

Van leegstand naar droompand

Thesisonderzoek 'selectie en financiering omtrent transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen naar een woon- werkpand voor jongeren'



Van leegstand naar droompand

Thesisonderzoek 'selectie en financiering omtrent transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen naar een woon- werkpand voor jongeren'



Leon Kool, 305670
Deventer, 15-06-2015
Afstudeeronderzoek Facility Management, Saxion Deventer
In opdracht van Wilfrey van der Linden, Lector
Kenniscentrum Hospitalis

1^e examiner: Arrien Termaat
2^e examiner: Stefan Bos

Voorwoord

Deze afstudeerscriptie bevat onderzoek naar de mogelijkheden omtrent transformatie van een leegstaand pand naar een woon- werkpand voor jongeren in Zutphen. Ik heb hiervoor onderzoek verricht naar het vastgoed en de ontwikkelingen in Zutphen, en naar algemene aspecten die een rol spelen bij transformatie van vastgoed. Ik heb dit onderzoek uitgevoerd in het vierde jaar van de opleiding Facility Management aan de Hogeschool Saxion te Deventer met aanvang februari 2015.

Met dank aan mijn 1^e examiner Arrien Termaat is het onderwerp van mijn onderzoek verkregen. Bij aanvang is het onderzoek gestart met als casus de regio Stedendriehoek. Tijdens het opstellen van het Thesis Proposal Defence (TPD) is gesteld dat de casus regio Stedendriehoek te omvangrijk en complex is om enkel een half jaar aan te besteden. Om overzicht en kwaliteit te kunnen waarborgen is Zutphen de casus van het onderzoek geworden. De achterliggende opdrachtgever in het onderzoek is Wilfrey van der Linden vanuit het Kenniscentrum Hospitality te Saxion. Na goedkeuring van het TPD met de casus Zutphen is een interessante en intensieve onderzoeksperiode van start gegaan.

Tijdens het onderzoek is zowel aan de hand van theorie als praktijk de complexiteit van het vraagstuk bevestigd. Tot in de laatste fases van het onderzoek zijn aspecten gevonden die wellicht nader onderzoek vereisen om een uitspraak te kunnen doen. Tevens is gebleken dat, wat voor mij een bevestiging van de complexiteit is, de diverse stakeholders op een hele andere wijze tegen het probleem aan kijken waardoor niet één oplossing gevonden wordt.

Ik hoop met dit thesisrapport een bijdrage te leveren aan de kennis van zowel het Kenniscentrum Hospitality als de gemeente Zutphen op gebied van transformatiemogelijkheden. Tijdens het onderzoek heb ik nieuwe kennis en inzichten verkregen omtrent de mogelijkheden en kansen van transformatie van leegstaand vastgoed. Met dit onderzoeksrapport hoop ik dat de lezer eveneens meer kennis en inspiratie opdoet.

Naast het opdoen van kennis wens ik u veel leesplezier toe.

Leon Kool
Deventer, 15 juni 2015.

Samenvatting

In de gemeente Zutphen zijn anno 2015 twee ontwikkelingen waarneembaar. Zo is in de binnenstad veel leegstand en er is sprake van ontgroening van de bevolking. Deze twee aspecten zorgen voor een vraagstuk omtrent het creëren van woningen voor jonge ondernemers. Het behouden en aantrekken van jongeren biedt uitkomst tot beide probleemstellingen. Daarnaast is het van belang om een herbestemming te vinden voor de hele leegstaande panden om verpaupering in de stad tegen te gaan. Om dit vraagstuk te onderzoeken is in dit thesisproject gebruik gemaakt van twee hoofdvragen:

- 1. Wat is het meest kansrijke vastgoed in Zutphen voor transformatie naar woon- werkvorm voor jongeren?*
- 2. Wat is de rol van stakeholders en disciplines bij het financieren, verduurzamen en transformeren van leegstaand vastgoed in Zutphen?*

Om antwoord te kunnen geven op de twee hoofdvragen in gebruik gemaakt van diverse onderzoeksmethodes. Zowel hoofdvraag 1 als 2 is onderzocht door middel van literatuuronderzoek. Voor hoofdvraag 1 heeft dit plaats gevonden om de belangrijkste aspecten voor het selecteren van kansrijk vastgoed in beeld te brengen. Voor de tweede hoofdvraag is zowel op gebied van financiën, duurzaamheid als de stakeholders gebruik gemaakt van literatuur. Daarnaast is voor beide hoofdvragen gebruik gemaakt van kwalitatief veldonderzoek. Dit houdt in dat interviews gehouden zijn met verschillende experts. De informatie uit de literatuur en interviews is aan de hand van een SWOT geanalyseerd om een beeld te krijgen over de tegenspraak of overeenkomst van de theorie en praktijk. Tot slot is kwantitatief veldonderzoek uitgevoerd om voor hoofdvraag 1 een inventarisatie te maken van de leegstaande panden in Zutphen.

De literatuur en het veldonderzoek hebben de nodige informatie opgeleverd om de hoofdvragen van het onderzoek te beantwoorden. Hoofdvraag 1 biedt uitkomst door de beginselectie van 40 leegstaande panden te verkleinen naar 14 panden. Deze selectie is tot stand gekomen aan de hand van vloeroppervlakte, locatie en de eigenaar van de panden. Door middel van het onderzoek voor hoofdvraag 2 zijn bepaalde aspecten nader onderzocht waardoor de uiteindelijke selectie van drie panden tot stand gekomen is.

Hoofdvraag 2 biedt inzicht in de rol van de betrokken stakeholders, de wijze van financiering en de mate waarin duurzaamheid toegepast kan worden bij transformatie. Hieruit is gebleken dat de rol van de gemeente en woningcorporaties terughoudend en niet stabiel is. Voor de gemeente geldt dit met name wegens het gebrek aan mensen en (financiële) middelen en voor de woningcorporaties wegens de aangescherpte woningwet. Veel projecten worden gefinancierd via een belegger waar het echter met een kleinschalig project minder eenvoudig is het gewenste rendement te garanderen. Daarnaast bieden alternatieven zoals CPO en crowdfunding zowel kleine kansen als belemmeringen. Nieuwe methodes kunnen hulp bieden bij het rondkrijgen van de financiering en het creëren van draagvlak. Een belemmering is in deze case de lage kapitaalcracht van de doelgroep en de terughoudendheid van een investeerder wanneer met methodes als crowdfunding gewerkt wordt. Het thema duurzaamheid dient per pand afzonderlijk onderzocht te worden om met zekerheid een uitspraak te kunnen doen over de mogelijkheden. Daarbij wordt transformatie van een bestaand pand veelal al gezien als duurzame maatregel waardoor extra maatregelen niet noodzakelijkerwijs genomen hoeven te worden. Deze

bevinding wordt versterkt doordat duurzame maatregelen bij kleinschalige transformatieprojecten veelal te duur en niet tijdig terugverdiend kunnen worden.

De resultaten en de beantwoording van de hoofdvragen hebben inzicht gegeven in het leegstandsprobleem en de mogelijkheden tot huisvesting van jongeren in Zutphen. Aan de hand van de resultaten is een selectie overgebleven van drie kansrijke panden voor transformatie naar een woon-werkpand. Deze drie meest kansrijke panden in Zutphen zijn het Hagepoortplein 5, Groenmarkt 15-17 en de Oud Wand 31-33. Het advies van mijn thesisrapport richt zich op deze drie panden zijnde de alternatieven in de business case. Eén pand, het Hagepoortplein 5, is uiteindelijk in het advies nader uitgewerkt aan de hand van een bondige business case waarin een risico-, impact- en investeringsanalyse is uitgevoerd. Naast de business case bestaat het advies uit een overzicht en aanbevelingen van vijf vervolgstappen die genomen dienen te worden. De vervolgstappen zijn voornamelijk gericht op vervolgonderzoek alvorens een pilot gestart kan worden.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	10
1.1.	Achtergrondinformatie	10
1.2.	Aanleiding en relevantie	10
1.3.	Projectplaats	11
1.4.	Doelstellingen van de thesis	11
1.5.	Hoofd- en deelvragen	12
1.6.	Leeswijzer	13
2.	Theoretisch kader	14
2.1.	Algemene begrippen	14
2.2.	Specifieke begrippen	14
3.	Methode van onderzoek	17
3.1.	Onderzoekstypen	17
3.2.	Onderzoeksmethode	17
3.2.1.	Literatuuronderzoek	18
3.2.2.	Veldonderzoek	18
3.3.	Onderzoekseenheden	19
3.4.	Analysetechnieken	19
3.5.	Betrouwbaarheid en validiteit	19
4.	Resultaten literatuur- en veldonderzoek	21
4.1.	Resultaten literatuuronderzoek	21
4.1.1.	Resultaten deelvraag 1.1 en 1.2	21
4.1.2.	Resultaten deelvraag 2.1	22
4.1.3.	Resultaten deelvraag 2.2	24
4.1.4.	Resultaten deelvraag 2.3	25
4.1.5.	Resultaten deelvraag 2.4	28
4.2.	Resultaten veldonderzoek	29
4.2.1.	Resultaten deelvraag 1.1	29
4.2.2.	Resultaten deelvraag 2.1	30
4.2.3.	Resultaten deelvraag 2.2	31
4.2.4.	Resultaten deelvraag 2.4	33
5.	Samenvoeging theorie en praktijk	34
6.	Conclusie	35
6.1.	Beantwoording hoofd- en deelvragen	35
6.2.	Onderzoeksreflectie	38

7.	Advies	40
7.1.	Alternatieven.....	40
7.2.	Uitvoering advies	42
7.3.	Vervolgadvies.....	45
7.4.	Conclusie.....	49
8.	Nawoord.....	50
	Bronnenlijst.....	51
	Bijlagen	56
I.	Tabel kernbegrippen TPD.....	57
II.	Onderzoeksmethodiek	58
III.	Interviewrespondenten, interviewguide en codediagram	59
IV.	SWOT-analyse dataverzameling.....	62
V.	Woonvisie Zutphen.....	66
VI.	Kosten en baten berekening	68
VII.	Kaart leegstaande objecten in Zutphen	69
VIII.	Volledige objectenlijst	73
IX.	Kostenberekening van de drie meeste geschikte panden.....	74
X.	Risico analyse	75

1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de opbouw en de aanleiding van het thesisonderzoek weer. Door middel van achtergrondinformatie, de relevantie, doelstelling en hoofd- en deelvragen van het onderzoek wordt een inleiding gegeven van wat er zal volgen in dit onderzoeksrapport. Voor een nadere beschrijving van de hoofdstukken 2 en 3, het theoretisch kader en de methodologie, wordt verwezen naar het thesisvoorstel (Kool, 2015).

1.1. Achtergrondinformatie

Van februari 2015 tot en met juni 2015 is onderzoek verricht naar de mogelijkheden en kansen met betrekking tot transformatie van leegstaande panden naar woningen voor jongeren in Zutphen. Het onderzoek is voortgekomen uit onderzoek van Monique Wiederhold (2015) omtrent innovatieve, duurzame woon- werkvormen voor jongeren in de regio Stedendriehoek. Het onderzoek van Monique Wiederhold is uitgevoerd in opdracht van het Kenniscentrum Hospitality te Saxion Deventer, met als achterliggende opdrachtgever de Tafel Woonkwaliteit Regio Stedendriehoek. Voor dit thesisproject is vanuit het Kenniscentrum Wilfrey van der Linden, lector Ethiek en Technologie, de opdrachtgever.

1.2. Aanleiding en relevantie

De regio Stedendriehoek heeft in zijn agenda vier pijlers opgesteld waarop gefocust wordt. Dit zijn het creëren van een veerkrachtige economie, sociaal kapitaal en betrokkenheid benutten, werken aan een goede interne en externe bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren (Stedendriehoek, 2015). Momenteel is in de regio Stedendriehoek een tweetal grote ontwikkelingen zichtbaar. Deze ontwikkelingen betreffen een stijgend aantal leegstaande panden en migratie van jongeren.

Binnen de regio Stedendriehoek is een hoge mate leegstand zichtbaar op de vastgoedmarkt. Uit onderzoek blijkt dat in de binnenstad van Zutphen in 2014 7% kantorenleegstand is, wat gelijk is aan het landelijk gemiddelde en één procent onder het gemiddelde van de Achterhoek (De Stentor, 2014). Tevens is de ontwikkeling zichtbaar dat ongeveer 13% van de jongeren tussen de 15 en 24 jaar migreren uit de regio (Regiostedendriehoek, 2014). Deze twee ontwikkelingen zijn nader toegelicht in het TPD (Kool, 2015). Daarnaast blijkt dat de doelgroep waar dit onderzoek zich op richt, 18-40 jaar, in Zutphen in mindere mate gehuisvest is in vergelijking met Apeldoorn en Deventer (Stadindex, 2014). Tevens blijkt Zutphen een snelle daling in de bevolking te ondervinden, waar in Deventer en Apeldoorn nog een toenemend aantal inwoners zichtbaar is. Aan de hand van deze gegevens kan gesteld worden dat Zutphen het meeste belang heeft bij het aantrekken van jongeren om leegloop van de stad te voorkomen en om het leegstaande vastgoed te herbestemmen. Daarom zal dit thesisrapport zich richten op de transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen voor jongeren. Het onderzoek naar geschikt vastgoed voor transformatie in Zutphen vindt aansluiting bij de thematiek van de regio Stedendriehoek door middel van verbetering van het benutten van sociaal kapitaal, betrokkenheid en een veerkrachtige economie. Aan de hand van dit onderzoek wordt advies gegeven wat in Zutphen het meest geschikte vastgoed is om te transformeren naar woon- werkvorm voor jongeren in de doelgroep 18-40 jaar.

Daarnaast is het thesisrapport van Monique Wiederhold (2014) een aanleiding voor een vervolgonderzoek. Haar onderzoek concludeert en adviseert diverse vervolgonderzoeken op het gebied van woon- werkvormen voor jongeren om deze doelgroep te behouden en aan te trekken. Dit vooronderzoek heeft resultaten opgeleverd omtrent de wensen en behoeften van de doelgroep. Hierbij werd geadviseerd vervolgonderzoek te doen naar concrete behoeften, leegstandsmogelijkheden en gebouweigenaarschap.

Dit thesisonderzoek is voor diverse partijen zeer relevant. De regio Stedendriehoek dient aandacht te besteden aan het verbeteren van leefbaarheid en kwaliteit (Stedendriehoek, 2015). Het onderzoek naar en de ontwikkeling van een innovatief woon- werkconcept in Zutphen zal de regio Stedendriehoek een krachtigere positie bieden om te wonen en werken voor jongeren. Voor Saxion en het Kenniscentrum HBS is het onderzoek relevant omdat het concrete informatie biedt over de mogelijkheden van leegstaand vastgoed en de aanbodkant in soortgelijke vraagstukken. De informatie uit dit thesisproject zal als basis dienen voor nieuwe projecten in de toekomst.

1.3. Projectplaats

De aspecten en disciplines die naar voren gekomen zijn in de aanleiding maken het onderzoek tot een complex vraagstuk. Om meer diepgang te vinden in het onderzoek is een tweedeling gemaakt tussen de vraag- en aanbodkant. De vraagkant is onderzocht door Dennis Donken en mijn onderzoek richt zich specifiek op de aanbodkant. Door beide samen te voegen ontstaat een compleet onderzoek op het vraagstuk. Tevens is om meer diepgang te creëren in het onderzoek de casus Stedendriehoek uitgedund tot Zutphen. Wegens de complexiteit zal dit onderzoek ook vervolgonderzoek adviseren. Dit kan zowel voor een andere stad, als door nadere uitwerking van een sub onderwerp gedaan worden.

1.4. Doelstellingen van de thesis

Ten aanzien van het advies dat opgeleverd worden zijn een aantal vragen opgesteld. Vervolgens is het managementvraagstuk opgesteld aan de hand van deze vragen:

- Hoe kan leegstaand vastgoed transformatie ondergaan naar duurzame woon- werkvormen?
- Hoe kan transformatie van leegstaand vastgoed een bijdrage leveren aan het behoud van jongeren in Zutphen?
- Op welke wijze kunnen woon-werkvormen voor jongeren rendabel worden geëxploiteerd?
- Wat is het meest geschikte leegstaande pand in Zutphen voor transformatie naar woon-werkvorm?

Het managementvraagstuk bevat zowel de doelstelling in als de doelstelling van het onderzoek. Het managementvraagstuk is onderstaand weergegeven.

‘Inzicht verkrijgen in het leegstaand vastgoed in Zutphen en de rol van stakeholders bij transformatie van vastgoed naar duurzame en rendabele woon- werkvorm om vervolgens een concreet advies op te stellen welke drie panden het meest kansrijk zijn om transformatie te ondergaan.’

Met dit onderzoek wordt advies gegeven wat de drie meest kansrijke panden zijn in Zutphen om te transformeren naar een duurzaam woon- werkpand. Vanuit de selectie van de drie meest kansrijke panden kan vervolgens advies gegeven worden omtrent één pand dat gekozen wordt zijnde het meest

kansrijk. De stappen die doorlopen worden om tot dit advies te komen zijn wellicht ook toepasbaar bij vergelijkbaar onderzoek voor andere steden.

Doelstelling van het onderzoek:

‘Adviezen geven op welke wijze de gemeente Zutphen aantrekkelijke en rendabele woon- werkvormen kan realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed op een duurzame wijze en daarbij te komen tot een selectie van de 3 meest geschikte panden in Zutphen.’

Hierbij is de ambitie om te komen tot een top drie van geschikte locaties. Met een pilot zou kunnen worden gestart om het advies in de praktijk te testen.

Doelstelling in het onderzoek:

‘Om de doelstelling van het onderzoek te behalen moet inzicht worden verkregen in leegstaand vastgoed in Zutphen en vastgesteld worden wat de mogelijkheden zijn voor transformatie om uiteindelijk een aantrekkelijke woon- werkvorm te creëren. Hierbij wordt tevens onderzocht op welke wijze dit duurzaam kan worden geïmplementeerd.’

Om deze doelstellingen te behalen is het van belang om inzicht te krijgen in de voorraad leegstaand vastgoed in Zutphen, de mogelijkheden van leegstaand vastgoed in Zutphen om transformatie te ondergaan naar woon- werkvormen, welke stakeholders een rol spelen bij transformatie van leegstaand vastgoed naar woon- werkvormen, welke mogelijkheden er zijn voor rendabele exploitatie bij een dergelijke transformatie en hoe dit op een duurzame wijze kan worden uitgevoerd.

1.5. Hoofd- en deelvragen

Aan de hand van het managementvraagstuk en de doelstellingen zijn de volgende twee hoofdvragen opgesteld.

1. Wat is het meest kansrijke leegstaande vastgoed in Zutphen voor transformatie naar duurzame woon- werkvorm voor jongeren?
2. Wat is de rol van stakeholders en disciplines bij het financieren en verduurzamen van transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen?

De twee hoofdvragen bevatten elk enkele deelvragen. De deelvragen per hoofdvraag zijn onderstaand weergegeven.

- 1.1 Welke kenmerken en criteria spelen een rol bij de geschiktheid van leegstaand vastgoed voor transformatie naar duurzame woon- werkvorm in Zutphen?
- 1.2 Welke kenmerken en criteria spelen een rol bij het behoud en aantrekken van jongeren in Zutphen?
- 2.1 Wat is de rol van de gemeente Zutphen en woningcorporaties bij de financiering en transformatie van leegstaand vastgoed naar een woon- werkpand in Zutphen?
- 2.2 Wat is de rol van alternatieve financieringsmogelijkheden zoals crowdfunding en CPO bij transformatie van leegstaand vastgoed naar een woon- werkpand in Zutphen?

- 2.3 Wat is de meest geschikte financieringsvorm in combinatie met het aanbod aan de doelgroep bij de transformatie van een leegstaand pand in Zutphen naar een woon-werkpand in Zutphen?
- 2.4 Welke duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast bij transformatie van het leegstaand vastgoed in Zutphen naar een woon-werkpand in Zutphen?

1.6. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het theoretisch kader nader uitgewerkt. Hierin wordt een korte toelichting gegeven van de belangrijkste begrippen in het onderzoek. Het daarop volgende hoofdstuk 3 bevat de methodiek van het onderzoek. De methodiek beschrijft onder andere de wijze van onderzoek, de analysetechnieken en onderzoekseenheden die aan bod gekomen zijn in het onderzoek. Hoofdstuk 4 biedt vervolgens inzicht in de resultaten uit de literatuur en het veldonderzoek. De resultaten zijn gerangschikt op de zes deelvragen, binnen de afscheiding literatuur- en veldonderzoek. Zo zijn veel thema's bij beide typen onderzoek terug te vinden. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten samengevoegd en geïnterpreteerd waarna in hoofdstuk 6 conclusies getrokken worden door beantwoording van de hoofd- en deelvragen. Dit is in feite een koppeling van de resultaten aan de deelvragen. Aan de hand van de beantwoording van de deelvragen wordt in hoofdstuk 7 advies gegeven aan de gemeente Zutphen. Het advies bevat een concrete uitwerking van het meest geschikte vastgoed in Zutphen en vervolgstappen die daarbij genomen dienen te worden.

2. Theoretisch kader

Dit hoofdstuk bevat het theoretisch kader van dit thesisonderzoek. Het theoretisch kader bevat de definities en betekenis van de belangrijkste begrippen die relevant zijn in het onderzoek. Het theoretisch kader is opgebouwd uit een aantal algemene begrippen en specifieke begrippen voor het onderzoek.

2.1. Algemene begrippen

In het thesisrapport worden een aantal algemene begrippen gebruikt. Deze paragraaf geeft een korte toelichting op welke wijze deze begrippen worden gehanteerd.

Business case

In het thesisrapport wordt toegewerkt naar het opstellen van een business case voor het meest geschikte pand in Zutphen voor transformatie. Hierbij worden de drie onderdelen impactanalyse, risicoanalyse en investeringsanalyse aangehouden zoals beschreven door Hoendervanger, van der Voordt en Wijnja (2012).

Kans en belemmering

Ten aanzien van resultaten uit het onderzoek worden de termen kans en belemmering toegepast. Kans kan gezien worden als een (gunstige) gelegenheid of mogelijkheid (Van Dale, 2014). Een belemmering oftewel het woord belemmeren wordt gezien als verhinderen of bemoeilijken (Van Dale, 2014). Respectievelijk kunnen de kans en belemmering de oorzaak zijn van succes en falen.

2.2. Specifieke begrippen

De kernbegrippen die opgesteld zijn komen voort uit de deelvragen. Onderstaand worden de gebruikte definities en de afbakening van de begrippen weergegeven. De volledige afbakening en begripsoperationalisering is terug te vinden in het TPD (Kool, 2015). Ter informatie is in bijlage I de tabel met kernbegrippen opgenomen.

