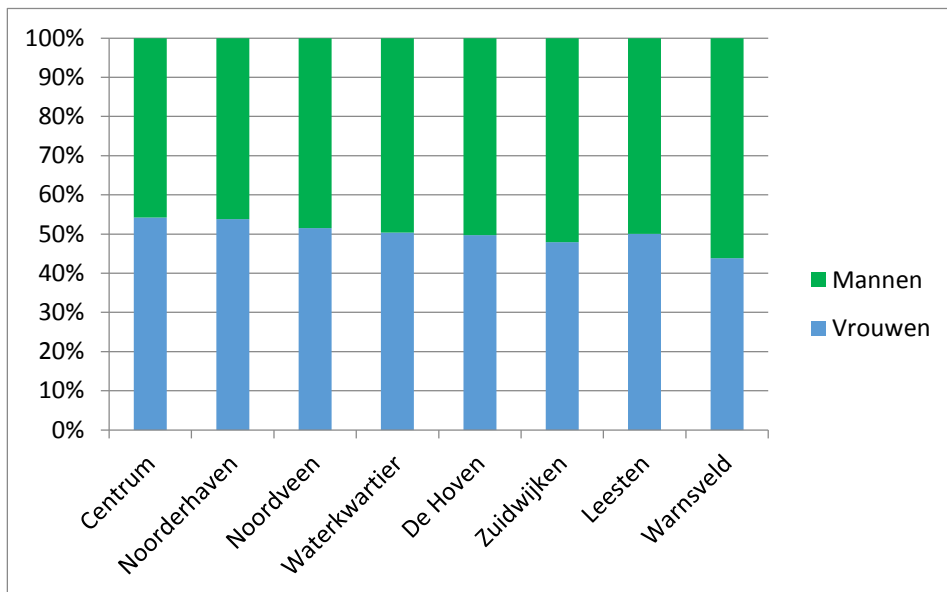
Een andere duidelijke ontwikkeling is zichtbaar in het Waterkwartier en het Centrum. In het Waterkwartier is een hoog aantal jongeren vanaf de leeftijd 17 die over het algemeen, weliswaar met pieken en dalen, een stijging ondervindt. Opvallende pieken zijn het lage aantal 19-jarigen en hoge aantal 24-jarigen. Vanaf ongeveer de leeftijd 20 jaar wonen in Zutphen absoluut gezien de meeste jongeren in Waterkwartier. In het Centrum is in de lage leeftijden een laag tot gemiddeld aantal jongeren woonachtig. Het aantal jongeren ondervindt een stijging vanaf 19 jaar doorlopend tot 24 jaar. Na de leeftijd 24 jaar is het opvallend dat een daling zichtbaar is. Echter is het Centrum vanaf ongeveer 23 jaar de wijk met het op één na meeste aantal jongeren. Ondanks de daling blijft het Centrum de op één na meeste aantal jongeren bevatten. Tot slot is in Noorderhaven op veel kleinere schaal een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar als in het Centrum. Een directe stijging aan inwoners doorlopend tot 24 jaar waarna een daling zichtbaar is.



Figuur 1.7: aantal jongeren per wijk naar leeftijd

Deze bevindingen zijn vergeleken met het aantal mannen en vrouwen naar wijkindeling. Hierin valt op dat in de Zuidwijken en Warnsveld meer mannen wonen en in Centrum en Noorderhaven gemiddeld meer vrouwen. De andere wijken zijn allen redelijk verdeeld.

Uit figuur 1.7 en 1.8 zijn een aantal verbanden te concluderen. Zo kan gesteld worden dat Noordveen, Leesten en Waterkwartier wijken zijn die allen een stijging ondervinden in de hogere leeftijdscategorieën. Het Centrum ondervindt een stijging tot 24 jaar en vervolgens een daling. Hieruit kan geconcludeerd worden dat jongeren graag naar het Centrum verhuizen, echter op 'hogere leeftijd of bij het samenwonen gaat men ergens anders wonen.



Figuur 1.8: verdeling mannen en vrouwen naar wijk

1.1. Resultaat van de enquête

De analyses zijn uitgevoerd met 367 ingevulde enquêtes. Dit is een respons van bijna 6%. In het onderzoek is rekening gehouden met een foutenmarge van 5% en een betrouwbaarheidspercentage van 95%. Gesteld kan worden dat het onderzoek representatieve uitkomsten weergeeft met deze percentages. Dit wordt ondersteund wanneer gekeken wordt naar de tools van Checkmarket en Allesovermarktonderzoek.nl. Bij het gebruik van de tool van Checkmarket (2015)¹ kan zowel de foutenmarge als het minimale responsaantal berekend worden. Hieruit blijkt dat een onderzoek met een populatie van 6334 en een respons van 367 enquêtes een foutenmarge van 4.97% heeft. De minimale respons met een populatie van 6334, een foutmarge van 5% en een betrouwbaarheidspercentage van 95% is 363 (Checkmarket, 2015). Dit wordt ondersteund door de tool van Allesoveronderzoek.nl (2015)² waar een respons van 362 behaald dient te worden.

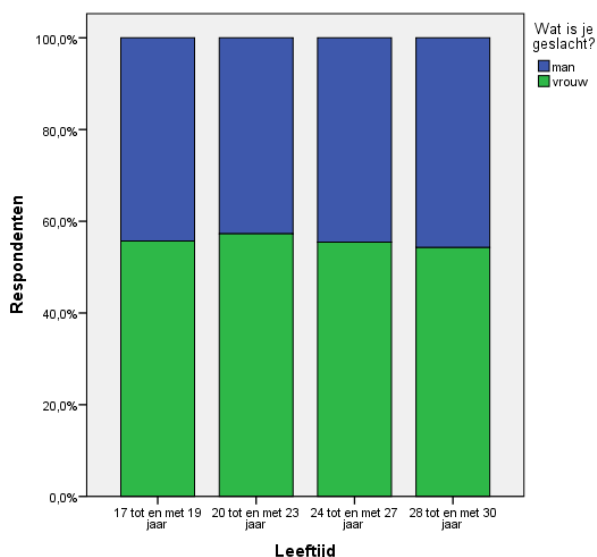
Vanaf hoofdstuk 2 zijn de resultaten van de enquête weergegeven. Dit is opgebouwd uit algemene informatie en een aantal hoofdstukken met betrekking tot de wensen en behoeften van de jongeren.

¹ Checkmarket. (2015). *Steekproefcalculator*. Geraadpleegd op 25 november 2015, van <https://nl.checkmarket.com/marktonderzoek-hulpbronnen/steekproefcalculator/>

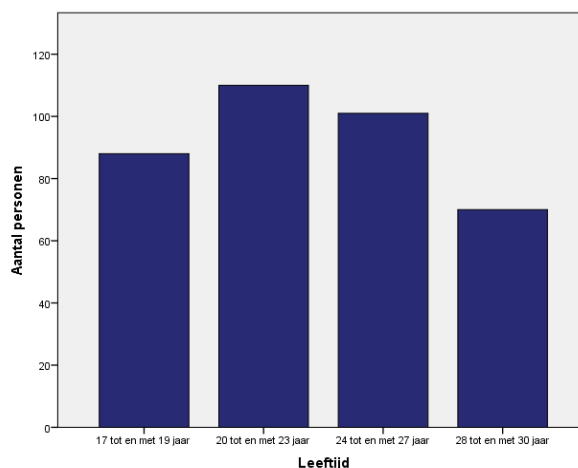
² Allesoveronderzoek. (2015). *Steekproefcalculator*. Geraadpleegd op 25 november 2015, van <http://www.allesovermarktonderzoek.nl/steekproef-algemeen/steekproefcalculator>

2. Algemene informatie

In totaal hebben 367 jongeren de enquête ingevuld voor het onderzoek. Van de respondenten is 44,2% man en 55,8% vrouw. Wat betreft de leeftijd zijn de meeste respondenten tussen de 20 en 23 jaar. Met net minder gevolgd door 24 tot 27 jaar en 17 tot 23 jaar. De aantallen respons zijn in verhouding per leeftijd wel ongeveer naar verwachting. Dat de groepen 17–19 en 28–30 de minste respons weergeven is omdat deze groepen met maar drie leeftijden ook de minste personen bevatten.



Figuur 2.1: respondenten naar leeftijd en geslacht



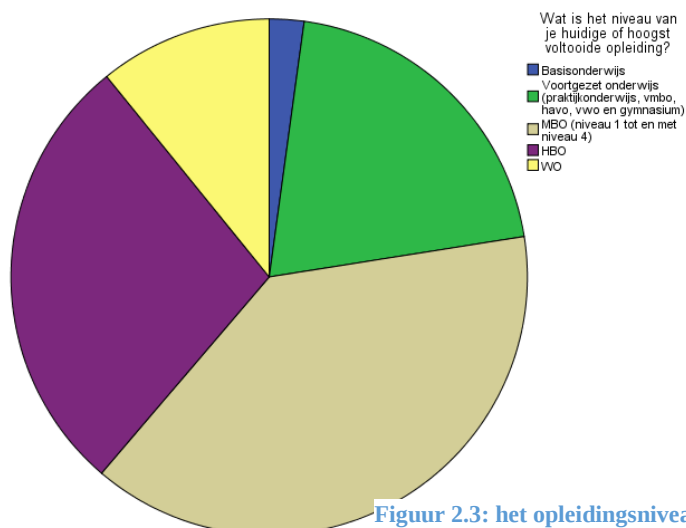
Figuur 2.2: respondenten naar leeftijd

Bij vergelijking tussen de aantallen in de populatie en de behaalde respons valt weinig bijzonders op. Enkel valt op dat niet de groep 20 tot en met 23 jaar de grootste groep onder de respondenten is maar 24 tot en met 27 jaar. Verder zijn net als in de populatie onder de respondenten de oudste en de jongste groepen het kleinst.

Tabel 2.1: respondenten naar leeftijd

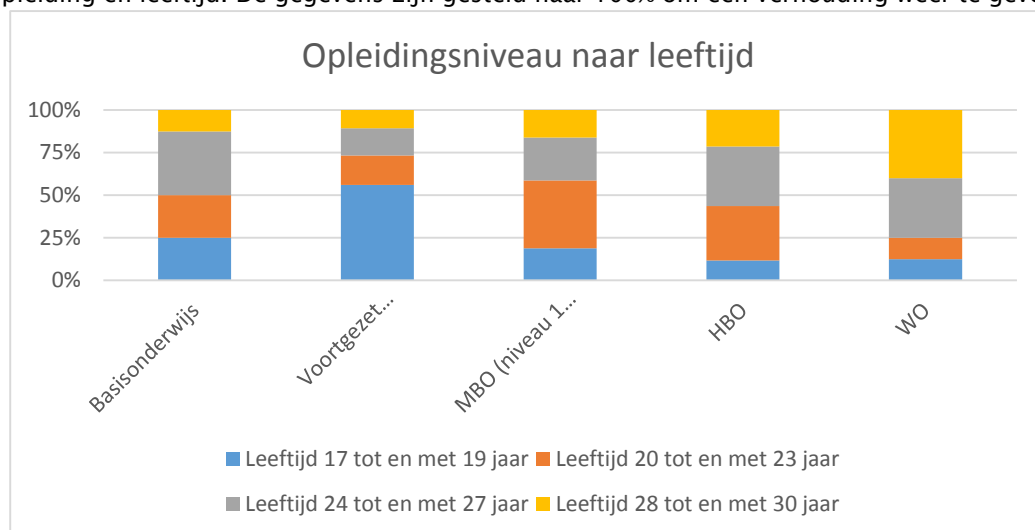
		Leeftijd			
		Respons aantal	Respons in %	Totale populatie	Populatie in %
Valid	17 tot en met 19 jaar	88	23,8	1605	25,3
	20 tot en met 23 jaar	110	29,8	1668	26,3
	24 tot en met 27 jaar	101	27,4	1727	27,3
	28 tot en met 30 jaar	70	19,0	1332	21,0
Totaal		369	100,0	6334	100,00

De groep bevat met name personen met als hoogst volttooide of huidige opleiding MBO (niveau 1 tot en met 4) (bijna 39%). Daar op volgend zijn het grootst de jongeren met het niveau HBO (28%) en het voorgezet onderwijs (20%) als huidige of hoogst afgeronde opleiding. Tot slot is bijna 11% universitair opgeleid en 2% heeft enkel het basisonderwijs afgerond, weergegeven in figuur 2.3. Tot slot is een logische verwachting te zien op gebied van werkzame jongeren. Hoe hoger de leeftijd des te hoger het percentage werkende jongeren.



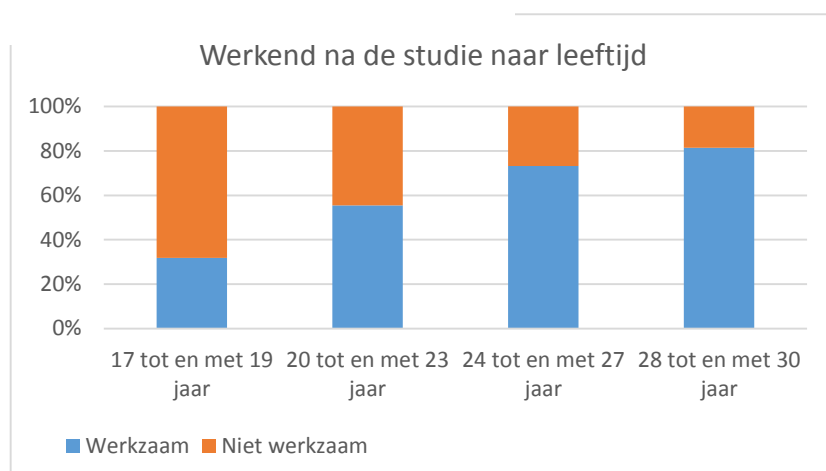
Figuur 2.3: het opleidingsniveau

Over het algemeen kan gesteld worden dat de jonge jongeren in Zutphen gemiddeld lager opgeleid zijn dan de oudere jongeren. Onder de HBO en WO opgeleiden is meer dan de helft boven de 24 jaar. Dit kan verklaard worden doordat deze opleidingen door veel jongeren op een latere leeftijd gestart wordt. De laagste leeftijdsgroep heeft een hoog aandeel op het voortgezet onderwijs omdat veel 17- en 18-jarigen nog op de middelbare school zitten. Figuur 2.4 geeft het aantal respondenten weer naar opleiding en leeftijd. De gegevens zijn gesteld naar 100% om een verhouding weer te geven.



Figuur 2.4: opleidingsniveau naar leeftijd

Een deel van de respondenten volgt geen opleiding. Aan deze jongeren is de vraag gesteld of men momenteel werkend is. Hierin is een patroon naar verwachting zichtbaar. Zo is onder jongste groep jongeren enkel 30% werkend en onder de oudste groep jongeren 80%. De leeftijd bepaald de mate waarin de jongeren aan het werk zijn na het eventueel volgen van een opleiding. Dit is te weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5: werkende jongeren naar leeftijd

Tot slot is de huidige woonwijk van de respondenten in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de meeste respondenten wonen in Waterkwartier, gevolgd door Warnsveld, Centrum en Leesten. Het enige verschil in jongeren per woonwijk is te zien in Warnsveld en Leesten. In de totale populatie stond Warnsveld op de 3^e plek en Leesten op de 2^e plek waar het onder de respondenten andersom is. Over het algemeen komen de respondenten naar verhouding uit dezelfde wijken als de totale populatie.

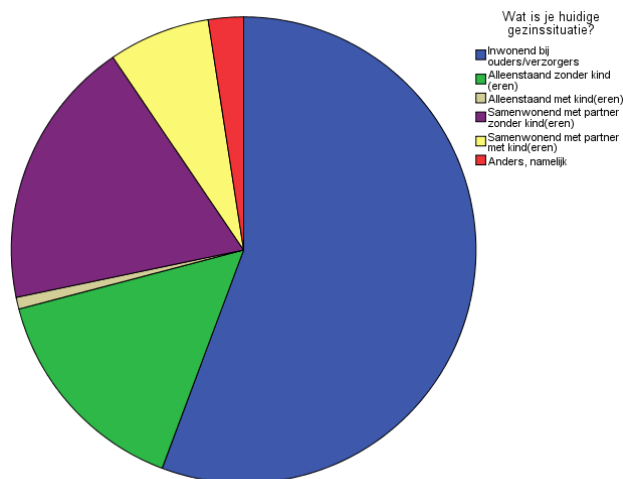


Figuur 2.6: respondenten naar woonwijk

3. Huidige woonsituatie

De meeste respondenten wonen nog bij ouders of verzorgers thuis. Dit aandeel is bijna 56%. De daarna volgende grootste groep is met 18,8% samenwonend met partner zonder kinderen. Met enkel 3 personen (0,8%) alleenstaand met kind(eren) en 26 personen (7,1%) samenwonend met partner en kind(eren) zijn dit de twee kleinste categorieën. Dit is weergegeven in figuur 3.1.

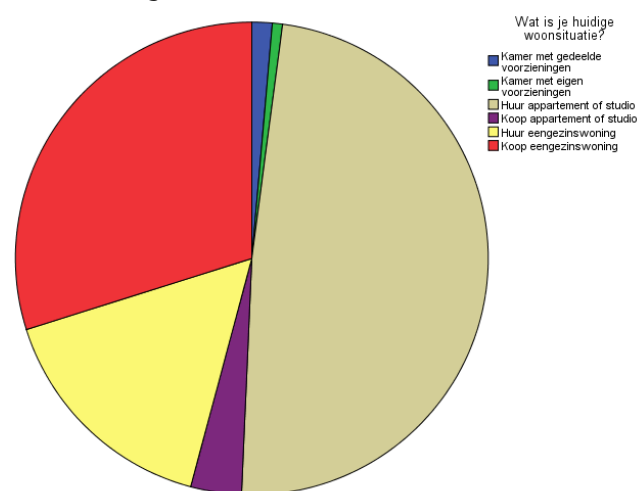
Het hoge aantal jongeren dat in Zutphen nog bij de ouders thuis woont is geen compleet verrassend beeld. Zo is voorafgaand geconstateerd dat van de populatie een bijzonder hoog aantal jongeren in Zutphen woont met de leeftijd 17 en 18 jaar. Dit zijn sowieso al jongeren die vooral thuis wonen.



Figuur 3.1: huidige gezinssituatie

Aan het aandeel dat niet meer thuiswonend is, 44%, is gevraagd wat de huidige woonsituatie is waarin men woont. Bijna de helft van deze groep is woonachtig in een huurappartement of -studio. Vervolgens met ruim een kwart een koop eengezinswoning en bijna een kwart in een huur eengezinswoning. Maar zeer weinig jongeren wonen op kamers (gedeeld of zelfstandig) of in een koopappartement of -studio. De verdeling is weergegeven in figuur 3.2.

Wanneer gekeken wordt naar de huidige gezinssituatie en het niveau van de huidige of hoogst voltooide opleiding valt op dat in verhouding meer MBO of voorgezet onderwijs geschoolden nog thuis wonen ten opzichte van HBO studenten. Deze bevindingen duiden op het uit huis gaan van studenten die een HBO of WO studie volgen.



Figuur 3.2: huidige woonsituatie

Tabel 3.1: gezinssituatie naar opleidingsniveau

		Wat is het niveau van je huidige of hoogst voltooide opleiding?											
		Basisonderwijs		Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)		MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)		HBO		WO		Totaal	
				Count	Table N %	Count	Table N %	Count	Table N %	Count	Table N %	Count	Table N %
Wat is je huidige gezinssituatie?	Inwonend bij ouders/verzorgers	6	1,6%	53	14,4%	91	24,7%	45	12,2%	10	2,7%	205	55,7%
	Alleenstaand zonder kind (eren)	2	0,5%	8	2,2%	18	4,9%	20	5,4%	8	2,2%	56	15,2%
	Alleenstaand met kind (eren)	0	0,0%	2	0,5%	0	0,0%	1	0,3%	0	0,0%	3	0,8%
	Samenwonend met partner zonder kind(eren)	0	0,0%	7	1,9%	23	6,3%	27	7,3%	12	3,3%	69	18,8%
	Samenwonend met partner met kind(eren)	0	0,0%	3	0,8%	9	2,4%	7	1,9%	7	1,9%	26	7,1%
	Anders, namelijk	0	0,0%	2	0,5%	1	0,3%	3	0,8%	3	0,8%	9	2,4%

In tabel 3.2 is de huidige gezinssituatie in verhouding weergegeven met de huidige woonsituatie. Er zijn onder de respondenten enkel 3 kamerbewoners. Het aandeel met een huurappartement zijn voornamelijk alleenstaanden zonder (kind)eren en samenwonenden zonder kind(eren). Nauwelijks worden er in Zutphen door jongeren koopappartementen bewoond. Huur- en koopeengezinswoningen worden voornamelijk bewoond door samenwonenden met partner en zowel met als zonder kind(eren).

Tabel 3.2: huidige woonsituatie naar gezinssituatie

		Wat is je huidige gezinssituatie?				
		Alleenstaand zonder kind(eren)	Alleenstaand met kind(eren)	Samenwonend met partner zonder kind(eren)	Samenwonend met partner met kind(eren)	Anders, namelijk
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Wat is je huidige woonsituatie?	Kamer met gedeelde voorzieningen	1	0	0	0	1
	Kamer met eigen voorzieningen	1	0	0	0	0
	Huur appartement of studio	25	3	35	3	4
	Koop appartement of studio	4	0	1	0	0
	Huur eengezinswoning	5	0	11	6	1
	Koop eengezinswoning	1	0	22	17	3

Wegens een fout in de online vragenlijst hebben 17 personen die alleenstaand zonder kind(eren) zijn niet hun huidige woonsituatie in kunnen vullen. Deze 17 personen zijn dan ook niet weergegeven in de tabel. Naar verwachting en in lijn met de huidige respons zou met deze 17 personen het aantal in een huur appartement stijgen naar 36.

In tabel 3.3 is weergegeven of en op welk termijn jongeren in Zutphen willen verhuizen naar geslacht en leeftijd. Het hoogste aandeel respondenten wil 'nu niet, maar misschien later wel' of binnen 1 tot 3 jaar verhuizen. In totaal zijn er van de respondenten 44 jongeren die binnen zes maanden willen verhuizen. Dit komt neer op ongeveer 12%. Uit deze resultaten blijkt dat de meeste jongeren in Zutphen wel van plan zijn te verhuizen maar een laag aantal maar op zeer korte termijn.

Tabel 3.3: verhuisplannen naar leeftijd en geslacht

		Wat is je geslacht?									
		man					vrouw				
		Leeftijd					Leeftijd				
		17 tot en met 19 jaar	20 tot en met 23 jaar	24 tot en met 27 jaar	28 tot en met 30 jaar	Totaal	17 tot en met 19 jaar	20 tot en met 23 jaar	24 tot en met 27 jaar	28 tot en met 30 jaar	Totaal
		Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count
Ben je van plan om op korte termijn te verhuizen?	Nee en later beslist ook niet	0	0	0	3	3	1	1	4	7	13
	Nee niet nu maar misschien wel later	20	11	13	16	60	19	18	21	17	75
	Ja, binnen 3 maanden	1	5	5	1	12	1	9	3	3	16
	Ja, binnen 3 tot 6 maanden	0	3	2	4	9	1	2	2	2	7
	Ja, binnen 6 maanden tot een jaar	4	10	8	3	25	12	5	11	2	30
	Ja, binnen 1 jaar tot 3 jaar	14	18	17	4	53	15	28	15	7	65
	Totaal	39	47	45	31	162	49	63	56	38	206

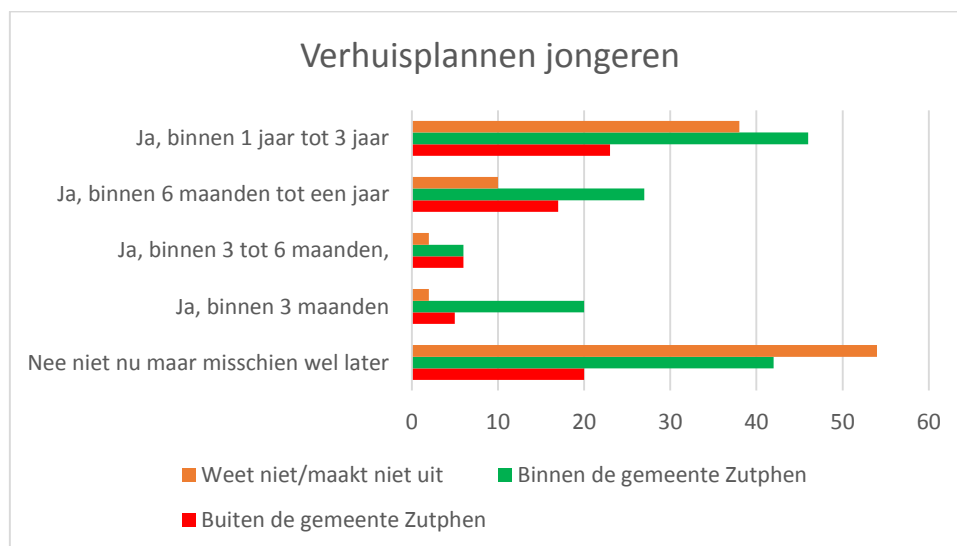
Wanneer gekeken wordt naar de verhuisplannen in verhouding met het opleidingsniveau is te zien dat er vooral weinig samenhang is tussen de verhuisplannen en het opleidingsniveau. In alle verhuistermijnen zijn er de meeste jongeren in de volgorde MBO, HBO, voortgezet onderwijs, WO en basisonderwijs. Dit is dezelfde volgorde die zichtbaar is in tabel 3.1 naar de hoeveelheid jongeren per opleidingsniveau. Naar de verhuisplannen van de jongeren binnen of buiten de gemeente Zutphen is wel onderscheid te zien naar opleidingsniveau. Zo zijn MBO opgeleide het meest geneigd te verhuizen binnen Zutphen. Jongeren van het HBO en voortgezet onderwijs verhuizen eveneens het liefst binnen

Zutphen, echter is hier ook een groot aandeel dat buiten Zutphen wil wonen. Het grotere aandeel dat buiten Zutphen wil verhuizen met een HBO of WO niveau zijn waarschijnlijk studenten die op kamers gaan.

Tabel 3.4: verhuisplannen naar opleidingsniveau

		Wat is het niveau van je huidige of hoogst voltooide opleiding?				
		Basisonderwijs	Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)	MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)	HBO	WO
		Count	Count	Count	Count	Count
Ben je van plan om op korte termijn te verhuizen?	Nee en later beslist ook niet	2	1	4	5	4
	Nee niet nu maar misschien wel later	6	28	52	31	18
	Ja, binnen 3 maanden	0	4	14	9	1
	Ja, binnen 3 tot 6 maanden,	0	3	4	7	2
	Ja, binnen 6 maanden tot een jaar	0	15	19	15	6
	Ja, binnen 1 jaar tot 3 jaar	0	24	49	36	9
	Totaal	8	75	142	103	40
Waarheen ben je van plan te verhuizen?	Buiten de gemeente Zutphen	0	21	16	24	10
	Binnen de gemeente Zutphen	3	22	67	36	13
	Weet niet/maakt niet uit	3	19	41	31	12
	Totaal	6	62	124	91	35

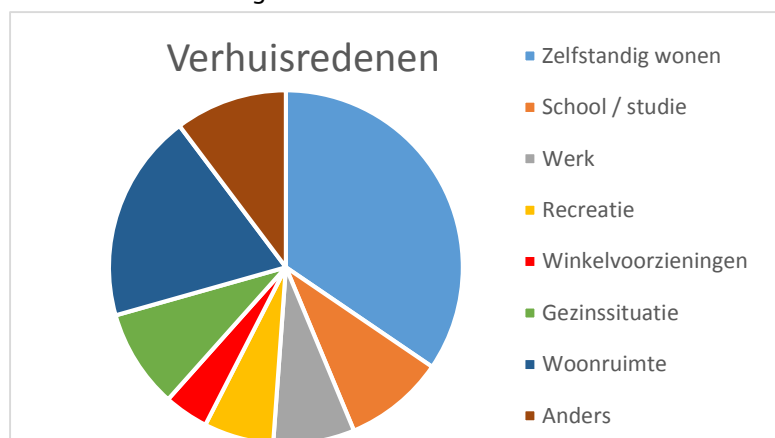
Het verschil in totalen bij de twee vragen hangt voor een deel samen met de antwoordcategorie 'nee en later beslist ook niet'. Hierdoor is de vraag waarheen men wil verhuizen niet aan de orde. Het overige verschil valt onder de foutenmarge binnen het onderzoek.



Figuur 3.3: verhuisplannen van jongeren naar tijd en locatie

Van de jongeren in Zutphen wil in totaal ruim een kwart (26,8%) binnen een jaar of sneller verhuizen. Daarnaast wil ruim 38% verhuizen binnen Zutphen en 28% maakt het niet uit of weet niet waarheen. In figuur 3.3 valt op dat in alle groepen die een duidelijke tijdindicatie geven waarbinnen men wil verhuizen de voorkeur uitgaat naar een woning in Zutphen. Voor de groep 3 tot 6 maanden is dit aantal echter wel gelijk aan het aantal dat buiten Zutphen een woning zoekt. Dit is aangetoond in figuur 3.3.

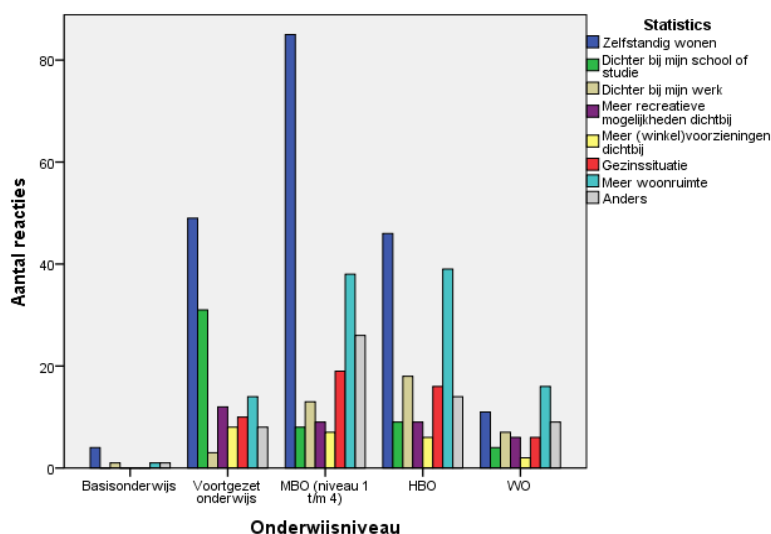
Figuur 3.4 geeft de verhuisredenen van de jongeren in Zutphen weer. Hieruit blijkt dat men met name de behoefte heeft om zelfstandig te gaan wonen. Dit is door 56% van de respondenten benoemd en hiermee op ruim 34% van de totale antwoorden komt. En er is behoefte aan meer woonruimte met 19% blijkt in bijna 31% van de enquêtes. Het minst benoemt wordt de aanwezigheid van winkelveorzieningen nabij. Onder de noemer anders is gebleken dat, ondanks dat het bij de antwoordcategorie aangeduid staat, vaak gezinssituatie en een ruimere woning worden benoemd als reden om te verhuizen. Tevens wordt een aantal keer gezondheid, de omgeving en het buitenland benoemd. Tot slot zijn een aantal minder positieve redenen zoals een slechte onderhoudsstaat van de woningen of de buurt en discriminatie benoemd.



Figuur 3.4: verhuisredenen jongeren in Zutphen

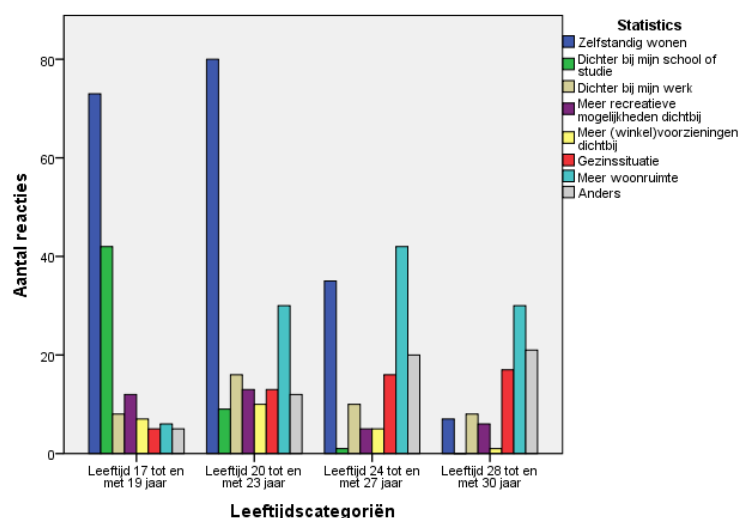
In figuur 3.6 zijn de verhuisredenen van de jongeren in verhouding gezet naar leeftijd. Hieruit zijn een aantal conclusies te trekken. Met name de jongere jongeren zijn op zoek naar een zelfstandige woning. Dit kan verklaard worden omdat de meeste oudere jongeren een zelfstandige woning hebben. Vanaf de eerste tot de latere leeftijden is te zien dat zowel de veranderende gezinssituatie als meer woonruimte verhuisredenen zijn. Waar de jonge jongeren nog waarde hechten aan de nabijheid van school/studie, winkel- en recreatievoorzieningen lijken deze factoren in veel mindere mate een rol te spelen als verhuisreden voor de oudere jongeren. De reden werk is vooral van belang voor de twee middelste leeftijdscategorieën. Naar opleidingsniveau is te zien in figuur 3.5 dat, op WO opgeleiden na, elke groep de meest belangrijke reden het zelfstandig wonen vindt. De reden 'meer woonruimte' vinden WO studenten het meest van belang, daarnaast staat deze reden op de tweede plek onder HBO en MBO studenten. Respondenten van het voortgezet onderwijs benoemen dichtbij school/studie als op één belangrijkste reden. Dit is waarschijnlijk om een groot deel hiervan op korte termijn een studie gaat volgen.

Verhuisredenen jongeren naar opleidingsniveau



Figuur 3.5: verhuisredenen naar opleidingsniveau

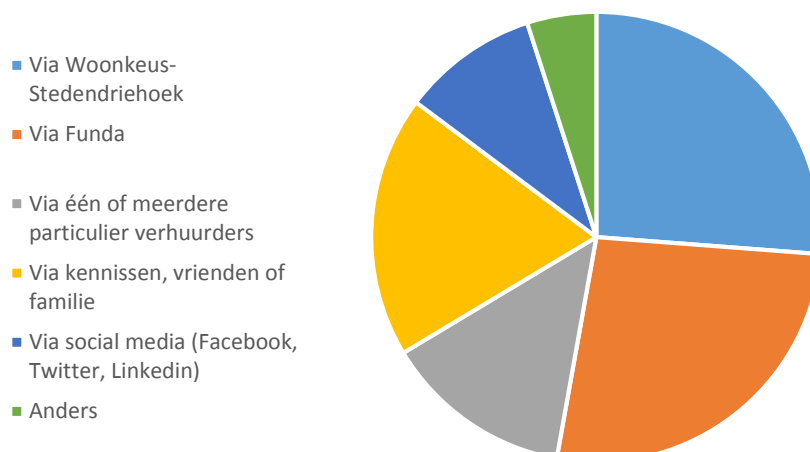
Verhuisredenen jongeren naar leeftijd



Figuur 3.6: verhuisredenen naar leeftijd

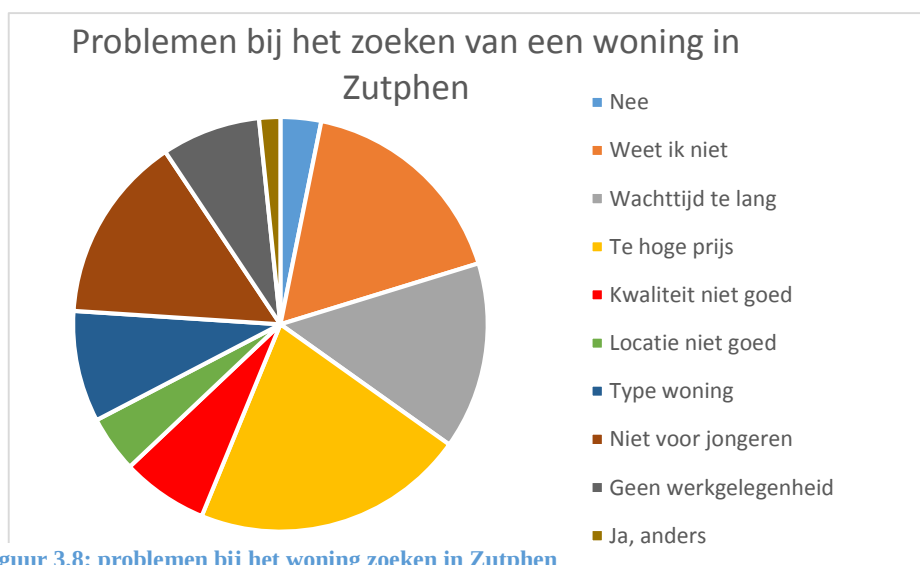
Naast de verhuisredenen van de jongeren is het van belang om te weten op welke wijze men op zoek is naar een woning. Figuur 3.7 geeft de mate weer op welke wijze jongeren in Zutphen op zoek zijn naar een woning. Het meeste wordt gezocht via Funda en Woonkeus Stedendriehoek. De jongeren geven aan maar weinig te zoeken naar woningen via social media. Onder de noemer 'anders' wordt met name het internet benoemd met onder andere Marktplaats, Google en kamerverhuursites. Een aantal keer wordt de stichting BOG genoemd als zoekmethode voor een woning. Daarnaast worden makelaars en begeleid wonen een enkele keer benoemd.

Manier van woningzoeken

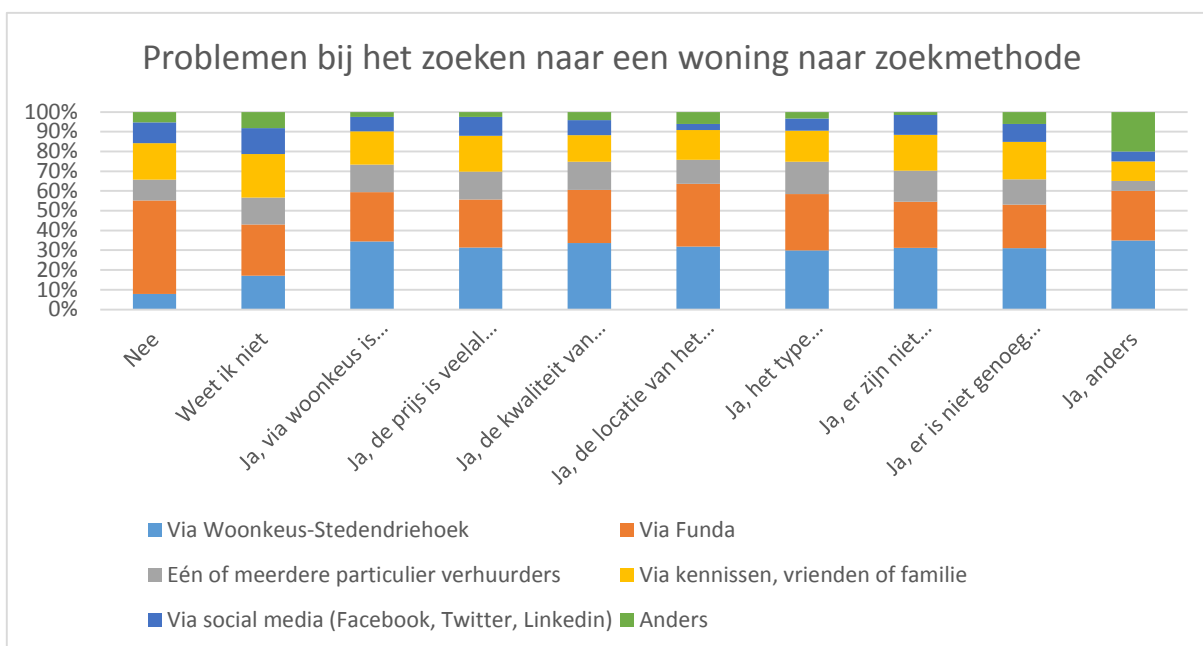


Figuur 3.7: wijze van woning zoeken onder jongeren

Tevens is onderzocht of jongeren in Zutphen problemen ondervinden bij het zoeken van een woning. Hieruit blijkt, weergegeven in figuur 3.8, dat jongeren in Zutphen met 21,3% vooral de prijzen te hoog vinden van de woningen in Zutphen. Daarnaast vinden de jongeren de wachttijd te lang en zijn de woningen ook niet geschikt voor jongeren. Ook een groot aandeel van de jongeren geeft aan niet te weten of er problemen zijn met het zoeken naar een woning, wat er op duidt dat niet actief gezocht wordt. Maar een zeer klein aandeel ondervindt geen problemen. Overige problemen die benoemd worden zijn te hoge stijging in de huurprijzen, een verandering in het puntensysteem en het feit dat jongeren onder de 23 enkel huursubsidie ontvangen bij een huur onder de €400 per maand.



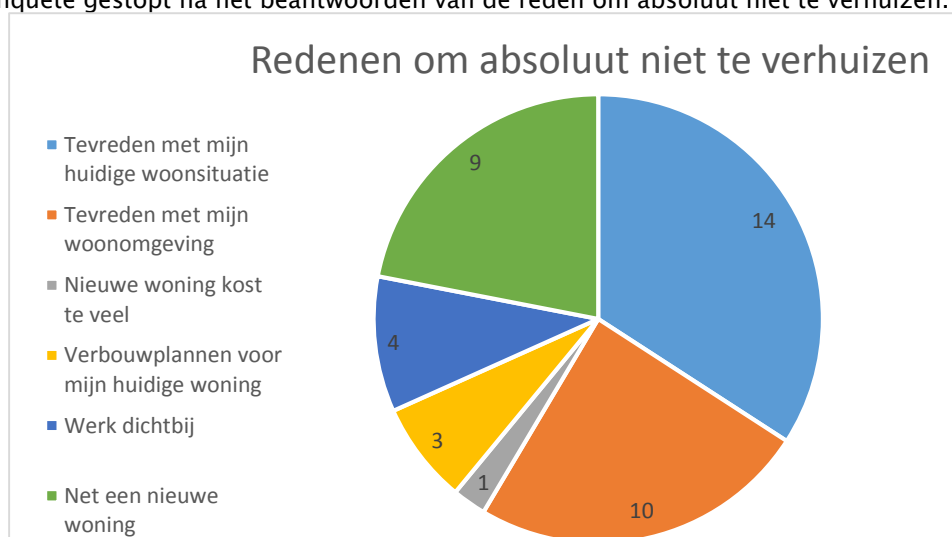
Figuur 3.8: problemen bij het woning zoeken in Zutphen



Figuur 3.9: problemen bij het woning zoeken naar zoekmethode

De manier waarop jongeren zoeken naar een woning in Zutphen en de problemen die ondervonden worden bij het zoeken naar een woning zijn in figuur 3.9 aan elkaar verbonden. Dit biedt inzicht in de problemen per zoekmethode. Hierin is te zien dat jongeren met name problemen ondervinden via Woonkeus Stedendriehoek. Omdat bepaalde factoren vaker benoemd zijn dan andere geeft figuur 3.9 enkel inzicht in de mate waarin een antwoord gegeven wordt. Om opvallende aantallen te constateren zijn de resultaten in verhouding met elkaar gezet. Hieruit blijkt dat in verhouding geen grote verschillen te constateren zijn. Te concluderen valt dat op elke zoekmethode met name de prijs, de geschiktheid voor jongeren en de wachttijd gezien worden als een probleem. Aspecten als de locatie, het type, de kwaliteit en werkgelegenheid nabij worden bij geen enkele zoekmethode als een groot probleem gezien.

In totaal hebben 16 personen aangegeven absoluut niet te willen verhuizen. De meest benoemde reden om niet te verhuizen door deze jongeren zijn de tevredenheid met de huidige woning en/of woonomgeving en dat men zeer kort geleden verhuist is, zo is zien in figuur 3.10. Voor deze personen is de enquête gestopt na het beantwoorden van de reden om absoluut niet te verhuizen.



Figuur 3.10: redenen om niet te verhuizen als jongere

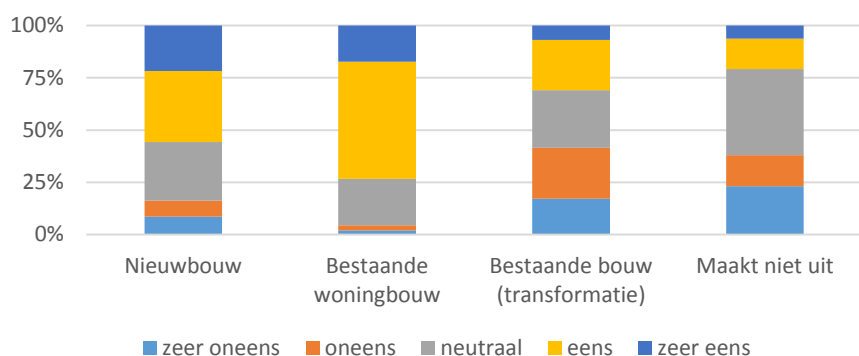
4. Woningtype

Het type woning is bevraagd aan de hand van een vijfpuntschaal met de waardes zeer oneens, oneens, neutraal, eens en zeer eens. Per type zijn de antwoorden in percentages weergegeven in tabel 4.1 en figuur 4.1. Het populairste type woningbouw is bestaande bouw met 56% eens en 17% zeer eens. Met 34% eens en 21% zeer eens is meer dan de helft ook geïnteresseerd in nieuwbouw. Voor een getransformeerd pand is enkel de meerderheid geïnteresseerd wanneer neutraal hierbij meegenomen wordt. Het grootste deel van de personen staat met 41% neutraal ten opzichte van de vraag of het hen iets uit maakt. Bijna een kwart (23.1%) is het hiermee zeer oneens, wat betekent dat voor hen het type pand wel van groot belang is.

Tabel 4.1: type woningbouw

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	%	%	%	%	%
Nieuwbouw	8,6%	7,7%	27,9%	34,1%	21,7%
Bestaande woningbouw	2,1%	2,4%	22,3%	56,1%	17,2%
Bestaande overige bouw (onder andere kantoorgebouw of school omgebouwd tot appartementen)	17,2%	24,3%	27,6%	24,0%	6,8%
Maakt niet uit	23,1%	14,8%	41,2%	14,5%	6,2%

Gewenste woningbouwtype



Figuur 4.1: type woningbouw

Naast het woningtype is onderzocht in wat voor soort woning de jongeren willen wonen. Dit betreft de keuze voor een eengezinswoning of appartement in de koop- of huursector, of een (on) zelfstandige kamer.

Het woningtype gedeelde kamer is niet populair bij de jongeren in Zutphen. Enkel 6,2% is (zeer) eens met een gedeeld toilet en 6,5% met een gedeelde badkamer. Met 10,4% zijn de jongeren iets meer geïnteresseerd in een kamer met een gedeelde keuken. Dat jongeren niet geïnteresseerd zijn in een gedeelde kamer blijkt doordat in alle drie de vormen meer dan 60% zeer oneens is met een kamer met gedeelde voorzieningen. Dit is verassend omdat meer dan de helft van de respondenten onder de 24 jaar is en meer dan de helft van de respondenten nog inwonend is waarmee verwacht wordt dat er nog niet al te hoge eisen aan een woning gesteld worden.