Woon- werkvorm

Het begrip woon- werkvorm kan ook wel gezien worden onder de begrippen co-housing, eco-wonen, leefgemeenschap, woonconcepten en centraal wonen. Co-housing wordt door Loper en White (2015) beschreven als een groot huis met private en gezamenlijke ruimtes. De eigen woning is veelal kleiner dan een standaard woning, maar dit wordt gecompenseerd door de gemeenschappelijke ruimtes. "While all common houses are designed differently, most have a large kitchen and dining room for optional community meals that usually occur one to five times a week, a children's play area, mail-room, guest room for anyone to use, and a socializing area." (Loper & White, 2015) Dit geeft volgens Loper en White (2015) de mogelijkheid samenhorigheid te creëren onderling. De Nederlandse vorm van co-housing is Centraal wonen (cw). Centraal wonen is een gemeenschappelijke woonvorm waarbij bewoners naast de zelfstandige woonruimte gemeenschappelijke voorzieningen delen (LVCW, 2015). In dit thesisrapport wordt de term woon- werkvorm voornamelijk aangehouden. Een woon- werkvorm of woon- werkpand is een pand waarin zowel de functie wonen als werken ingevuld is. In tegenstelling tot de begrippen co-housing en centraal wonen dient een woon- werkpand als directe inkomstenbron voor de gebruiker.

Jongeren

Dit thesisproject houdt de doelgroep 18 tot 40 jaar aan. Deze categorisering is gebaseerd op de leeftijdscategorie omtrent migratie- en werkgelegenheidsgegevens in de regio Stedendriehoek, zoals genoemd in hoofdstuk 1 (Stedendriehoekindex, 2014). Het begrip jongeren wordt tevens aangeduid met de begrippen starters en jonge ondernemers. Deze categorisering wordt eveneens aangehouden door de vereniging voor jonge ondernemers, Jong Management (2015).

Leegstaand vastgoed

In dit thesisproject wordt met leegstaand vastgoed bedoeld op het casco en de omgeving van het leegstaande vastgoed. Hierbij is bij voorbaat geen richtlijn opgesteld over eisen omtrent de omgeving of casco van het gebouw. Van Der Voordt (2007) beschrijft vier soorten leegstand: geaccepteerde, problematische, dramatische en administratieve leegstand. Dit thesisproject richt zich in eerste instantie niet tot één specifiek type. Met name op basis van de locatie in de stad zal het leegstaande vastgoed in Zutphen geselecteerd worden. De ligging is onderzocht aan de hand van de twee bovenste lagen uit de lagenbenadering (H2Ruimte, 2013), de occupatie- en netwerklagen. Respectievelijk bestaan deze lagen onder andere uit de direct bebouwing en de infrastructuur. Wat betreft het leegstaande casco wordt onderzocht wat het meest geschikte pand is in Zutphen zowel financieel als doelgroepgericht gezien. Bouwtechnische aspecten worden in deze thesis niet nader onderzocht.

Herbestemming en transformatie

Herbestemming en transformatie van vastgoed houdt in dat een nieuwe functie of functies onderkomen zal vinden in een pand. Hierbij verandert de oorspronkelijk bestemming. Tijdens het proces van transformatie is de rol van de gemeente en woningcorporaties onderzocht.

Investeren en aanbod

Hoofdvraag 2 geeft onder andere uitkomst over het thema investeren en aanbod. Mogelijke investeerders, investeringswijzen en aanbodwijzen worden onderzocht. Het aanbodaspect bevat onderzoek naar de meest geschikte vorm en rendabiliteit. Om dit resultaat op te leveren is een koppeling gemaakt met het onderzoek van D. Donken. Dit thesisproject geeft inzicht in de mogelijkheden van crowdfunding en CPO. Waar bij crowdfunding het gebouw pas op maat opgeleverd wordt nadat voldoende interesse van gebruikers gegenereerd is wordt door middel van CPO door gebruikers zelf gestuurd, gepland en gebouwd. In het onderzoek is omtrent CPO onder andere gebruik gemaakt van de definitie van Urhahn Urban Design (2012) waarbij de term gezien wordt als organische gebiedsontwikkeling, wat gekenmerkt wordt door een faciliterende gemeente en overheid, kleinschalige lokale ontwikkeling en initiatieven door burgers en bedrijven.

Duurzaamheid

In dit thesisproject is de definitie van het begrip duurzaamheid aangehouden zoals gehanteerd in het boek Green Buildings. Sayaranamuel, Drees en Sraub (2011) stellen dat duurzaamheid vaak in samenhang wordt gezien met MVO. Op gebied van MVO (maatschappelijk verantwoord ondernemen) worden veelal de 3P's: people, planet en profit, oftewel de sociale, ecologische en economische dimensie, benoemd. Daarnaast zijn 7 pijlers gebruikt waar de regio Stedendriehoek zich op richt: slim produceren, energie, recyclen, water, mobiliteit, duurzame bouw en agrofood (Cleantechregio, 2014).

2.3. Relatie kernbegrippen

Aan de hand van de uitwerking van de kernbegrippen is een aantal relaties tussen de begrippen zichtbaar geworden. Zo bestaan er verbanden tussen woon- werkvormen en jongeren, de leegstand en herbestemming, de leegstand en CPO en tot slot tussen investering en aanbod. Door de doelgroep jongeren, ten aanzien van het onderzoek van M. Wiederhold, te verbreden van 18–26 jaar naar jonge ondernemers en starters in de leeftijd 18–40 jaar is een breder draagvlak gecreëerd op gebied van de toekomstige gebruikers. Daarnaast kunnen de begrippen leegstand, herbestemming, CPO en jongeren aan elkaar gekoppeld worden. De mogelijkheden van herbestemming of toepassing van CPO hangen af van het type vastgoed, het ‘aanbod’ van leegstaand vastgoed en de kapitaalkracht van de doelgroep. Daarbij is CPO een ontwikkeling die veelal van toepassing is voor een creatieve en ondernemende doelgroep aldus Hofstee (2014). Dit sluit wel aan bij de doelgroep van het thesisproject, jonge ondernemers tussen 18 en 40 jaar. Kapitaalkracht is bij deze groep echter minder aanwezig. Tot slot is er een verband tussen de begrippen investering en aanbod. De wijze van investeren in leegstaand vastgoed bepaalt de wijze waarop het vervolgens aangeboden kan worden voor de doelgroep.

3. Methode van onderzoek

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de strategie van het uitgevoerde onderzoek. Aan de hand van de opgestelde hoofd- en deelvragen is de methode van onderzoek vastgesteld. Dit hoofdstuk zal beschrijven in welke vorm en werkwijze het veldonderzoek plaats gevonden heeft om tot beantwoording van de deelvragen te komen. Voor de volledige methodiek dient het TPD (Kool, 2015) geraadpleegd te worden. De methodiektabel is daarnaast weergegeven in bijlage II.

3.1. Onderzoekstypen

De insteek van het onderzoek bestaat voornamelijk uit toetsend kwalitatief onderzoek. Bestaande theorie wordt aangevuld met kennis uit het veldonderzoek aan de hand van een inductieve benadering. De inductieve benadering is toegepast omdat ideeën gegenereerd worden in plaats van enkel de toetsing van bestaande ideeën (Baarde, de Goede en Teunissen, 2009). De keuze voor deze wijze van beschrijvend onderzoek is om bevindingen aan elkaar te kunnen koppelen en verbanden te kunnen leggen tussen verschillend aspecten. Dit wordt ondersteund door Brotherton (2008): “Explanatory research frequently includes descriptive elements but goes beyond this to identify and explore the cause lying behind the effects and the nature of relationships between the two.”

3.2. Onderzoeksmethode

Deelvraag 1.1 en 1.2

Door middel van kwantitatief onderzoek is deelvraag 1.1 onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van ‘comparative research’, zoals beschreven door Brotherton (2008). Om tot resultaten te komen zijn meerdere ‘units’ geanalyseerd en met elkaar vergeleken binnen eenzelfde case. Het leegstaande vastgoed in Zutphen, de units, is onderzocht op een aantal aspecten, die de case vormen, zoals type, aantal m², de bestemming en de locatie in de stad. De aspecten zijn verwerkt en vergeleken om tot een geschikte eerste selectie te komen. De inventarisatie van leegstaand vastgoed is ter beschikking gesteld gekregen deels door de gemeente Zutphen en via makelaarssites. Voor deelvraag 1.2 is geen gebruik gemaakt van veldonderzoek. Uit literatuuronderzoek is, in combinatie met de wensen en behoeften van de doelgroep uit vooronderzoek en het onderzoek door D. Donken, in kaart gebracht welke bijdrage getransformeerd vastgoed kan leveren aan het behoud van jongeren.

Deelvraag 2.1 en 2.2

In het vraagstuk staan de rol van de gemeente en de woningcorporaties centraal. Onderzoek heeft uitgewezen welke rol beide partijen innemen, in dienen te nemen of in kunnen nemen bij de transformatie van vastgoed. Hiervoor is gebruik gemaakt van literatuur en kwalitatief veldonderzoek. Voor beide stakeholders zijn het maatschappelijke en financiële belang en de afweging daarvan onderzocht. Deze resultaten spelen weer een rol bij het selecteren van het meest geschikte vastgoed. Naast de gemeente en de woningcorporatie is in deelvraag 2.2 met een kwalitatieve casestudy de rol van CPO en crowdfunding onderzocht. De case in de deelvraag betreft deze twee innovatieve investeringswijzen voor het vastgoed.

Deelvraag 2.3

De resultaten van deelvraag 2.1 en 2.2 bieden inzicht in de rol van een aantal stakeholders en diverse investeringsmogelijkheden. In deelvraag 2.3 is nader ingegaan op de mogelijke investeerders en

investeringen in combinatie met het aanbod aan de doelgroep. Voor de doelgroep zijn de wensen, behoeften en mogelijkheden in kaart gebracht in het onderzoek van D. Donken. Deze gegevens zijn gebruikt om een match te vinden met de juiste vorm van investering bij het aanbod. Hierbij is onder andere gekeken naar de waarde- of prijssturing die gehanteerd dient te worden bij transformatie. Naast het gebruik van resultaten uit andere deelvragen bevat deelvraag 2.3 geen veldonderzoek.

Deelvraag 2.4

Tot slot is met deelvraag 2.4 het thema duurzaamheid onderzocht. De regio Stedendriehoek, waar Zutphen onderdeel van is, houdt zich bezig met duurzame projecten en ontwikkelingen. De regio wordt ook wel gezien als de Cleantech regio van Nederland. Het onderzoek richt zich tot de 7 thema's van duurzaamheid volgens Cleantech: slimme productie, energie, recycling, water, mobiliteit, duurzame bouw en agrofood. De thema's zijn geanalyseerd op de mogelijkheden voor het toepassen bij transformatie van vastgoed. Evenals deelvraag 2.1 en 2.2 is gebruik gemaakt van kwalitatief veldonderzoek en literatuuronderzoek.

Tabel 3.1: onderzoeksmethode

Vraag	Kwalitatief onderzoek	Kwantitatief onderzoek	Literatuuronderzoek
1.1			
1.2			
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			

3.2.1. Literatuuronderzoek

Bij alle deelvragen is in zekere mate gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Geraadpleegde literatuur is geselecteerd op basis van de AAOCC criteria. De gebruikte AAOCC criteria in mijn onderzoek zijn toegelicht in het TPD (Kool, 2015). Om literatuur eenvoudig te rangschikken en analyseren is gebruik gemaakt van een eigen database (Baarde, de Goede & Teunissen, 2009). In deze database is enkel literatuur opgenomen waar direct in de resultaten naar verwezen wordt. Literatuur uit diverse bronnen is in vergelijking met elkaar gelegd om overeenkomsten en tegenspraak te detecteren en analyseren.

3.2.2. Veldonderzoek

Er is gekozen voor een veldonderzoek in de vorm van interviews. Door middel van het houden van interviews vindt direct contact plaats met een expert of professional. Door het directe face-to-face contact wordt geprobeerd in te spelen op de kennis, gedachte en het gevoel van de geïnterviewde bij het onderwerp (Baarde, De Goede & Teunissen, 2009). Voor de interviews is gebruik gemaakt van een interviewgide, weergegeven in bijlage III. De interviews zijn opgesteld als half gestructureerde diepte interviews. Deze methode is gekozen om een juiste mate van sturing en diepgang in het onderwerp te

houden, maar om daarnaast eveneens de vrijheid te geven aan de geïnterviewde om met eigen inbreng te komen, wat van grote waarde kan zijn (Baarda, De Goede & Teunissen, 2009). Om de data van de interviews volledig te kunnen analyseren zijn geluidsopnames gemaakt.

3.3. Onderzoekseenheden

De centrale onderzoekseenheid in het thesisproject is de doelgroep 18–40 jaar. Specifiek binnen de doelgroep wordt gedoeld op jonge ondernemers en starters. Onderzoek naar behoeften van de doelgroep wordt verricht in het thesisproject van D. Donken. De onderzoekseenheid vanuit de aanbodkant kan gezien worden als de gemeente, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Daarnaast is de investeerder of belegger een onderzoekseenheid. De onderzoekseenheden zijn geselecteerd aan de hand van een theoriegerichte selectie (Baarde, de Goede en Teunissen, 2009). Het opstellen van de onderzoekseenheden heeft dus plaatsgevonden op basis van het theoretisch kader. De keuze voor een selectie strategie verhoogd de betrouwbaarheid van het onderzoek. De geïnterviewde onderzoekseenheden zijn, evenals de codeboom, weergegeven in bijlage III.

3.4. Analysetechnieken

De interviews zijn opgenomen met een recorder, uitgetypt en gecodeerd om deze vervolgens te kunnen analyseren. De codering is uitgevoerd aan de hand van fragmenten. Het coderen in fragmenten biedt specifiekere uitkomsten omdat er meerdere onderwerpen in één zin besproken kunnen worden (Baarda, De Goede & Teunissen, 2009). Vervolgens zijn de gegevens, zoals eveneens beschreven door Baarda, De Goede en Teunissen (2009) aan thema's gekoppeld aan de hand van de template-benadering. Aan de hand van literatuur is de template opgesteld waarna fragmenten uit de interviews hierin ondergebracht zijn. Hierbij zijn in sommige gevallen ook meerdere thema's aan één fragment verbonden. De thema's komen overeen met topics die gebruikt zijn om de interview te houden. De resultaten zijn in een SWOT in bijlage IV weergegeven samen met de uitkomsten uit de literatuur om zo een vergelijking te kunnen maken.

De resultaten in hoofdvraag 1 zijn in een matrix samengevoegd om een score te geven aan de panden, en ter onderbouwing van de geschiktheid van de panden. Aan de hand van bepaalde gegevens is de 1^e selectie gemaakt uit het vastgoed. De resultaten van hoofdvraag 2 zijn verwerkt in een SWOT en een confrontatiematrix. Vanuit de SWOT worden de belangrijkste aspecten nader onderzocht in de confrontatiematrix. De belangrijkste aspecten, en de aan de aspecten toegekende beoordelingen, dienen van een onderbouwde toelichting te zijn voorzien (Hoed, 2013). Door middel van de SWOT en confrontatiematrix is getracht een selectie te maken uit de voorraad vastgoed tot 3 panden. Een onderdeel wat in de SWOT gebruikt wordt is de locatie in de stad. Om een duidelijke locatiebepaling te analyseren is gebruik gemaakt van factoren uit de drie lagenbenadering (ruimtexmilieu, 2014), waarin de occupatie laag en netwerk laag nader geanalyseerd zijn.

3.5. Betrouwbaarheid en validiteit

De gegevens uit het veldonderzoek kennen een redelijk hoge betrouwbaarheid. De resultaten zijn maar in zekere mate afhankelijk van toeval, al is in dit kader een nadeel van kwalitatief veldonderzoek dat het gaat om de interpretatie van de onderzoeker en uitgaat van interviews met actoren die hun eigen opvattingen hebben. Deels is dit gecompenseerd door een nauwkeurige onderzoeksopzet en door

gebruik van meerdere onderzoeksmethodes. De validiteit is getracht te waarborgen door de topics en interviewvragen zo open en objectief mogelijk te formuleren. Daarnaast worden diverse personen vanuit dezelfde discipline geïnterviewd om de geldigheid van de resultaten te verhogen. De interne validiteit is daarmee hoog. De externe validiteit is gezien de beperkte onderzoekseenheid niet bijzonder hoog, waar dit getracht is te compenseren door een meer diepgaande kwalitatieve analyse.

4. Resultaten literatuur- en veldonderzoek

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 zijn gegevens verzameld aan de hand van literatuur en veldonderzoek. Dit hoofdstuk biedt inzicht in de resultaten van zowel het literatuur- als het veldonderzoek. Binnen de paragrafen zijn de topics die per deelvraag naar voren komen beschreven. Hoofdstuk 4 biedt enkel een grondige analyse van de resultaten uit de theorie en praktijk en bevat nog geen concrete beantwoording van de deelvragen.

4.1. Resultaten literatuuronderzoek

Paragraaf 4.1 is opgesteld aan de hand van resultaten uit het literatuuronderzoek. Per deelvraag worden de resultaten vanuit de literatuur weergegeven.

4.1.1. Resultaten deelvraag 1.1 en 1.2

De kantorenleegstand in Nederland is hoog, met een gemiddelde van 6,9% in 2014. In Zutphen is met 7% de leegstand ongeveer rond het landelijk gemiddelde, waar het echter wel één procent onder het gemiddelde van de Achterhoek ligt (8%) (Stentor, 2014). Desondanks is de noodzaak tot nieuwe invulling in leegstaande objecten noodzakelijk om onder andere verpaupering tegen te gaan (Hogenboom, 2013). Uit een rapportage van de ABN AMRO (2012) wordt voorspeld dat de leegstand zal toenemen, in met name de retailsector, tot 14%. De gemeente Zutphen beoogd hier op in te spelen met haar Woonvisie door het creëren van meer woningen in de binnenstad ten koste van winkels en kantoren. Voor dit onderzoek is een lijst opgesteld van leegstaande panden in Zutphen. Deze lijst is weergegeven in bijlage VIII.

De lokalisering van vastgoed is in verband gebracht met het type vastgoed. Zo is een onderscheid gemaakt tussen vastgoed bestemd voor retail en vastgoed bestemd voor kantoren. Naast de grote mate aan leegstaande kantoren is een alsmaar groter wordende ontwikkeling leegstaande winkels waarneembaar. In Nederland is al een aantal jaren zichtbaar dat er in de retailsector meer stoppers dan starters zijn (Locatus, 2014). Het grotere aantal stoppers ten opzichte van starters zorgt voor meer leegstand. Retail is veelal gelegen in binnenstedelijk gebied of in de aanloopstraten naar de binnenstad. Kenmerkend voor retail is een opeenhoping van diverse winkels die samen het centrum of winkelcentrum vormen. De ontwikkeling op gebied van online winkelen en de dalende bevolkingsgroei worden door planbureau voor de leefomgeving (2014) als de voornaamste oorzaken gezien van de winkelleegstand. Daarbij blijkt dat zowel de structurele leegstand als de frictieleegstand fors is toegenomen.

Door het creëren van meer woningen in de binnenstad wordt beroep gedaan op het aantrekken en behouden van jongeren. Uit het onderzoek van Wiederhold (2014) blijken de grootste succesfactoren betaalbaarheid, kostenbesparing, bereikbaarheid, kleinschaligheid en flexibiliteit voor een eigen inrichting te zijn. Eén van de belangrijkste factoren is de locatie van de woningen in de binnenstad. Jongeren hebben minder behoefte aan het bezit van een eigen auto (CBS, 2013) en hebben belang bij stedelijke activiteiten. Een locatie in de binnenstad biedt door het station nabij niet de noodzaak om over een eigen auto te beschikken. Daarnaast zijn alle benodigde faciliteiten en daarmee stedelijke attractiviteit nabij.

Uit onderzoek van Donken (2015) is gebleken dat jongeren de combinatie wonen en werken in één pand als aantrekkelijk beschouwen. Daarnaast wordt de combinatie tussen wonen en recreëren nog aantrekkelijker gevonden dan de combinatie wonen en werken.

4.1.2. Resultaten deelvraag 2.1

Rol van de gemeente

Bij de transformatie van een leegstaand pand naar een woon- werkpand in Zutphen speelt de gemeente Zutphen in diverse fases en op verschillende aspecten een rol. Een aantal van deze fases zijn de aankoop of verhuur van het pand, gemeentelijke financiering van het project, eventuele bestemmingswijziging van het pand, vergunningen voor verbouw en transformatie verlenen, eventueel subsidie verlenen en de inschrijving van de woningeenheden. Een aantal belangrijke facetten zijn nader toegelicht aan de hand van literatuur.

De besluiten die genomen dienen te worden in het transformatietraject liggen ter besluit aan de gemeenteraad. Daarnaast kan een rol van de plaatselijke politiek van belang zijn bij de besluitvorming. Vanuit politiek opzicht is in Zutphen de SP de grootste partij (Raad Zutphen, 2015). De SP is van mening dat goede en betaalbare woningen voor jongeren van groot belang zijn in Zutphen (Verhoog, 2015).

De gemeente Zutphen heeft in haar huidig geldende woonvisie, Ik woon in Zutphen! 2013–2017 (2013), zes aandachtspunten opgenomen. Deze zes thema's zijn; duurzaamheid, zeggenschap, betaalbaarheid, bestaande voorraad gebruiken, nieuwbouw enkel bij nauwkeurig vooronderzoek en het centrum levendig houden. Door middel van de doelen wordt bijvoorbeeld nagestreefd dat in 2020 de woningvoorraad in Zutphen energieneutraal is, de voorraad betaalbaar blijft voor lage inkomens en mensen met een uitkering, en het stimuleren van wonen in en bewaren van leefbaarheid van het centrum. In de woonvisie staan ook een aantal taken die uitgevoerd worden door de gemeente en woningcorporaties beschreven met betrekking tot duurzaamheid, CPO en transformatie. Deze zijn weergegeven in de tabel in bijlage V.

Tussen januari 2014 en december 2017 geldt dat voor transformatie van vastgoed naar sociale huurwoning een subsidie wordt verstrekt van €10.000 voor investeringen van meer dan €25.000 per woning. Bij vastgoed dat oorspronkelijk niet als woning gebruik is zal bij de transformatie naar woningen de grens van €25.000 zonder uitzonderling overschreden worden (Woonvisie, 2012).

Zutphen beheert haar vastgoed op drie niveaus: operationeel, tactisch en strategisch. Door middel van de drie niveaus, respectievelijk property management, asset management en portfolio management, wordt het vastgoed beheerd en geëxploiteerd. Daarnaast is door de gemeente Zutphen onderscheid gemaakt tussen goed bruikbaar en niet bruikbaar vastgoed, de courante en incurante voorraad. Het courante vastgoed in de voorraad dient verhuurd te worden naar marktconforme prijs, waar het niet courante vastgoed verhuurd kan worden voor een kostendekkende exploitatie (Vastgoedplan Zutphen, 2012). Daarnaast is de gewenste NAR (netto aanvangsrendement) voor het gemeentelijk vastgoed gesteld op 5,5% en de BAR (bruto aanvangsrendement) op 7%.

Woningcorporaties

In Zutphen zijn Ieder1, Mooiland, OnsHuis en Woonkeusstedendriehoek momenteel de vier actieve partijen op gebied van (sociale) huurwoningen.

Woningcorporaties zijn oorspronkelijk opgericht vanuit maatschappelijke doel, namelijk het bieden van goedkope woningen voor de arbeidersklasse. Anno 2015 zijn woningcorporaties sterk verzelfstandigd wat er voor gezorgd heeft dat ze meer handelen, middels de huurprijzen en investeringen, met een financieel doel voor ogen. Dit is van invloed op de mate waarin woningcorporaties de afweging maken nieuw te bouwen in plaats van het transformeren van vastgoed voor (sociale) huurwoningen.

H. Westra stelt in *Transformatie van Kantoorgebouwen* (Voordt, van der, 2007) dat woningcorporaties de aangewezen partij zijn voor transformatie van kantoren naar woningen wegens haar doelstelling en marktrol als niet-winstbeogende organisatie met semipublieke taken. De financiën van de corporaties zijn strikt voorgeschreven door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Onder andere deze relatief stabiele positie van woningcorporaties heeft door de jaren heen ervoor gezorgd dat woningcorporaties zich meer richten op het maken van winst.

De vraag naar sociale huurwoningen groeit waar de vraag naar nieuwbouw woningen de laatste jaren fors gedaald is (Van Harten & Snijders, 2014). Een mogelijkheid voor woningcorporaties is het transformeren van andere gebouwen naar woningen. Conijn (2005) stelt dat woningcorporaties zich op een aantal aspecten meer dienen uit te breiden. Dit is onder andere op het gebied van doelgroepgericht huisvesten, het zijn van leverancier van woon- zorg- en welzijnsdiensten, en meer optreden als gebiedsontwikkelaar en -beheerder. De laatste twee aspecten houden in dat corporaties zich niet enkel dienen te richten op het beheren van woningen, maar daarnaast ook op het beheren van vastgoed met een maatschappelijke functie. De combinatie van het beheer van woningen en maatschappelijk vastgoed betreft een totaal pakket van het beheer van een gebied voor de corporatie. Om geen versterkte concurrentie tussen de corporaties te creëren wordt gesteld gebruik te maken van de 'level playing field' strategie waarbij de diverse partijen (lees corporaties) als gelijk gezien worden op het 'speelveld', oftewel de markt.

Op een aantal aspecten kan door de woningcorporatie voordeel behaald worden door het transformeren van vastgoed in plaats van nieuwbouw (RVO, 2014). Waar bij transformatie financiën veelal gezien wordt als faactor kan dit ook als succesfactor gezien worden. Zowel aankoop als de transformatie kunnen bij juiste onderhandelingen en afweging financieel voordeliger zijn dan nieuwbouw. Daarnaast is de gemeente gebaat bij het vinden van oplossingen voor leegstand in de binnenstad. Bij het transformeren van een pand dat betekenis heeft voor de locatie of stad zal vanuit de gemeente eerder steun verleend worden. Daarbij levert een pand dat voorheen niet als woning in gebruik geweest is goede mogelijkheden om na transformatie voor zowel wonen als een nevenbestemming te dienen.

Ondanks de mogelijke voordelen die behaald kunnen worden door woningcorporaties met transformatie van vastgoed worden de mogelijkheden beperkt door de nieuwe Woningwet. In de woningwet, ingang van 1 juli 2015, is voorgeschreven dat woningcorporaties geen investeringen meer mogen doen in bedrijfsontroerend goed (BOG), en zich primair richten op DAEB- activiteiten (diensten van algemeen economisch belang), wat een belemmering oplevert bij het realiseren van een combinatie tussen wonen en werken. Daarnaast krijgen woningcorporaties minder vrijheid, door sturing van de

gemeente, op huisvestingsverordening (Aedes, 2015). Tot slot is een faalfactor de decentralisatie van rijksoverheidstaken op gebied van huisvesting voor jeugdzorg, langdurig zieken en ouderen. Deze taak wordt door de rijksoverheid overgedragen aan de gemeente, en daardoor indirect de woningcorporatie.

Woningcontingent

Een belemmering, ongeacht wie de investeerder is, is het woningcontingent opgesteld door de provincie Gelderland (Woonvisie, 2012). Het huidige geldende wooncontingent stelt dat Zutphen tot 2019 1375 woningen mag bouwen waarvan er in 2012 nog enkel 1064 over waren. Inmiddels is door projecten zoals de Noorderhaven en Leesten-Oost dit aantal fors gedaald. Dit wordt eveneens als faalfactor ervaren bij het permanent maken van de ruim 200 voormalige vakantiewoningen in vakantiepark Bronsbergen (De Stentor, 2013). Het woningcontingent van de provincie is een faalfactor voor het creëren van extra woningen in Zutphen. Daarentegen wordt in de woonvisie gesteld dat Zutphen wel bereid is tot het toevoegen van extra woningen wanneer gericht wordt op de gewenste doelgroep, ouderen of jongeren, of op het creëren van woningen voor lage inkomens. Daarnaast wil Zutphen het gebied rondom de Melatensteeg en Halvemaanstraat ontwikkelen en stimuleren met extra woningbouw.

4.1.3. Resultaten deelvraag 2.2

Naast de gemeente en woningcorporaties ligt mogelijk een rol in het verschieft voor investeringen door middel van CPO en crowdfunding. Uit onderzoek van Hofstee (2014) is gebleken dat CPO een vorm van investering kan zijn bij transformatie. Echter zal hierbij het CPO niet door de gebruiker zelf worden toegepast maar door de corporatie die het vastgoed in bezit heeft. De transformatie van vastgoed is veelal naar (sociale) huurwoningen, wat een doelgroep betreft die niet beschikt over de financiële middelen om zelf een CPO project te starten. De corporatie of gemeente zal de rol op zich dienen te nemen het CPO project te starten en de investering te doen. De verbouwingen worden vervolgens deels door de gebruiker uit handen genomen van een aannemer zodat kosten bespaard worden. Daarnaast heeft de gebruiker nog wel invloed op de toekomstige invulling van het pand. Deze twee factoren bepalen de kosten die gemaakt dienen te worden door de corporatie of gemeente wat vervolgens doorberekend kan worden in een marktconforme huurprijs. Op deze wijze hoeven de eindgebruikers niet de investering en dus het kapitaal te hebben om een CPO project te starten, maar beschikt men wel over een woning naar eigen wens en prijs.

Door middel van crowdfunding wordt door individuen of organisaties een bedrag geïnvesteerd in een project. Dit kan zowel zijn in eigen belang als ondersteuning van een goed doel. De kleine individuele investeringen genereren samen de totale investering van het project. Een voordeel van crowdfunding is dat de realisatie van het project pas daadwerkelijk van start gaat bij inzameling van voldoende kapitaal. De organisatie zoals Crowdbuilding houdt zich bezig met het crowdfunden voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Crowdfunding wordt door De Wit (2013) omschreven als een kans voor de transformatie van leegstaande kantoren. Door middel van crowdfunding kan het gat dat de belegger financieel niet in wil vullen opgevuld worden. Daarnaast biedt het een draagvlak voor het te realiseren transformatieproject. Douw en Koren (2015) benoemen de vorm 'civic crowdfunding', oftewel burgerlijke crowdfunding. Hiermee wordt voor een project een klein bedrag, bijvoorbeeld tussen de 20 en 150 euro, bijgedragen door burgers waar na men hiervoor iets terug krijgt. Zo is voor de crowdfunders van de Luchtsingel in

Rotterdam per bijdrage van €25 een plank van de brug voorzien van hun naam (VPNG, 2014). Bij transformatie naar woningen kan gedacht worden aan een bijdrage om op deze wijze levendigheid of bepaalde functie in de stad te creëren, of om de eigen toekomstige woning te financieren. In ruil hiervoor kan gedacht worden aan een lagere huur, toegang tot gebruik van de gecreëerde werkruimtes of eervermelding voor de bijdrage.

4.1.4. Resultaten deelvraag 2.3

Exploitatie

Drie standaard vormen zijn mogelijk als het gaat om het aan de klant aanbieden van een woning. Dit is door middel van koop, particuliere of sociale huur. De drie vormen worden onderstaand nader toegelicht.

Uit gegevens van het CBS (2015) blijkt dat het brutoloon in 2013 stijgende is ten opzichte van de voorgaande jaren en respectievelijk naar leeftijdsgroep 20–25, 25–30, 30–35 en 35–40 jaar €19.200, €28.200, €34.700 en €38.500,- per jaar bedraagt. Dit komt uit op dragen tussen €1600,- en €3208,- per maand. De koopsom van een starterswoning kan met dit loon volgens Startlening.nl (2015) tot maximaal €137.000 bij een inkomen van €19.200 per jaar en tot €250.000 bij een inkomen van €38.500 per jaar bedragen. Aan de hand van deze gegevens is bij het selecteren van referenties daarom rekening gehouden tot een koopbedrag van maximaal €250.000 (Kool, 2015). Omgerekend, met een bruto aanvangsrendement (BAR) in de nabije regio (DTZ Zadelhoff, 2014) komt dit uit op netto maandlasten tussen de €400 en €700.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen is gesteld op €34.911,- per jaar. Aangezien het gemiddelde inkomen van de doelgroep, tot de 30 jaar, lager ligt is sociale huur een optie. De maximale huur per maand in de sociale huursector bedraagt €710. Wel dient dus rekening gehouden te worden met het feit dat het gemiddelde inkomen vanaf 30 jaar al boven deze grens ligt. De derde optie zijn woningen in de vrije huursector. De vrije huursector zijn woningen met een huurprijs van boven de €710 per maand. Deze woningen zijn dan ook bedoeld voor inkomens vanaf ongeveer €35.000 per jaar (Aedes, 2015).

Investering

De investering van de transformatie is op diverse manieren mogelijk. De rol van de gemeente, woningcorporatie, CPO en crowdfunding is reeds nader toegelicht. Daarnaast zijn juridische aspecten en belastingen van belang bij het bepalen van de investering.

Vanaf 2012 is het in Nederland mogelijk, wegens de Crisis- en herstelwet, een pand met een afwijkende bestemming te transformeren naar bijvoorbeeld een woonpand voor een periode tot 15 jaar. Tevens is het door de leegstandwet uit 2013 mogelijk om kantoorruimtes te verhuren met een andere functie voor een periode tot 10 jaar (Platform31, 2012). Aan een tijdelijke oplossing kan gedacht worden bij vastgoed dat grootschalig of duur onderhoud vereist binnen geringe tijd of bij een locatie waar in de toekomst een andere functie voor gewenst wordt dan wonen.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) die opgesteld wordt door de gemeente is veelal te hoog voor het leegstaande vastgoed. Dit heeft als gevolg dat de eigenaar van het vastgoed niet de mogelijkheid

heeft waarde op het pand af te boeken, omdat niet afgeboekt mag worden op de waarde onder de WOZ (Vastgoedwereld, 2012). Gemeentes zijn echter niet snel bereid de WOZ te verminderen wegens inkomsten die gegenereerd worden door bijvoorbeeld de Onroerendezaakbelasting (OZB). De OZB wordt vastgesteld aan de hand van de WOZ (Platform31, 2012). In Zutphen bedraagt de OZB voor 2015 0,1271% voor eigenaren van woningen, 0,1986% voor eigenaren van niet-woningen en 0,1498% voor gebruikers van niet-woningen.

Het standaard tarief voor vervaardiging van een pand, nieuw of getransformeerd, bedraagt 21%. De OVB (overdrachtsbelasting) bedraagt 2% voor de overdracht van woningen en 6% voor de overdracht van overig onroerend vastgoed. Daarnaast wordt over reeds verhuurd vastgoed (woningen) een jaarlijkse belasting geheven, de verhuurdersheffing. In 2014 bedroeg de verhuurdersheffing 0,381% van de beginhuur (RVO, 2014).

Wat betreft de totale investering is uit onderzoek van MacKay (2008) gebleken dat de gemiddelde kosten €1074, voor aanschaf en verbouw per per m² inclusief BTW, bedragen. Dit komt ongeveer overeen met de uitkomst van de referentieprojecten van €1029 (Kool, 2015). Dit wordt eveneens ondersteund door de gegevens van De Vrij (2006). Voor 2 à 3-kamerwoningen met een huur tussen 550 en 750 per maand is een vergelijkbare investering gesteld, weergegeven in tabel 4.1. Tevens blijkt uit de tabel dat gemiddeld bij weinig aanpassingen de bouwkosten 66% bedragen van de totale investering, waar het bij veel aanpassingen gemiddeld 80% is.

Tabel 4.1: Huur- en prijsstelling van drie type woningen. Cijfer in € (Van Der Voordt, 2007)

Type	Huurstelling	Weinig aanpassingen		Veel aanpassingen	
		Bouwkosten	Wervingskosten	Bouwkosten	Wervingskosten
Studio	220 – 320	520 – 780	260 – 390	620 – 940	160 – 230
2 a 3 kamers	550 – 750	650 – 870	320 – 440	780 – 1040	190 – 260
4 kamers	750 – 1000	650 – 970	320 – 480	780 – 1160	190 – 290

Match tussen investering en exploitatie.

Bij het vinden van een juiste match is de huidige fase van gebiedsontwikkeling toegelicht. Gebiedsontwikkeling 3.0 is gericht op de exploitatie van het bestaande gebied en vastgoed in plaats van nieuwbouw. De investering in duurzaamheid, infrastructuur en exploitatie van vastgoed staan hier bij centraal (Slangen, 2012). Gebiedsexploitatie vraagt een andere rol van de betrokken partijen. De gemeente zal een meer sturende rol innemen waarin randvoorwaarden gesteld worden aan de initiatiefnemer(s). De eigenaren of toekomstige gebruikers van het vastgoed nemen een rol in als initiatiefnemer.

Slangen (2012) beschrijft drie nieuwe verdienmodellen voor gebiedsontwikkeling 3.0, vanuit de gebruiker gericht. Dit zijn particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap en de coöperatie. Particulier- en collectief particulier opdrachtgeverschap zijn vormen waarbij de eindgebruiker een lege kavel of bestaande bouw naar eigen wens inrichting kan geven waarbij het onderscheid aanwezig is tussen het project als individu of als collectief. Het werken in een collectief biedt schaalvoordelen waarmee bespaard kan worden op de kosten. Bij de coöperatie is, in

tegenstelling tot de twee andere vormen, sprake van een rechtsvorm. De coöperatie geeft hierdoor met name een betere machtspositie en financiële schaalvoordelen zonder afhankelijk te zijn van een externe belegger. Echter is in dit onderzoek het niet mogelijk enkel uit te gaan van gebruikers met een eigen kapitaal, wegens de over het algemeen niet kapitaalkrachtige doelgroep.

Dit onderzoek gaat uit van twee type woningen.. Zo wordt het aantal woningen opgesteld met een gemiddelde afmeting van 75 m² per woning en voor microappartementen, zoals het XS Deluxe project, met een afmeting van 45 m² (XSDeluxe, 2015). Aan de hand van het totaal aantal vierkante meters in het pand kan gesteld worden hoeveel woningen geplaatst kunnen worden. Naast de woningen is rekening gehouden met ongeveer 100 m² per pand aan openbare toegankelijke ruimte zoals trappenhuizen en entreeruimte.

Bij het bepalen van het aantal woningen dat geplaatst kan worden, en daarbij behorende kosten per vierkante meters is een deel van de 14 overgebleven panden afgefallen. Het pand aan de Marspoortstraat 2 en de drie panden aan het Stationsplein vallen af omdat er te weinig ruimte is voor woningen wanneer rekening gehouden wordt dat de begane grond vrij dient te blijven voor een andere bestemming. Daarnaast valt het pand aan de Kuiperstraat 70 af omdat hier reeds een woon- werkpand in gerealiseerd is (1618 Vastgoed, 2015). Na het berekenen van de kosten per m² zijn in totaal 7 panden overgebleven.

Bij een tijdelijke transformatie, voor 10 tot 15 jaar, is het enkel mogelijk om de woningen te verhuren. Wenselijk in deze situatie is sociale huur aangezien de jonge doelgroep die sociaal huurt mogelijk na de tijdelijke huurperiode voldoende verdient om een huis te kopen of een grotere woning te huren.

Een rekenmethode voor het bepalen van de rendabiliteit is door middel van de NCW (netto contante waarde). De NCW wordt berekend door de aanvangshuur min de kosten te delen door rendementseis. De aanvangshuur zal vanaf jaar 2 verhoogd worden met de jaarlijkse huurverhoging ($\wedge$ het aantal jaar) en de rendementseis zal tevens tot de macht het aantal jaren berekend worden (Gruis, 2000). Wegens de sturing op een goedkope huur voor de doelgroep is het verstandig de rendementseis lager te stellen dan de aangeraden 5,25% door WSW (2011). Echter geldt wel dat in herstructureringsgebied het rendement voor de toegelaten investerende instelling niet mag dalen volgens de woningwet (Herzienewoningwet, 2014).

Prijstelling

De kosten van de panden zijn berekend op twee manieren. Zo zijn aan de hand van de gemiddelde investering van €1074 per m² de kosten berekend van zowel de investering als de verbouwing. De tweede methode is aan de hand van de verhouding 66%-34% voor verbouw en aanschaf van MacKay (2008).

Bij beide rekenmethodes is voor appartementen van 75 m² en 45 m² een berekening met een prijsstelling van €600 en €700 per woning gemaakt. Bij de huurprijs is geen jaarlijkse huurverhoging toegepast. Tevens is geen belasting in de berekening meegenomen.

De tweede kostenberekening is van hogere validiteit. De eerste berekening, op basis van de gemiddelde investering per m² biedt geen juiste verhoudingen tussen de aanschaf en investering van het pand waar dit bij de tweede methode wel het geval is. Beide rekenmethodes zijn opgenomen in bijlage VI.

4.1.5. Resultaten deelvraag 2.4

Het thema duurzaamheid is onderzocht aan de hand van de zeven pijlers van de Cleantech Regio Stedendriehoek (Cleantechregio, 2015). Voor de thema's is onderzocht welke maatregelen toegepast kunnen worden. Hierbij is in eerste instantie geen rekening gehouden met mogelijke belemmeringen van het vastgoed in Zutphen. Bij de advisering in hoofdstuk 7 wordt per pand aangegeven welke maatregelen mogelijk zijn.

Het zuinig omgaan met energie, of zoals wenselijk energieneutraal zijn, kan hulp ondervinden van de positionering van het pand ten opzichte van de zon. Zo zal een gevel met veel ramen op het noorden veel warmte opleveren bij een zonnige dag. Een nadeel is dat in het gebouw mogelijk extra gekoeld dient te worden. Het plaatsen van beplanting voor of tegen de gevel kan het klimaat in het pand stabiel houden. Tevens is het gebruik of opwekken van energie een aspect waar duurzaam mee omgegaan kan worden. Mogelijkheden zijn het plaatsen van zonnepanelen, kleinschalige windmolens, gebruik van industriële restwarmte, een koude- warmteopslag en het plaatsen van een energieopwekkende vloer. Voor zonnepanelen en warmte- koudeopslag dient beide rekening gehouden te worden met ongeveer een terugverdientijd van 10 tot 15 jaar. Naast het opwekken van energie is de besparing van energie een duurzame maatregel. Hierbij dient gedacht te worden aan het plaatsen van dubbele of driedubbele beglazing, vloerisolatie, dakisolatie, energiezuinige verlichting of bewegingssensoren voor licht- en klimaatregeling.

Op gebied van water is de opvang en de mogelijkheid tot het vasthouden van regenwater een duurzame maatregel. Wanneer het pand beschikt over een plat dak is het plaatsen van een daktuin op twee aspecten een duurzame maatregel. Een daktuin zal het gevallen regenwater opvangen waardoor minder verloren zal gaan. Daarnaast zorgt een daktuin voor een goede dakisolatie en natuurlijke klimaatregeling (Rijksoverheid, 2015). Daarnaast kan in het pand regenwater gebruik worden als toiletwater en kunnen waterbesparende kranen en douches geplaatst worden.

Een vorm van vervoer in de toekomst kan gevonden worden in gedeelde elektrische auto's. Wanneer een pand beschikt over parkeergelegenheid is een betere mogelijkheid om gebruik te gaan maken van elektrische auto's. Tevens genereren locaties nabij het centraal station een voordeel doordat het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd kan worden. Slim gebruik van mobiliteit wordt benadrukt in de rapportage van Our Common Future 2.0 (2011). In 2035 bestaan er mobiliteitsorganisaties die door middel van een applicatie of website benadert kunnen worden waarna men thuis opgehaald wordt. Tevens worden deel-autoconcepten en gebruik van duurzame elektrische fietsen benoemd als toekomstig vervoer.

Door het zo min mogelijk slopen, en bij bouw het hergebruik van materialen, wordt een beroep gedaan op het reduceren van de milieulast tijdens de transformatie. Het niet slopen van een gebouw is duurzaam omdat zo het complete gebouw hergebruikt wordt. Een deel van het vastgoed in Zutphen beschikt over een monumentale status waardoor sloop zelfs geen mogelijkheid is. Het hergebruik is een vorm van sociale en maatschappelijke duurzaamheid. Met name wanneer een monumentaal pand gebruikt wordt, vanwege de betekenis en waarde in de stad. Tevens kan het huisvesten van een niet kapitaalkrachtige doelgroep gezien worden als een vorm van maatschappelijke duurzaamheid.

Het toepassen van duurzaamheid zal in grote mate afhangen van het geselecteerde pand voor

transformatie op zowel technisch als financieel gebied. De drie meest kansrijke panden zijn in het advies voorzien van de mogelijkheden tot duurzame transformatie.

4.2. Resultaten veldonderzoek

Naast het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van veldonderzoek. Deze paragraaf geeft de bevindingen en resultaten uit dit veldonderzoek weer.

4.2.1. Resultaten deelvraag 1.1

Gebieds- en gebouwinventarisatie

De deelvragen van hoofdvraag 1 trachten inzicht te verkrijgen in belangrijke criteria voor het selecteren van het meest geschikte vastgoed in Zutphen en welke criteria een rol spelen in het behoud van jongeren. Om de criteria te kunnen bepalen is allereerst een overzicht in kaart gebracht van 40 leegstaande objecten in Zutphen. Deze kaart met objecten is weergegeven in bijlage VII. Aan de hand van de kaart en het vooronderzoek van R. Wientjes (2014) zijn een aantal criteria opgesteld. De onderstaande criteria zijn geanalyseerd voor alle panden die in kaart zijn gebracht.

- Toegankelijkheid en bereikbaarheid
 - o Afstand tot bushalte
 - o Afstand tot station
 - o Afstand tot een N-weg (N345 of N348)
 - o Aanwezigheid van parkeergelegenheid
- Gebouw
 - o Oppervlakte m²
 - o Bestemming
 - o Aanschaf / huurkosten
 - o Eigenaar / bemiddelaar
 - o Monumentstatus
- Locatie
 - o Afstand tot groen/water

Om inzicht te krijgen in de leegstand in Zutphen is een lijst met leegstaand vastgoed in de gemeente Zutphen vastgesteld. Deze lijst bevat 40 locaties. Dit betreft het aanbod vastgoed via Funda (2015) en het leegstaand vastgoed in eigendom van de gemeente Zutphen (2012). De volledige lijst is weergegeven in bijlage VIII. De lijst met vastgoed is door middel van nummeringen in kaart gebracht. Vervolgens zijn de genummerde locaties in groepen verdeeld om de locatie in de stad nader te bepalen. De locatiebepaling is opgedeeld in 7 hoofdlocaties door middel van een kleur. De verdeling van de locaties is nader uitgewerkt door middel van de lagenbenadering (H2Ruimte, 2013). Deze locatiebepaling is nader uitgewerkt aan de hand van de kleuren en is weergegeven onder de kaart in bijlage VII, evenals de meetactoren van de locaties.