Tabel 4.2: onzelfstandige kamerwoningen

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	%	%	%	%	%
Kamer met gedeeld toilet	67,4%	16,6%	9,8%	5,9%	0,3%
Kamer met gedeelde badkamer	67,1%	16,6%	9,8%	5,9%	0,6%
Kamer met gedeelde keuken	61,4%	13,6%	14,5%	8,9%	1,5%

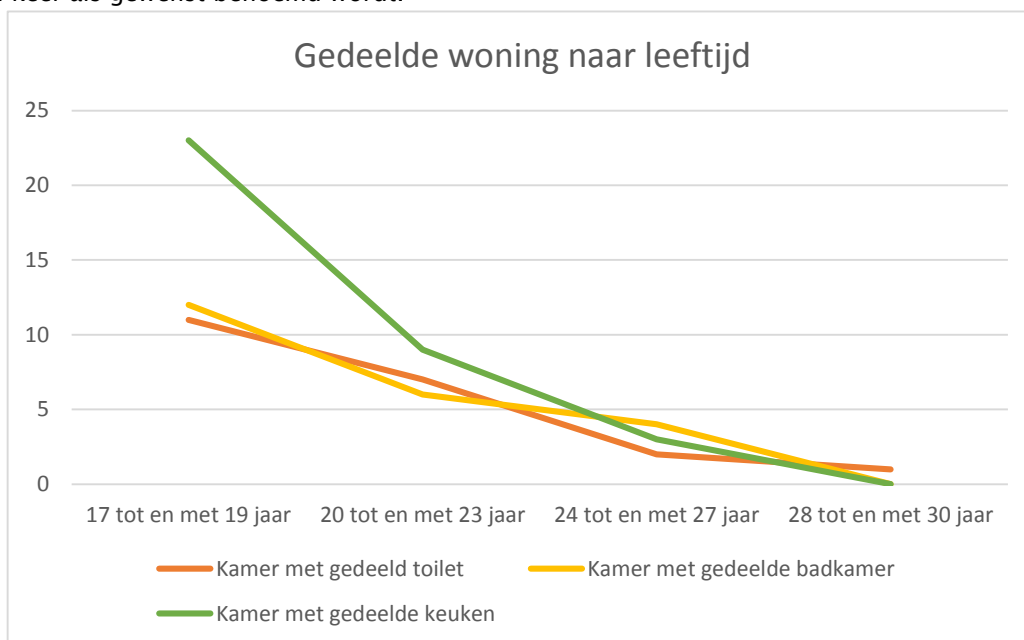
Dat de jongeren niet geïnteresseerd zijn in een gedeelde woning blijkt ook uit de vraag met hoeveel personen men voorzieningen wil delen. Hieruit blijkt dat met ruim 68% dat de jongeren de voorzieningen niet willen delen. Bij het delen van een woning vinden jongeren dit over het algemeen alleen goed te doen met 1 tot en met 4 personen. In totaal hebben 117 jongeren het aantal personen waarmee een woning gedeeld kan worden ingevuld, terwijl slechts 60 jongeren neutraal of (zeer) eens zegt te zijn in het delen van voorzieningen.

Naar leeftijd is te zien in figuur 4.2 dat de interesse die er is voor gedeelde woningen komt van de jonge jongeren. Het aantal jongeren dat interesse heeft in een gedeelde woning daalt naar mate de leeftijd hoger wordt.

Opvallend is dat jonge jongeren aangeven het minst graag een woning met een gedeeld te toilet te hebben terwijl dit onder de oudste groep de enkele gedeelde woning is die nog een keer als gewenst benoemd wordt.

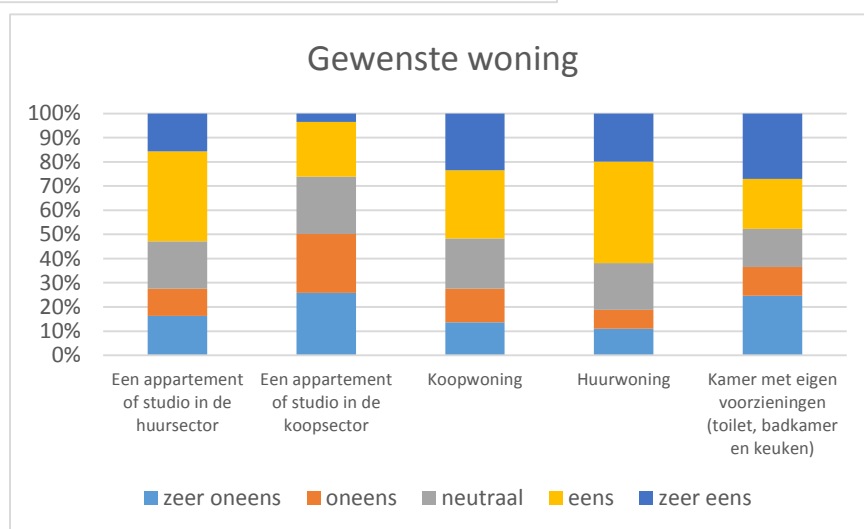
Tabel 4.3: maximaal aantal personen om voorzieningen te delen

Maximaal aantal personen om de voorzieningen mee te delen?		Frequency	Percent
Aantal	0	252	68,3
	1	20	5,4
	2	29	7,9
	3	24	6,5
	4	23	6,2
	5	9	2,4
	6	7	1,9
	7	1	,3
	8	3	,8
	10	1	,3
Totaal		369	100,0



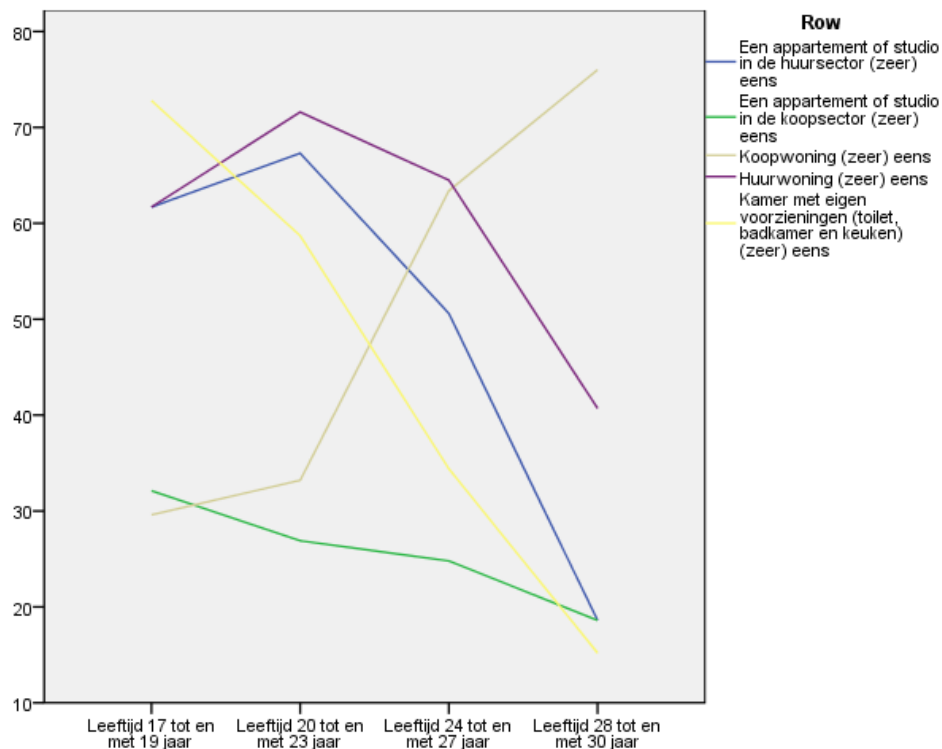
Figuur 4.2: gedeelde woning naar leeftijd

Het meest gewenst onder jongeren in Zutphen zijn huurwoningen met ruim 61% (zeer) eens. Daarnaast zijn jongeren het met net meer dan 50% (zeer) eens met een appartement in de huursector en een koopwoning als geschikt woning. Het minst gewenst is een appartement in de koopsector met net iets meer dan een kwart (zeer) eens. Net iets meer dan de helft is het (zeer) oneens met een koop appartement of studio. Verassend is het hoogste aantal respondenten met zeer eens voor een zelfstandige kamer (27%).



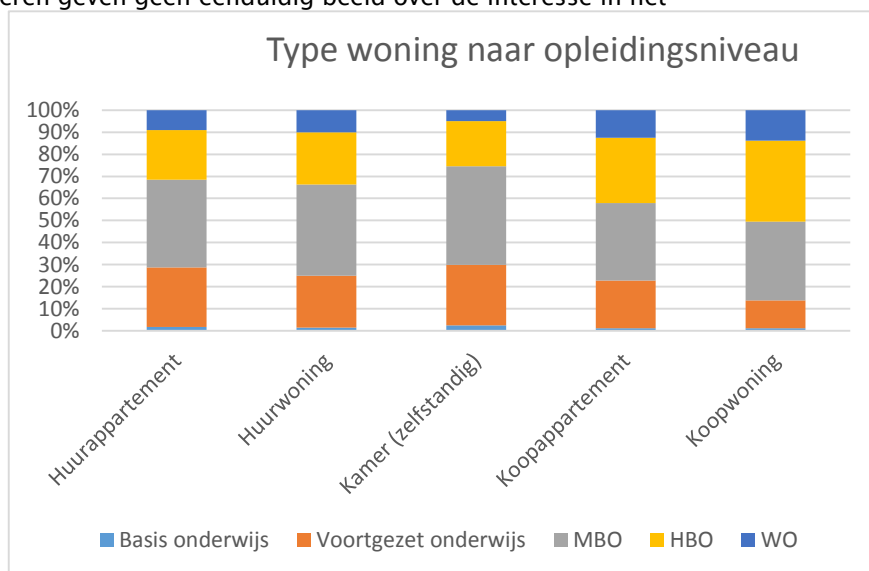
Figuur 4.3: gewenste woonsoort

De resultaten op gebied van de meeste geschikte woningen is in het onderstaande figuur weergegeven naar leeftijd. Hierin is enkel weergegeven de personen die aangeven eens of zeer eens te zijn met de geschiktheid van het woontype. Hieruit is af te lezen dat een koopwoning of koop appartement niet populair is. De koopwoning ondervindt een stijging tot aan de hoogste categorie in tegenstelling tot het koopappartement. Huurwoningen en huurappartementen stijgen in de wens tot de categorie 20-24 jaar waarna het een flinke daling ondervindt. De zelfstandige kamer is het meest populair onder 17-19 jarigen en daalt vervolgens snel tot het minst populair onder 28-30 jarigen. Deze bevindingen zijn te zien in figuur 4.4.



Figuur 4.4: woonsoort naar leeftijd

Figuur 4.5 geeft de interesse van de respondenten naar het type woning weer naar opleidingsniveau. Op gebied van de huursector blijkt dat de laag opgeleide interesse hebben in elk type huurwoning. Bij MBO en HBO is er zowel interesse in huurwoningen maar ook, in iets mindere mate, desinteresse in huurwoningen. De hoogopgeleide (WO) jongeren geven geen eenduidig beeld over de interesse in het huuraanbod. Wat betreft de koopsector blijkt dat de lager opgeleiden minder interesse hebben in een koopwoning. HBO en WO opgeleiden hebben beide wel interesse in een koopwoning maar niet in een koopappartement. Echter lijkt geen enkele doelgroep interesse te hebben voor een appartement of studio in de koopsector. Over het algemeen zijn de jongeren met ruim 52% (zeer) eens het meest geïntereesseerd in een koopwoning. Zoals in figuur 4.5 te zien is zijn er in verhouding geen sterke verschillen in de interesse naar opleidingsniveau zichtbaar.



Figuur 4.5: het type woning naar opleidingsniveau naar verhouding

5. Prijsstelling

Aan de hand van de interesse in koop- en huurwoningen is geanalyseerd welke prijscategorie de jongeren interessant vinden. Hiervoor is onderscheid gemaakt tussen koop, huur en kamerhuur. Ondanks dat een deel van de respondenten ingevuld heeft het eens of zeer eens te zijn met een koopwoning als geschikte woning blijkt uit de vraag naar de gewenste prijscategorie men toch minder geïnteresseerd is in koop. Zo geeft ruim een kwart als antwoord 'niet van toepassing/niet geïnteresseerd' waar eerder een koopwoning als geschikt bevonden werd. De interesse die er is in de koopwoningen ligt verspreid tussen €100.000 – €124.000 en >€175.000 waarbij >€175.000 de grootste interesse (zeer eens) vergt voor koop eengezinswoning. Wederom blijkt uit deze gegevens dat jongeren wel geïnteresseerd zijn in een koopwoning maar minder in een koopappartement of -studio.

Tabel 5.1: gewenste prijs in de koopsector

		Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van						
							Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in koop	
		Tot €100.000	€100.000 - €124.000	€125.000 - €149.000	€150.000 - €174.000	Meer dan €175.000		Totaal
		Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count
Koopwoning	zeer oneens	3	1	0	1	0	41	46
	oneens	4	2	1	0	1	39	47
	neutraal	11	9	4	2	1	40	67
	eens	7	21	13	18	9	26	94
	zeer eens	3	11	21	13	28	3	79
Een appartement of studio in de koopsector	zeer oneens	3	7	5	13	24	35	87
	oneens	5	8	10	9	7	43	82
	neutraal	12	12	6	4	5	39	78
	eens	6	14	14	8	2	30	74
	zeer eens	2	3	4	0	1	2	12

Wat betreft huurwoningen is evenals bij koopwoningen zichtbaar dat een aantal respondenten 'niet van toepassing/niet geïnteresseerd' aangeeft terwijl eerder een huurwoning als geschikt gezien werd. De geïnteresseerden in een huurwoning geven aan, zowel voor een woning als appartement, in de meeste gevallen niet meer dan €500 à €600 aan kale huur per maand uit te willen geven. In de categorie tot €700 en €800 kale huur lijkt bijna niemand interesse te hebben. Hiermee kan gesteld worden dat de grootste groep geïnteresseerd is in (redelijk goedkope) sociale huur.

Tabel 5.2: gewenste prijs in de huursector

		Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?							Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in huur	Totaal
		€300	€400	€500	€600	€700	€800	Meer dan €800		
		Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count		
Huurwoning	zeer oneens	2	3	2	1	2	0	0	27	37
	oneens	2	1	4	0	3	4	0	12	26
	neutraal	7	9	13	12	4	2	0	16	63
	eens	28	27	35	28	11	3	1	7	140
	zeer eens	7	25	15	10	8	1	0	1	67
Een appartement of studio in de huursector	zeer oneens	2	3	4	4	8	2	0	32	55
	oneens	4	2	6	7	5	3	1	10	38
	neutraal	11	10	11	13	7	1	0	10	63
	eens	16	29	36	21	8	4	0	10	124
	zeer eens	13	21	12	6	0	0	0	1	53

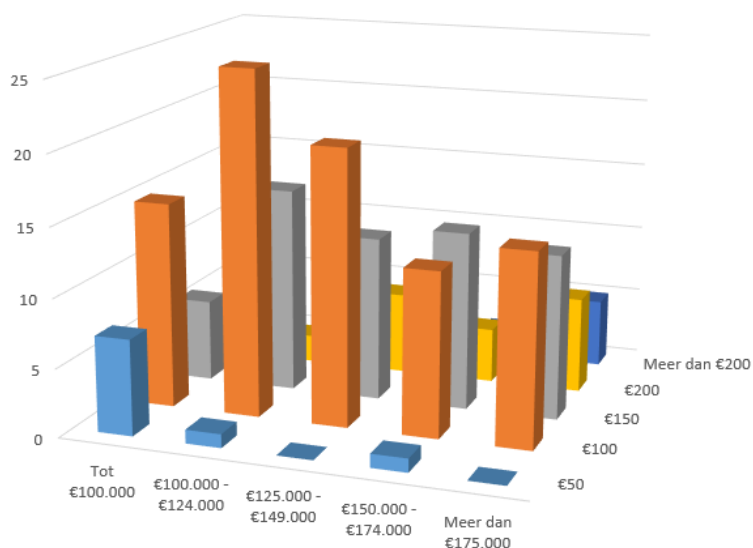
Naast de koopprijs en de huurprijs is het maximaal te besteden bedrag aan gas, water, licht en servicekosten inzichtelijke geworden. Over het algemeen blijkt dat jongeren aan servicekosten maximaal €100 tot €150 per maand willen betalen. Opvallend is een redelijk aandeel dat een zeer goedkope huurwoning/appartement of kamer zoekt. De grootste groep heeft interesse in een huurwoning met een totale netto huur tot €700 per maand en bij een kamer tot €400 per maand.

Tabel 5.3: gewenste servicekosten

Maximaal te besteden bedrag per maand aan gas, water, licht en servicekosten?	€50	36
	€100	161
	€150	95
	€200	26
	Meer dan €200	10
	Totaal	328

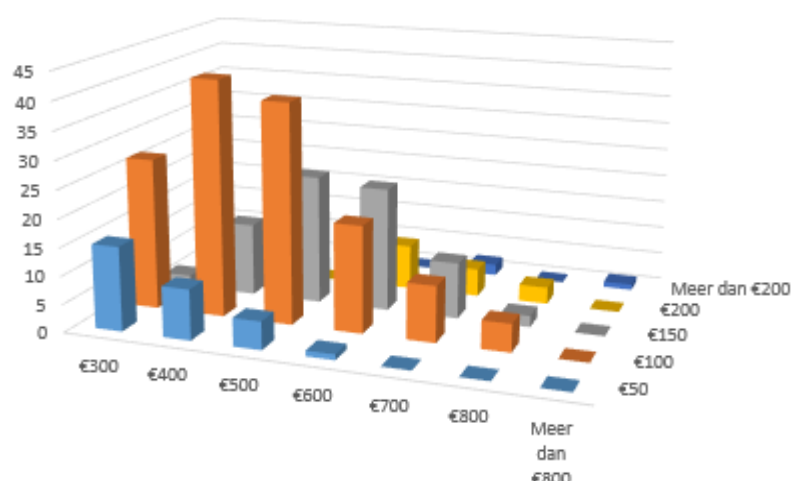
Om de verhouding tussen de koopprijs of huurprijs en servicekosten inzichtelijk te maken zijn drie figuren weergegeven. Figuur 5.1 geeft de verhouding weer tussen een geschikte koopprijs en servicekosten. Figuur 5.2 tussen de huurprijs en servicekosten en figuur 5.3 tussen een kamerprijs en servicekosten. Hierin zijn de meeste gewenste prijscategorieën in een oogopslag zichtbaar.

Koopwoning en servicekosten



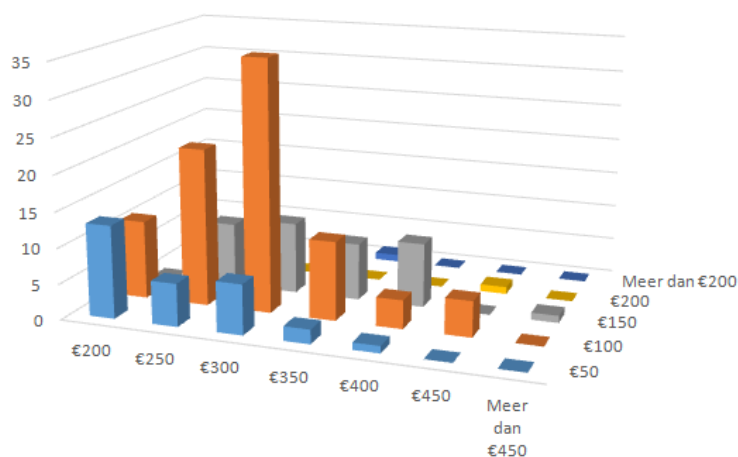
Figuur 5.1: koopwoning prijs en servicekosten

Huurprijs en servicekosten



Figuur 5.2: huurwoning prijs en servicekosten

Kamerwoning en servicekosten



Figuur 5.3: kamerwoning prijs en servicekosten

Uit deze drie figuren valt op dat de jongeren over het algemeen een goedkope woning willen. Echter geven de jongeren die interesse hebben in een duurdere woning ook aan meer te willen betalen aan servicekosten. Zo zijn er geen jongeren die het duurste type koop- of huurwoning willen met de laagste keuzemogelijkheid voor servicekosten.

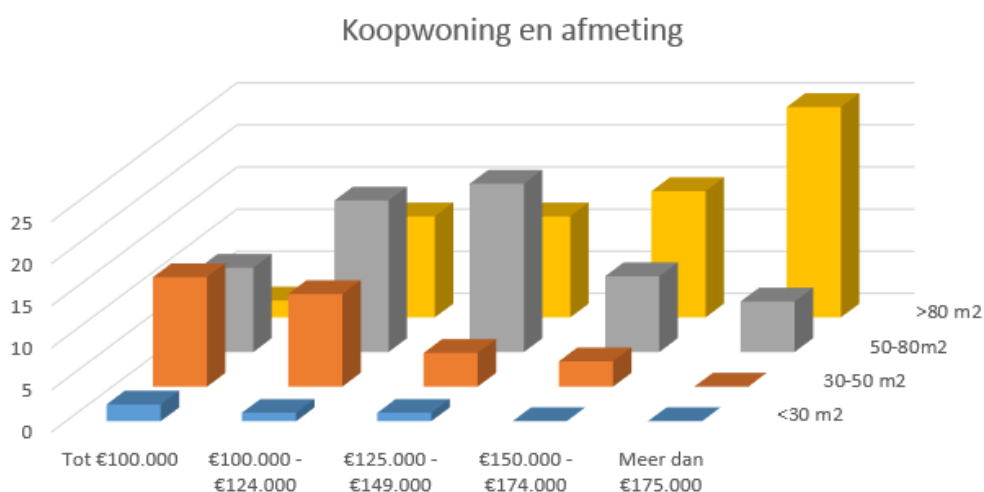
Van de jongeren die in Zutphen op zoek zijn naar een kamer in een gedeelde woning, bij deze vraag leverde dit 95 reacties op, is het grootste aandeel op zoek naar een kamer tussen de 15–20 m². Bijna de helft neemt genoeg met een kamer onder de 20 m². Voor een zelfstandige woning blijkt dat er 106 van de 280 geïnteresseerden een voorkeur heeft voor een woning tussen de 50–80 m². 82 personen zoeken een woning groter dan 80 m² en 71 tussen de 30 en 50 m². Veruit het kleinste aandeel, met 21 personen, zoekt een zelfstandige woning onder de 30 m².

Tabel 5.4: gewenste afmetingen van een kamer

	Count
Ik ben op zoek naar een kamer in een gedeelde woning met als afmeting van mijn eigen kamer	<12 m ²
	12-15 m ²
	15-20 m ²
	20-25 m ²
	>25 m ²
	Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een gedeelde woning
Ik ben op zoek naar een zelfstandige woning met de afmeting	<30 m ²
	30-50 m ²
	50-80 m ²
	>80 m ²
	Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een zelfstandige woning

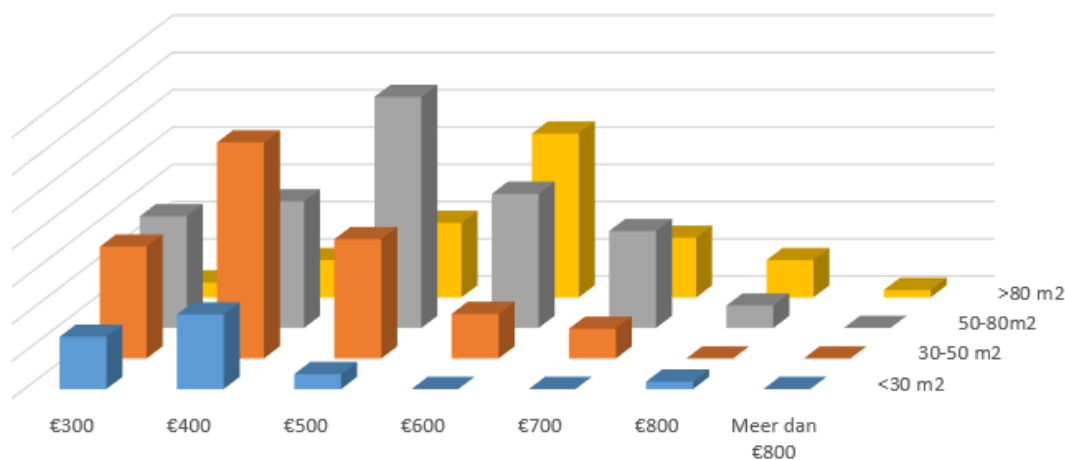
De eerder benoemde resultaten van de prijscategorie woning en de gewenste afmeting zijn in figuur 5.4, 5.5 en 5.6 naast elkaar gezet om een beeld te schetsen van de gewenste woning qua prijs en woonoppervlakte. Hierin is een redelijk verwachte lijn te zien. Personen die op zoek zijn naar een duurdere woning zijn ook op zoek naar een woning met een grotere afmeting. Dit is zowel in de huur- als koopsector te zien. Tevens is dit te zien bij de interesse voor kamers.