Na een eerste analyse van de pandenlijst is aan de hand van een aantal aspecten de keuze gemaakt een deel van het vastgoed dat niet geschikt blijkt reeds af te laten vallen om de selectie te verkleinen. Hiervoor is, zoals daarentegen wel beschreven in het TPD (Kool, 2015), geen gebruik gemaakt van de selectiecriteria uit hoofdvraag 1. Ter verhoging van de validiteit van de resultaten is aan de hand van nieuwe criteria een selectie gemaakt. De criteria uit hoofdvraag 1 dienen ter ondersteuning van de

geschiktheid. Tot de selectie van niet geschikte panden behoren de panden die kleiner zijn dan 500 m², panden die reeds van een nieuwe bestemming voorzien zijn en panden met een ongewenste eigendomsstatus. Aan de hand van deze selectie blijven nog 17 van de 40 panden over. Van deze panden zijn vijf in eigendom van de gemeente. Van de overige 12 panden staan er acht te koop en vier te huur. Het voordeel van koop is dat het pand bij aankoop in eigendom zal zijn van de investeerder waar door het pand getransformeerd kan worden. Drie huurpanden die op het eerste oog geschikt lijken, in bemiddeling door Eggink Maalderink, zijn echter afgefallen (M. Koopmans, persoonlijke communicatie, 28 april 2015). Dit betreft Groenmarkt 26, Kruittorenhoeck en Marspoortstraat. De Groenmarkt 26 is reeds in geïnvesteerd waardoor het pand in een hoog prijssegment komt, de Kruittorenhoeck en Marspoortstraat staan reeds onder bod van respectievelijk een huurder en koper. Daarnaast vallen de drie panden, 's Gravenhof 1, 's Gravenhof 22 en Rijksstraatweg 65 (Warnsveld) af, respectievelijk wegens huidige functie, grootte/flexibiliteit en locatie. Dit brengt het totaal aantal mogelijke panden op 14.

Voor de 14 overgebleven panden is geen eenduidige typologie te benoemen. Wel is opvallend dat de panden op drie locaties in de stad liggen. Dit is dicht bij het station, aan de IJsselkade, en nauw aan het oude hart van de stad, het 's Gravenhof. De panden nabij de Nieuwstad en Basseroord blijken veelal te klein voor transformatie naar een pand met meerdere woningen op de verdiepingen. Een complete transformatie van Basseroord met hierbij nieuwbouw van een woon- werkpand is daarnaast wel een kansrijke optie.

De binnenstad

De huidige creatieve sector zorgt voor de terugkomst van levendigheid in de binnenstad. De groeiende behoefte aan werkruimtes van ZZP'ers en ontmoetingslocaties in het centrum betekenen nieuwe vestigingswensen van de doelgroep. Nieuwe formules zoals ontmoetingsrestaurants, flexwerkplekken en galeries brengen een groter aantal bezoekers naar het stadscentrum. Voor Zutphen liggen hier op twee locaties kansen. De huidige plannen voor de IJsselkade, met daarbij de Marspoortstraat als aanloopstraat naar het centrum, genereren een nieuwe impuls voor het stadscentrum. Daarnaast kunnen het Basseroord en de Nieuwstad, wat momenteel dient als aanloopstraat, gaan functioneren als creatieve en levendige locatie in de stad voor jongeren (U. Post, persoonlijke communicatie, 22 april 2015).

Het veldonderzoek biedt ondersteuning aan het literatuuronderzoek als het gaat om het willen aantrekken van jongeren in Zutphen. Zo is vanuit de SP in Zutphen namelijk een vraag naar meer actie op gebied van jongerenhuisvesting (U. Post, persoonlijke communicatie, 22 april 2015). Wegens deze bevinding wordt de gemeentelijke politiek niet als een mogelijke faalfactor gezien en is daarmee tevens niet verder onderzocht.

4.2.2. Resultaten deelvraag 2.1

Uit ervaringen van de heer Versteeg (Persoonlijke communicatie, 13 april 2015) is gebleken dat de gemeente geen direct financiële steun wilde geven aan het woningbouwproject Ubuntuplein. Dit had met name te maken met de doelgroep en de wens tot het toepassen van CPO. Daarnaast is tevens vanuit het Ubuntuplein geen beroep gedaan op de gemeente wat subsidies betreft omdat men op eigen benen wilde staan op gebied van de financiering en flexibiliteit. Wel heeft de gemeente een rol

gespeeld in het project bij de wijzigingen die gemaakt dienden te worden in het bestemmingsplan. In tegenstelling tot de doelgroep ouderen zoekt de gemeente Zutphen wel actief mogelijkheden voor het creëren van woningen voor jongeren. De gemeente Zutphen staat zeer open voor nieuwe ideeën en initiatieven omtrent transformatie van vastgoed en jongerenhuisvesting aldus de heer Post (Persoonlijke communicatie, 22 april 2015).

Een wenselijke locatie voor een woon- werkpand voor jongeren vanuit de visie van de gemeente Zutphen betreft een pand in of tegen het centrum en nabij het station (U. Post, persoonlijke communicatie, 22 april 2015). De huidige ontwikkelingen in het centrum spelen hierbij een rol. De herinrichting van de IJsselkade dient voor een betere verbinding te zorgen tussen de IJssel en de binnenstad. Om meer levendigheid te creëren zijn functiewijzigingen van de panden aan de IJsselkade denkbaar. Door de herinrichting van de IJsselkade en de Marspoortstraat als aanloopstraat wordt de retail uit het Basseroord en Nieuwstad onttrokken. Om verloedering te voorkomen zijn eveneens hier functiewijzigingen mogelijk waardoor wonen en woonpanden een optie zijn. De heer Punt (Persoonlijke communicatie, 7 mei 2015) geeft aan dat vanuit zijn optiek eerst een geschikt pand gevonden dient te worden, waarna gekeken kan worden of de betreffende locatie geschikt is. Daarnaast is volgens Punt (Persoonlijke communicatie, 7 mei 2015) zowel het pand aan de Rozengracht 3 als het Kerkhof 1a niet geschikt om te gebruik voor transformatie naar een woon- werkpand voor jongeren.

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat woningcorporaties niet meer mogen investeren in BOG. Dit wordt ondersteund door Hemeltjen (Persoonlijke communicatie, 6 mei 2015). Hemeltjen geeft aan dat ieder1 wel wil maar niet kan investeren in BOG activiteiten die werk- of startersgerelateerd zijn.

4.2.3. Resultaten deelvraag 2.2

CPO en crowdfunding

Een voorbeeldproject is het in Zutphen gerealiseerde Ubuntuplein. Het Ubuntuplein, bestaande uit 220 woningen, werkruimtes en zorgcomplexen, is door een groep initiatiefnemers tot realisatie gekomen (Ubuntuplein, 2015). De investering in het Ubuntuplein bedraagt 43 miljoen. Hiervan wordt 12 miljoen uit de woningverkoop, 6 miljoen door uitgave van certificaten, 10 miljoen door woningcorporatie Mooiland en 15 miljoen vanuit banken en A. Albert van Daalen Group verkregen. Op deze wijze is in samenwerking met een woningcorporatie, initiatiefnemers, Heijmans en banken geld en mankracht verzameld om het project te bewerkstelligen. Na de oplevering van de woningen wordt het beheer overgenomen door de woningcorporatie.

Het project is gestart met de intentie CPO toe te passen. Door een te grote omvang aan huishoudens (150) heeft de toepassing niet in gewenste mate plaats gevonden, aangezien voor CPO maar voor 20 huishoudens subsidie vanuit de gemeente verkregen kan worden, volgens Versteeg (Persoonlijke communicatie, 13 april 2015). Tevens heeft de crisis gezorgd voor der mate veel vertraging dat de einddatum voor de subsidie verstreken was. Daarnaast stelt Versteeg dat het nog steeds zo is dat de basis van het burgerinitiatief er nog steeds net zo moederziel alleen ongefaciliteerd voor staat als een aantal jaar geleden.

Daarentegen stelt de gemeente Zutphen dat men zeer open staat voor nieuwe en innovatieve financieringsvormen zoals CPO en crowdfunding (U. Post, persoonlijke communicatie, 22 april 2015). “We zullen het misschien niet zelf doen, maar het zal dan via een persoon gaan of een eigenaar of geïnteresseerde, maar als op die manier hij of zij zijn fondsen bij elkaar krijgt is er met ons te praten.” Dit blijkt eveneens uit de Woonvisie 2013–2017 (2013) van Zutphen waar CPO als agendapunt opgesteld is. Deze openheid van de gemeente Zutphen staat echter in tegenstelling tot de ervaringen van de heer Versteeg. Dit kan verklaard worden door de verschillende doelgroepen waarop gericht wordt. Het Ubuntuplein richt zich op 65+’ers waar de gemeente zich juist wil richten op projecten voor jongeren. Zutphen maakt momenteel voor sommige investeringen reeds gebruik van crowdfunding omdat de huidige financiële situatie vaak niet toereikend is (D. Punt, persoonlijke communicatie, 7 mei 2015).

Een mogelijkheid is om via crowdfunding een deel van de financiering bij elkaar te krijgen waarbij het deel van de crowd dat geïnteresseerd is als toekomstige bewoners via CPO nader met het project aan de slag gaat.

Investering

Een ogenschijnlijk kansrijke wijze van investeren is door middel van een externe kapitaalkrachtige belegger. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan banken, pensioenfondsen en zorgverzekeraars. Echter zijn deze partijen over het algemeen enkel geïnteresseerd in grootschalige projecten (H. Versteeg, persoonlijke communicatie, 13 april 2015) en daarbij het behalen van winst. Het niet kunnen behalen van voldoende winst vanuit beleggersperspectief is dan ook één van de redenen dat maatschappelijk vastgoed vaak voor lange tijd leegstaat. Tevens is een belegger of investeerder veelal niet geïnteresseerd om te investeren in dergelijke kleine projecten. Het Ubuntuplein, wat met een realisatie van ruim 200 huishoudens à 45 miljoen, als te klein wordt ervaren door de grote pensioenfondsen en banken, is zelfs al vele malen groter dan het selecteren van één kansrijk pand.

De complexiteit bij de grote beleggers en aannemers wordt ondersteund door Koolen (persoonlijke communicatie, 20 mei 2015). Zo stelt hij dat nieuwe investeringsmogelijkheden ook veelal niet passen in bestaande reken- en businessmodellen. Daarnaast is gebleken dat de Rabobank terughoudend is als het gaat om projecten via crowdfunding. Zo wordt dit door hen zelf ervaren als een “Chinese Wall” stelt Van Den Pavverd (Persoonlijke communicatie, 29 mei 2015).

De aanschaf en transformatie van 21 referenties (Kool, 2015) bedroeg gemiddeld tussen de 500 en 2000 euro per m². Het gemiddelde hierin ligt net boven de €1000,- per m² (€1029). Daarnaast is zichtbaar dat vier panden beschikken over een bouwjaar van voor 1900. Voor deze vier panden zijn de verbouwkosten per m² lager dan het gemiddeld. Hieruit kan gesteld worden dat hoe ouder het pand niet direct hogere kosten hoeft mee te brengen. De staat en constructie van het pand zijn hiervoor van groter belang. Wel is de transformatie van kantoren naar woningen veelal even duur of duurder dan nieuwbouw (R. Koolen, persoonlijke communicatie, 20 mei 2015).

4.2.4. Resultaten deelvraag 2.4

Uit gesprekken met de gemeente Zutphen is gebleken dat Zutphen actief bezig is en wil zijn met duurzame maatregelen. Reeds is de gemeente met de Hanzehal bezig met een duurzaam traject in samenwerking met EScO. Op deze wijze wordt een contract aangegaan met EScO die vervolgens specifiek op zoek gaan naar mogelijkheden waar voor het betreffende vastgoed energie kan worden bespaard. Op deze wijze wordt op de Hanzehal momenteel tot 50% bespaard op gaskosten met vorige jaren (U. Post, persoonlijke communicatie, 22 april 2015). Samenwerking met een partij als EScO kan voordeel leveren bij de transformatie van vastgoed in plaats van zelf duurzame investeringen voor rekening te nemen.

Ondanks de mogelijkheden tot verduurzaming blijkt dat nieuwbouw op gebied van energie en onderhoud duurzamer is dan bestaande bouw. Het hergebruik van bestaand vastgoed wordt daarnaast al als een duurzame maatregel gezien waardoor het in verhouding minder milieuvriendelijk is dan nieuwbouw (R. Koolen, persoonlijke communicatie, 20 mei 2015).

5. Samenvoeging theorie en praktijk

De diverse bevindingen uit het veldonderzoek en de literatuur zijn in dit hoofdstuk samengevoegd en geïnterpreteerd. Om dit te doen is gebruik gemaakt van een SWOT analyse. De SWOT is weergegeven in bijlage IV. Uit de SWOT blijkt dat de diverse aspecten en disciplines samengevoegd een aantal mogelijke succes- en faalfactoren op leveren.

De kansen en belemmeringen in Zutphen

Uit zowel veld- als literatuuronderzoek is gebleken dat Zutphen zich wil richten op het aantrekken en huisvesten van jongeren. Het huisvesten van jongeren in het centrum biedt de stad levendigheid en voorkomt verpaupering. Een belemmering is de aanwezigheid van het woningcontingent vanuit de provincie. Door het grote belang vanuit zowel de gemeente als corporaties voor het creëren van doelgroepgerichte huisvesting kan naar een, wellicht tijdelijke, oplossing gezocht worden. Daarnaast biedt de compactheid van het centrum in Zutphen een kans voor jongerenhuisvesting. De compactheid zorgt dat vele locaties in het centrum nabij voorzieningen, het station en groen gelegen zijn. Wat voor Zutphen in het onderzoek gezien wordt als een grote afstand zal voor een grotere stad als een te verwaarlozen afstand beschouwd kunnen worden.

Eén oplossing is er niet

De resultaten van het onderzoek omtrent deelvraag 2.1, 2.2 en 2.3 wijzen uit dat een eenduidig antwoord op het vraagstuk niet gegeven kan worden. Dit geldt met name wanneer het gaat om de juiste investeerder voor de transformatie. Zowel de gemeente als de woningcorporatie zien belang bij het huisvesten van een jonge doelgroep. Daarbij heeft de gemeente belang bij het verlevendigen van het stadscentrum om verpaupering tegen te gaan. Eveneens is de toenemende vergrijzing in Zutphen een reden om te investeren in het aantrekken van jongeren. Echter zien beide partijen niet snel een rol als investeerder voor een dergelijk project zitten. De gemeente wenst een faciliterende rol aan te nemen terwijl de woningcorporaties verkeren in een complexe situatie door de woningwet. Daarnaast blijken CPO en crowdfunding vanuit de literatuur geprezen te worden maar in de praktijk ingewikkeld te functioneren. CPO biedt weinig mogelijkheden door de lage kapitaalkracht van de doelgroep. Crowdfunding is mogelijk vanuit de gemeente Zutphen. Echter wanneer de samenwerking met een belegger aangegaan wordt zal crowdfunding het naar waarschijnlijkheid af leggen tegen de ouderwetse verdienmodellen van de investeerder. De interpretatie bij deze bevindingen is dat na de selectie van een geschikt pand, met op voorhand een mogelijk rendement, verder onderzoek gedaan dient te worden naar de concrete investeringsmogelijkheden voor het pand.

Transformatie is duurzaam

De deelvraag 2.4 richt in het onderzoek op de mogelijkheden en kansen van duurzame transformatie. Zowel veldonderzoek als literatuur wijst uit dat de mogelijkheden beperkt zijn wanneer gelet dient te worden op de kosten. Echter blijkt ook dat transformatie en dus het hergebruik van een bestaand pand gezien kan worden als een duurzame maatregel op zich. Dit thesisonderzoek is gericht op de transformatie van een bestaand pand, waarmee dus in zekere mate al direct beroep wordt gedaan op duurzaamheid. Daarnaast zullen alsnog wel in het advies de mogelijkheden tot extra duurzame maatregelen opgesteld worden.

6. Conclusie

Aan de hand van de resultaten in hoofdstuk 4 en interpretatie in hoofdstuk 5 geeft hoofdstuk 6 de concrete uitkomsten van de hoofd- en deelvragen weer. De resultaten zijn gekoppeld aan de deelvragen waardoor een concrete beantwoording hierop gegeven kan worden.

6.1. Beantwoording hoofd- en deelvragen

Paragraaf 6.1 is opgebouwd aan de hand van beantwoording van de verschillende deelvragen, waarna deze gecombineerd antwoord zullen geven op de bijbehorende hoofdvragen.

1.1 Welke kenmerken en criteria spelen een rol bij de geschiktheid van leegstaand vastgoed voor transformatie naar duurzame woon- werkvorm in Zutphen?

De selectie van geschikt vastgoed bevat een aantal selectiecriteria. Zo dient het vastgoed gelegen te zijn in het centrum of nabij het centrum. Hiermee is de nabijheid van een treinstation, groenvoorziening en stedelijke attractiviteit van belang. Op gebied van vastgoed is voor Zutphen de leegstand in kaart gebracht met daarbij inzicht in reeds lopende herontwikkelingen in Zutphen. Daarbij is een drietal locaties aangewezen waar veel leegstand aanwezig is. Hierbij kan de typologie van de leegstaande objecten een rol spelen, echter is dit voor Zutphen minder aan de orde wegens de kleinschaligheid van de binnenstad. Daarnaast is het bouwjaar en de status van het pand van belang. In Zutphen beschikken veel panden over een monumentale status wat een faalfactor voor transformatie kan zijn. Uit onderzoek is gebleken dat de criteria minder van belang zijn wanneer er een score over berekend wordt als selectiecriteria omdat dit dan enkel een losstaand gemiddelde weergeeft. De 1^e selectie is gemaakt op basis van de criteria eigenaar, oppervlakte in m² en een globale locatiebepaling.

1.2 Welke kenmerken en criteria spelen een rol bij het behoud en aantrekken van jongeren in Zutphen?

Een aantal van de criteria zijn van belang voor het behoud van de doelgroep jongeren. De doelgroep heeft als voornaamste wens om te wonen nabij het station, in het centrum van een stad en nabij groen. Door deze aspecten mee te nemen in het selecteren van geschikt vastgoed wordt dus meer aantrekkingskracht voor jongeren gegenereerd. Daarnaast is door middel van duurzaamheidsmaatregelen mogelijk om bepaalde aspecten, zoals groen of transport, naar het pand toe te halen. Wegens de kleine omvang van Zutphen is gebleken dat nagenoeg elk pand op een respectabele afstand van de factoren gelegen is. Tevens is gebleken dat de combinatie van wonen en werken in één pand aantrekkelijk is voor jongeren waardoor het pand op zowel de begane grond als de verdiepingen voldoende vloeroppervlakte dient te hebben.

Hoofdvraag 1. Wat is het meest kansrijke leegstaande vastgoed in Zutphen voor transformatie naar duurzame woon- werkvorm voor jongeren?

De resultaten van het onderzoek hebben geleid tot een reductie van het aantal kansrijke panden voor transformatie. Hieruit zijn zeven panden overgebleven die tot kansrijk ervaren worden. Dit zijn de Groenmarkt 15-17, Hogestraatje 3, IJsselkade 7, IJsselkade 8, Nieuwstad 79, Oude Wand 31-33 en het Hagepoortplein 5, weergegeven in figuur 6.1. Vanuit financiële resultaten is gebleken dat hiervan de panden aan Oude Wand 31-33, Hagepoortplein 5 en de Groenmarkt 15-17 tot de meest kansrijke behoren. Deze drie panden zijn gelegen op de meeste geschikte locaties en lijken financieel realiseerbaar. Daarbij levert het pand aan de Oude Wand voordeel op doordat het in eigendom van de

gemeente is. Hierdoor is meer sturing mogelijk vanuit de gemeente. De andere twee panden, Hagepoortplein en Groenmarkt, zijn gelegen in verlengden van herstructureringsgebied, respectievelijk het Basseroord en de Marspoortstraat. Dit biedt kansen om ook op deze locatie een bestemmingswijziging plaats te laten vinden.



Figuur 6.1: de 7 meeste kansrijke panden in Zutphen voor transformatie

2.1 Wat is de rol van de gemeente Zutphen en woningcorporaties bij de financiering en transformatie van leegstaand vastgoed naar een woon- werkpand in Zutphen?

Uit de analyse is gebleken dat de gemeente een minder actieve rol in neemt dan voorheen bij projectontwikkeling. Een sturende en faciliterende rol is vanuit de optiek van gemeente gewenst waarbij zelf geen grote investering gedaan hoeft te worden. Tevens zal de gemeente zelf niet de rol van verhuurder innemen waardoor een corporatie niet vermeden kan worden. Wat betreft de situatie in Zutphen staat de gemeente open voor projecten die gefinancierd worden middel van CPO en crowdfunding. Echter is hierbij van belang dat nadrukkelijk gericht wordt op de doelgroep jongeren of starters.

Voor de woningcorporaties is de rol die ingenomen kan worden in grote mate veranderd door de woningwet die ingaat op 1 juli 2015. De nieuwe woningwet biedt belemmeringen voor het maken van investeringen in vastgoed waar naast woningen ook werk in plaats zal vinden (BOG). Dit houdt in dat de transformatie van een woon- werkpand niet mogelijk is om volledig door een corporatie te laten vervullen. In ieder geval zal het 'werk' onderdeel in het pand door een andere investeerder of de toekomstige bewoners of gebruikers gedaan moeten worden. Daarnaast is het woningcontingent van

de provincie Gelderland een belemmering als het gaat om het aantal woningen dat gecreëerd kan worden.

2.2 Wat is de rol van alternatieve financieringsmogelijkheden zoals crowdfunding en CPO bij transformatie van leegstaand vastgoed naar een woon- werkpand in Zutphen?

De gemeente Zutphen staat open voor initiatieven zoals CPO en crowdfunding. Echter is CPO een initiatief wat veelal enkel mogelijk is met een kapitaalkrachtige doelgroep, waar in dit onderzoek geen sprake van is.

Crowdfunding is daarnaast wel een mogelijke optie. Crowdfunding kan op twee wijzen van toepassing zijn. Het pand kan door middel van crowdfunding aangeboden worden om te onderzoeken of er voldoende vraag naar is waarna het pand vervolgens door een corporatie of ontwikkelaar gerealiseerd wordt. Een organisatie die zich actief bezig houdt met deze wijze van crowdfunding is Crowdbuilding. De tweede optie is het genereren van inkomsten van diverse partijen en individuen door middel van crowdfunding waarna bij voldoende inkomsten het pand gerealiseerd wordt. De tweede optie zal echter zeer onzeker zijn en lang duren om voldoende kapitaal bij elkaar te krijgen.

Bij beide investeringsvormen dient er echter wel rekening mee gehouden te worden dat het bijeen krijgen van voldoende kapitaal een langdurig proces kan zijn waarbij weinig zekerheid aanwezig is of het project tijdig afgerond kan worden. Wel kan crowdfunding gebruikt worden als hulpmiddel om bijvoorbeeld extra toevoegingen te doen aan het pand, of wanneer een pand van speciale waarde kan zijn voor Zutphen.

2.3 Wat is de meest geschikte financieringsvorm in combinatie met het aanbod aan de doelgroep bij de transformatie van een leegstaand pand in Zutphen naar een woon- werkpand in Zutphen?

De analyses omtrent deelvraag 2.3 hebben de investerings- en exploitatiemogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Doordat de doelgroep weinig te besteden heeft is een voor de hand liggende vorm van exploitatie sociale huur. Tevens biedt huur de beste mogelijkheden wanneer een pand voor een kortere periode in gebruik genomen kan worden.

De investeringsvorm dient in ieder geval koop te zijn. Dit om het pand daadwerkelijk transformatie te laten ondergaan. De aanschaf en transformatie van het pand zal ongeveer rond de €1000 of lager per vierkante meter dienen te liggen om de exploitatie laag te kunnen houden. Het bewerkstelligen van een investering van ongeveer €1000 per m² lijkt een zeer lastig aspect. Echter om dit met zekerheid te kunnen zeggen zijn de verbouwkosten niet voldoende onderzocht. Wanneer de woningen in bezit zijn van een woningcorporatie zal de rendementseis gesteld worden op het minimum. Een externe belegger of investeerder is minder geschikt vanwege hun financiële belangen, en daardoor geringe interesse in een dergelijk kleinschalig project.

2.4 Welke duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast bij transformatie van het leegstaand vastgoed in Zutphen naar een woon- werkpand in Zutphen?

Het toepassen van duurzaamheid bij een transformatieproject is op diverse aspecten mogelijk. Het toepassen van duurzame installaties en innovatieve maatregelen zal in veel gevallen echter te duur zijn wegens de niet kapitaalkrachtige doelgroep. Tevens bevat Zutphen veel oude panden waardoor een rendabele transformatie op korte termijn lastig mogelijk is en de terugverdientijd niet haalbaar is. Daarnaast kan de transformatie van het pand, in feite het hergebruik, gezien worden als een duurzame

maatregel op gebiedsniveau. Dit geldt eveneens voor het huisvesten van jongeren en het daarmee creëren van een grotere voorraad betaalbare woningen. De specifieke duurzame maatregelen die genomen kunnen worden zijn per pand en situatie verschillend waardoor geen eenduidige conclusie getrokken kan worden.

Hoofvraag 2. Wat is de rol van stakeholders en disciplines bij het financieren en verduurzamen van transformatie van leegstaand vastgoed in Zutphen?

Onderzoek heeft uitgewezen dat de rol van zowel de gemeente, woningcorporaties, beleggers als gebruikers niet te omschrijven is als een eenduidige rol. Van belang is dat per object factoren in kaart gebracht worden zoals de eigenaar, grootte, hoogte van de investering, aantal realiseerbare woningen en de mate waarin wonen en werken gecombineerd kunnen worden om een duidelijke rol voor stakeholders te bepalen. Wel kan gesteld worden dat de gemeente een terughoudende en faciliterende rol in zal nemen bij projecten en niet zelf met initiatieven komt, waar het wel zeer open staat voor initiatief. Daarnaast is over de woningcorporatie te zeggen dat daar een grote kans ligt voor transformatie. Echter ondervindt dit belemmering door de nieuwe woningwet en voor Zutphen het woningcontingent. Beleggers zijn daarnaast een kapitaalkrachtige stakeholder, maar dit zal vaak tot een afwijzing leiden wegens de kleine schaal van dergelijke projecten. Daarnaast zijn er mogelijkheden met CPO en crowdfunding aanwezig maar wel beperkt wegens de niet kapitaalkrachtige doelgroep. Tot slot geldt eveneens voor duurzaamheid dat er beperkte mogelijkheden zijn die per casus nader onderzocht dienen te worden om met grotere validiteit uitspraak te kunnen doen.

6.2. Onderzoeksreflectie

Tot slot is in deze paragraaf de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek nader toegelicht. Dit wordt gedaan door beschrijving van de interne, externe en begripsvaliditeit en de betrouwbaarheid.

Begripsvaliditeit

Om tot de begrippen te komen in het onderzoek heeft in het theoretisch kader een begripsoperationalisering plaats gevonden. Door middel van de operationalisering is getracht om de begripsvaliditeit te verhogen. Het onderzoek naar de begrippen heeft vervolgens plaats gevonden door middel van kwalitatief veldonderzoek en literatuuronderzoek. De gebruikte literatuur is aan de hand van AAOCC criteria geselecteerd en gehanteerd. Dit heeft tevens gezorgd voor een verhoging van de validiteit tijdens de begripsafbakening.

Daarnaast zijn tijdens het onderzoek bepaalde begrippen gevonden die vooraf niet in het theoretisch kader of tijdens de operationalisering aan bod gekomen zijn. Bij raadpleging van dergelijke begrippen heeft een korte operationalisering, niet nader in het onderzoek weergegeven, plaats gevonden. Een aantal nader te onderzoeken aspecten zijn in het advies ter vervolgonderzoeken opgenomen.

Interne validiteit

Door middel van een nauwkeurige onderzoeksopzet is getracht de interne validiteit te verhogen. Het opstellen van een eenduidige en concrete methode van onderzoek heeft geleid tot valide onderzoek. Om de interne validiteit te verhogen zijn de uitgetypte interviews toegestuurd naar de geïnterviewde om zeker te zijn dat het materiaal bruikbaar en correct is. Dit om te voorkomen dat aspecten verkeerd geïnterpreteerd kunnen worden.

Om de validiteit te verhogen omtrent de geschiktheid van een pand wordt aangeraden om gebruik te maken van waardemetingen zoals de NEN 8021 (NEN, 2015). Het gebruik van waardemeting tools biedt ondersteuning voor de uiteindelijke uitkomsten van het onderzoek. In dit onderzoek is geen gebruik van de waardemeting. Uit onderzoek is gebleken dat verschillende stakeholders met verschillende belangen compleet anders tegen de situatie aan kijken. De interne validiteit had meer verhoogd kunnen worden wanneer tijdens de interviews meer de confrontatie tussen het belangenverschil getoetst was.

Externe validiteit

Het onderzoek is uitgevoerd met als casus Zutphen. Door de wijze van aanpak, zoals beschreven in de methodiek, is het onderzoek deels ook van toepassing op andere cases. De doorlopen onderzoekstappen zijn niet enkel concreet toepasbaar op Zutphen. Deze aanpak levert een verhoging van de externe validiteit op. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de uitkomsten bij toepassing op een andere casus, in een andere context, van een andere diversiteit kunnen zijn. Tevens is een deel van de geïnterviewden werkzaam in Zutphen en is niet de vergelijking aangegaan met situaties buiten Zutphen. Hierdoor kan niet met zekerheid gesteld worden of de situatie elders vergelijkbaar is met Zutphen, en kunnen op basis van dit onderzoek hierover maar enigszins beperkte uitspraken worden gedaan.

Betrouwbaarheid

Binnen het onderzoek hebben diverse interviews plaatsgevonden. De interviews zijn gehouden door gebruik te maken van een interviewgide, weergegeven in bijlage III. Door middel van het gebruik van een interviewgide is de betrouwbaarheid verhoogd. Zo zijn de interviews gehouden met gebruik van dezelfde thema's in de verschillende interviewguides. Op deze wijze kunnen de uitkomsten vergeleken worden om de betrouwbaarheid van de uitkomst vast te kunnen stellen. Wel blijft binnen kwalitatief onderzoek altijd de persoonlijk interpretatie van zowel de onderzoeker als de geïnterviewden een rol spelen, als is door bovenstaande maatregelen getracht een zo objectief mogelijk beeld te schetsen.

Voorafgaand aan het onderzoek is opgesteld dat de woningcorporaties een stakeholder is waarmee interviews aangegaan moeten worden. Tijdens het onderzoek is met de diverse woningcorporaties in Zutphen getracht dit te realiseren. Vanuit drie corporaties is de mededeling gekregen dat men niet de toegevoegde waarde zag voor het afnemen van een interview. Vanuit de woningcorporatie Onshuis is wel de mogelijkheid tot een interview geboden, echter heeft dit uiteindelijk door omstandigheden niet plaats kunnen vinden. De resultaten in het onderzoek met betrekking tot de woningcorporaties zijn gebaseerd op theorie en bevindingen van andere stakeholders over de woningcorporaties. Om de betrouwbaarheid te verhogen dient tijdens vervolgonderzoek de rol van de woningcorporaties aangescherpt te worden.

7. Advies

De voorgaande hoofdstukken liggen aan de basis van het advies dat beschreven is in dit hoofdstuk. Het onderzoek heeft inzicht gegeven in de vooraf opgestelde adviesdoelen omtrent het meest geschikte pand in Zutphen voor transformatie, de meest geschikte wijze van investeren en exploiteren en de bijdrage die het kan leveren aan het behoud van jongeren. In de volgende paragrafen worden alternatieven, implementatie en vervolgstappen nader beschreven. De paragrafen zijn opgesteld ter beantwoording van de adviesdoelstelling in het thesisrapport. Onderstaand is de adviesdoelstelling weergegeven.

‘Adviezen geven op welke wijze de gemeente Zutphen aantrekkelijke en rendabele woon- werkvormen kan realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed op een duurzame wijze en daarbij te komen tot een selectie van de 3 meest geschikte panden in Zutphen.’

Om tot het advies te komen is de adviesvraag gesteld wat het meest geschikte pand is in Zutphen om te transformeren naar een woon- werkpand, hoe het pand het beste geïnvesteerd en geëxploiteerd kan worden, welke bijdrage een getransformeerd pand levert aan het behoud van jongeren in Zutphen en welke mate van duurzaamheid toepasbaar is tijdens de transformatie van een bestaand leegstaand pand.

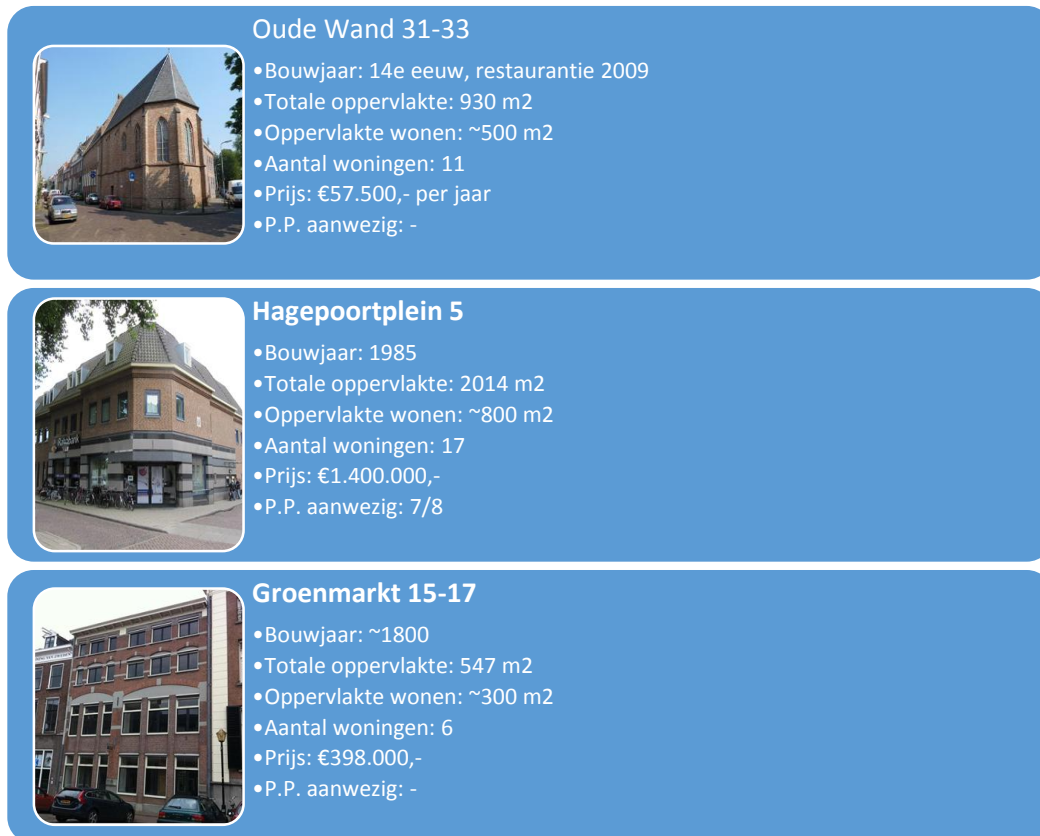
7.1. Alternatieven

Het advies biedt inzicht in het meest geschikte pand in Zutphen om te transformeren, de meeste geschikte wijze van investeren en exploiteren, de bijdrage ervan voor het behoud van jongeren en de mate van duurzaamheid. Alvorens gekomen wordt tot het uiteindelijke advies, worden er een aantal alternatieven geboden. In de conclusie zijn drie panden genoemd die, uiteindelijk op financieel vlak, het meest geschikt zijn gebleken voor transformatie. Dit zijn de Oude Wand 31–33, Hagepoortplein 5 en Groenmarkt 15–17. De kenmerken van de drie panden zijn in figuur 7.1 kort toegelicht. Deze drie panden zijn uit de analyse geschikt gebleken op gebied van het aantal vierkante meters, de eigenaar, staat van het gebouw en locatie in de stad. Wel zijn de panden onderling qua type en omvang zeer verschillend. Zo is het pand aan het Hagepoortplein qua vierkante meters ruim 3,5 maal groter dan de Groenmarkt. Daarbij zijn kosten van de panden uiteenlopend van 4 ton voor de Groenmarkt tot 1,4 miljoen voor het Hagepoortplein. Wanneer gekeken wordt naar de prijs per oppervlakte blijken de panden in ongeveer eenzelfde prijssegment te verkeren waardoor de vergelijking gemaakt kan worden. Om van de drie alternatieven tot één concrete keuze te komen is gebruik gemaakt van een aantal criteria. Zo is gekeken naar de behaalde scores ten aanzien van de locatie van het pand (bijlage VII), de mogelijkheid tot verbouw, toekomstbestendigheid van het pand, de financiële haalbaarheid en duurzame mogelijkheden. Voor de drie panden zijn de criteria weergegeven in tabel 7.1.

Tabel 7.1: Waardering van de drie toplocaties in Zutphen

Locatie	Nr.	Bestemming	Factor 3	Groen en water	Factor 2	Station	Factor 2	Bus	Factor 1	N-weg	Factor 1	P.	Factor 1	M.	Totaal
Groenmarkt 15-17	5	2	6	1	8	2	12	2	14	1	15	2	17	1	18
Oude Wand 31-33	25	2	6	1	8	1	10	1	11	2	13	2	15	1	16
Hagepoortplein 5	40	2	6	1	8	1	10	1	11	2	13	1	14		14
P. = Parkeerplaats															
M. = Monumentstatus															

Uit de scores blijkt het pand aan het Hagepoortplein het meest geschikt met de score 14, gevolgd door Oude Wand met 16 en Groenmarkt met 18. De verbouwmogelijkheden zijn tevens het grootst bij het Hagepoortplein. De andere twee panden zijn historische panden met een monumentale status waardoor verbouw een beperking kan vormen. Daarnaast is het Hagepoortplein het enige vrijstaande pand waardoor er meer mogelijkheden zijn voor verbouw.



Figuur 7.1: gebouwspecificaties

Op het gebied van toekomstbestendigheid voldoen alle drie de panden. Allen zijn juist onderhouden of hebben recent restauraties ondergaan waarmee de toekomstbestendigheid vergroot is. De Oude Wand 31-33 en het Hagepoortplein 5 beschikken beide over een kwalitatief goede kantoor CV-installatie en luchtverversingsinstallaties. Deze grote installaties kunnen grotendeels vervangen worden door kleinere en zuinigere installaties voor woningen. Tevens zal hiermee bij het Hagepoortplein extra ruimte gewonnen worden voor het creëren van woningen op de 2^e etage. De Groenmarkt 15-17 beschikt over een gas-CV. Daarnaast zijn in zowel de Groenmarkt 15-17 als het Hagepoortplein 5 systeemplafondplaten aanwezig. Hier dient een vast plafond gerealiseerd te worden, waarbij de hoogte wel hergebruikt kan worden voor leidingen.

De financiële haalbaarheid is in het onderzoek globaal berekend voor woningen in het pand. Voor de drie panden is een nauwkeurigere berekening opgesteld waarbij de begane grond van de panden ingevuld is als commerciële ruimte. Voor de commerciële ruimtes is een huur van €100 per vierkante meter berekend. Voor de woningen van 45 m2 is een bedrag vastgesteld op €550 per maand. Deze berekening is weergegeven in bijlage IX.

De berekening is opgesteld aan de hand van een tweetal rendementspercentages. Voor de woningen wordt een rendement van 6% gehanteerd en voor de commerciële ruimtes 10%. Aan de hand van deze percentages is de kostprijs voor aanschaf en verbouw van het pand opgesteld. Dit is gedaan voor de Groenmarkt en het Hagepoortplein. Het pand aan de Oude Wand wordt voor verhuur aangeboden door de gemeente Zutphen, hiervoor is in de berekening de jaarlijkse huurprijs in rekening genomen.

Tevens zijn duurzame mogelijkheden van de panden een belangrijk aspect bij de selectie. Zoals beschreven zijn de panden aan de Groenmarkt en de Oude Wand monumentale panden, dit kan tevens voor duurzaamheid belemmeringen opleveren. Daarbij heeft het pand aan het Hagepoortplein twee voordelen op gebied van duurzaamheid. Het pand heeft als enige van de drie eigen parkeergelegenheid ter beschikking. Deze parkeerlocatie kan in gebruik genomen worden voor het gebruik van elektrische auto's, door het plaatsen van laadpunten. En het Hagepoortplein, evenals de Groenmarkt, beschikt over een plat dak wat gebruikt kan worden voor het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen.

Binnen het kader van de criteria opgesteld in het onderzoek blijkt uit de alternatieven dat het Hagepoortplein 5 de beste mogelijkheden biedt voor de beoogde transformatie. Nader concreet advies is daarom opgesteld voor het transformeren van het pand aan het Hagepoortplein. De volgende paragraaf bestaat uit een korte business case en vervolgstappen voor het transformeren van het Hagepoortplein 5 naar een woon- werkpand.

7.2. Uitvoering advies

Deze paragraaf geeft concreet advies aan de hand van een korte business case voor een woon- werkpand in het Hagepoortplein 5. In deze business case worden risico's, investering en impact voor het pand nader toegelicht op basis van resultaten uit het onderzoek.

7.2.1. Impactanalyse

Het transformeren van een bestaand pand brengt bepaalde effecten met zich mee voor zowel de omgeving als betrokkenen. De impact van deze effecten is in kaart gebracht om de positieve en negatieve waarde te bepalen.

De output van het project is het creëren van woningen voor de doelgroep jongeren in het pand aan het Hagepoortplein 5. Het oude pand van de Rabobank staat momenteel leeg en biedt door de juiste locatie en omvang een kans voor een woon- werkpand. Het op te leveren projectresultaat bedraagt 17 woningen in de prijsklasse €500 – €600. Daarnaast biedt het pand met een resterend oppervlakte van ongeveer 600 m2 ruimte voor werkruimtes en kantoorvoorziening op de begane grond. De outcome van het project, oftewel het doel, is dat het pand aantrekkelijkheid en levendigheid geeft aan de stad voor jongeren. Dit deel van de stad zal zowel overdag als 's nachts levendigheid bieden. Uiteindelijk is de missie van het project om Zutphen als stad aantrekkelijk te maken en houden voor een jonge doelgroep. Zoals is bevonden is in Zutphen sprake van ontgroening en vergrijzing. De transformatie zal zorgen voor een impuls in het huisvesten van een jonge doelgroep in de stad. De belangrijkste effecten worden nader toegelicht.

Kritieke Prestatie Indicatoren

In de plan- en realisatiefase van het transformatieproces en na oplevering van het woon-werkpand is het van belang dat bepaalde aspecten nauw in de gaten gehouden worden door de eigenaar om falen van het project te voorkomen. Deze aspecten zijn met name gerelateerd aan financiën en bezetting van het pand. De KPI's (kritieke prestatie indicatoren), zoals onderstaand opgesteld, dienen als leidraad.

KPI's plan- en opleverfase

- Binnen twee jaar na overname is het pand gereed voor verhuur/pilot
- Verbouwkosten mogen maximaal 10% hoger uitvallen dan geplande kosten
- Minimaal 60% van de woningen is verhuurd onder voorbehoud voor de oplevering
- Minimaal 50% vloeroppervlakte van de commerciële ruimte is onder voorbehoud van invulling voorzien voor de oplevering
- Redelijke en mogelijke risico's zijn verkleind of hebben maatregelen ondervonden naar lagere risico's

KPI's beheerfase

- Maximaal 10% leegstand in de woningen langer dan 6 maanden
- Maximaal 10% leegstand in de commerciële ruimte langer dan 6 maanden
- Onderhoudskosten maximaal 10% hoger dan gepland
- Eventueel aangeschafte installaties voor opwekken/gebruik van duurzame energie terugverdiend binnen een periode van 12 jaar
- Huurprijs woningen laag houden door huurbijstelling na periode van 5 jaar

Stakeholderanalyse

Voor de belangrijkste stakeholders, de gemeente, corporaties, beleggers en bewoners, zijn er diverse mogelijke effecten bij de transformatie van het Hagepoortplein.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de gemeente Zutphen reeds plannen heeft voor de herontwikkeling van het Basseroord en de IJsselkade. Het Basseroord dient geherstructureerd te worden met woningen voor een jonge doelgroep. Ook het pand aan het Hagepoortplein wordt in dit onderzoek aangewezen voor transformatie naar woningen voor een jonge doelgroep. Voor de gemeente brengt dit zowel negatieve als positieve effecten met zich mee. Een negatief effect kan zijn dat één van beide projecten te weinig aantrekkingskracht heeft voor de doelgroep waardoor het zal falen. Een positief effect kan zijn dat beide projecten slagen waardoor de aantrekkingskracht van de stad voor jongeren groter wordt dan met de huidige ontwikkelingen. Tevens kan het Hagepoortplein gezien worden als een uitbreiding van het herontwikkelingsgebied Basseroord aangezien de locaties op ongeveer 300 meter van elkaar gelegen zijn. Tevens is aan de andere zijde van het Hagepoortplein op een gelijke afstand, aan de Melatensteeg, reeds een project lopend omtrent goedkope woningen. Een ander positief effect voor de gemeente is een verhoging van de levendigheid aan de noordoostkant van het stadscentrum. Doordat wonen en werken in één pand plaatsvinden, is zowel overdag als 's avonds meer levendigheid aanwezig.