Wanneer het mogelijk is huurappartementen te creëren van €400 voor een afmeting tussen de 30 en 50 m² kan gesteld worden dat de vraag hier naar 67 personen zijn. Wat betreft een kamer is met name een kamer met een kale huur onder de €300 per maand gewenst. Opvallend is dat voor koopwoningen per keuzemogelijkheid het meeste interesse aanwezig is voor koopwoningen boven de €175.000 en met een afmeting van meer dan 80 m².



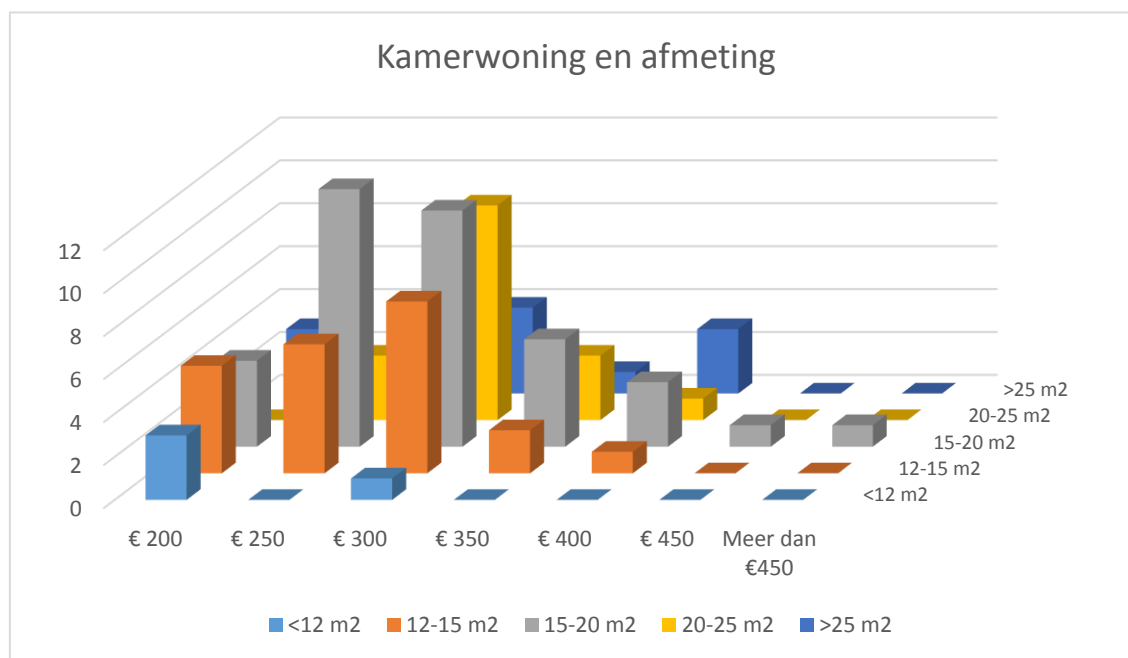
Figuur 5.4: verhouding afmeting en prijs van een huurwoning

Huurwoning en afmeting



Figuur 5.5: verhouding afmeting en prijs van een huurwoning

Wat betreft huurwoningen is de grootste interesse aanwezig voor een woning van €500 per maand met een afmeting tussen de 50 en 80 m². Daarnaast is een piek zichtbaar bij €400 en 30–50 m² en bij €600 met een afmeting groter dan 80m².

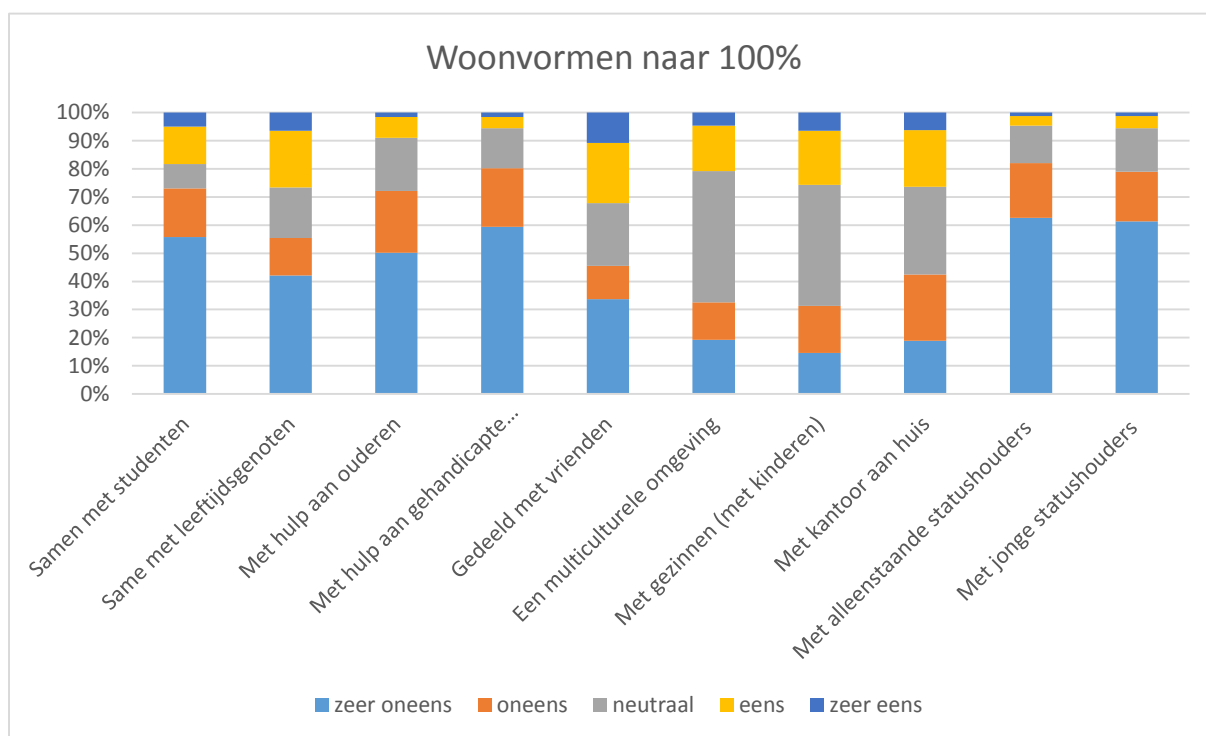


Figuur 5.6: verhouding afmeting en prijs van een kamerwoning

Voor een kamer is de meeste interesse te zien voor een kamer tussen de €250 en €350 kale huur voor een afmeting tussen de 15 en 25 m². Ook is er redelijk veel interesse voor een kamer van 20–25 m² met een huurprijs van €300.

6. Doelgroepshuisvesting

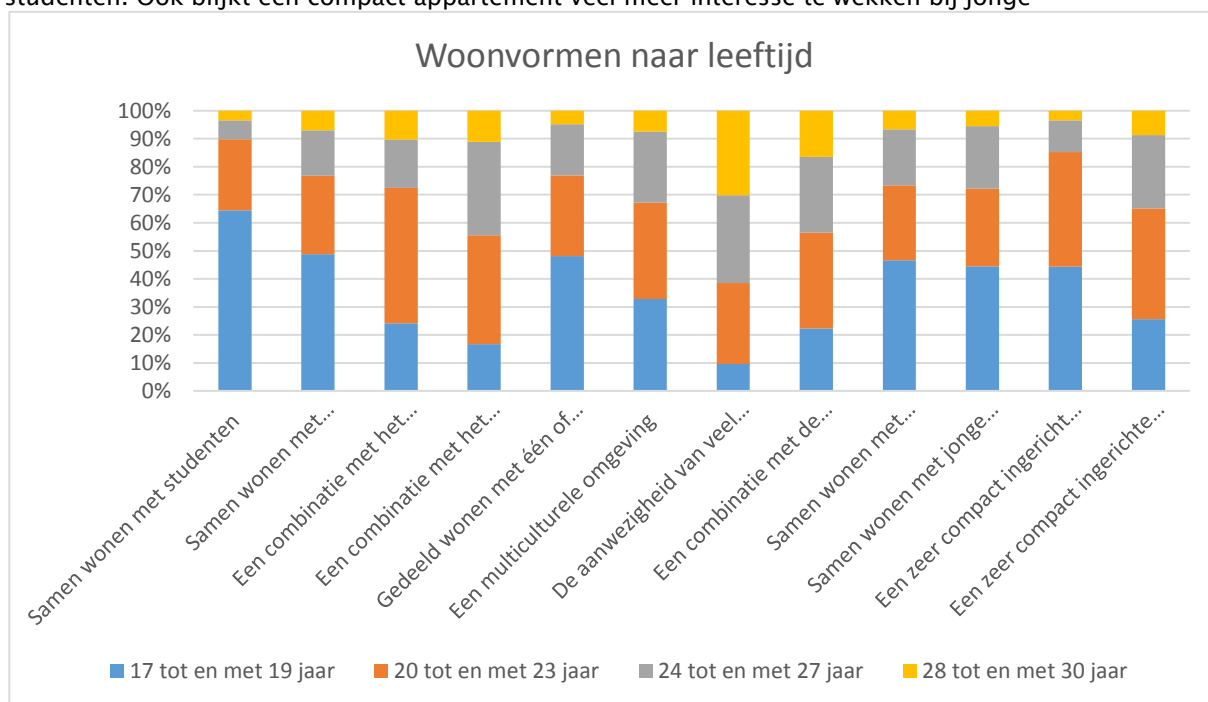
Figuur 6.1 geeft de resultaten weer op gebied van het samen huisvesten met bepaalde doelgroepen. Over het algemeen lijken de jongeren niet zeer geïnteresseerd in het wonen in de voorgelegde combinaties. Het minste interesse ((zeer) eens) is er voor de combinatie met ouderen, gehandicapte (jongeren) en jonge of alleenstaande statushouders. Tevens blijkt dat in deze categorieën, en het samenwonen met studenten, meer dan de helft van de respondenten het zeer oneens is. De meeste interesse is er voor het samenwonen met leeftijdsgenoten met 26,6% (zeer) eens en het samenwonen met vrienden met 32,2% (zeer) eens. Een opvallende uitkomst is op gebied van een multiculturele omgeving en de combinatie met gezinnen. In beide categorieën is bijna de helft van respondenten neutraal (46,7% en 43%). Ondanks dat de percentages laag zijn bij sommige groepen zijn er nog wel degelijk kansen. Zo zijn ondanks de zeer lage percentages bij sommige aspecten bijvoorbeeld nog wel 29 personen het (zeer) eens om te wonen in combinatie met het verlenen van hulp aan ouderen.



Figuur 6.1: interesse in woonvormen

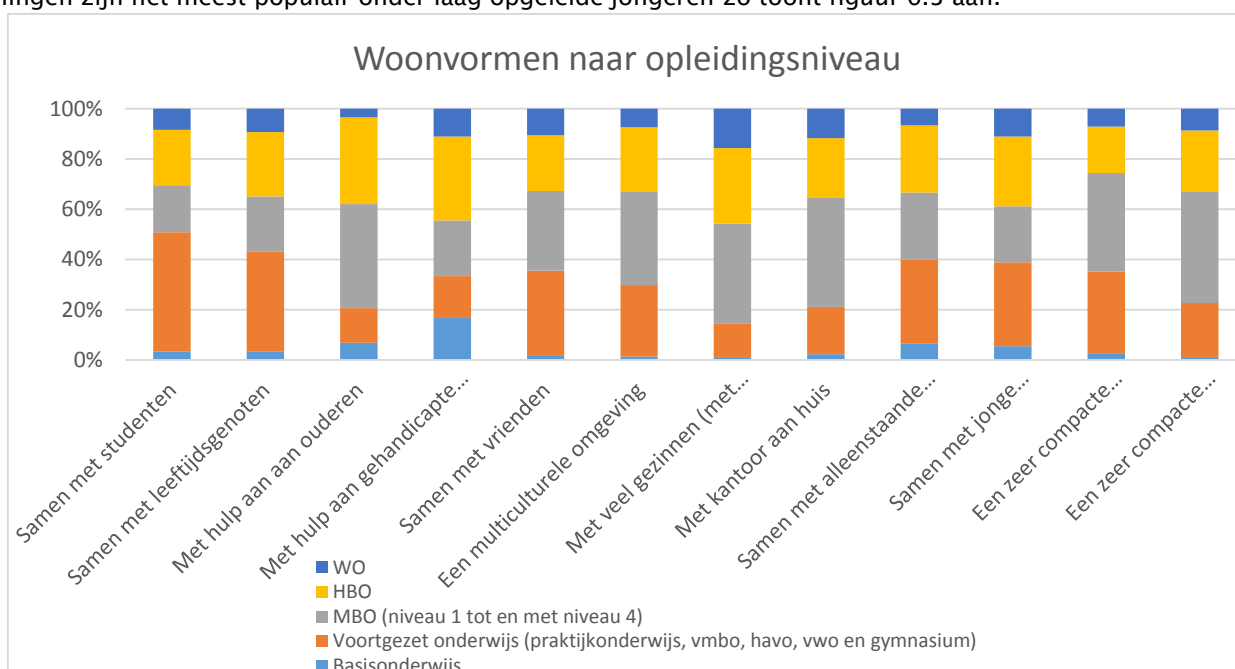
Uit figuur 6.1, en reeds eerder geconstateerde bevindingen, valt te concluderen dat jongeren over het algemeen niet graag een woning delen. Er zijn nauwelijks aspecten waar interesse naar uit gaat. Om nader te onderzoeken of de interesse aanwezig is bij een bepaald deel van de jongeren zijn de woonvormen onderzocht naar leeftijd, opleidingsniveau, het gewenste woontype en de gewenste woonwijk.

Figuur 6.2 geeft het verschil weer van de behoefte naar de sociale woonvormen naar leeftijdscategorie. Hieruit blijkt dat de jonge jongeren het over het algemeen vaker (zeer) eens zijn met een woonvorm dat oudere jongeren. De oudere jongeren zijn meer neutraal of negatief gestemd over het samenwonen met andere doelgroepen. Waar de oudere jongeren wel meer voor open staan is het samen wonen met aanwezigheid van veel gezinnen. Jonge jongeren blijken veel meer geïnteresseerd voor het samen wonen met studenten. Ook blijkt een compact appartement veel meer interesse te wekken bij jonge jongeren.



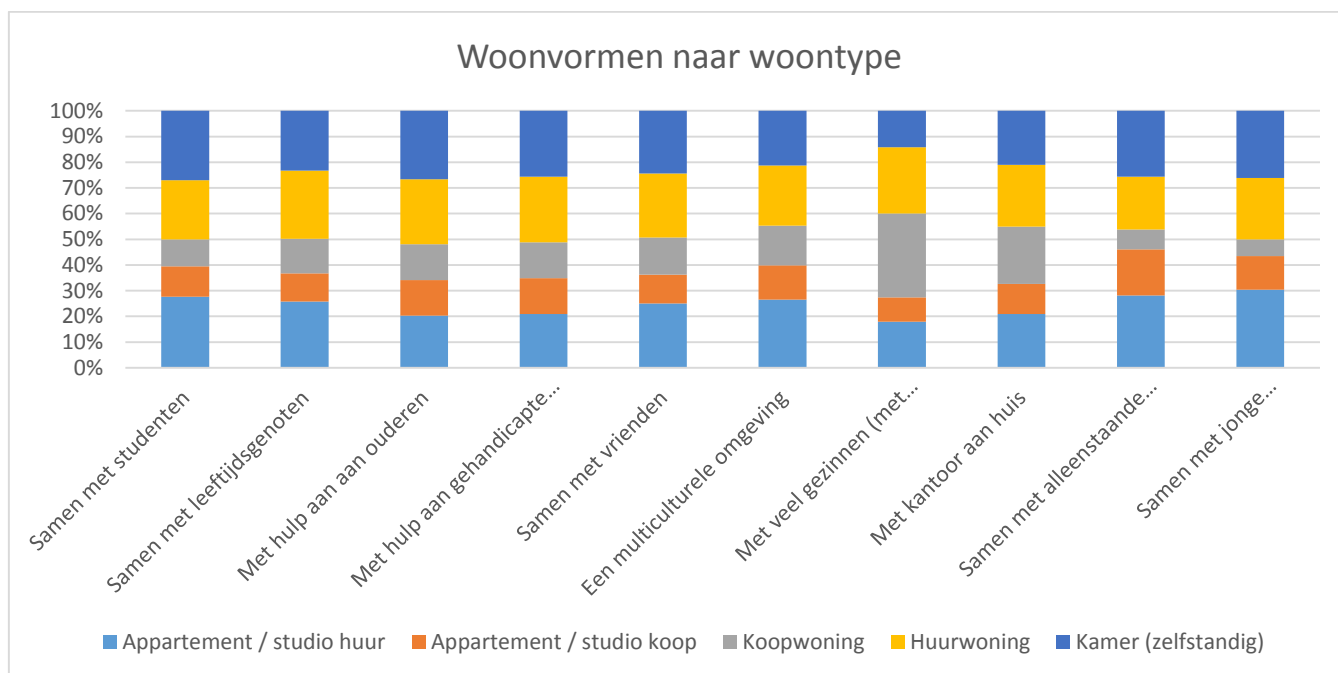
Figuur 6.2: woonvormen naar leeftijd

Daarnaast zijn de diverse woonvormen in verhouding gezet met het opleidingsniveau van de jongeren. Hieruit blijkt dat over alle aspecten de lager opgeleide jongeren meer interesse hebben. Vooral het samen wonen met studenten, medejongeren, vrienden, in een multiculturele omgeving en de compacte woningen zijn het meest populair onder laag opgeleide jongeren zo toont figuur 6.3 aan.



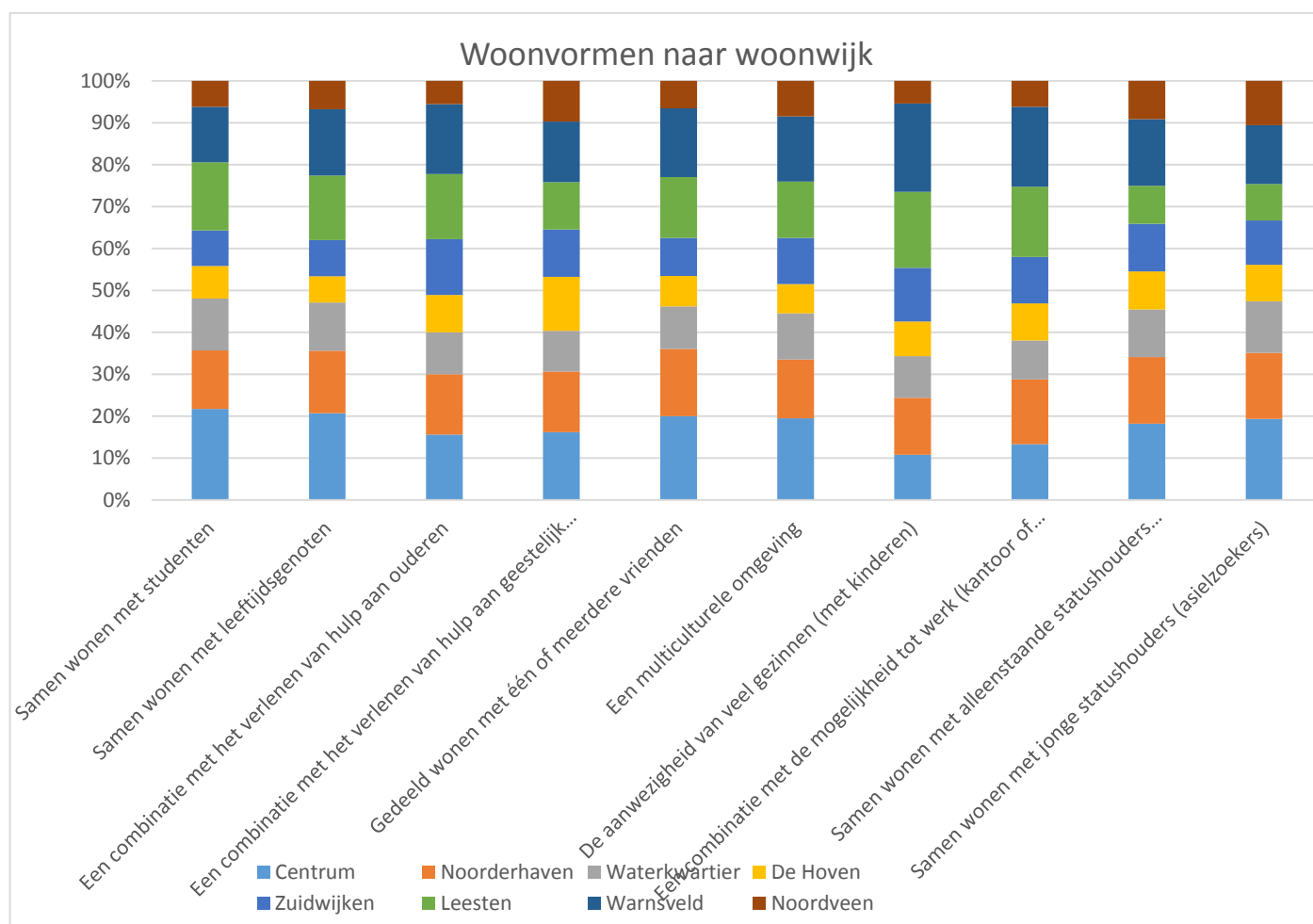
Figuur 6.3: woonvormen naar opleidingsniveau

Ook zijn de woonvormen en het woontype in verhouding met elkaar gezet. Er zijn weinig directe verbanden zichtbaar tussen het type gewenste woning en de verschillende woonvormen. Wel is zichtbaar dat het samenwonen met vrienden, leeftijdsgenoten en studenten over het algemeen net iets populairder is onder jongeren die een huurwoning, huurappartement of kamer zoeken. Daarentegen is een omgeving met veel gezinnen (met kinderen) en een kantoor aan huis weer relatief populair bij jongeren die een koopwoning zoeken.



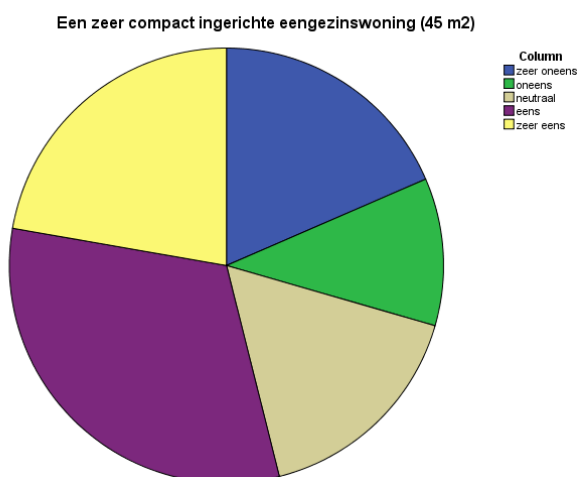
Figuur 6.4: woonvormen naar het gewenste woontype

Tot slot zijn de woonvormen in verhouding gezet met de gewenste woonwijk. In alle wijken scoort het gedeeld wonen met vrienden, de combinatie met werk aan huis en het samenwonen met leeftijdsgenoten hoog. In de binnenstadgebieden, Centrum en Noorderhaven, valt op dat het leven in een multiculturele omgeving relatief hoog scoort. De aanwezigheid van veel gezinnen wordt het hoogst beoordeeld door jongeren die Leesten, Warnsveld en Zuidwijken als meest gewenste wijk zien. De combinatie met het verlenen van hulp aan ouderen of gehandicapten wordt in elke wijk laag beoordeeld met de voorkeur voor de hulp aan ouderen. Enkel in Noordveen is de combinatie met hulp aan gehandicapten hoger beoordeeld dan hulp aan ouderen. Het samen wonen met statushouders is in elke wijk zeer weinig interesse voor. Relatief en absoluut gezien is de meeste interesse aanwezig in het centrum voor het samenwonen met statushouders. Daarnaast is te zien dat de jongeren in elke wijk meer geïnteresseerd zijn in het samenwonen met jonge statushouders dan met alleenstaande statushouders. Voor de compacte woningen is de interesse hoog. Met name het Centrum stijgt hierbij er boven uit. Figuur 6.5 op de volgende pagina geeft de resultaten weer.