Woningcorporaties zitten door het verbod op investering in BOG volgens de nieuwe woningwet anno 2015 in een lastige situatie. De begane grond van het pand, die gebruikt zal gaan worden voor werk, zal losstaand van de woningen ter huur aangeboden dienen te worden wanneer een geïnteresseerde

corporatie aanwezig is. Een negatief effect hiervan is dat minder sturing aanwezig is tussen het vinden van een juiste match qua doelgroep in de woningen en de werkruimtes. Echter is een positief effect dat gekozen kan worden om de werkruimtes enkel te verhuren aan bewoners van het pand. Op deze wijze is het negatieve effect opgeheven.

Uit berekening is gebleken dat een investering nodig is van 2,5 tot maximaal 3,5 miljoen euro, voor zowel aanschaf als verbouw. Een positief effect voor een belegger is dat het pand na 10 – 15 jaar naar verwachting meer waard geworden is waardoor het bij verkoop meer zal opbrengen dan dat het gekost heeft. Een negatief effect treedt op wanneer niet voldoende interesse blijkt te zijn voor de woningen na realisatie. Hierdoor heeft de belegger een waardevol pand in de portefeuille, dat momenteel ook niet eenvoudig weer verkocht kan worden. Om dit te voorkomen dient, mogelijk enkel om draagvlak te creëren, gebruik gemaakt worden van crowdfunding.

De vierde stakeholder betreft de toekomstige bewoners van het pand. Zoals benoemt zal crowdfunding toekomstige bewoners bij elkaar kunnen brengen alvorens het pand opgeleverd is. Op deze wijze is voor de belegger en corporaties afname verzekerd. Daarnaast kunnen bewoners in de voorfase een rol spelen door inspraak te krijgen in de inrichting van de woningen. De bewoners kunnen kiezen tussen diverse prefab inrichtingen. Een positief effect van de transformatie is dat bewoners met een smalle beurs goed en betaalbaar woonaanbod krijgen in Zutphen op een zeer goede locatie. Daarnaast is een positief effect voor de bewoners zichtbaar op gebied van werkgelegenheid aangezien werkgelegenheid gecreëerd wordt in hetzelfde pand waar men woont.

7.2.2. Investeringsanalyse

Zoals in paragraaf 6.1 beschreven zijn de kosten opgesteld aan de hand van het rendementspercentage. Op deze wijze wordt de benodigde investering berekend in plaats van de benodigde opbrengst, zoals in paragraaf 4.1.4. Hieruit is gebleken dat afgerond 2,5 miljoen benodigd is. Van deze 2,5 miljoen zal tot 1,4 miljoen afgeschreven worden voor de aanschaf waarna ruim één miljoen over is voor de transformatie. De transformatie per vierkante meter wonen en werken bedraagt ruim €700. Wanneer enkel tot woningen getransformeerd wordt is per woning ongeveer €1300 ter beschikking. De laatste optie kan gekozen worden wanneer de werkruimte op de begane grond door een externe partij of de bewoners zelf gefinancierd worden of reeds voldoet aan de wensen. De berekening is opgenomen voor de drie alternatieven van paragraaf 6.1 en weergegeven in bijlage IX.

Het pand Hagepoortplein 5 beslaat in totaal uit een vloeroppervlakte van 2014 m². Dit is verdeeld over een kelder, begane grond, 1^e en 2^e verdieping. In de berekening is geen overzicht gemaakt van de onderhoudskosten. De gas- en elektriciteitskosten in de openbare ruimtes op de verdiepingen zal doorberekend worden in de huurprijs waardoor dit geen extra kosten zijn voor eigenaar. Wel dient een meerjarenplan opgesteld te worden voor groot onderhoud zoals wanden, gevels, dak en CV. Omdat geadviseerd wordt het pand aan te kopen dient een meerjarenplan voor minimaal 15 jaar opgesteld te worden.

Uit de exploitatieberekening voor het Hagepoortplein blijkt dat na een periode van 14 jaar de aanschaf- en verbouwkosten terugverdiend zijn. Deze terugverdientijd van 14 jaar is zonder de verkoopwaarde van het pand. Wanneer gesteld kan worden dat de verkoopwaarde gelijk blijft, rond de 1,4 miljoen, is het pand na een periode van 6 jaar reeds terugverdiend.

7.2.3. Risicoanalyse

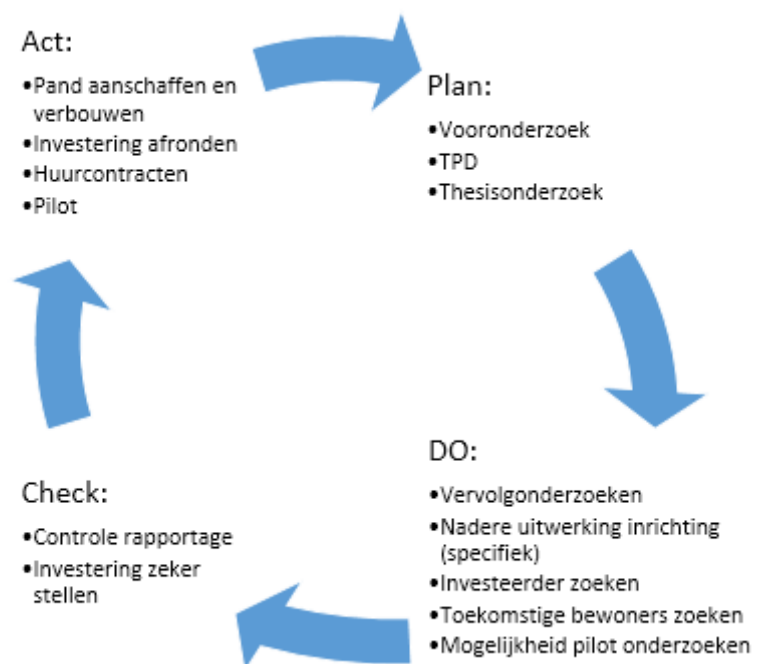
De risicoanalyse bestaat uit twee controlelijsten. De eerste risico's zijn markt- en locatiegebonden en de tweede lijst bestaat uit gebouwgebonden risico's. Per mogelijk risico is een toelichting gegeven met betrekking tot het Hagepoortplein 5 en een indicatie hoe groot het risico is. De ingevulde risico controlelijsten zijn weergegeven in bijlage X.

De aspecten met de risico-indicatie 'redelijk' – of 'mogelijk risico' dienen nader onderzocht te worden of hiertoe dienen maatregelen genomen te worden om het risico te verlagen. Vervolgstappen zijn het opstellen van programma van eisen met onder andere een wanden- en vlekkenplan. Door middel van deze documentaties worden aspecten als vluchtwegen, daglichtinval en buitenmuren van woningen nader in kaart gebracht. Aan de hand van de documenten kan bepaald worden welke maatregelen genomen dienen te worden.

De twee grootste risico's voor het pand zijn omtrent de benodigde buiten- en vluchtruimte en de plaatsing van natte cellen. Om het gebouw is voldoende ruimte om op de verdiepingen balkons te creëren, echter zal aan de voorzijde dit deels over gemeentelijke grond vallen waardoor een vergunning aangevraagd dient te worden. Aan de achterzijde is ruimte beschikbaar voor buitenruimte op het dak van de begane grond. Zoals geadviseerd in het rapport van Donken (2015) wordt gebruik gemaakt van een vaste inrichting. Bij het plaatsen van een vaste inrichting zal eveneens de natte cel een vaste component zijn. Het draagvermogen van het pand en het aanleggen van leidingen dient nader onderzocht te worden. Tijdens veldonderzoek is ondervonden dat het pand over voldoende ruimte tussen de verdiepingen beschikt voor de aanleg van leidingen. Wel is de mate van flexibiliteit en kwaliteit van leidingen van belang.

7.3. Vervolgadvies

Dit thesisproject is aan de hand van de Plan-Do-Check-Act cirkel van Deming in een aantal stappen inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het proces vanaf de beginfase tot en met de vervolgstappen die genomen dienen te gaan worden. De PDCA is opgesteld vanuit het perspectief dat het huidige onderzoek reeds afgerond is. De PDCA is weergegeven in figuur 7.2.



Figuur 7.2: PDCA thesisproject

Uit de resultaten, conclusie en advisering zijn een aantal vervolgstappen naar voren gekomen. Dit zijn met name aspecten waarvoor dit onderzoek niet toereikend is geweest doordat het gecompliceerder is dan voorheen gedacht of het niet in het kader van het onderzoek heeft gelegen. Na afronding van dit thesissrapport zal de DCA van de PDCA in gang gezet worden waarin de vervolgstappen genomen gaan worden. In de onderstaande tabel worden vijf vervolgonderzoeken voorgelegd.

Tabel 7.2: Vervolgonderzoeken

<i>Type vervolgonderzoek</i>	
1.	Concrete match tussen de 2 onderzoeken, bij elkaar brengen van de doelgroep en het pand in Zutphen
2.	Juridisch en bouwtechnisch onderzoek (bouweisen, woningwet, vergunningen, bouwregels)
3.	Specificeren en selecteren van een geschikte investeerder of financieringsmodel
4.	Programma van Eisen opstellen volgens de NEN 2658 en NPR 3401 (Hoendervanger, van der Voordt & Wijnja, 2012)
5.	Haalbaarheid van een pilot van dit project. Concretisering van haalbaarheid en realiseerbaarheid van woningen voor jongeren in Zutphen

De vijf vervolgonderzoeken die geadviseerd worden in tabel 7.2 zijn nader toegelicht. Deze toelichting geeft inzicht in de benodigde mensen, middelen en tijd.

7.3.1. Mensen en middelen

Voor de vijf vervolgstappen spelen verschillende betrokkenen en middelen een rol. De twee vervolgonderzoeken, 1 en 2, dienen door twee studenten op minimaal HBO niveau te worden uitgevoerd. Het eerste onderzoek zal plaats dienen te vinden om de onderzochte doelgroep uit het onderzoek van Donken kennis te laten maken met het pand aan het Hagepoortplein. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het opzetten van een platform voor de doelgroep. In het tweede onderzoek kunnen juridische aspecten ten aanzien van de woningwet en bouweisen nader onderzocht worden. Het onderzoek naar juridische en bouwtechnische aspecten dient uitgevoerd te worden voor één tot maximaal drie concreet geselecteerde panden. Bij deze aspecten kan gedacht worden aan een student in de studierichtingen Facility Management of Bouwkunde.

Daarnaast zijn er nog twee belangrijke vervolgstappen die gemaakt dienen te worden. Geadviseerd wordt om een investeerder te zoeken voor het pand. Het vinden van een geschikte investeerder in vastgoed is aan de hand van dit onderzoek minder eenvoudig dan op voorhand gedacht. Woningcorporaties zijn veelal niet in goede positie wegens de woningwet en ook de gemeente zelf zal wegens financiële redenen niet snel zelf investeren. Daarnaast zijn verzekeraars en vergelijkbare beleggers veelal enkel geïnteresseerd in veel grootschaligere projecten waar een hoger rendement te behalen valt. Geen partij is hierbij uitgesloten als mogelijke investeerder, maar het dient specifiek en per gebouw bekeken te worden. Een vierde vervolgstap is het opstellen van een programma van eisen. Zoals beschreven door Hoendervanger, van der Voordt en Wijnja (2012) wordt geadviseerd de richtlijnen van de NEN 2658 en NPR 3401 toe te passen. Voor stap 4 wordt geadviseerd dat dit uitgevoerd gaat

worden als afstudeeronderzoek of stage door een student vanuit Facility Management met als opdrachtgever de gemeente Zutphen of een reeds geïnteresseerde investeerder.

Tot slot wordt met vervolgonderzoek vijf de haalbaarheid van een pilot nader onderzocht. Geadviseerd wordt om dit uit te voeren door een stagestudent bij de gemeente Zutphen. Stap vijf dient inzicht te geven of er voldoende draagvlak is in de gemeente voor een woon- werkpand en of het financieel haalbaar is. De haalbaarheid en mogelijkheden van een pilot kan de vorige vier stappen deels omvatten of in samenwerking met andere studenten ingevuld worden. Vervolgens zal in deze stap de transformatie gerealiseerd worden en een pilot van start gaan.

7.3.2. Tijdspad

De twee vervolgonderzoeken kunnen plaatsvinden vanuit Saxion in de periode september 2015 tot en met februari 2016. Tevens kunnen in deze zelfde periode de stappen 3 en 4 doorlopen worden. Stap 3 kan reeds gestart worden maar zal in tegenstelling tot 1 en 2 doorlopen tot de oplevering om zekerheid te waarborgen. Stap 4 en 5 kunnen eveneens gestart worden direct na dit onderzoek. Bij het starten van deze aspecten volgens benoemde planning is begin 2016 een volledig programma van eisen, bouwkundige mogelijkheden en een concrete investeerder aangewezen voor het project. Deze concrete uitkomsten zullen leiden tot de (on)mogelijkheid van een pilot in Zutphen. De pilot kan, in verband met onder andere verstrekkingen van vergunningen, medio 2016 in gang gezet worden met de sloop en verbouw. Naar schatting wordt een half jaar tot een jaar na aanvang, tussen januari en juli 2017, mits mogelijk gebleken uit de onderzoeken de pilot in gang gezet.

7.3.3. Toegevoegde waarde

De vijf vervolgonderzoeken en stages leveren een toegevoegde waarde voor diverse partijen. De demografische, economische en ecologische toegevoegde waarde is nader toegelicht. De waardes zijn weergegeven in tabel 7.3.

Tabel 7.3: Toegevoegde waardes thesisproject

Factor	Toegevoegde waarde
Demografisch	– Levendigheid creëren in noordoostelijk stadcentrum – Aantrekkingskracht voor jongeren verhogen – Ontgroening en vergrijzing tegen gaan in Zutphen – Groter aanbod betaalbare jongerenwoningen – Groter aanbod werkgelegenheid voor jongeren
Economisch	– Mogelijkheid nieuwe investeringsvormen in beeld – Mogelijke verhoging lokale nabije winkels/horeca
Ecologisch	– Verduurzaming van een leegstaand pand – Pilot in 'groen verkeer' – Voorloper in Nederland met de Cleantech regio

Voor zowel de gemeente Zutphen, woningcorporaties als de doelgroep levert nader onderzoek een bepaalde sociale meerwaarde met zich mee. Transformatie van een leegstaand pand tot woon-werkpand creëert zowel overdag als 's avonds meer levendigheid waardoor verpaupering tegen gegaan wordt. Eveneens geeft dit een impuls aan het tegen gaan van de ontgroening en vergrijzing die gaande is in Zutphen zoals ondervonden in het onderzoek. Daarnaast is voor alle drie de stakeholder een toegevoegde waarde dat het aanbod betaalbare woningen en werkgelegenheidslocaties zal toenemen in de stad.

Met dit onderzoek zijn reeds een aantal investeringsmogelijkheden in kaart gebracht. De werking met mogelijkheden van bijvoorbeeld crowdfunding geeft een economische meerwaarde aan het project. Bij het succesvol rondkrijgen van een financiering via crowdfunding kan het project als voorbeeld gaan dienen voor andere transformatieprojecten. Daarbij kan crowdfunding een toegevoegde waarde bieden doordat de nog benodigde investering lager zal zijn dan vooraf opgesteld. Tevens kan door de verhoging aan levendigheid in dit deel van de stad een economische waarde ontstaan voor winkels en kleine ondernemers in de nabije omgeving van het Hagepoortplein.

Tot slot genereert de transformatie, aan de hand van duurzame maatregelen, een ecologische waarde. De duurzame maatregelen die uit de resultaten als toepasbaar beoogd worden verstevigen de positie van de Cleantech regio Stedendriehoek, en van Zutphen, als duurzame regio in Nederland. Tevens kan het project gaan fungeren als een pilot op gebied van gedeeld groen vervoer.

7.3.4. Financiële gevolgen

De vervolgstappen die genomen gaan worden brengen daarnaast financiële gevolgen met zich mee. Deze paragraaf geeft inzicht in deze gevolgen voor zowel de gemeente Zutphen als de toekomstige eigenaar van het pand.

Zoals nader toegelicht in paragraaf 6.3.1. zal er vervolgadvis plaats gaan vinden door onder andere een stagiair bij de gemeente Zutphen. Voor de gemeente zal dit naar waarschijnlijkheid een stagevergoeding tussen de €300 en €400 per maand betekenen over een periode van 6 maanden. Daarnaast heeft het project financiële gevolgen wanneer daadwerkelijk een pand getransformeerd wordt en een pilot gestart wordt. Echter zijn dit geen kosten voor de opdrachtgever van dit thesiproject, het kenniscentrum van Saxion. Aan de hand van de kostprijs en exploitatieberekening in paragraaf 6.2 is de Netto Contante Waarde opgesteld in tabel 7.4. Hieruit blijkt dat de NCW van de totale investering en exploitatie over een periode van 15 jaar negatief is. Hieruit blijkt dat het pand over een periode van 15 jaar zeer winstgevend is.

TOTAALOVERZICHT	Absoluut	NCW
Aankoop jaar 0	-€ 2.400.000	-€ 2.400.000
Totale exploitatieinkomsten	€ 2.672.434	€ 1.285.486
Verkoopwaarde 15 jaar	€ 1.400.000	€ 673.424
Totaal	€ 1.672.434	-€ 441.090

Tabel 7.4: NCW berekening

7.4. Conclusie

Te concluderen is dat het advies aan de gemeente Zutphen twee aspecten bevat. Het eerste advies bevat drie panden, Hagepoortplein 5, Groenmarkt 15-17 en Oude Wand 31-33, die geschikt zijn voor de gemeente Zutphen om transformatie te ondergaan naar woon- werkvorm. Van de drie panden wordt het pand aan het Hagepoortplein 5 ter advisering opgelegd als het meest geschikt pand om te transformeren gezien de locatie, staat, omvang en financiën. Het advies hierin aan de gemeente Zutphen is om de transformatie van het Hagepoortplein 5 naar 17 woningen voor jongeren mee te nemen naast de huidige plannen voor herontwikkeling van het Basseroord, IJsselkade en Melatensteeg.

Daarnaast is het advies om vervolgonderzoeken op te zetten met betrekking tot de transformatie, die vanuit Saxion gedaan kunnen worden. Tevens is hierbij het advies om een stagiair aan te nemen die zich nader bezig gaat houden met de (on)mogelijkheid tot het realiseren van het woon- werkpand in Zutphen. Hierbij kunnen aspecten omtrent het woningcontingent, investering en de implementatie nader onderzocht worden. Getracht wordt om tijdens deze stage, met mogelijk hulp van medeonderzoekers, een geschikt investeerder en toekomstige bewoners voor het project te vinden. In de optimale situatie zal in 2016 begonnen kunnen worden met de transformatie van het pand naar een woon- werkpand. Na oplevering van het woon- werkpand zal een pilot gestart worden.

8. Nawoord

Met het nawoord is aangekomen bij het laatste hoofdstuk van dit thesisrapport. Het nawoord geeft inzicht in de wijze van handelen tijdens de thesis ten aanzien van de planning en samenwerkingen. Daarnaast is de waarde van de thesis voor de branche getracht vast te stellen.

Vooraf aan de thesis is een planning opgesteld waarin per week aangegeven is wanneer wat af diende te zijn. Deze planning is tot op zekere hoogte redelijk aangehouden. De fase waarin de interviews gehouden zijn om resultaten te verzamelen heeft ongeveer een week meer tijd in beslag genomen dan vooraf ingepland. Dit is met name gekomen doordat het contact voor interviews niet altijd even snel verlopen is als gewenst wat als gevolg had dat pas laat een afspraak gemaakt kon worden. Om dit te voorkomen had in een eerdere fase van het onderzoek contact gezocht kunnen worden met bedrijven en professionals. Dit heb ik destijds niet gedaan omdat ik alvorens ik contact wilde zoeken de complete vragen en kennis die gewonnen diende te worden scherp wilde hebben.

Daarnaast is, zoals eerder beschreven in het onderzoek, een samenwerking vereist geweest met Dennis Donken en zijn onderzoek naar inrichtingsvormen. Naast wat kleine afstemmingen, een gezamenlijk interview en onderling overleg heeft uiteindelijk geen nauwkeurige afstemming plaats gevonden tussen de twee onderzoeken. Dit mede doordat het onderzoek van Donken een wending aangenomen heeft waarbij minder specifiek de doelgroep in Zutphen onderzocht is. Wanneer hierbij alsnog een koppeling gemaakt zou zijn met het pand in Zutphen zou dit ten koste gegaan zijn van de betrouwbaarheid van dit thesisrapport omdat de onderzochte doelgroep mogelijk niet representatief is voor de doelgroep in Zutphen.

De thesis is, ondanks het gebrek aan koppeling met de doelgroep in Zutphen, naar mijn mening van waarde voor de actuele behoefte vanuit de gemeente Zutphen. Dit is zowel op gebied van leegstand in de binnenstad als ontgroening van de stad van toepassing. Daarnaast is de gemeente Zutphen actief bezig met het creëren van nieuwe betaalbare woningen voor jongeren, waaraan dit onderzoek een bijdrage kan leveren. Zo zal onder andere in het studiejaar 2015–2016 een student vanuit Saxion stage komen te lopen bij de gemeente Zutphen om de mogelijkheden tot een pilot nader te onderzoeken. Deze stage zal ingevuld worden met dit thesisrapport als grondslag.

Eveneens biedt het thesisrapport voor de branche Facility Management een meerwaarde. Waar in Nederland een groeiend aantal vierkante meters leegstand zichtbaar is, is een belangrijke rol vanuit facilitair oogpunt weggelegd. Vanuit Facility Management is veel kennis aanwezig in het beheren en onderhouden van gebouwen, wat van groot belang is bij het vinden van een juiste nieuwe invulling bij leegstand. Dit thesisrapport kan van waarde zijn ter input of grondslag van nieuwe leegstandsvraagstukken vanuit het oogpunt van Facility Management.

Tijdens het thesisrapport hebben een aantal momenten zich voor gedaan dat ik vast liep wegens bepaalde ingewikkelde of ontbrekende informatie. Gesprekken met onder andere mijn broer en planoloog Rowan Kool en mijn 1^e examiner Arrien Termaat hebben mij in deze fases weer op weg geholpen. Daarnaast heb ik veel kennis opgedaan tijdens de interviews en overige, niet als interview vastgelegde, gesprekken met professionals en experts.

Bronnenlijst

- ABN AMRO. (2012). *Retaillocaties in 2020*. Geraadpleegd op 1 mei 2015, van <https://insights.abnamro.nl/wp-content/uploads/2013/05/Retaillocaties-in-2020.pdf>
- Aedes. (2015). *Wat verandert er voor woningcorporaties in 2015?* Geraadpleegd op 1 mei 2015, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/aedes/vereniging/gedateerd/veranderingen-sociale-huursector-per-2015.xml>
- Baarda, D. B., Goede, de., M. P. M. & Teunissen, J. (2009). *Basisboek kwalitatief onderzoek: Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff uitgevers.
- Brotherton, B. (2008). *Researching Hospitality And Tourism: A Student Guide*. London: SAGE Publications Ltd.
- CBS. (2013). *Autobezit Jongeren daalt*. Geraadpleegd op 10 juni 2015 van, <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/verkeer-vervoer/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-3828-wm.htm>
- CBS Statline. (2015). *Gemiddeld inkomen; personen in particuliere huishoudens naar kenmerken*. Geraadpleegd op 25 maart 2015 van, <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70957ned&D1=1&D2=1&D3=0&D4=1&D5=0,21-24&D6=a&HDR=G2,T,G5&STB=G1,G3,G4&VW=T>
- Cleantechregio. (2015). *Agenda*. Geraadpleegd op 12 mei 2015, van <http://agenda.cleantechregio.nl/>
- Conijn, J. (2005). *Woningcorporaties: Naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing*. RIGO Research & Advies. In opdracht van Tweede Kamer der Staten-Generaal. Geraadpleegd op 28 april 2015 van http://www.rigo.nl/Portals/0/Naar_een_duidelijke_taakafbakening_Rigo.pdf
- CorporatieNL. (2011). *Onrendabele top bestaat niet*. Geraadpleegd op 30 april 2015, van <http://www.corporatienl.nl/onrendabele-top-bestaat-niet-2/>
- Donken, D. (2015). *Van Leegstand naar Woon- werkomgeving*. Geraadpleegd op 2 juni 2015.
- De Stentor. (2014). *Leegstand Zutphen op 7 procent*. Geraadpleegd op 2 juni 2015 van, <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/leegstand-zutphen-op-7-procent-1.4174351>
- Douw en Koren. (2015). *Civic crowdfunding*. Geraadpleegd op 6 mei 2015, van <http://www.douwenkoren.nl/wat-we-doen/civic-crowdfunding/>
- DTZ Zadelhoff. (2014). *Nederland compleet januari 2015: Apeldoorn, Zwolle en Deventer*. Geraadpleegd op 6 mei 2015, van <https://view.publitas.com/dtz-zadelhoff/nederland-compleet-januari-2015/page/38-39>
- Funda Business. (2015). *Kantoren, Zutphen*. Geraadpleegd op 15 maart 2015 van, <http://www.fundainbusiness.nl/kantoor/zutphen/>
- Gemeente Zutphen. (2012). *Het Zutphense Vastgoedplan 2012*. Gedownload op 2 april 2015.

Gruis, V., H. (2000). *Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties: Het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid*. Delft: Delft University Press. Geraadpleegd op 30 april 2015.

Harten, van, C.A. & Snijders, M.A. (2014). *De Woning(beleggings)markt in beeld*. Gedownload op 10 juni 2015 van, <http://www.vastgoedjournaal.nl/uploads/Onderzoek%20-%20De%20woningbeleggingsmarkt%20in%20beeld%202014.pdf>

Herzienewoningwet. (2014). *Woningwet Alert*. Geraadpleegd op 30 april 2015, van <http://www.herzienewoningwet.nl/?aid=52>

Hofstee, C. (2014). *Woningcorporaties en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Het Businessmodel Canvas toegepast op CPO*. Gedownload op 10 april 2015, van <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3Abf51be22-e781-4ef1-a63b-c12c6c61a34c/>

Hogenboom, R. (2013). *Brief: Inspraakreactie Woonvisie*. Geraadpleegd op 1 mei 2015, van http://www.bmzutphen.nl/wp-content/uploads/2013/05/130403_3_1_BriefWoonvisie.pdf

H2Ruimte. (2013). H2Ruimte ontwikkelt ruimtexmilieu.nl versie 2.0. Geraadpleegd op 23 maart van, <http://www.h2ruimte.nl/nieuws-67-h2ruimte-ontwikkelt-ruimtexmilieunl-versie-20.html?archived=0>

Ik woon in Zutphen! (2013). *Woonvisie 2013-2017*. Geraadpleegd op 16 april 2015, van <https://zutphen.groenlinks.nl/sites/default/files/downloads/newsarticle/Concept%20woonvisie%202013-2017.pdf>

Jong Management. (2015). *Jong Management Homepage*. Geraadpleegd op 3 juni 2015, van <http://landelijk.jongmanagement.nl/>

Landelijke Vereniging Centraal Wonen. (2015). Centraal wonen. Geraadpleegd op 16 maart 2015, van <http://www.lvcw.nl/index.php>

Locatus. (2014). *Wat is de kans op een nieuwe huurder voor een leeg winkelpand?* Geraadpleegd op 30 maart 2015, van <http://www.locatus.com/retailreflect/2014/23/09/wat-de-kans-op-een-nieuwe-huurder-voor-een-leeg-winkelpand/>

Loper, C. & White, N. J. D. (2015). *Cohousing: An idea for the modern age*. Geraadpleegd op 11 maart 2015. Central Michigan University, Department of finance and law. Mt. Pleasant, ML.

MacKay, R. (2007). *Bouwkosten van transformatieprojecten: Modelmatig inzicht in kostengeneratoren*. Gedownload op 29 april 2015, van http://repository.tudelft.nl/assets/uuid:688f1a07-0410-40c0-9a07-3bef22d4128f/arc_mackay_2008.pdf

NEN. (2015). *Marktintroductie nieuwe norm NEN 8021: Waardering gebruiksprestatie van utiliteitsgebouwen*. Geraadpleegd op 11 juni 2015, van <https://www.nen.nl/Normontwikkeling/NEN-8021.htm>

Ondernemersplein. (2014). *Bestemmingsplan*. Geraadpleegd op 20 april 2015, van <http://www.ondernemersplein.nl/regel/bestemmingsplan/>

Oude Stad / IJsselkade (2012). *Bestemmingsplan Zutphen, bestemmingsregels*. Geraadpleegd op 8 april 2015, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0301.bp0500Centrum-vs01/r_NL.IMRO.0301.bp0500Centrum-vs01_2.html

Our Common Future 2.0. (2011). *Mobiliteit themarapport*. Gedownload op 5 mei 2015 van, <http://www.ourcommonfuture.nl/nl/samenvattingen-en-deelrapporten/>

Planbureau voor de Leegomgeving. (2014). *Leegstand winkels en kantoren neemt verder toe*. Geraadpleegd op 30 maart, van <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2014/leegstand-winkels-en-kantoren-neemt-verder-toe>

Platform31. (2012). *De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren*. Geraadpleegd op 17 april 2015, van http://www.platform31.nl/uploads/attachment_file/94/Samenvatting_Transformatie_van_leegstaand_vastgoed.pdf

Raad Zutphen. (2015). *Politieke partijen*. Geraadpleegd op 30 april 2015, van <https://raad.zutphen.nl/gemeenteraad/partijenlijst>

Stedendriehoekindex. (2014). *Indexcijfers longitudinale ontwikkeling van enkele leeftijdsgroepen in de stedendriehoek*. Geraadpleegd op 2 juni 2015, van <http://www.stedendriehoekindex.nl/themas/demografie/indexcijfers-longitudinale-ontwikkeling-van-enkele-leeftijdsgroepen-in-de-stedendriehoek-1>

Regio Stedendriehoek. (2015). *Vier Troeven*. Geraadpleegd op 11 mei 2015, van <http://www.regiostedendriehoek.nl/de-agenda/vier-troeven>

Rijksoverheid. (2015). *Duurzame Wijken en Steden*. Geraadpleegd op 10 juni 2015, van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen/duurzame-wijken-en-steden>

Ruimtexitmilieu. (2013). *Ondergrond – Netwerk – Occupatie*. Geraadpleegd op 2 maart 2015 van, <http://www.ruimtexitmilieu.nl/lagenbenadering>

RVO. (2015). *Energieprestatiecontracten in utiliteitsbouw*. Geraadpleegd op 14 mei 2015, van <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/utiliteitsbouw/financiering-en-outsourcing/escos>

RVO. (2014). *Transformatie en belasting*. Geraadpleegd op 20 april 2015, van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2014/04/Transformatie%20en%20belasting-RVO%20NL.pdf>

RVO. (2014). *Transformaties en corporaties: Van het Expertteam (kantoor) transformatie*. Geraadpleegd op 20 april 2015, van http://www.rvo.nl/sites/default/files/2014/12/RVO%20Corporaties_HR.pdf

Saris, J., Dommelen, van, S. & Metze, T. (2008). *Nieuwe Ideeën voor oude gebouwen: Creatieve Economie en Stedelijke Herontwikkeling*. Rotterdam: NAI Uitgevers. Geraadpleegd op 28 april 2015.

Sayaranamuel, I., Drees, M., & Sraub, J. (2011). In Corporate Facility Partners (Red.), *Green Buildings: Trends en best practices op het gebied van duurzaamheid, kostenreductie en Het Nieuwe Werken*. (p. 16). (3e druk). Apeldoorn: Ecodrukkers

Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Gedownload op 11 mei 2015, van http://repository.tudelft.nl/assets/uuid:c2f64f45-025a-4720-860f-c2b54f3a5499/afstudeerrapport_T._Schunselaar.pdf

Silvie, F. (2012). *Build Environment*. Marcham: Alexandrine Press. Geraadpleegd op 12 mei 2015.

Slangen, D. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreiking voor samenwerking en verdienmodellen*. Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Rijksoverheid: Den Haag. Gedownload op 17 april 2015, van <http://www.bussum.nl/nc/gebiedsontwikkeling-20/?cid=57576&did=23500&sechash=8cc6f805>

Startlening.nl (2015). *Startlening 2015*. Geraadpleegd op 25 maart van, <http://www.starterslening.nl/>
Stentor. (2014). *Leegstand Zutphen op 7 procent*. Geraadpleegd op 1 mei 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/leegstand-zutphen-op-7-procent-1.4174351>

Stentor, de. (2013). *Pleidooi voor gedogen permanente bewoning park Bronsbergen*. Geraadpleegd op 8 mei 2015, van <http://www.destentor.nl/regio/zutphen/pleidooi-voor-gedogen-permanente-bewoning-park-bronsbergen-1.3856319>

Ubuntuplein. (2015). *Ubuntuplein*. Geraadpleegd op 8 maart 2015, van <http://www.ubuntuplein.nl/wp/>

Urhahn Urban Design. (2012). *Vormgeven aan de Spontane Stad: Belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Uitgeverij PBL, Den Haag. Geraadpleegd op 3 juni 2015.

Van Dale. (2014). Geraadpleegd op 11 juni 2015, van <http://www.vandale.nl/>

Vastgoedwereld. (2012). *WOZ waarde van kantoren structureel te hoog*. Geraadpleegd op 17 april 2015, van <http://www.vastgoedwereld.nl/woz-bezwaar-kantoor/>

Verhoog, E. (2015). *Zutphen aantrekkelijk voor jongeren? Begin bij betaalbaar wonen!* Geraadpleegd op 12 mei 2015, van <http://zutphen.sp.nl/blog/alle/ellen-verhoog/2015/03/zutphen-aantrekkelijk-voor-jongeren-begin-bij-betalbare-woningen>

VPNG. (2014). *Projectfinanciering V1*. Geraadpleegd op 6 mei 2015, van <http://www.vpng.nl/Portals/0/Expertgroepen/GONS/VPNG141110Projectfinanciering-V1.pdf>

Wit, de. L. (2013). *Crowdfunding: geschikte financieringsvorm voor transformatieprojecten?* Geraadpleegd op 6 mei 2015, van <http://www.duurzaamvastgoed.com/crowdfunding-geschikte-financieringsvorm-voor-transformatieprojecten>

XS Deluxe. (2015). *Microappartementen*. Geraadpleegd op 5 mei 2015, van [http://www.xsdeluxe.nl/#!](http://www.xsdeluxe.nl/#!1618)
1618 Vastgoed. (2015). *De Ezerman wonen*. Geraadpleegd op 6 mei 2015 van, <http://1618vastgoed.nl/ezerman/de-ezerman-wonen.html>

Mondelinge communicatie

- Versteeg, H. 13 april 2015
- Post, U. 22 april 2015
- Hemeltjen, C. 1 mei 2015
- Punt, D. 7 mei 2015
- Lynden, van, D. 12 mei 2015
- Koolen, R. 20 mei 2015
- Vastgoedfinanciering bijeenkomst Rabobank. 20 mei 2015
- Boer, de. M. 21 mei 2015
- Heeswijk, van, A. en Lynden, van D. 29 mei 2015
- Wezel, van, R. 8 juni 2015
- Week van het Lege Gebouw, diverse vastgoedexpert. 4 tot 8 juni 2015

Bijlagen

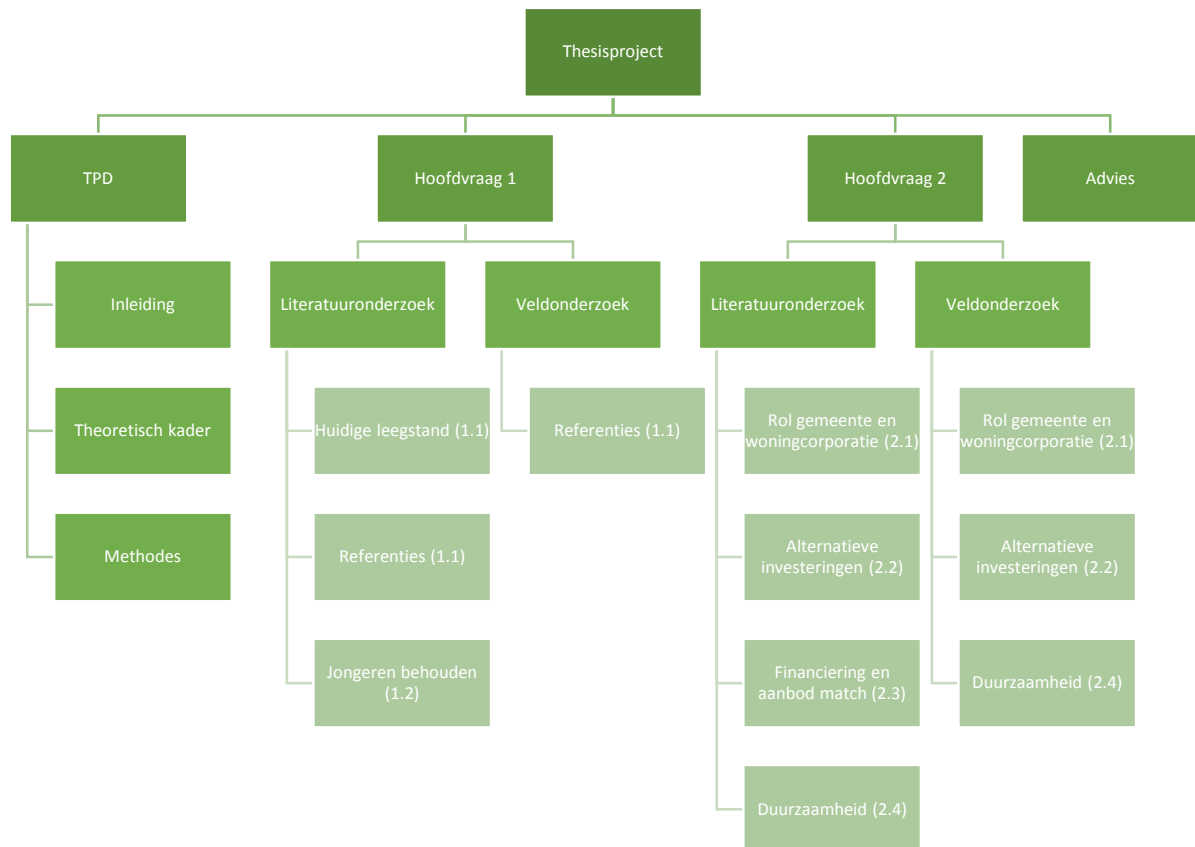
I. Tabel kernbegrippen TPD

Tabel 1: kernbegrippen

Deelvraag	Kernbegrip	Zoektermen
1.1	Leegstaand vastgoed	Casco, stramien, hull, real estate hull,
1.2	Herbestemming/transformatie	Transformatie, transformation real estate,
2.1	Gemeente, woningcorporatie.	Geen nadere zoekterm vereist omtrent afbakening
2.2	Alternatieve investering (uitgewerkt bij investering en aanbodwijze, 2.3)	crowdfund, CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap, spontane stad, burgerinitiatief
2.3	Investering en aanbodwijze	Investering, investment real estate, vastgoedinvestering, koop, huur, lease, aanbod vastgoed, supply real estate
2.4	Duurzaamheid	duurzaamheid, sustainability, 3 p's, CleanTech regio,
Centrale begrippen Thesis	Jongeren (doelgroep)	Jonge ondernemers, starters, ZZP'ers, young entrepreneurs
	Woon- werkvorm	Woon- werkvorm, cohousing, centraal wonen, work living concept,

De tabel met kernbegrippen is afkomstig uit het TPD (Kool, 2015). Voor een nadere toelichting van alle kernbegrippen kan naast het theoretisch kader het TPD geraadpleegd te worden.

II. Onderzoeksmethodiek



Figuur 1: dataverzamelmethode

III. Interviewrespondenten, interviewgide en codediagram

1. Versteeg, Hugo. Bestuurder corporatie Ubunutplein. 13-04-2015.
2. Post, Uko. Adviseur Ruimte & Wonen gemeente Zutphen. 22-04-2015
3. Punt, Dirk. Bouwkundig medewerker vastgoedbeheer gemeente Zutphen. 07-05-2015
4. Koolen, Robert. Directeur strategie & innovatie Heijmans. 20-05-2015
5. Van Heeswijk, Arie. Manager Facilitaire Service Rabobank Noord- Oostachterhoek. 29-05-2015
6. Van Den Paverd, Clemens. Makelaar-taxateur RMT-RT Rabo Ontroerend Goed. 29-05-2015

Interview Uko Post & Dirk Punt

- Locatie en pand

Wat is een voor de gemeente een geschikte locatie in Zutphen om een woon- werkpand te realiseren?
Hoe kijkt de gemeente aan tegen bijvoorbeeld, IJsselkade (met huidige nieuwe plan), de oude musea, directe binnenstad of er juist buiten?

Zijn er directe eisen aan de locatie van het pand vanuit de gemeente? Met betrekking tot bestemmingsplan of maatschappelijke doeleinden?

Wie dient eigenaar te zijn van het vastgoed? De gemeente/belegger/corporatie

Is er een type vastgoed dat vanuit de gemeente als prioriteit gezien wordt om te transformeren?

Welke rol kan en wil de gemeente op zich nemen in het transformeren van het leegstaande vastgoed?

Wenst de gemeente zich te richten op het aansturen of ondersteunen?

Wat betekent een monumentstatus voor de bereidbaarheid van de gemeente om het pand vrij te geven voor een dergelijk project?

Is in Zutphen een vraag zichtbaar naar woon- werkcombinaties of specifiek vanuit de doelgroep?

Zo ja, wordt hier momenteel op ingespeeld?

Denkt u dat een woon- werkpand een bijdrage kan leveren aan het behoud en aantrekken van jongeren in Zutphen?

Zo ja, in wat voor omvang zou gedacht moeten worden? Aantal woningen / m2.

- Financieel

Welke financiële rol kan de gemeente Zutphen op zich nemen?

Het aansturen of ondersteunen, geldt dit eveneens voor de financiën?

Staat de gemeente Zutphen open voor initiatieven zoals CPO of Crowdfunding ter financiering en aanbieden van het vastgoed?

- Duurzaamheid

In welke mate is in Zutphen de focus gericht op duurzaamheid bij transformatie en nieuwbouw?

Is dit voor transformatie een eis aan een pand of juist een mogelijke succesfactor?

Wat zou u het meest geschikt vinden ? hoe denkt u over ...?

Transformatie van ... meest geschikte locatie / type / eigendom / ...

welke locatie willen jullie? Welke eigendomsstatus willen jullie?

Wat zou een geschikte grootte / omvang zijn?

Financiering

- De investering heeft plaats gevonden door woningcorporatie Mooiland, woningverkoop, A. Albert van Daalen Group, klopt dit?
- ^ In hoeverre waren deze organisatie bereid mee te werken?
- Zijn vanuit de gemeente Zutphen of Provincie Gelderland bijdragen (financieel) of ondersteuning geboden?
- Waarom is de keuze gemaakt voor een nieuwbouwproject te kiezen in plaats van het zoeken naar een leegstaand pand in het stadscentrum? (grootte / aantal woningen / flexibiliteit / kosten)

(Invloed) gebruikers

- In welke mate is tijdens de bouw van het Ubuntuplein vrijheid geweest voor de eindgebruiker? Of is de invloed van de eindgebruiker gebruik als input door de 3 belangenorganisaties (Rowinda, Naobers en De Derde Fase)?
- Denkt u dat bijvoorbeeld de organisatie Rowinda geïnteresseerd zou zijn mee te werken aan een transformatieproject?
- Het Ubuntuplein is met name gericht op de doelgroep 60+. Denkt u dat het mogelijk is dit te doen voor jonge ondernemers en starters op de woningmarkt, tot 40 jaar?

Duurzaamheid

- Is bij het Ubuntuplein gebruik gemaakt van duurzame toepassingen / maatregelen?
- Zo ja/nee waarom is deze keuze gemaakt? (kosten / wensen)

Succes en falen

- Wat zijn de grootste succesfactoren van het Ubuntuplein?
- Wat zijn de faalfactoren? Aspecten die niet/weinig aan gedacht zijn of niet voldoende ingeschat zijn?
- ^ of wat is nu echt iets wat bij een volgend project niet tegen aan gelopen moet worden?

Hebt u nog tips voor mij wat ik zeker mee moet nemen in het onderzoek?

De onderstaande tabel geeft de codering weer van de interview. De gecodeerde interviews en geluidsfragmenten zijn terug te vinden op de bijgevoegde CD. De code komt overeen met de nummering van de bovengenoemde personen.