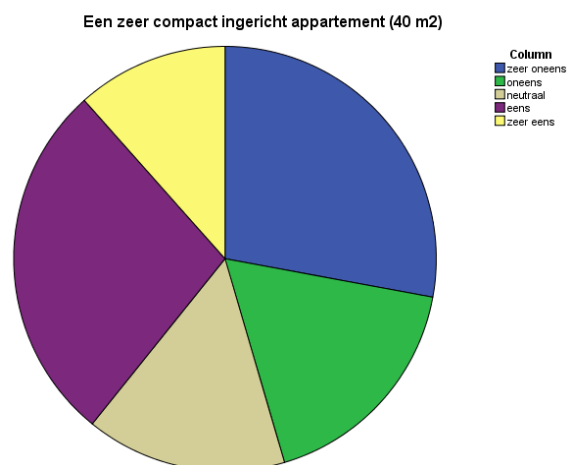


Figuur 6.5: woonvormen naar woonwijk

Wat betreft de twee types compacte woningen geven de respondenten aan geïnteresseerd te zijn. Met 39,2% (zeer) eens voor het compacte appartement en met 54% (zeer) eens voor de compacte eengezinswoning geven de jongeren aan dat dit aansluit bij hun behoefte. De interesse in de compacte woningen is zichtbaar in figuur 6.7 en 6.8. Hierin is te zien dat ruim de helft geïnteresseerd is in een compacte eengezinswoning en bijna 40% in een compact appartement.

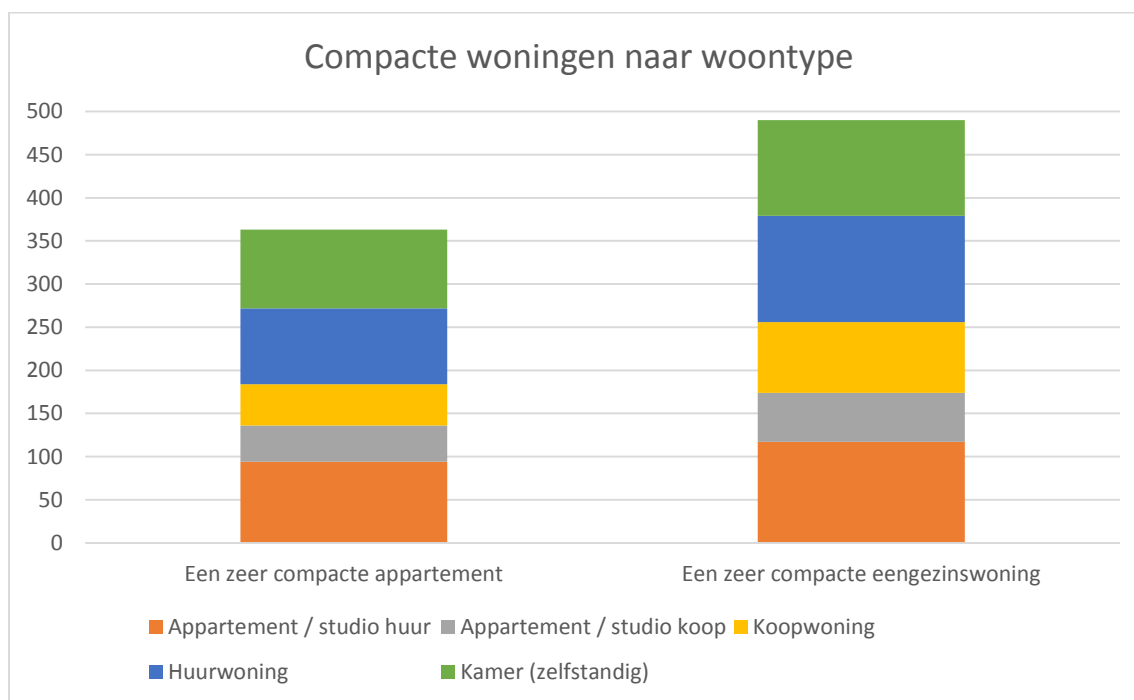


Figuur 6.6: interesse in compacte eengezinswoning



Figuur 6.7: interesse in compact appartement

Bij de compacte woningen naar woontype blijkt het voornamelijk populair te zijn bij jongeren in die willen huren, zowel eengezinswoning, appartement als kamer. Jongeren die willen kopen zijn echter ook nog geïnteresseerd alleen in mindere mate.



Figuur 6.8: compacte woningen naar woontype

De interesse op gebied van de compacte woningen is zowel bij koop als huur te zien. De personen die aangegeven dat de compacte woning voldoet aan de wens hebben tevens ook aangegeven op zoek te zijn naar een relatief goedkope woning, zo blijkt uit tabel 6.1 en 6.2. De jongeren die het (zeer) eens zijn met de compacte woning en op zoek zijn naar koop willen in de meeste gevallen maximaal €124.000 voor een woning betalen. Bij huur geldt dit met een kale huur van maximaal €500 per maand.

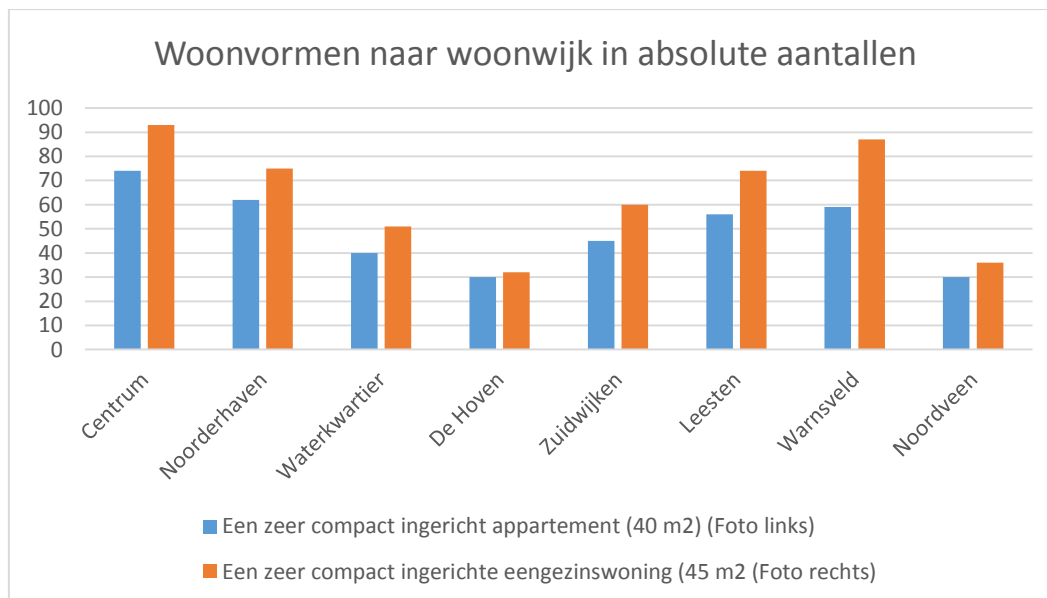
Tabel 6.1: compacte woningen en de prijs in de koopsector

		Een zeer compact ingericht appartement (40 m2) (Foto links)					Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m2) (Foto rechts)				
		zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van	Tot €100.000	4	4	2	10	8	1	0	3	9	15
	€100.000 - €124.000	10	9	7	14	2	2	8	2	19	11
	€125.000 - €149.000	8	11	9	9	1	5	4	8	15	6
	€150.000 - €174.000	17	8	2	4	0	12	6	3	7	3
	Meer dan €175.000	28	4	2	2	0	25	3	4	3	1
	Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in koop	22	20	27	49	26	14	14	33	48	35

Tabel 6.2: compacte woningen en de prijs in de huursector

		Een zeer compact ingericht appartement (40 m2) (Foto links)					Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m2) (Foto rechts)				
		zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?	€300	6	5	8	12	12	6	3	7	13	14
	€400	6	3	13	26	16	4	5	8	20	27
	€500	12	18	8	22	6	5	5	8	30	18
	€600	13	15	9	11	2	7	10	11	14	8
	€700	12	4	3	7	0	5	1	10	9	1
	€800	5	3	1	1	0	4	3	0	3	0
	Meer dan €800	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in huur	34	8	7	9	1	27	8	9	12	3

Figuur 6.9 geeft de compacte wooneenheden weer naar de gewenste woonwijk. Hierbij valt op dat de compacte woning en appartementen zeer populair zijn in het Centrum, Warnsveld en Noorderhaven. Deze resultaten lopen in lijn met de algemene interesse in de woonwijken.



Figuur 6.9: woonvormen naar woonwijk in absolute aantallen 2

7. Woonwijken

De respondenten hebben aangegeven naar welke locatie men wenst te verhuizen. Bijna de helft is van plan om te verhuizen binnen de gemeente Zutphen. Ruim een kwart maakt het niet uit, waarmee deze groep tevens kan worden behouden door Zutphen. Het overige deel zegt te willen verhuizen buiten de gemeente Zutphen.

De jongeren die willen verhuizen buiten Zutphen zijn divers in verhuisplannen. Zo is ongeveer een gelijke verdeling verhuizers zichtbaar richting Amsterdam, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, regio Twente en overige Randstadsteden. Daarnaast zijn er nog mensen die willen verhuizen naar het buitenland (London en Rusland) en kleine steden of dorpen zoals Voorst, Zevenaar en Rheden.

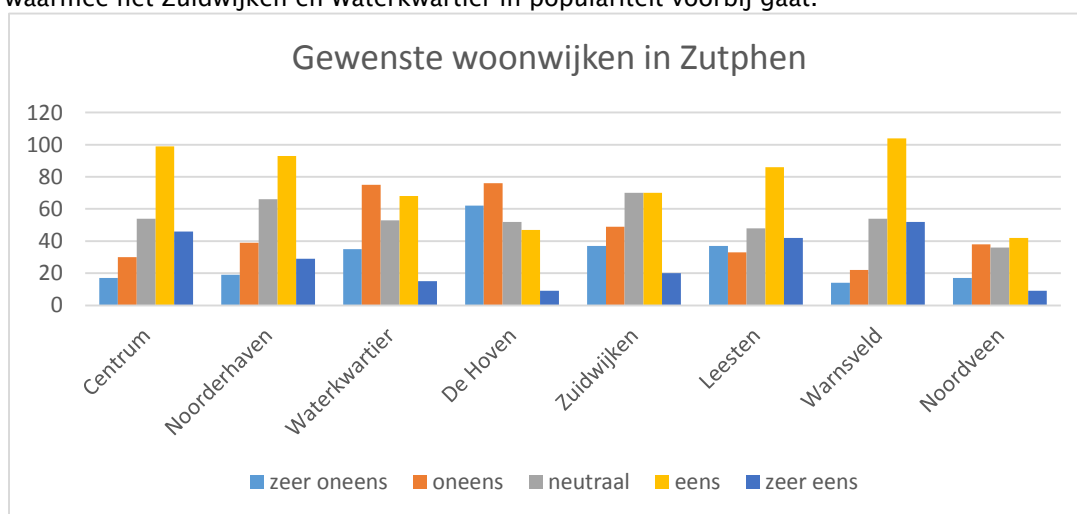


Figuur 7.1: verhuisplannen jongeren

Tabel 7.1 is opgesteld aan de hand van de respons van de personen die aangegeven hebben binnen Zutphen te willen verhuizen of wie het niet uit maakt of nog niet weet waarheen. Warnsveld blijkt de meest populaire wijk en wordt 156 keer als (zeer) eens benoemt. Met 145 keer (zeer) eens is het Centrum de op één na populairste wijk. De minste interesse gaat uit naar de Hoven en Noordveen. Echter hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat Noordveen wegens een fout in de online enquête niet tot de antwoordmogelijkheid heeft behoord van 149 respondenten. Wanneer deze in percentages dezelfde antwoorden gegeven hadden als de huidige reactie voor Noordveen is het responsaantal bij (zeer) eens 94 waarmee het Zuidwijken en Waterkwartier in populariteit voorbij gaat.

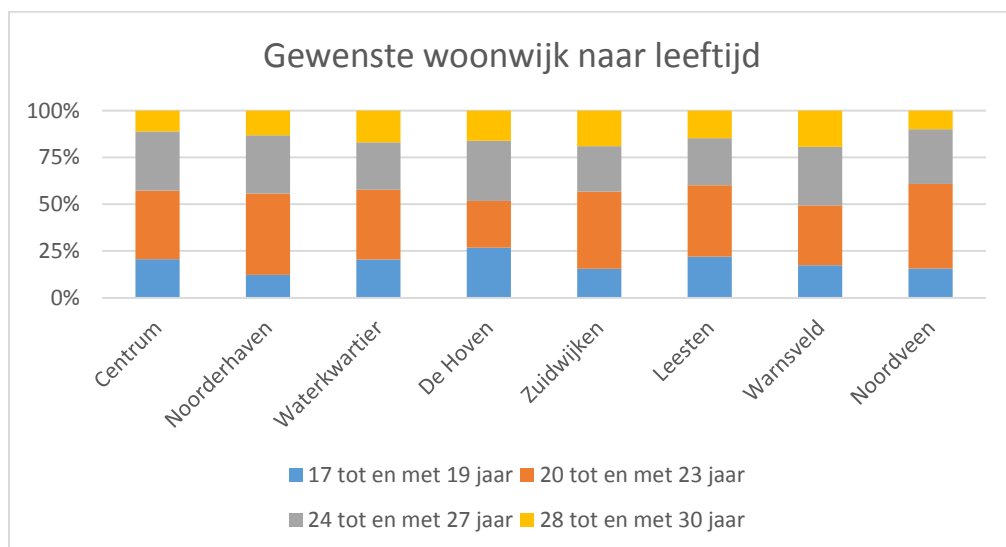
Tabel 7.1: gewenste woonwijk

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	Count	Count	Count	Count	Count
Centrum	17	30	54	99	46
Noorderhaven	19	39	66	93	29
Waterkwartier	35	75	53	68	15
De Hoven	62	76	52	47	9
Zuidwijken	37	49	70	70	20
Leesten	37	33	48	86	42
Warnsveld	14	22	54	104	52
Noordveen	17	38	36	42	9



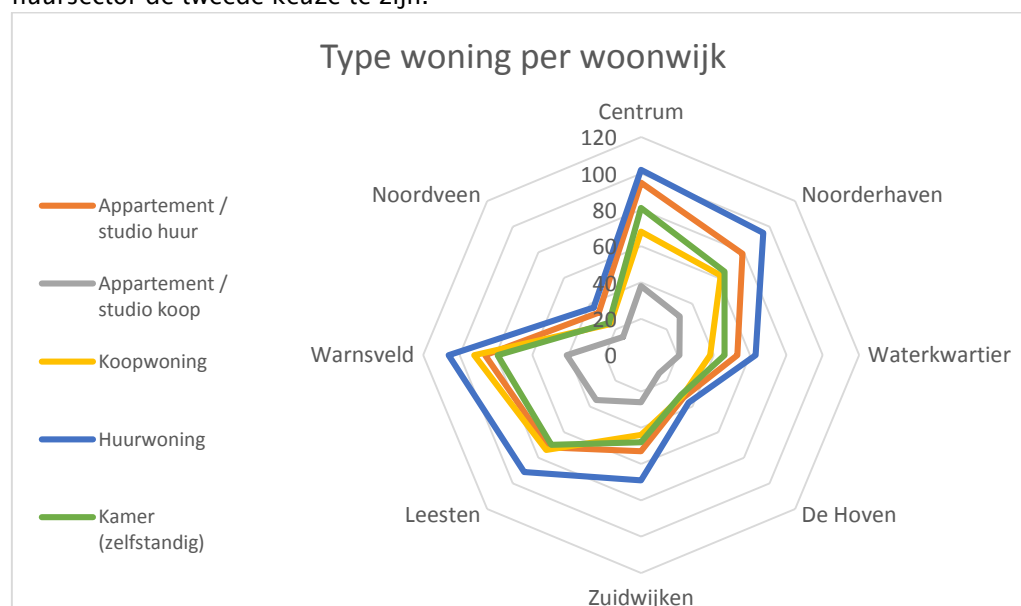
Figuur 7.2: gewenste woonwijk in Zutphen

Tevens is de gewenste locatie waar jongeren in Zutphen willen wonen geanalyseerd naar leeftijd, het type woning en prijs voor een woning. Figuur 7.3 geeft de verhouding tussen de woonwijk en leeftijd weer.



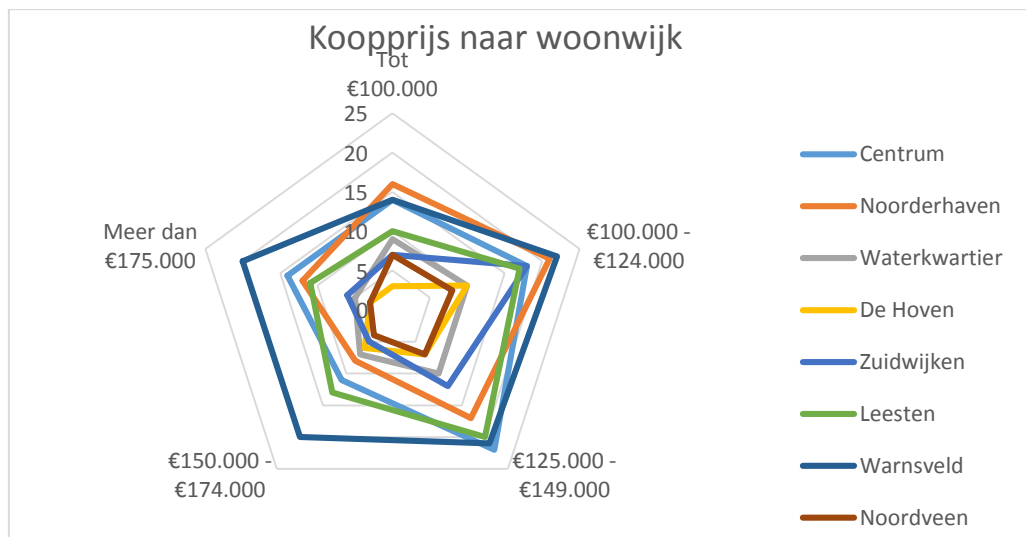
Figuur 7.3: gewenste woonwijk naar leeftijd

In zowel de woonwijk naar leeftijd als de woonwijk naar gewenste type woning zijn weinig opvallende bevindingen. Een huurwoning is in elke wijk het meest gewenst. Een koopwoning staat in de wijken Warnsveld en Leesten op de tweede plaats waar het in de overige wijken beduidend lager scoort. In het Centrum, Noorderhaven, De Hoven en Zuidwijken blijkt onder jongeren een appartement in de huursector de tweede keuze te zijn.



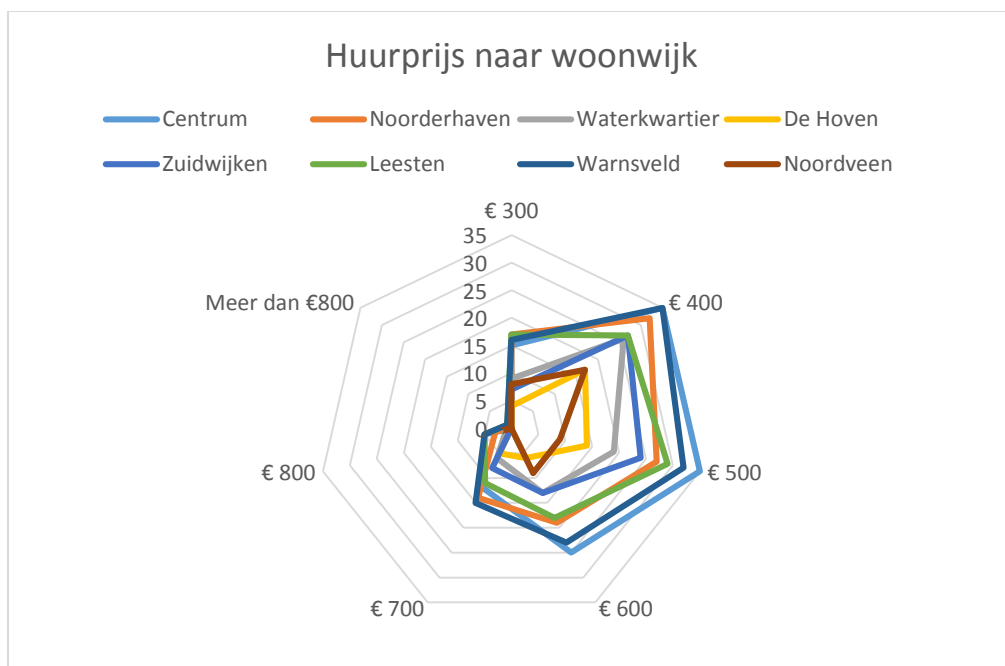
Figuur 7.4: gewenste woonwijk en type woning

De meeste interesse voor een koopwoning is er in Warnsveld. Hier is met name ook een grote vraag in de duurdere prijsklassen €150.000–€174.000 en >€175.000. Leesten en Noorderhaven zijn vergelijkbaar in interesse echter is in Leesten meer interesse in de relatief dure koopwoningen en in Noorderhaven meer in goedkope koopwoningen. Het Centrum heeft een gemiddelde vraag naar koopwoningen en opvallend de hoogste vraag in de prijscategorie €125.000 tot €149.000. De Zuidwijken zijn over het algemeen niet zeer populair voor kopers op de koop prijs €100.000 tot €124.000 na. Deze gegevens zijn weergegeven in figuur 7.5.



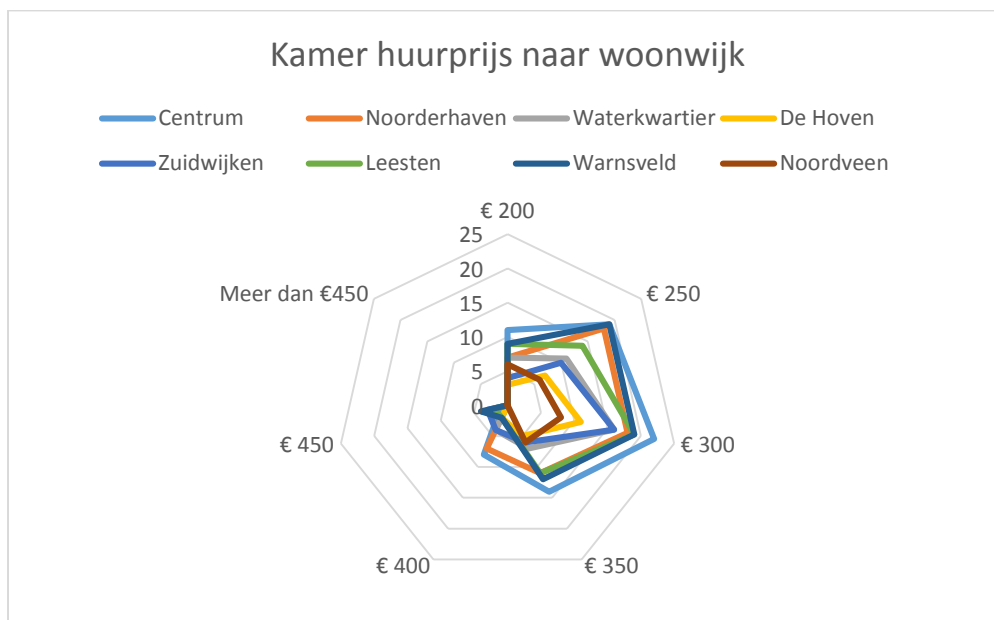
Figuur 7.5: woonwijk in verhouding met koopprijs

Figuur 7.6 laat op gebied van de huurprijs zien dat de vraag met name aan één kant van het model zit. Dit houdt in dat de vraag naar huurwoningen zeer gelijk verdeelt is. Hierin is interesse voor een huur tussen de €400 en €600 zichtbaar. De wijken Noorderhaven, Centrum en Zuidwijken zijn in al deze prijscategorieën, en daarbij de prijscategorie €700, het meest populair. Leesten komt hierbij vanaf de prijscategorie €500.



Figuur 7.6: woonwijk in verhouding met huurprijs

Wat betreft kamers blijkt uit figuur 7.7 dat jongeren over het algemeen bereid zijn tussen de €250 en €350 te betalen voor een kamer. In het Centrum en Noorderhaven blijken jongeren tot €400 voor een kamer te willen betalen. In de wijken Waterkwartier en Zuidwijken is met name interesse in kamer van €300 en aanzienlijk minder wanneer de prijs stijgt. Jongeren zijn over het algemeen niet geïnteresseerd in een kamer in Noordveen en De Hoven.

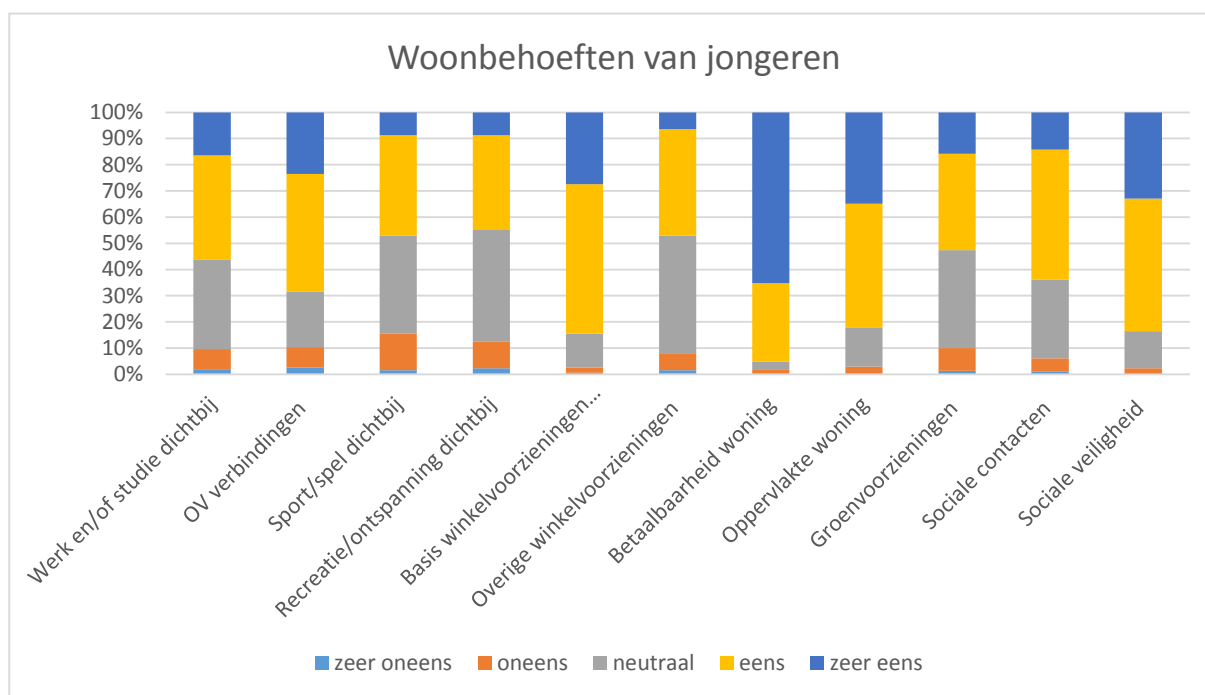


Figuur 7.7: woonwijk in verhouding met huurprijs kamers

8. Woonbehoeften

In figuur 8.1 zijn de woonbehoeften van de jongeren in Zutphen weergegeven. Hierin is te zien dat jongeren de betaalbaarheid van de woning veruit het meest van belang vinden met ruim 95% (zeer) eens. Wat betreft de betaalbaarheid is zelfs meer dan 60% van de jongeren het zeer eens waarmee het veruit de hoogste score behaald op zeer eens. Tevens wordt de aanwezigheid van basis winkelveorzieningen met bijna 85% (zeer) eens en het oppervlakte van de woning met ruim 80% (zeer) eens van groot belang bevonden. Ook vinden de jongeren met meer dan 80% (zeer) eens de sociale veiligheid een belangrijk aspect. Zowel voor de betaalbaarheid, het oppervlakte en sociale veiligheid is geen enkele respondent het zeer oneens.

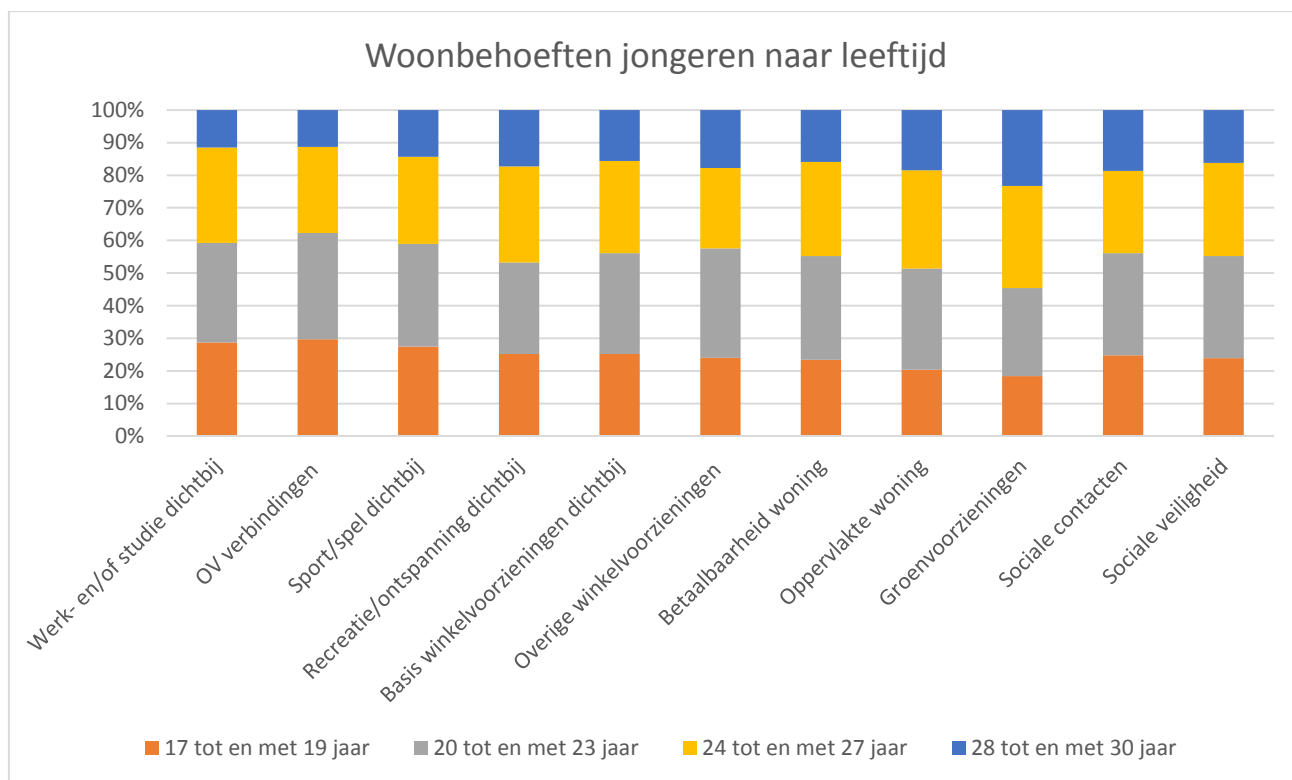
Het minst belangrijk wordt bevonden de nabijheid van sport- en spelmogelijkheden, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden en overige winkelveorzieningen met allen net minder dan 50% (zeer) eens. Maar net iets belangrijker wordt bevonden de aanwezigheid van werkgelegenheid of studie en groenvoorzieningen met beide net meer dan 50% (zeer) eens. Er zijn weinig categorieën waar veel jongeren het (zeer) oneens mee zijn. De hoogste scores zijn op sport of spel en recreatie of ontspanning dichtbij met beide net meer dan 10% (zeer) oneens. Deze gegevens tonen aan dat deze woonbehoeften enkel als relatief minder belangrijk gezien kunnen worden.



Figuur 8.1: woonbehoeften van jongeren in Zutphen

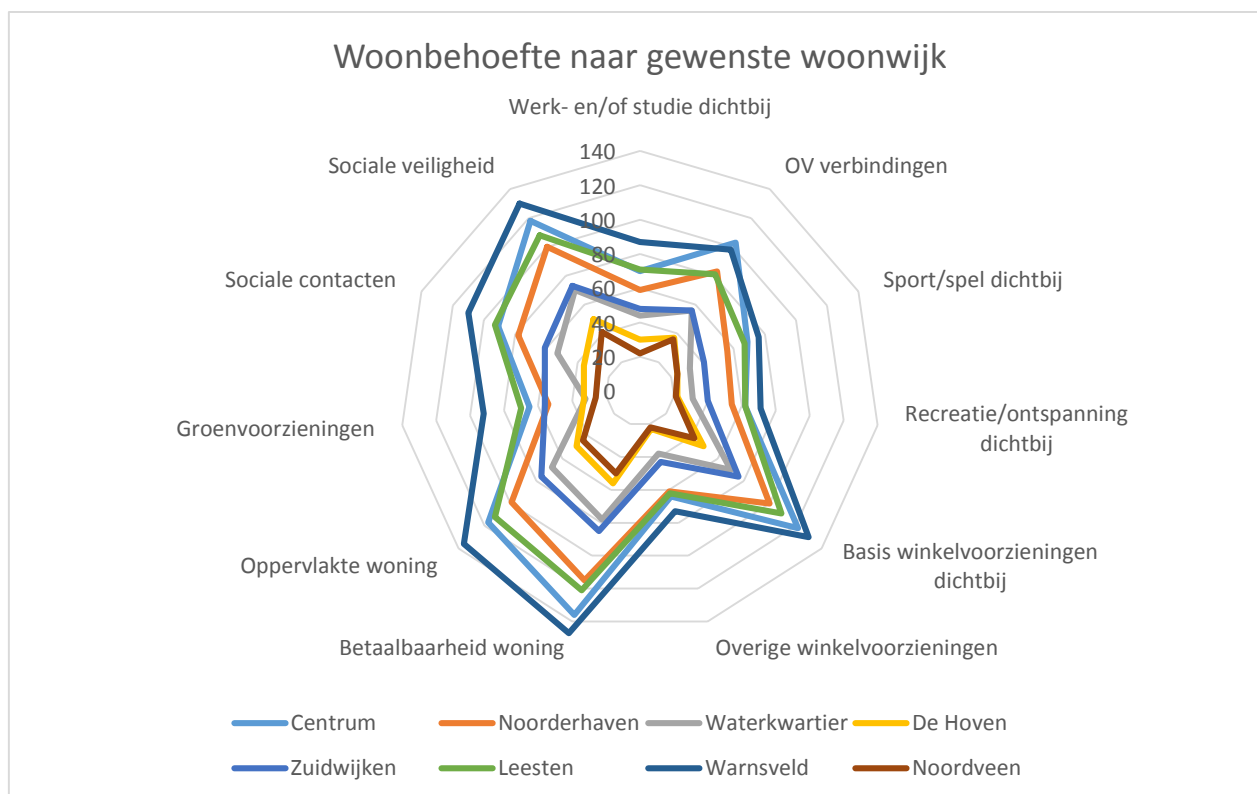
Naast de antwoordcategorieën was er de mogelijkheid voor eigen inbreng. Hierbij zijn diverse aspecten aan bod gekomen. Een aantal aspecten die meerdere keren terug komen zijn de nabijheid van een grote weg, meer ruimte in en om het huis, een tuin, kwaliteit/zekerheid over de woning en het type aanbod voldoet niet. Een aantal andere interessante aspecten die gesteld worden zijn meer cultuurgelegenheid voor hoogopgeleide jongeren, geen statushouders in de buurt, een speeltuin, groenvoorzieningen, meer parkeergelegenheid en een biologische supermarkt in de buurt. Deze aspect zijn echter maar één of twee keer benoemt waardoor het niet gezien kan worden als een algemene wens van jongeren in Zutphen.

In figuur 8.2 zijn de woonbehoeften weergegeven naar leeftijd. Hierbij is enkel de behoefte eens en zeer eens gekoppeld aan de leeftijd. De aantallen zijn net als in figuur 8.1 weergegeven op een schaal van 100%. Hiermee kan een beter beeld gegeven worden over de verhoudingen naar leeftijd. Opvallend is dat geen enkel aspect specifiek wel of niet hoeft wordt door een bepaalde leeftijdsgroep. Het enige wat opvalt, is dat de jonge jongeren over het algemeen op alle categorieën behalve groenvoorzieningen meer dan 50% (zeer) eens is. Enkel groenvoorziening is dus een aspect wat de oudere jongeren meer van belang vinden dan jonge jongeren.



Figuur 8.2: woonbehoeften naar leeftijd

Figuur 8.3 geeft de woonbehoefte weer naar de gewenste woonwijk. Dit biedt inzicht of factoren specifiek in bepaalde wijken gewenst worden of dat de behoefte over Zutphen gelijk verdeeld is. Hieruit blijkt dat de woonbehoeften niet veel verschillend zijn per woonwijk. Een aantal kleine aspecten zijn wel zichtbaar. Zo is in de Zuidwijken over het algemeen in verhouding iets meer interesse zichtbaar in groenvoorzieningen dan in andere wijken. Voor het Centrum valt op dat in verhouding de OV verbindingen meer van belang gevonden worden. Dit geldt eveneens voor de mensen die Noordveen als gewenste woonwijk aangeven. Verder blijkt dat de woonbehoeften niet wijk gebonden zijn.



Figuur 8.3: woonbehoefte naar de gewenste woonwijk

9. Wat kan Zutphen doen om jou te behouden

In de vragenlijst is tot slot een vraag gesteld met als doel te achterhalen wat daadwerkelijk aspecten zijn die jongeren van belang vinden op gebied van wonen. Dit is gedaan aan de hand van een open vraag waar gesteld is: 'Wanneer je wel wilt verhuizen maar niet in de gemeente Zutphen wilt blijven, wat kan de gemeente Zutphen doen om jou te behouden?' Uit de enquête is gebleken dat meer dan 80% van de jongeren in Zutphen de betaalbaarheid, de grootte van de woning, de aanwezigheid van (basis)winkelvoorzieningen en sociale cohesie het meest van belang vinden. Deze uitkomst kunnen getoetst worden aan de hand van de open vraag. Hieruit blijken de meest gegeven antwoorden de betaalbaarheid, werkgelegenheid en recreatievoorzieningen te zijn. Het belang van recreatie is minder belangrijk gebleken uit de vragenlijst waar net minder dan de helft van de respondenten dit een belangrijke factor vindt. Wel blijkt zowel uit de vragenlijst als de open vraag de betaalbaarheid het meest van belang te zijn voor jongeren. Het aspect sociale cohesie is in tegenstelling tot de vragenlijst bij de open vraag zelden benoemt.

Ook wordt bij deze vraag elf keer gesteld dat Zutphen dient te zorgen voor het aantrekken of creëren van een HBO instelling of universiteit. Dit zou voor de jongeren een reden zijn om in Zutphen te blijven wonen. Daarnaast wordt ook met elf keer het verbeteren van de bereikbaarheid genoemd. Dit gaat zowel over de bereikbaarheid over een snelweg als het openbaar vervoer. Een opvallend hoog aantal jongeren zegt ook dat niks hoeft te gebeuren. Dit is zowel als positief als negatief antwoord gegeven.

De open vraag heeft de mogelijkheid gegeven om compleet vrij te zijn in ideeën van de gemeente kan doen om het wonen in Zutphen aangenamer te maken. Dit heeft bij sommige jongeren geleid tot lange verhalen waarin positief aangemoedigd maar soms ook negatief geklaagd is. Verassend is dat er weinig grootse of droomachtige voorbeelden gegeven zijn.

Tabel 9.1: aspecten om jongeren te behouden

<i>Aspect</i>	<i>Aantal keer</i>
<i>Betaalbaarheid</i>	33
<i>Wachttijd</i>	2
<i>Werkgelegenheid</i>	26
<i>Omgeving, ruimtelijkheid</i>	4
<i>Grotere woningen</i>	3
<i>Meer groen</i>	4
<i>HBO of Universiteit</i>	11
<i>Meer recreatie / uitgaan</i>	24
<i>Minder statushouders</i>	3
<i>Meer studentenkamers</i>	3
<i>Meer winkels</i>	7
<i>Beter bereik (incl. OV)</i>	11
<i>Sociale cohesie / meer jong</i>	3
<i>Niks</i>	25
<i>Overig</i>	11

10. Groepsgesprekken

Eerste groepsgesprek, 26 november 2015

Op 26 november 2015 is een groepsgesprek gehouden met als doel dieper in te gaan op de resultaten van het onderzoek en de specifieke behoefte van de jongeren in Zutphen. Het gesprek is opgebouwd uit een inleiding, toelichting van de resultaten op de enquête, een interactieve sessie voor de deelnemers en een aantal stellingen tot slot. In bijlage III is de presentatie die tijdens de bijeenkomst gehouden is bijgevoegd. Tijdens de bijeenkomst is de groep jongeren onderverdeelt in drie groepen. Aan de drie groepen is de vraag gesteld wat voor hen de meest geschikte en gewenste woning, woonomgeving en woonvorm zouden zijn. De groepen hebben een kwartier de tijd gekregen om hierover na te denken en in gesprek te gaan met elkaar.

De eerste groep geeft aan dat de prijs met name van belang is en dat het prima is dat de prijs afhankelijk is van de locatie. De meest geschikte locatie is de Zuidwijken en in een rand om het centrum heen, echter maakt de locatie niet veel uit zolang de betaalbaarheid goed is. Een woning in Noordveen of de Hoven wordt niet gewenst. Voorzieningen maken niet veel uit, in Zutphen is bijna alles op een goede fietsafstand. De woning zelf moet een huurwoning zijn. De prijs is van groot belang en zal maximaal €500 à €600 kunnen bedragen voor een zelfstandig appartement of eengezinswoning. Daarnaast is het zeer belangrijk dat de woning veel ramen heeft en licht is. Veiligheid en duurzaamheid zijn belangrijke aspecten maar de prijs moet niet ten koste gaan van de duurzaamheid. De huisvesting met andere doelgroepen is wel mogelijk zolang de woning zelf maar zelfstandig blijft. Daarnaast kan er een combinatie gemaakt worden met maatschappelijk werk, echter moet dit geen verplichting zijn.

Groep twee vindt de Zuidwijken de meest geschikte wijk. De andere wijken mogen ook als de betaalbaarheid maar goed is. De basis winkelveorzieningen moeten dichtbij zijn en ook wat direct groen en/of water dichtbij is gewenst. Zowel reactie, sport en ontspanning als een OV verbinding dichtbij is geen noodzaak. Wat betreft de woning dient het een huur woning te zijn. Het type of de stijl maakt niet uit. Zowel een eengezinswoning als een appartement is gewenst waarbij de prijs en het oppervlakte van groot belang zijn. De woning moet vallen in de sociale huur en niet kleiner zijn dan 50 m². De woonvorm maakt niet veel uit, zolang men maar goed en respectvol om gaat met elkaar. Een belangrijke voorwaarde is de mogelijkheid tot werk aan huis. Maatschappelijk werk zien ze ook zitten, maar wel enkel als het op vrijwillige basis is, waarbij het niet per se hoeft als het niet uit komt. Het belangrijkste is dat je je veilig voelt in de omgeving en woning.

De laatste groep vindt de locatie minder belangrijk dan de prijs van de woning. Het meest geschikt vindt men Centrum, Noorderhaven of Zuidwijken. Belangrijk is dat een supermarkt op loopafstand gelegen is. Groenvoorzieningen zijn evenals recreatievoorzieningen niet van belang op direct bij de woning te hebben. Daarnaast geeft men aan de OV en een openbare weg altijd dichtbij zijn in Zutphen. De woning mag zowel koop als huur zijn. Hierbij een huurwoning van €400 à €500 per maand voor 50 m² of een koopwoning tot €150.000 voor 100 m². Zowel een eengezinswoning als appartement wordt gewenst en de liefst heeft de woning 3 (slaap)kamers. De woning moet zelfstandig zijn en de mogelijkheid van werk aan huis is handig maar geen eis. Het doen van maatschappelijk werk als

combinatie ziet men niet zitten. Daarnaast geven ze aan dat voor hen van groot belang is dat de woning voorzien is van goede isolatie.

Tweede groepsgesprek, 7 januari 2016

Bij het versturen van de uitnodiging voor het eerste groepsgesprek is veelal het verzoek ontvangen om een tweede bijeenkomst te organiseren op een moment in de avond. Het eerste gesprek, om 16:00 uur, kwam voor veel jongeren niet goed uit met werk en studie. Om alle jongeren de kans te geven om aanwezig te zijn bij het gesprek is op donderdag 7 januari 2016 een tweede gesprek georganiseerd om 19:30 uur. Tevens is bij het tweede gesprek wethouder Coby Pennings-Hanemaaier aanwezig geweest. Voor het tweede gesprek zijn zes aanmeldingen ontvangen van de 36 uitnodigingen. Uiteindelijk is het gesprek gehouden met vijf jongeren.

De opbouw van het gesprek is grotendeels hetzelfde geweest als bij het eerste gesprek. Aan de hand van een presentatie is het gesprek ingeleid met de oorzaak en de aanpak van het onderzoek. Vervolgens zijn de resultaten van de enquête aan de jongeren gepresenteerd. Het interactieve deel van het eerste gesprek is daarnaast wel aangepast bij de tweede bijeenkomst. Omdat het onderzoek al in een verder gevorderd stadium verkeerd op het moment van het groepsgesprek is ervoor gekomen om het advies van het onderzoek voor te leggen aan de jongeren. Een A4 is opgesteld voor de vier meest geschikte panden in Zutphen, de Heijmans One woning en de appartementen in Polbeek. Aan de jongeren in de vraag gesteld of hen dit een geschikte woning lijkt en wat voor hen een bijpassende prijs zou zijn.

De jongeren geven tijdens de bijeenkomst aan dat de woningen, vooral de vier leegstaande panden, geschikt zouden zijn voor hen als appartementencomplex. Hierbij wordt aangegeven dat met name een grootschalig complex geschikt is. Dit omdat er dan meer kans is op sociale contacten met medebewoners. Daarnaast lijkt de Heijmans One zeer geschikt te zijn voor de jongeren. De appartementen in Polbeek voldoen niet direct aan wens van de jongeren, echter zien de jongeren wel voor zich dat studenten hier wel graag zouden wonen. Op gebied van de prijs lijken de jongeren een realistische kijk te hebben voor de woningen. Zo wordt voor zowel de Heijmans als de meeste van de appartementen een inschatting gemaakt van een prijs rond de €600 en €700.

11. Interpretatie en conclusie

De analyses en conclusies die getrokken worden zijn gebaseerd op de input van 367 jongeren in Zutphen. Uit de analyses in hoofdstuk 2 is gebleken dat de jongeren die de enquête ingevuld hebben in lijn staan met de gehele populatie op gebied van leeftijd, geslacht en verwacht opleidingsniveau. Hierdoor kan gesteld worden dat de respondenten een representatief beeld weergegeven voor de gehele populatie in Zutphen.

Jongeren in Zutphen zijn over het algemeen bereid om binnen Zutphen te blijven wonen. Wel is veelal studie een reden om weg te trekken voor jonge jongeren wat dan ook niet direct te verhelpen is als iemand besluit in de studiestad te gaan wonen. Wel is er ook een aanzienlijk deel dat tijdens de studie niet in de studiestad gaat wonen of na de studie weer terug komt. De jongeren die in Zutphen willen blijven wonen zijn vooral geïnteresseerd om te wonen in het Centrum of Noorderhaven. Daarnaast zijn de wijken Warnsveld en Leesten zeer populair, echter zijn deze meer gewenst onder oudere jongeren of jongeren die reeds aan samen wonen of een gezin toe zijn.

Voor jongeren blijkt een huur eengezinswoning of huurappartement het meest populair te zijn. Daarnaast zijn vooral jongeren boven de 25 jaar geïnteresseerd in een koopwoning. De jongste groep jongeren zijn daarentegen geïnteresseerd in een zelfstandige kamer. In tegenstelling hier op is een onzelfstandige kamer niet bepaald gewenst. Naast het type woning valt te stellen dat nieuwbouw het meest gewenste soort woning is. Maar een kleine groep heeft interesse in een getransformeerd leegstaand pand. De jongeren die willen huren zijn vooral op zoek naar een woning in de sociale huursector. Hierin zijn woningen van €500 en €600 het meest gewenst. Het koopsegment toont een ander beeld, hier is ook een grote vraag zichtbaar in de duurdere koopwoningen van meer dan €175.000. De betrouwbaarheid van de resultaten van de enquête is ook gebleken uit de verhouding naar gewenste prijs en gewenste oppervlakte van de woning. Hierin is in alle segmenten een vrij realistisch beeld te zien wat de jongeren voor woning willen. Zo is er geen interesse in bijvoorbeeld zeer dure huurwoningen voor de kleinste afmeting of zeer goedkope huurwoningen met een grote afmeting.

Het blijkt dat jongeren bij het zoeken van een woning de betaalbaarheid het belangrijkste vinden. Dit wordt gevolgd door het oppervlakte van de woning, winkelveorzieningen in de buurt en sociale veiligheid. Jongeren blijken recreatie en ontspanning in de buurt minder belangrijk te vinden dan op voorhand gedacht. Een opvallend resultaat is op gebied van winkelveorzieningen. Zo vinden jongeren winkelveorzieningen in de buurt een van belangrijkste aspecten voor het vinden van een nieuwe woning. Echter is gebleken dat de nabijheid van winkels geen reden is voor jongeren om te verhuizen. Te concluderen is dat jongeren graag zelfstandig wonen en op zichzelf zijn. Enkel heeft een klein deel interesse in het samen wonen met vrienden of leeftijdsgenoten. Tevens is een deel van de jongeren geïnteresseerd om te wonen in een wijk met veel gezinnen (met kinderen) en de mogelijkheid tot werk aan huis. Twee woonvormen zijn wel zeer gewenst gebleken. Dit zijn de compacte eengezinswoning en het compacte appartement.

Bijlage

I. Brief en enquête

Beste jongere,

Waar wil jij wonen? Wat zijn jouw woonwensen wanneer je nog een studie volgt, je diploma hebt behaald, werk zoekt of al aan het werk bent?

Jouw mening is belangrijk

De gemeente Zutphen heeft in 2014 een 'woningmarktonderzoek' gehouden. Daaruit blijkt dat ouders/verzorgers met thuiswonende kinderen vinden dat er voor jongeren in Zutphen en Warnsveld onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn. Naar aanleiding van deze uitkomst willen wij een vervolgonderzoek doen om van de jongeren zelf te horen wat hun woonwensen zijn.

Alle jongeren in de leeftijdscategorie van 17 tot en met 30 jaar uit Zutphen en Warnsveld ontvangen daarom deze brief met de vraag om mee te doen met een onderzoek naar de huisvestingsbehoefte van jongeren. Jij bent daar één van en je wordt van harte uitgenodigd om een enquête in te vullen.

Online enquête

Om jouw woonwensen te onderzoeken is een enquête opgesteld. De enquête bestaat uit 19 vragen in vier categorieën. Het invullen van de enquête kost je nog geen 5 minuten. De enquête is anoniem en wij geven geen gegevens aan anderen.

Meedoen

Vul de enquête in via een link op www.zutphen.nl/onderzoek. Jouw persoonlijke toegangscode is (...). Wil je de enquête liever schriftelijk ontvangen? Neem dan contact op per email (info@zutphen.nl) of telefonisch met Leon Kool van de afdeling Klantcontact/team Omgeving (telefoonnummer 140575).

Tot slot

Het resultaat van het onderzoek hangt af van de hoeveelheid ingevulde enquêtes. Dus doe mee, zelfs als je geen verhuisplannen hebt!

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
teamleider van het team Omgeving
van de afdeling Klantcontact,

M. Kelhout

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

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

Algemeen

1. Leeftijd

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

2. Wat is je geslacht?

- ☐ man
- ☐ vrouw

Dagbesteding

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

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

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

- ☐ ja
- ☐ nee

5a. Wat is je huidige gezinssituatie?

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

5b. Wat is je huidige woonsituatie?

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

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

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

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

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

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

- ☐ Via Woonkeus-Stedendriehoek (inclusief Woonbedrijf Ieder1, Woningstichting Ons Huis, Woningstichting Mooiland en Stichting Woningbedrijf Warnsveld)
- ☐ Via Funda
- ☐ Via één of meerdere particulier verhuurders
- ☐ Via kennissen, vrienden of familie
- ☐ Via social media (Facebook, Twitter, LinkedIn)
- ☐ Anders, namelijk

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

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

Wensen en behoeften

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

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

Woontype

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Nieuwbouw	☐	☐	☐	☐	☐
Bestaande woningbouw	☐	☐	☐	☐	☐
Bestaande overige bouw (onder andere kantoorgebouw of school omgebouwd tot appartementen)	☐	☐	☐	☐	☐
Maakt niet uit	☐	☐	☐	☐	☐

Woonruimte met gedeelde voorzieningen

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Kamer met gedeeld toilet	☐	☐	☐	☐	☐
Kamer met gedeelde badkamer	☐	☐	☐	☐	☐
Kamer met gedeelde keuken	☐	☐	☐	☐	☐

Maximaal aantal personen om de voorzieningen mee te delen?

Woonruimte met eigen voorzieningen

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Een appartement of studio in de huursector	☐	☐	☐	☐	☐
Een appartement of studio in de koopsector	☐	☐	☐	☐	☐
Koopwoning	☐	☐	☐	☐	☐
Huurwoning	☐	☐	☐	☐	☐
Kamer met eigen voorzieningen (toilet, badkamer en keuken)	☐	☐	☐	☐	☐

Ik ben ergens anders in geïnteresseerd, namelijk

10. Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van

- ☐ Tot €100.000
- ☐ €100.000 - €124.000
- ☐ €125.000 - €149.000
- ☐ €150.000 - €174.000
- ☐ Meer dan €175.000
- ☐ Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in koop

11. Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?

- ☐ €300
- ☐ €400
- ☐ €500
- ☐ €600
- ☐ €700
- ☐ €800
- ☐ Meer dan €800
- ☐ Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in huur

12. Indien een kamer het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?

- ☐ €200
- ☐ €250
- ☐ €300
- ☐ €350
- ☐ €400
- ☐ €450
- ☐ Meer dan €450
- ☐ Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in kamerhuur

13. Maximaal te besteden bedrag per maand aan gas, water, licht en servicekosten?

- ☐ €50
- ☐ €100
- ☐ €150
- ☐ €200
- ☐ Meer dan €200

14. Ik ben op zoek naar een kamer in een gedeelde woning met als afmeting van mijn eigen kamer

- ☐ <12 m²
- ☐ 12-15 m²
- ☐ 15-20 m²
- ☐ 20-25 m²
- ☐ >25 m²
- ☐ Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een gedeelde woning

15. Ik ben op zoek naar een zelfstandige woning met de afmeting

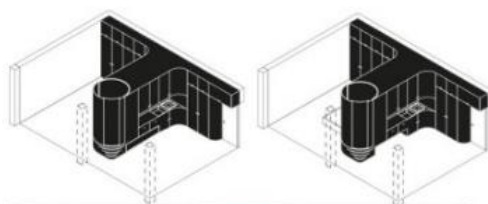
- ☐ <30 m²
- ☐ 30-50 m²
- ☐ 50-80m²
- ☐ >80 m²
- ☐ Niet van toepassing / niet geïnteresseerd in een zelfstandige woning

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

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

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

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Een zeer compact ingericht appartement (40 m2) (Foto links)	☐	☐	☐	☐	☐
Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m2) (Foto rechts)	☐	☐	☐	☐	☐



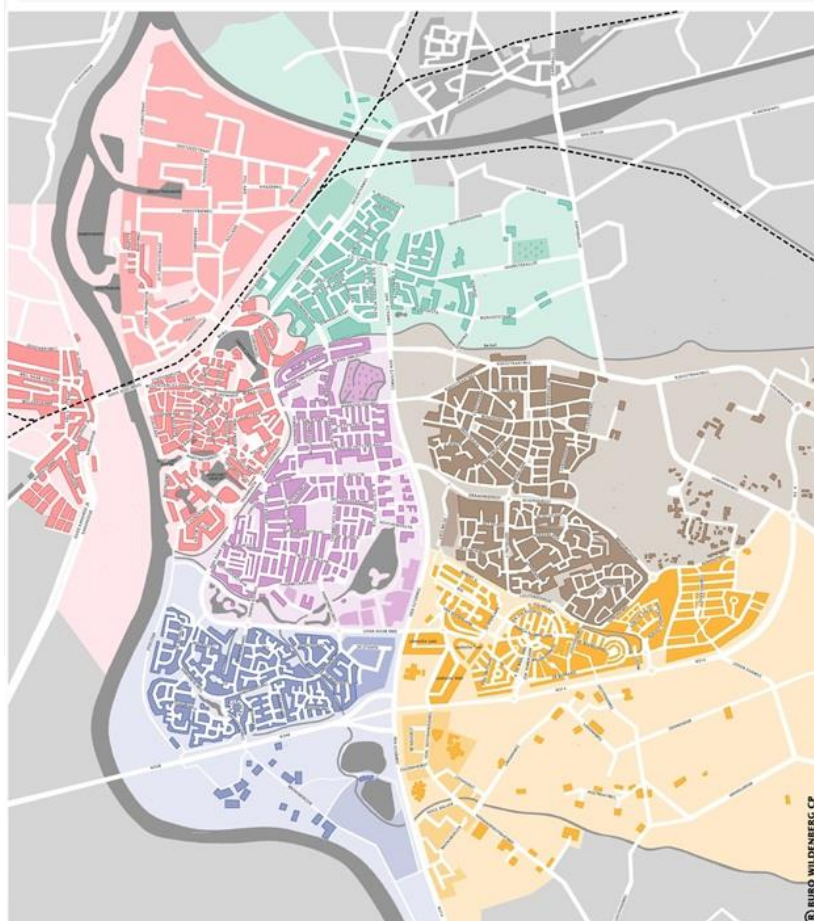
17. Waarheen ben je van plan te verhuizen?

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

17a. Welke plaats buiten de gemeente Zutphen?

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

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
Centrum	☐	☐	☐	☐	☐
Noorderhaven	☐	☐	☐	☐	☐
Waterkwartier	☐	☐	☐	☐	☐
De Hoven	☐	☐	☐	☐	☐
Zuidwijken	☐	☐	☐	☐	☐
Leesten	☐	☐	☐	☐	☐
Warnsveld	☐	☐	☐	☐	☐
Noordveen	☐	☐	☐	☐	☐



Waterkwartier
 Zuidwijken
 Noordveen
 Centrum/de Hoven
 Leesten
 Warnsveld

18. Voor een nieuwe woonruimte vind ik belangrijk

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

Iets anders, namelijk

Ga verder met vraag 20.

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

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

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

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

- ☐ ja
- ☐ nee

E-mailadres

Einde vragenlijst

Dankjewel voor het invullen van de enquête.

II. Tabellen bij figuren

Tabel I.1 tabel bij figuur 2.3

Wat is het niveau van je huidige of hoogst volttooide opleiding?

	Frequency	Percent
Valid Basisonderwijs	8	2,2
Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)	75	20,3
MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)	143	38,8
HBO	103	27,9
WO	40	10,8
Total	369	100,0

Tabel II.2 tabel bij figuur 3.4

Verhuisredenen Frequencies

	Responses		Percent of Cases
	N	Percent	
Verhuisredenen ^a Ik heb de behoefte om zelfstandig te gaan wonen	195	34,5%	55,7%
Ik wil dichterbij mijn school of studie wonen	52	9,2%	14,9%
Ik wil dichterbij mijn werk wonen	42	7,4%	12,0%
Ik wil meer recreatieve mogelijkheden dichtbij hebben	36	6,4%	10,3%
Ik wil meer (winkel) voorzieningen dichtbij	23	4,1%	6,6%
Mijn gezinssituatie is veranderd	51	9,0%	14,6%
Ik heb behoefte aan meer woonruimte	108	19,1%	30,9%
Anders, namelijk	58	10,3%	16,6%
Totaal	565	100,0%	161,4%

a. Dichotomy group tabulated at value 1.

Tabel II.3 tabel bij figuur 3.8

\$Woningzoekproblemen Frequencies

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
\$Woningzoekproblemen ^a	Nee	23	3,2%	6,6%
	Weet ik niet	124	17,1%	35,4%
	Ja, via woonkeus is de wachttijd te lang voor mij	106	14,6%	30,3%
	Ja, de prijs is veelal boven mijn budget	155	21,3%	44,3%
	Ja, de kwaliteit van het aanbod is niet goed	49	6,7%	14,0%
	Ja, de locatie van het aanbod is niet goed	32	4,4%	9,1%
	Ja, het type woningen voldoet niet aan mijn wens	63	8,7%	18,0%
	Ja, er zijn niet voldoende specifieke woningen voor jongeren in het huidige aanbod	106	14,6%	30,3%
	Ja, er is niet genoeg werkgelegenheid voor mij in Zutphen	56	7,7%	16,0%
	Ja, anders	12	1,7%	3,4%
Total		726	100,0%	207,4%

a. Dichotomy group tabulated at value 1.

Tabel II.4 tabel bij figuur 4.3

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	%	%	%	%	%
Een appartement of studio in de huursector	16,3%	11,3%	19,6%	37,1%	15,7%
Een appartement of studio in de koopsector	25,8%	24,3%	23,7%	22,6%	3,6%
Koopwoning	13,6%	13,9%	20,8%	28,2%	23,4%
Huurwoning	11,0%	7,7%	19,3%	42,0%	19,9%
Kamer met eigen voorzieningen (toilet, badkamer en keuken)	24,6%	11,9%	15,7%	20,8%	27,0%

Tabel II.5 tabel bij figuur 4.4

		Leeftijd							
		17 tot en met 19 jaar		20 tot en met 23 jaar		24 tot en met 27 jaar		28 tot en met 30 jaar	
		Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %	Count	Column N %
Een appartement of studio in de huursector	zeer oneens	1	1,2%	10	9,6%	17	18,3%	27	45,8%
	oneens	7	8,6%	6	5,8%	15	16,1%	10	16,9%
	neutraal	23	28,4%	18	17,3%	14	15,1%	11	18,6%
	eens	36	44,4%	46	44,2%	34	36,6%	9	15,3%
	zeer eens	14	17,3%	24	23,1%	13	14,0%	2	3,4%
	Totaal	81	100,0%	104	100,0%	93	100,0%	59	100,0%
Een appartement of studio in de koopsector	zeer oneens	10	12,3%	21	20,2%	26	28,0%	30	50,8%
	oneens	17	21,0%	26	25,0%	29	31,2%	10	16,9%
	neutraal	28	34,6%	29	27,9%	15	16,1%	8	13,6%
	eens	24	29,6%	25	24,0%	17	18,3%	10	16,9%
	zeer eens	2	2,5%	3	2,9%	6	6,5%	1	1,7%
	Totaal	81	100,0%	104	100,0%	93	100,0%	59	100,0%
Koopwoning	zeer oneens	12	14,8%	16	15,4%	13	14,0%	5	8,5%
	oneens	13	16,0%	20	19,2%	12	12,9%	2	3,4%
	neutraal	32	39,5%	23	22,1%	9	9,7%	6	10,2%
	eens	20	24,7%	25	24,0%	29	31,2%	21	35,6%
	zeer eens	4	4,9%	20	19,2%	30	32,3%	25	42,4%
	Totaal	81	100,0%	104	100,0%	93	100,0%	59	100,0%
Huurwoning	zeer oneens	0	0,0%	9	8,7%	10	10,8%	18	30,5%
	oneens	2	2,5%	4	3,9%	9	9,7%	11	18,6%
	neutraal	29	35,8%	16	15,5%	14	15,1%	6	10,2%
	eens	34	42,0%	47	45,6%	43	46,2%	17	28,8%
	zeer eens	16	19,8%	27	26,2%	17	18,3%	7	11,9%
	Totaal	81	100,0%	103	100,0%	93	100,0%	59	100,0%
Kamer met eigen voorzieningen (toilet, badkamer en keuken)	zeer oneens	2	2,5%	16	15,4%	31	33,3%	34	57,6%
	oneens	2	2,5%	11	10,6%	20	21,5%	7	11,9%
	neutraal	18	22,2%	16	15,4%	10	10,8%	9	15,3%
	eens	28	34,6%	24	23,1%	13	14,0%	5	8,5%
	zeer eens	31	38,3%	37	35,6%	19	20,4%	4	6,8%
	Totaal	81	100,0%	104	100,0%	93	100,0%	59	100,0%

Tabel II.6 tabellen bij figuur 4.5

		Wat is het niveau van je huidige of hoogst voltooide opleiding?				
			Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)	MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)	HBO	WO
		Basisonderwijs				
		Count	Count	Count	Count	Count
Een appartement of studio in de koopsector	zeer oneens	2	16	27	26	16
	oneens	2	21	32	20	7
	neutraal	1	13	42	22	2
	eens	1	15	27	23	10
Koopwoning	zeer eens	0	4	4	3	1
	zeer oneens	2	16	15	8	5
	oneens	1	15	17	8	6
	neutraal	1	16	38	14	1
	eens	2	15	33	34	11
	zeer eens	0	7	29	30	13

		Wat is het niveau van je huidige of hoogst voltooide opleiding?				
			Voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en gymnasium)	MBO (niveau 1 tot en met niveau 4)	HBO	WO
		Basisonderwijs				
		Count	Count	Count	Count	Count
Een appartement of studio in de huursector	zeer oneens	1	4	20	19	11
	oneens	0	6	11	15	6
	neutraal	2	11	30	20	3
	eens	2	31	49	31	12
Huurwoning	zeer eens	1	17	22	9	4
	zeer oneens	1	2	13	14	7
	oneens	0	3	10	10	3
	neutraal	2	15	22	21	5
	eens	3	33	51	38	16
Kamer met eigen voorzieningen (toilet, badkamer en keuken)	zeer eens	0	16	35	11	5
	zeer oneens	2	8	25	31	17
	oneens	0	4	11	19	6
	neutraal	0	13	24	11	5
	eens	3	22	28	14	3
	zeer eens	1	22	44	19	5

Tabel II.7 tabel bij figuur 5.1 tot en met 5.3

		Maximaal te besteden bedrag per maand aan gas, water, licht en servicekosten?				
		€50	€100	€150	€200	Meer dan €200
		Count	Count	Count	Count	Count
Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van	Tot €100.000	7	15	6	0	0
	€100.000 - €124.000	1	25	15	2	0
	€125.000 - €149.000	0	20	12	6	1
	€150.000 - €174.000	1	12	13	4	2
	Meer dan €175.000	0	14	12	7	5
Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?	€300	15	27	2	1	0
	€400	9	42	13	0	1
	€500	5	39	23	0	1
	€600	1	19	22	8	0
	€700	0	10	10	5	2
	€800	0	5	2	3	0
Indien een kamer het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?	Meer dan €800	0	0	0	0	1
	€200	13	11	0	0	0
	€250	6	22	9	1	0
	€300	7	35	10	0	1
	€350	2	11	8	0	1
	€400	1	4	9	0	0
	€450	0	5	0	1	0
	Meer dan €450	0	0	1	0	0

Tabel II.8 tabellen bij figuur 5.4 tot en met 5.6

		Ik ben op zoek naar een kamer in een gedeelde woning met als afmeting van mijn eigen kamer				
		<12 m2	12-15 m2	15-20 m2	20-25 m2	>25 m2
		Count	Count	Count	Count	Count
Indien een kamer het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?	€200	3	5	4	0	3
	€250	0	6	12	3	1
	€300	1	8	11	10	4
	€350	0	2	5	3	1
	€400	0	1	3	1	3
	€450	0	0	1	0	0
Meer dan €450		0	0	1	0	0

		Ik ben op zoek naar een zelfstandige woning met de afmeting			
		<30 m2	30-50 m2	50-80m2	>80 m2
		Count	Count	Count	Count
Indien een koopwoning ben ik op zoek naar een woning van	Tot €100.000	2	13	10	2
	€100.000 - €124.000	1	11	18	12
	€125.000 - €149.000	1	4	20	12
	€150.000 - €174.000	0	3	9	15
	Meer dan €175.000	0	0	6	25
Indien een appartement of huurwoning het maximaal te besteden bedrag per maand aan kale huur (exclusief gas, water, licht en servicekosten)?	€300	7	15	15	2
	€400	10	29	17	5
	€500	2	16	31	10
	€600	0	6	18	22
	€700	0	4	13	8
	€800	1	0	3	5
Meer dan €800		0	0	0	1

Tabel II.9 tabel bij figuur 6.1

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	%	%	%	%	%
Samen wonen met studenten	55,7%	17,3%	8,7%	13,3%	5,0%
Samen wonen met leeftijdsgenoten	42,1%	13,3%	18,0%	20,1%	6,5%
Een combinatie met het verlenen van hulp aan ouderen	50,2%	22,0%	18,9%	7,4%	1,5%
Een combinatie met het verlenen van hulp aan geestelijk of verstandelijk beperkte (jongeren)	59,4%	20,7%	14,2%	4,0%	1,5%
Gedeeld wonen met één of meerdere vrienden	33,7%	11,8%	22,3%	21,4%	10,8%
Een multiculturele omgeving	19,2%	13,3%	46,7%	16,1%	4,6%
De aanwezigheid van veel gezinnen (met kinderen)	14,6%	16,7%	43,0%	19,2%	6,5%
Een combinatie met de mogelijkheid tot werk (kantoor of werkplaats aan huis)	18,9%	23,5%	31,3%	20,1%	6,2%
Samen wonen met alleenstaande statushouders (asielzoekers)	62,5%	19,5%	13,3%	3,4%	1,2%
Samen wonen met jonge statushouders (asielzoekers)	61,3%	17,6%	15,5%	4,3%	1,2%

Tabel II.10 tabel bij figuur 6.2

		1 / tot en met 19 jaar	20 tot en met 23 jaar	24 tot en met 27 jaar	28 tot en met 30 jaar
		Count	Count	Count	Count
Samen wonen met studenten	neutraal	11	10	3	4
	eens	26	12	3	2
	zeer eens	12	3	1	0
Samen wonen met leeftijdsgenoten	neutraal	16	21	14	7
	eens	28	19	13	5
	zeer eens	14	5	1	1
Een combinatie met het verlenen van hulp aan ouderen	neutraal	19	21	15	6
	eens	5	13	3	3
	zeer eens	2	1	2	0
Een combinatie met het verlenen van hulp aan geestelijk of verstandelijk beperkte (jongeren)	neutraal	16	16	8	6
	eens	3	5	3	2
	zeer eens	0	2	3	0
Gedeeld wonen met één of meerdere vrienden	neutraal	12	35	14	11
	eens	29	23	12	5
	zeer eens	21	7	7	0
Een multiculturele omgeving	neutraal	35	48	41	27
	eens	18	15	14	5
	zeer eens	4	8	3	0
De aanwezigheid van veel gezinnen (met kinderen)	neutraal	35	46	37	21
	eens	6	17	20	19
	zeer eens	2	7	6	6
Een combinatie met de mogelijkheid tot werk (kantoor of werkplaats aan huis)	neutraal	29	28	27	17
	eens	15	24	17	9
	zeer eens	4	5	6	5
Samen wonen met alleenstaande statushouders (asielzoekers)	neutraal	16	15	5	7
	eens	5	3	2	1
	zeer eens	2	1	1	0
Samen wonen met jonge statushouders (asielzoekers)	neutraal	21	17	4	8
	eens	7	3	3	1
	zeer eens	1	2	1	0
Een zeer compact ingericht appartement (40 m2)	neutraal	15	18	10	6
	eens	36	32	16	4
	zeer eens	15	15	7	0
Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m2)	neutraal	17	12	15	9
	eens	29	32	27	13
	zeer eens	15	36	18	2

Bij figuur 6.2

Tabel II.11 tabel bij figuur 6.6 en 6.7

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	%	%	%	%	%
Een zeer compact ingericht appartement (40 m2)	27,9%	17,6%	15,4%	27,6%	11,6%
Een zeer compact ingerichte eengezinswoning (45 m2)	18,5%	11,0%	16,6%	31,7%	22,3%

Tabel II.12 tabel bij figuur 8.1

	zeer oneens	oneens	neutraal	eens	zeer eens
	Count	Count	Count	Count	Count
Werk- en/of studiegelegenheid dichtbij	6	24	106	123	51
OV verbindingen (treinstation of bushalte)	8	24	66	139	73
Recreatie sport- en spel mogelijkheden dichtbij	5	43	116	119	27
Recreatie ontspanningsmogelijkheden dichtbij	7	32	132	112	27
Basis winkelvoorzieningen (supermarkt) dichtbij	2	6	40	177	85
Overige winkelvoorzieningen dichtbij	5	20	139	126	20
De betaalbaarheid van mijn woning	0	6	9	93	202
Oppervlakte van mijn woning	0	9	46	147	108
Groenvoorzieningen in de buurt	4	27	116	114	49
Sociale contacten in de buurt	3	16	93	154	44
Sociale veiligheid in de buurt	0	7	44	157	102

VI. Plattegronden van de kansrijke panden in Zutphen

Groenmarkt 15-17

1^e verdieping



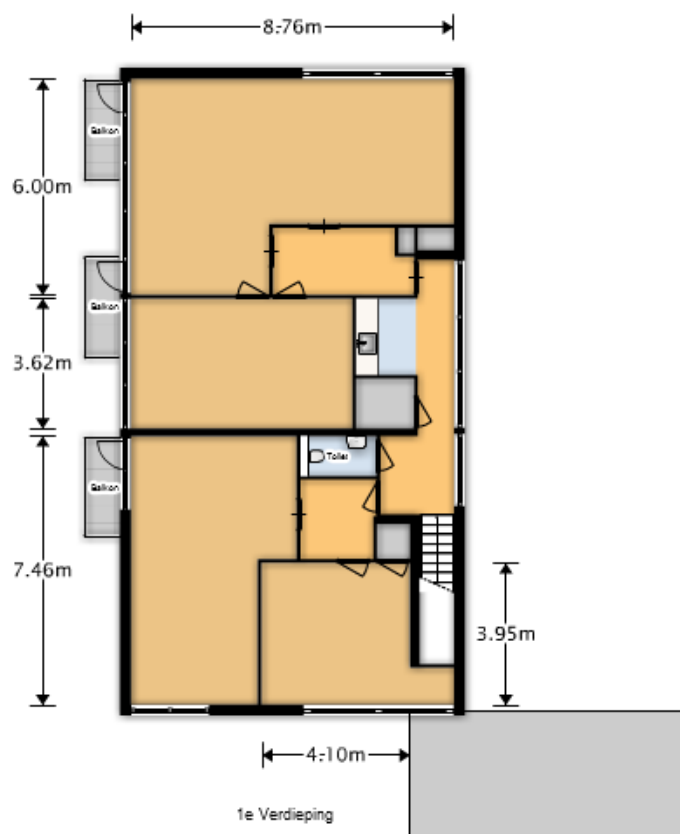
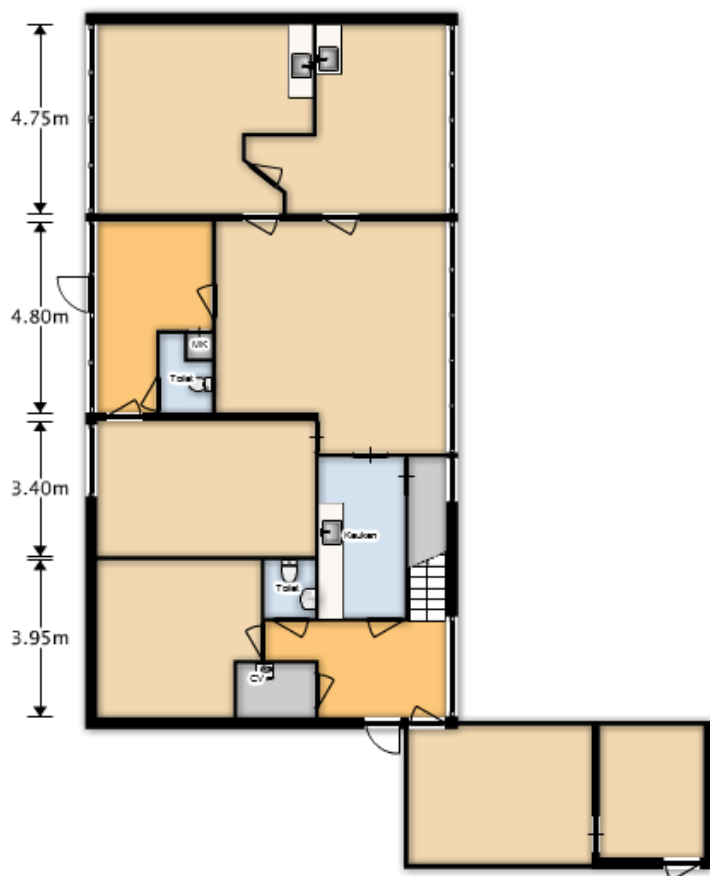
2^e verdieping

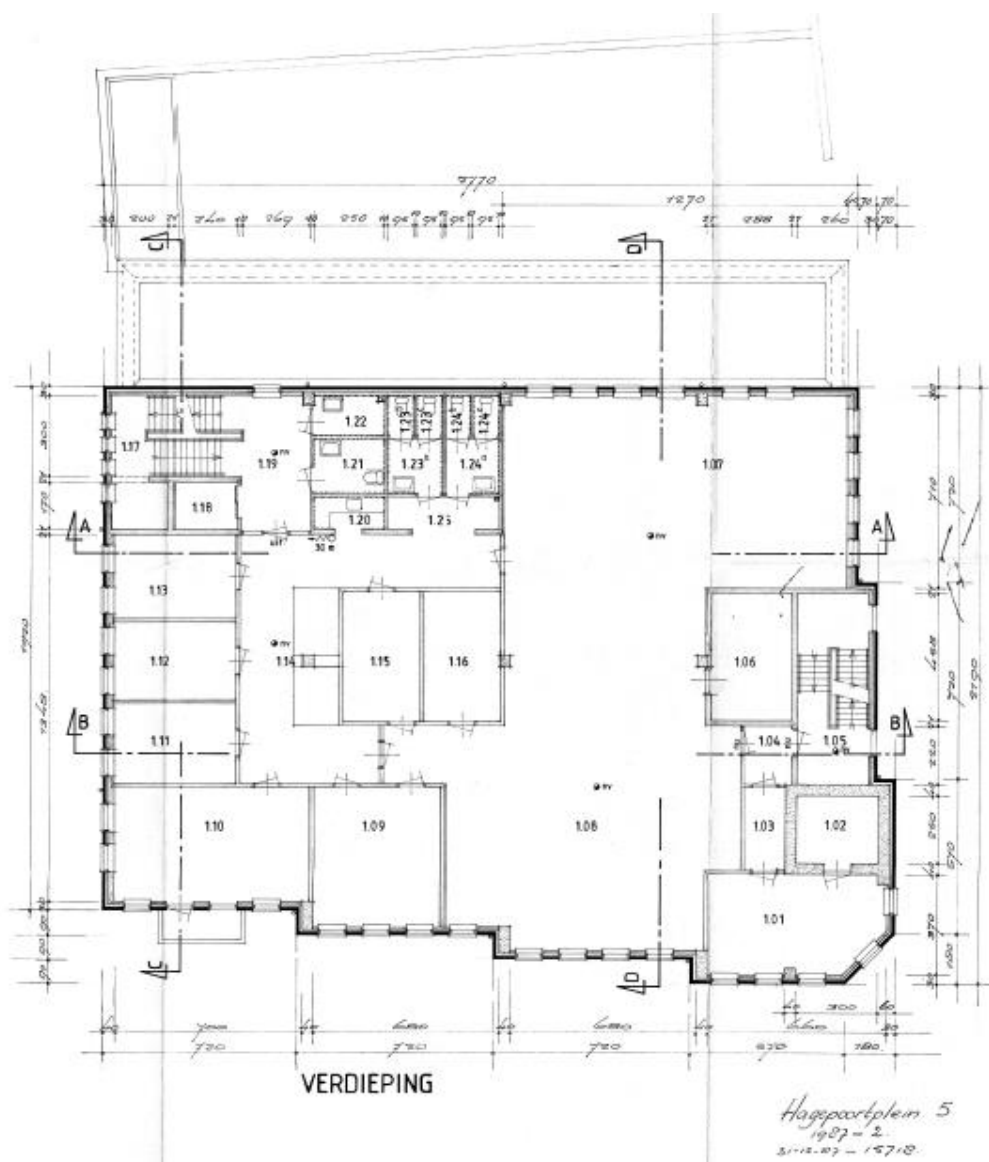


3^e verdieping

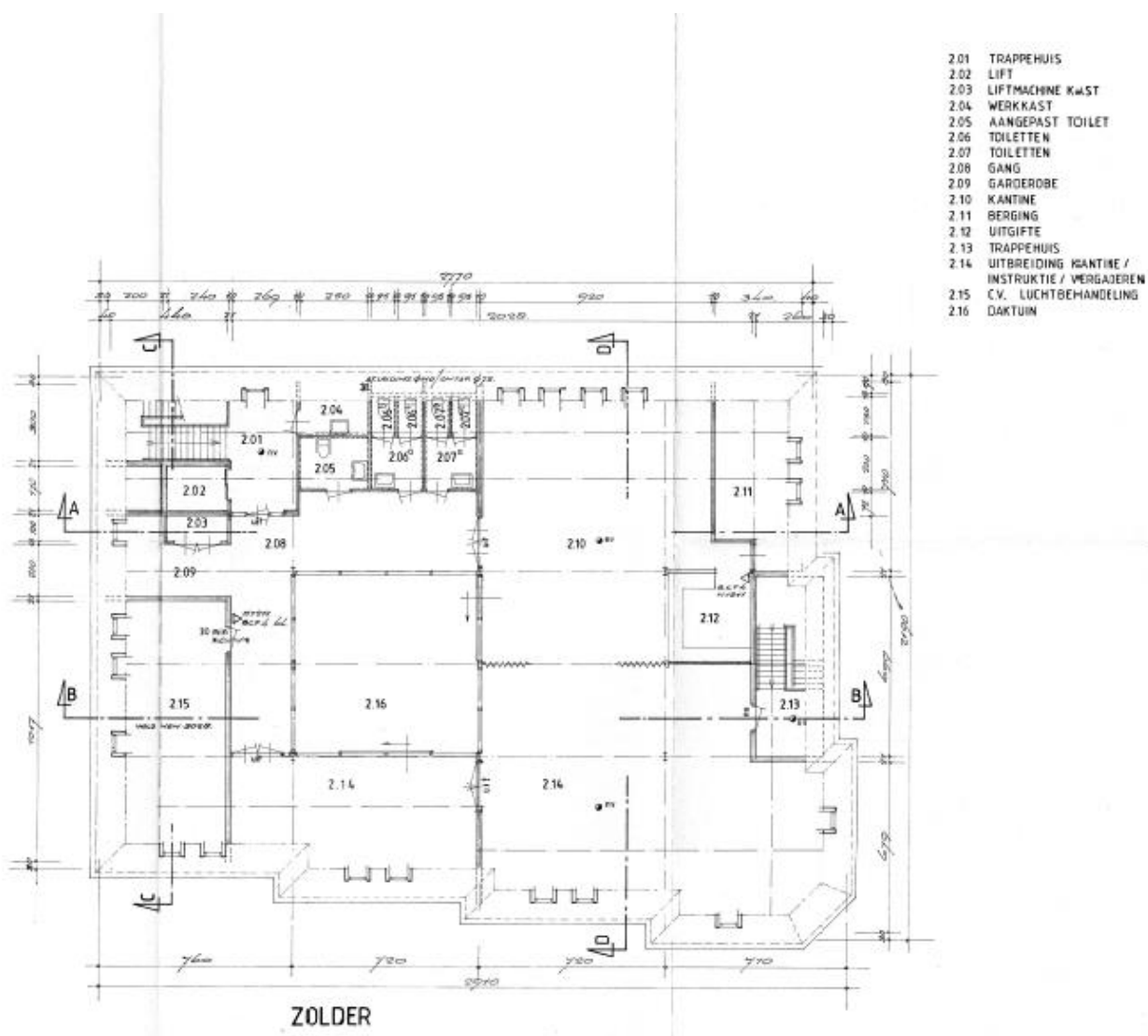


Prinses Margrietstraat 1-3-5





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





Beukerstraat 87-95 en Oude Wand 55-61

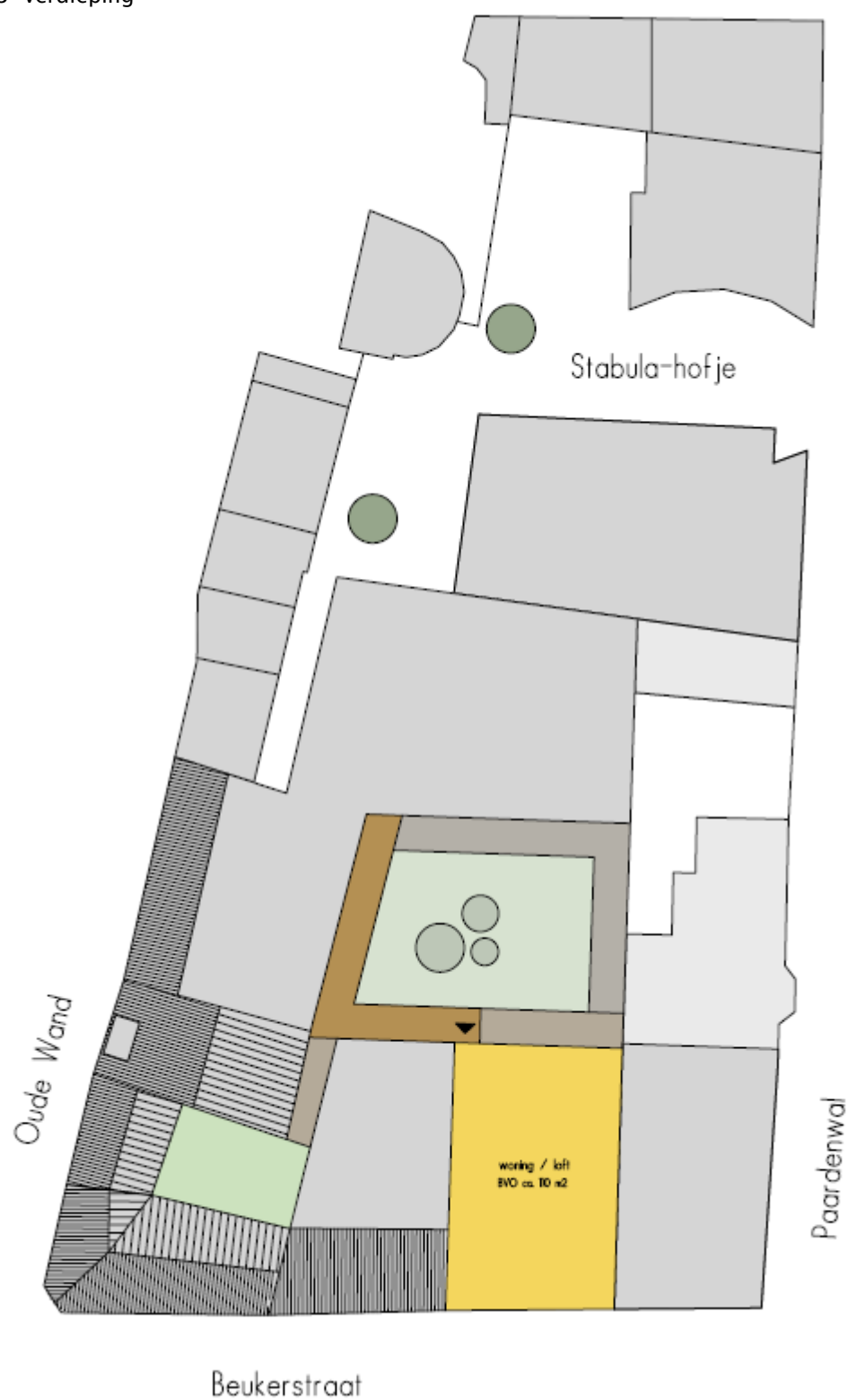
1^e verdieping



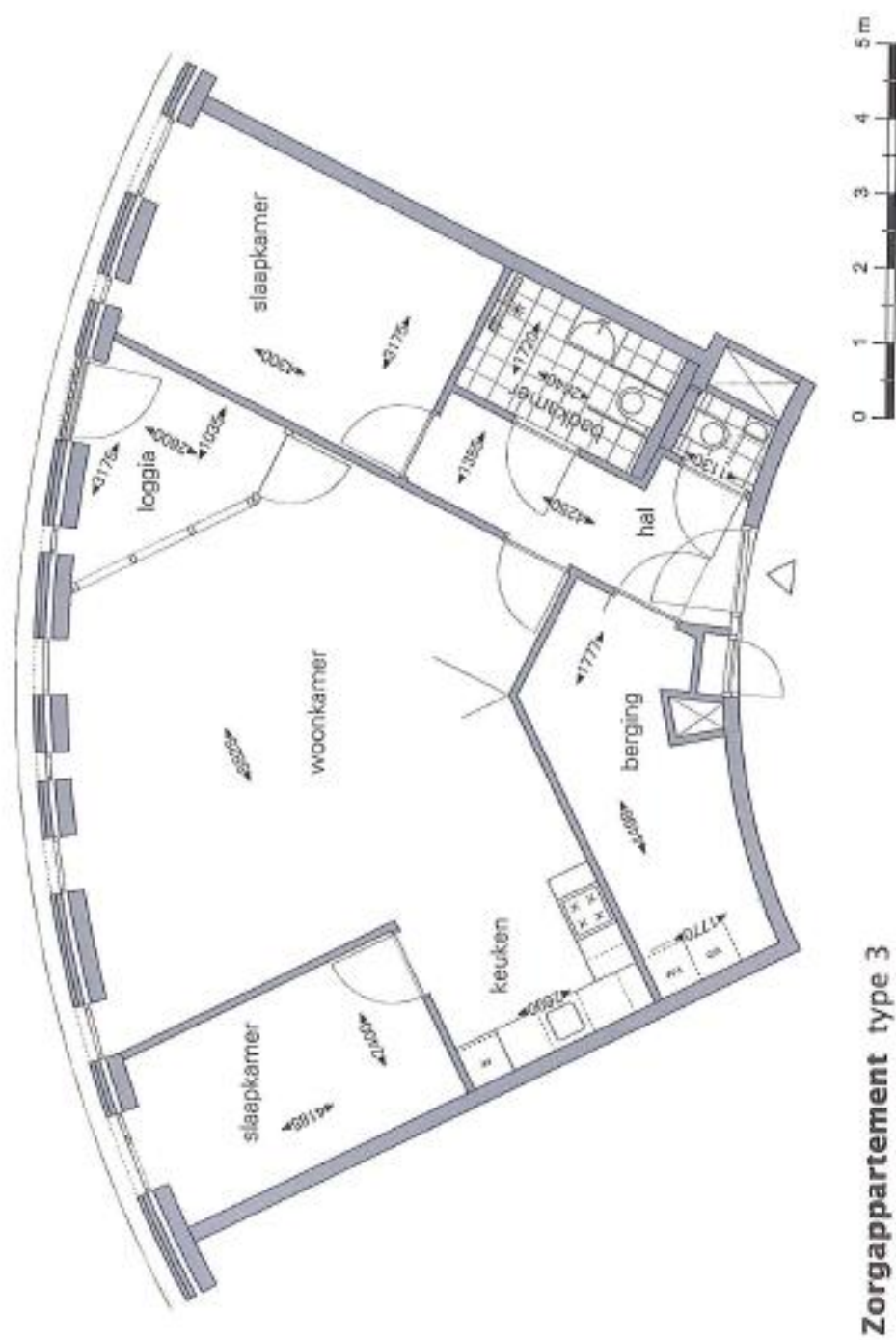
2^e verdieping

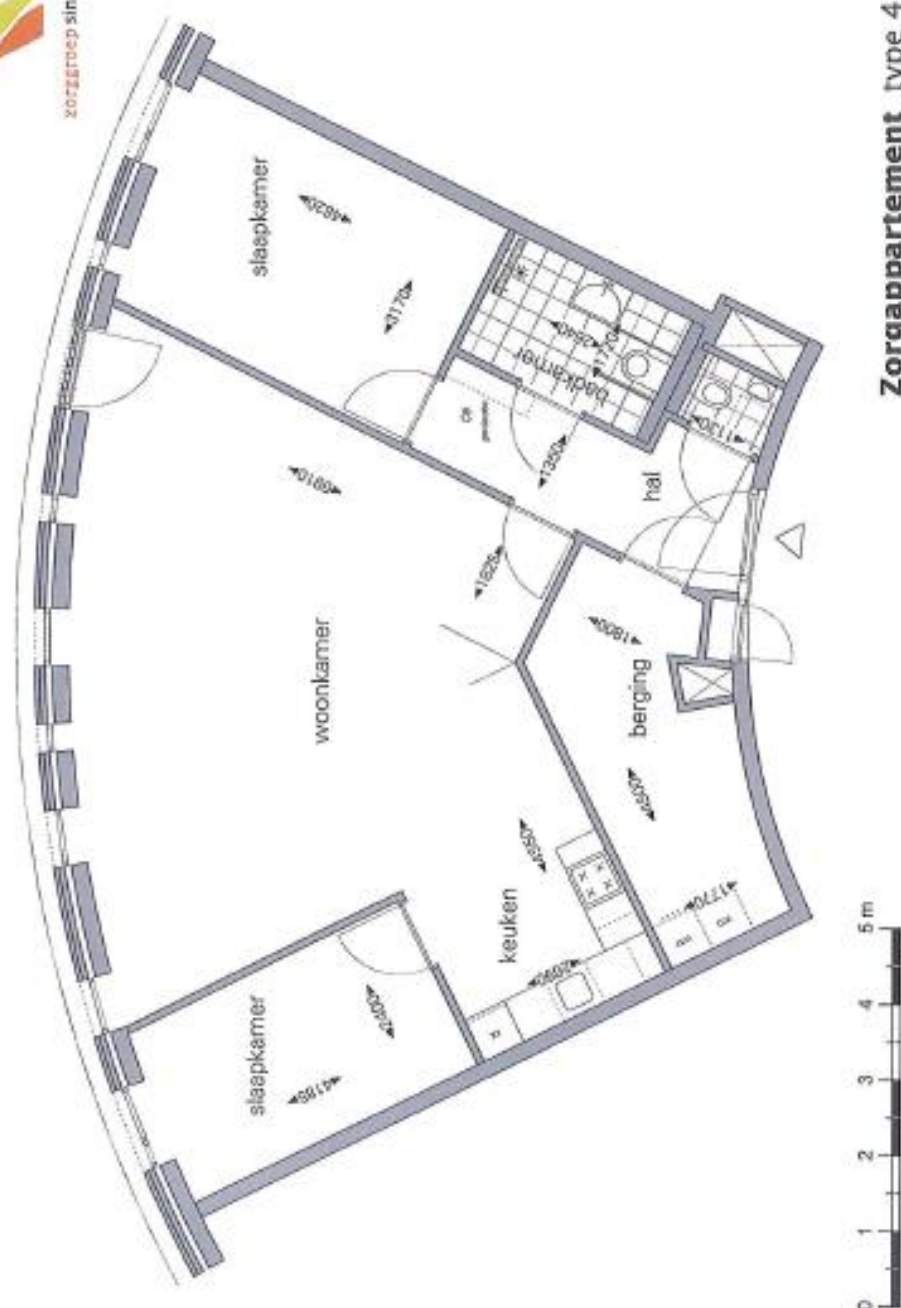


3^e verdieping



Polbeek





Zorgappartement type 4

VII. Risicoanalyse

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

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

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

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