Tabel 2: code en fragmenten interviews

Onderwerp	Code	Fragment
Financiering	1/2/ 3/4/ 5	1.3/1.4/1.8/1.13/1.14/1.15/1.17/1.19/1.21/1.22/1.25/1.27/1.28/1.29/1.30/1.32/1.33/1.34/1.36 – 2.9/2.11/2.12/2.16/2.17/2.18/2.26/2.28/2.32 – 3.7/3.11/3.19/3.20 – 4.3/4.4/4.7/4.8 – 5.1/5.2/5.6/5.7/5.9/5.17/5.18/5.22/5.23
Exploitatie	1/4/ 5	1.11/1.12/1.13/1.16/1.19/1.21/1.22/1.24/1.25/1.26/1.37/1.38/1.44 – 4.10/4.11 – 5.9/5.11/5.14/5.18/5.21
Duurzaamheid	1/2/ 3/4/ 5	1.39/1.40/1.41/1.42/1.43/1.44 – 2.25/2.26/2.27/2.28/2.29/2.30 – 3.6/3.14/3.15/3.16 – 4.13 – 5.24/5.25
CPO / gebruikers / Crowdfund	1/2/ 3/4/ 5	1.1/1.2/1.3/1.5/1.6/1.7/1.9/1.10/1.12/1.18/1.19/1.20/1.23/1.31/1.34/ 1.38/1.45 – 2.22 – 3.12/3.13 – 4.1/4.5/4.6/4.7/4.9 – 5.8/5.10/5.15/5.16/5.26/5.27
Nieuwbouw / transformatie	1/3/ 5	1.3/1.4/1.8/1.35 – 3.6/3.7 – 5.3/5.4/5.5/5.7/5.23
Gemeente	1/2/ 3/5	1.32/1.33/1.34/1.35/1.36/1.46 – 2.1/2.2/2.3/2.7/2.10/2.12/2.13/2.18/2.21/2.27/2.32 – 3.1/3.2/3.3/3.4/3.5/3.6/3.13/3.18 – 4.12 – 5.5/5.12/5.13/5.14
Corporatie	2/5	2.11/2.18/2.19 – 5.19/5.20/5.23
Locatie / pand	2/3/ 4/5	2.4/2.5/2.6/2.7/2.8/2.13/2.14/2.15/2.20/2.21/2.23/2.24/2.27/2.29/2.3 1/2.32/2.33 – 3.2/3.3/3.8/3.9/3.10/3.17 – 4.2 – 5.5/5.6/5.8/5.10

IV. SWOT-analyse dataverzameling

De SWOT analyse is opgesteld vanuit de optiek, 'meest geschikt, rendabele transformatie van een leegstaand pand naar woon- werkvorm voor jongeren tussen de 18 en 40 jaar.'

Onderwerp	Sub-onderwerp	Interviews	SWOT	
Locatie	Centrum	Nieuwstad < winkels (2.5) Marspoortstraat als aanloopstraat (2.6) Basseroord, markthalachtig (2.13)	Sterkte – Creativiteit brengt leven terug in de binnenstad (Saris, J. 2008) – Oude gebouwen zijn aantrekkelijk (Saris, J. 2008)	Zwakte – Relatief dure panden
			Kans – Micro-appartementen (XS Deluxe, 2015)	Bedreiging – Grote aantal monumentale panden (Post, Punt, 2015) – Snel nieuwe bestemming
	T.a.v. doelgroep	Wegens doelgroep (65+) nieuwbouw voordeliger (1.4) Nabij station (2.8) Horeca (2.15)	– Decline urban shrinking and pauperization (Sylvie, F., 2012).	
Pand	Niet woonbestemming	In voor functie verandering (2.7), (3.18) Woningcontingent (3.1)	Sterkte	Zwakte – Bestemmingsplan wijziging – Geen waterleidingen – Vaak systeemplafonds
			Kans – Makkelijker bestemming wijzigen (Punt, 2015) (Ondernemersplein, 2014)	Bedreiging – Woningcontingent Gelderland (Post, 2015)
	Monument-status	Niet voor modulebouw geschikt (2.33) Lastig (3.17)	Sterkte – Belang voor behoud (Post, 2015)	Zwakte – Beperkingen verbouw (Post, 2015) – Kans op technische of economische veroudering (Schunselaar, 2009)
			Kans – Status of uitstraling creëren (Schunselaar, 2009)	Bedreiging
	Gemeente	Faciliterend (2.1)	Sterkte	Zwakte

Eigenaar / rol		Verleidingsplanologie (2.3) Positief voor behoud jongeren (2.21) Stimulering initiatieven (3.3) Eigen vastgoed niet geschikt (3.1,3.5) Financieel enkel eigen portefeuille (3.11)	– Maatschappelijk belang (Post, 2015) Kans – Bestemmingswijziging (Post, 2015 & Woonvisie, 2013) – Bereid verpaupering tegen te gaan (Punt, 2015)	– Zelf geen verhuurder (Post, 2015) Bedreiging – Extra taken rijksoverheid (Aedes, 2015) –
	Corporatie	Door verbouw duurder uit dan opbrengst (2.10)	Sterkte – Maatschappelijk belang (Post, 2015)	Zwakte – Woningwet 2015 (Aedes, 2015) – Geen investeringen in BOG (Aedes, 2015)
			Kans – Taakuitbreiding (Conijn, 2005) – Doelgroepgericht huisvesten (Conijn, 2005)	Bedreiging – RVO belemmeringen (Post, 2015) – Groter financieel belang (Versteeg, 2015) – Extra taken rijksoverheid (Aedes, 2015)
	Belegger	Kost ‘ze’ omzet (1.15) Hoge rente (1.27) Financiële afweging (2.9) Aantrekkelijke zodra er rendement is (4.3)	Sterkte –	Zwakte – Financiële belang in exploitatie (Post, 2015 & van der Voordt, 2007)
			Kans – Kapitaalkrachtig	Bedreiging – Kleinschalig project
	Financiering	Investing Autonomie bewaren (1.13) Geen externe wil zomaar investeren (1.15) Te grootschalig (1.26) Subsidie, korte termijn oplossing (1.33) Pas bouwen na verkoop (1.38) Verhouding met nieuwbouw maken (3.19) Rendementseis behalen (4.11)	Sterkte	Zwakte
			Kans – Relatief lage investering	Bedreiging – Hoge rendementseis

	Exploitatie sociale huur	Werk overnemen voor goedkopere huur (1.24) Starterslening bij koop (2.16) Als sociaal doel zien voor huur (2.19) Des te kleiner, des te meer € per m2 (5.11)	Sterkte – Creëren goedkope woningen	Zwakte – Lage inkomsten p/m
			Kans – kleine woningen leveren per m2 meer op (Koolen, 2015)	Bedreiging – Niet rendabel op investering
	CPO	Max. 20 huishoudens (1.1) Marginale facilitering (1.3) Banken lenen liever aan een individu (1.21) Moederziel alleen (1.31) Open staan voor CPO (2.22)	Sterkte – Invloed toekomstige gebruiker (Versteeg, 2015 & Hofstee, 2014)	Zwakte – Weinig draagvlak bij de doelgroep (Versteeg, 2015 & Frankena, 2015)
			Kans – Subsidie op kleine schaal (<20 woningen) (Versteeg, 2015) –	Bedreiging
	Crowd-funding	Noodzakelijk (3.12) Chinese Wall (4.4) Past niet in huidige rekenmodel (5.17)	Sterkte – Alternatief om te financieren (Punt, 2015) – Zekerheid voldoende draagvlak (de Wit, 2013)	Zwakte – Geen zekerheid op afronding – Chinese Wall (v.d. Paverd, 2015)
			Kans – Lokaal draagvlak creëren (de Wit, 2013)	Bedreiging – Banken minder bereid – Past niet in rekenmodel
Duurzaamheid	Energie	Zoveel als mogelijk (1.39) Te klein voor zelfvoorzienend (1.42) Duurzaam mogelijk (2.25) (4.13)	Sterkte – Besparing energiekosten – Transformatie is al duurzaam	Zwakte – Dure investering
	Bouw	Drukt op de business case (2.26) Zonnepanelen, warmtepomp, warmtenet (2.27) Duurzame nieuwbouw (3.6) (5.24/25) Neutraal 2020 niet haalbaar (3.14)	Kans – ESCo en soortgelijke projecten (Punt, 2015) (RVO, 2015) – Functieverbetering door bv duurzaam vervoer (Our Common Future 2.0, 2011) – Groen vervoer (Hagepoortplein)	Bedreiging – Nieuwebouw is goedkoper (Koolen, 2015) – Lange terugverdiëntijd

		Als mogelijkheid zien ipv eis (3.15)		
--	--	---	--	--

De resultaten uit de diverse SWOT analyses zijn onderstaande samengevoegd in één SWOT.

S

- Creativiteit in het centrum
- Doelgroep huisvesten in maatschappelijke belang
- Gemeente ziet belang van crowdfunding
- Crowdfunding biedt draagvlak
- Transformatie is duurzaam op zich

W

- Centrum is een dure locatie
- Monumenten zorgen voor verbouwbelemmering
- Gemeente zal niet zelf investeren/verhuren
- Woningwet verhindert investeringen in BOG
- Beleggers hebben een 'te' groot financieel belang
- Doelgroep heeft geen kapitaal voor CPO
- Duurzame investering is duur

O

- Micro-appartementen
- Snellere wijziging bestemmingsplan
- Gemeente is bereid te faciliteren voor jongerenhuisvesting
- Doelgroepgericht huisvesten (corporaties)
- Kapitaalkracht van beleggers
- Crowdfunding biedt lokaal draagvlak
- ESCo's

T

- Monumentstatus (ivm verbouw)
- Woningcontingent Gelderland
- Decentralisatie overheidstaken
- Hoge redementseis beleggers
- Rendament wordt niet behaald
- Crowdfunding past niet in huidige rekenmodellen
- Nieuwbouw blijkt goedkoper

V. Woonvisie Zutphen

Tabel 3: Woonvisie kernaspecten

Onderwerp	Subdoel	Betrokkenen	Financiën	Prioriteit
Duurzaamheid	Energiezuiniger maken huidige voorraad	Gemeente: faciliteren Verhuurders: faciliteren Particuliere eigenaren / huurders: initiatief Bouwers, banken en Het Plein: uitvoering	Energetisch renoveren: €200.000 PM: NUON €500.000. Aanvraag provincie	Doorlopend
	Benutting leegstand binnenstad	Gemeente: trekker opstellen beleidsnotitie Betrokken eigenaren: informatie verstrekken, afstemmen en initiatieven uitvoeren Corporaties: waar mogelijk verhuur	PM: Budget voor onderzoek en stimulerende maatregelen	Nieuw
	Stimulans wonen en werken	Gemeente: faciliteren (planologisch) meenemen in stadspromotie	Regulier	Regulier
CPO	Mogelijkheden voor CPO	Gemeente: faciliteren, randvoorwaarden meegeven, voorlichten en aanvragen subsidie bij provincie Initiatiefnemers: uitvoering Corporaties: waar mogelijk financiële achtervang	Financiën vrije kavels is onderdeel gebiedsexploitatie. PM: vervolgaanvraag provinciale subsidie CPO	Doorlopend
Betaalbaarheid	Jongeren (starters) adequaat huisvesten	Gemeente: faciliteren, voorlichten en subsidies Ontwikkelaars: eigen bijdrage starterslening	€250.000 uit BWS reserve. €1250 per lening door ontwikkelaars	Doorlopend
	Keuzevrijheid, maatwerk	Gemeente: regie en faciliteren Corporatie: uitvoering	Structureel €17000 jaarlijkse bijdrage Woonkeus	Regulier
Bestaande voorraad	Passend huisvesten	Gemeente: initiatief Corporaties, gemeente, ouderenorganisaties, Perspectief samen: faciliteren	Subdoel betaalbaarheid	Doorlopend

Prioriteit / binnenstad	Binnenstad: Halvemaanstraat, Basseroord, Broederenklooster?	Gemeente: faciliteren Ontwikkelaars, bouwers, corporaties: Uitvoering	Halvemaanstraat: ISV3 €250.000 BWS €250.000	Voorzetten
	Aantrekkelijkheid vergroten	Gemeente: regie Verhuurders, ontwikkelaars, bouwers: uitvoering	Exploitatie. GSO4	Lopende ontwikkeling
	Wonen boven winkels en particulieren initiatieven	Gemeente: regie Particulieren: initiatief en uitvoering	BWS voor 1 ^e tranche WbW PM: BWS + provincie 2 ^e tranche WbW	Voorzetten

De meest relevante onderwerpen voor het project zijn in de bovenstaande tabel opgenomen. Voor de volledige tabel dient de woonvisie geraadpleegd te worden.

VI. Kosten en baten berekening

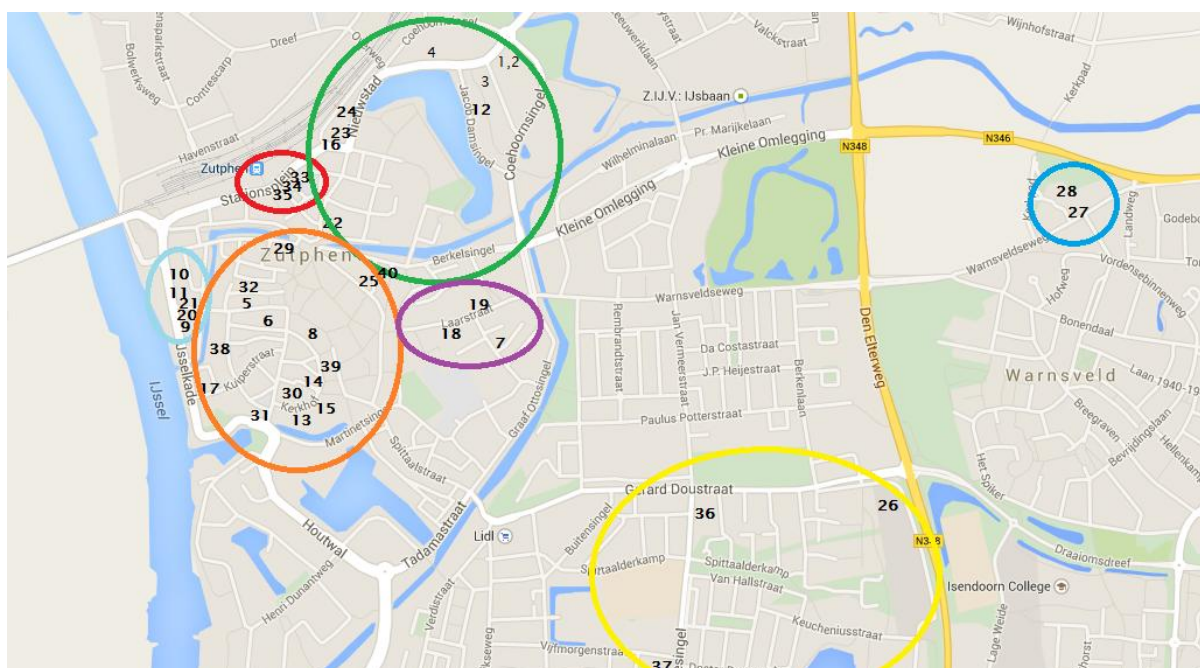
Tabel 4: kosten en opbrengsten op basis van methode 1 (gemiddelde investering van €1074 per m2)

Financien op basis gem. Investering (prijsstelling €600 en €700) 75 m2														
Locatie	M2	M2 tbv W.	Gem. Investering	W. 75 m2	Pr. P w.	10j. (opbr.	15 j (opbr.	10j. P. saldo	15j. P. saldo	Pr. P w.	10j. (opbr.)	15 j (opbr.)	10j. P. saldo	15j. P. saldo
Groenmarkt 15-17	547	412	587478	5	600,00	360000	540000	-€ 227.478	-€ 47.478	700,00	420000	630000	-€ 167.478	€ 42.522
Hogestraatje 3	1100	900	1181400	12	600,00	864000	1296000	-€ 317.400	€ 114.600	700,00	1008000	1512000	-€ 173.400	€ 330.600
Ijsselkade 7	600	385	644400	5	600,00	360000	540000	-€ 284.400	-€ 104.400	700,00	420000	630000	-€ 224.400	-€ 14.400
Ijsselkade 8	717	301	770058	4	600,00	288000	432000	-€ 482.058	-€ 338.058	700,00	336000	504000	-€ 434.058	-€ 266.058
Kerkhof 1a	2242		2407908	26	600,00	1872000	2808000	-€ 535.908	€ 400.092	700,00	2184000	3276000	-€ 223.908	€ 868.092
Nieuwstad 79	670	455	719580	6	600,00	432000	648000	-€ 287.580	-€ 71.580	700,00	504000	756000	-€ 215.580	€ 36.420
Oude Wand 31-33	930	800	998820	10	600,00	720000	1080000	-€ 278.820	€ 81.180	700,00	840000	1260000	-€ 158.820	€ 261.180
Rozengracht 3	1455	854	1562670	11	600,00	792000	1188000	-€ 770.670	-€ 374.670	700,00	924000	1386000	-€ 638.670	-€ 176.670
Hagepoortplein 5	2014	1800	2163036	24	600,00	1728000	2592000	-€ 435.036	€ 428.964	700,00	2016000	3024000	-€ 147.036	€ 860.964
Financien op basis gem. Investering (prijsstelling €600 en €700) 45 m2														
Locatie	M2	M2 tbv W.	Gem. Investering	W. 45 m2	Pr. P w.	10j. (opbr.	15 j (opbr.	10j. P. saldo	15j. P. saldo	Pr. P w.	10j. (opbr.)	15 j (opbr.)	10j. P. saldo	15j. P. saldo
Groenmarkt 15-17	547	412	587478	9	600,00	648000	972000	€ 60.522	€ 384.522	700,00	756000	1134000	€ 168.522	€ 546.522
Hogestraatje 3	1100	900	1181400	20	600,00	1440000	2160000	€ 258.600	€ 978.600	700,00	1680000	2520000	€ 498.600	€ 1.338.600
Ijsselkade 7	600	385	644400	8	600,00	576000	864000	-€ 68.400	€ 219.600	700,00	672000	1008000	€ 27.600	€ 363.600
Ijsselkade 8	717	301	770058	6	600,00	432000	648000	-€ 338.058	-€ 122.058	700,00	504000	756000	-€ 266.058	-€ 14.058
Kerkhof 1a	2242		2407908	44	600,00	3168000	4752000	€ 760.092	€ 2.344.092	700,00	3696000	5544000	€ 1.288.092	€ 3.136.092
Nieuwstad 79	670	455	719580	10	600,00	720000	1080000	€ 420	€ 360.420	700,00	840000	1260000	€ 120.420	€ 540.420
Oude Wand 31-33	930	800	998820	17	600,00	1224000	1836000	€ 225.180	€ 837.180	700,00	1428000	2142000	€ 429.180	€ 1.143.180
Rozengracht 3	1455	854	1562670	18	600,00	1296000	1944000	-€ 266.670	€ 381.330	700,00	1512000	2268000	-€ 50.670	€ 705.330
Hagepoortplein 5	2014	1800	2163036	40	600,00	2880000	4320000	€ 716.964	€ 2.156.964	700,00	3360000	5040000	€ 1.196.964	€ 2.876.964

Tabel 5: kosten en opbrengsten op basis van methode 2 (verhouding 34-66 – aanschaf-verbouw)

Financien (prijsstelling €600 en €700) voor 75 m2														100	
Locatie	M2	M2 tbv W.	Aanschaf	Totaal weinig	W. 75 m2	Pr. P w.	10j. (opbr.	15 j (opbr.	10j. P. saldo	15j. P. saldo	Pr. P. w.	10j. (opbr.)	15 j (opbr.)	10j. P. saldo	15j. P. saldo
Groenmarkt 15-17	547	412	398000	1170588	5	600,00	360000	540000	-€ 810.588	-€ 630.588	700,00	420000	630000	-750588	-€ 540.588
Hogestraatje 3	1100	900	1150000	3382353	12	600,00	864000	1296000	-€ 2.518.353	-€ 2.086.353	700,00	1008000	1512000	-2374353	-€ 1.870.353
Ijsselkade 7	600	385	675000	1985294	5	600,00	360000	540000	-€ 1.625.294	-€ 1.445.294	700,00	420000	630000	-1565294	-€ 1.355.294
Ijsselkade 8	717	301	635000	1867647	4	600,00	288000	432000	-€ 1.579.647	-€ 1.435.647	700,00	336000	504000	-1531647	-€ 1.363.647
Nieuwstad 79	670	455	595000	1750000	6	600,00	432000	648000	-€ 1.318.000	-€ 1.102.000	700,00	504000	756000	-1246000	-€ 994.000
Oude Wand 31-33	930	800	638900	1879118	10	600,00	720000	1080000	-€ 1.159.118	-€ 799.118	700,00	840000	1260000	-1039118	-€ 619.118
Hagepoortplein 5	2014	1800	1790000	5264706	24	600,00	1728000	2592000	-€ 3.536.706	-€ 2.672.706	700,00	2016000	3024000	-3248706	-€ 2.240.706
Financien (prijsstelling €600 en €700) voor 45 m2														100	
Locatie	M2	M2 tbv W.	Aanschaf	Totaal weinig	W. 45 m2	Pr. P w.	10j. (opbr.	15 j (opbr.	10j. P. saldo	15j. P. saldo	Pr. P. w.	10j. (opbr.)	15 j (opbr.)	10j. P. saldo	15j. P. saldo
Groenmarkt 15-17	547	412	398000	1170588	9	600,00	648000	972000	-€ 522.588	-€ 198.588	700,00	756000	1134000	-414588	-€ 36.588
Hogestraatje 3	1100	900	1150000	3382353	20	600,00	1440000	2160000	-€ 1.942.353	-€ 1.222.353	700,00	1680000	2520000	-1702353	-€ 862.353
Ijsselkade 7	600	385	675000	1985294	8	600,00	576000	864000	-€ 1.409.294	-€ 1.121.294	700,00	672000	1008000	-1313294	-€ 977.294
Ijsselkade 8	717	301	635000	1867647	6	600,00	432000	648000	-€ 1.435.647	-€ 1.219.647	700,00	504000	756000	-1363647	-€ 1.111.647
Nieuwstad 79	670	455	595000	1750000	10	600,00	720000	1080000	-€ 1.030.000	-€ 670.000	700,00	840000	1260000	-910000	-€ 490.000
Oude Wand 31-33	930	800	638900	1879118	17	600,00	1224000	1836000	-€ 655.118	-€ 43.118	700,00	1428000	2142000	-451118	€ 262.882
Hagepoortplein 5	2014	1800	1790000	5264706	40	600,00	2880000	4320000	-€ 2.384.706	-€ 944.706	700,00	3360000	5040000	-1904706	-€ 224.706
Berekent aan de hand van BAR 9%															
Berekent aan de hand van gemiddelde aanschaf per m2 (890€)															

VII. Kaart leegstaande objecten in Zutphen



Figuur 2: Kaart leegstaande objecten

Rode groep

De panden in de rode groep zijn stationslocaties met een directe ligging aan het station. Het betreft drie panden uit de jaren 60 met als functie winkel of kantoor. De ligging is gunstig op gebied van het openbaar vervoer en de N345 richting Arnhem en Apeldoorn. De locatie bevat daarentegen weinig direct aangelegd groen op een klein plantsoen op het stationsplein na. Aan de achterkant van de locatie is een parkeerplaats aanwezig.

Groene groep

De groene groep staat uit 9 panden in de voorstad van Zutphen. Echter is in deze groep een onderscheid te maken voor de 9 panden. Drie panden (16, 23 en 24) liggen op de grens met de rode groep. Deze drie locaties liggen op ongeveer 200 tot 300 meter van het station. De locatie bevat echter veel meer groen dan de panden in de rode groep. Aan de voorzijde van deze panden is de Grote Gracht gelegen met aangrenzend een parkje. De aanwezigheid van groen, middels Grote Gracht, geldt eveneens voor vijf andere panden (1, 2, 3, 4, 12) uit de groene groep. Deze panden zijn daarentegen wel verder van station gelegen, op ongeveer 700 tot 900 meter. Tot slot bevat de groene groep één pand gelegen op de grens met de binnenstedelijke locaties (oranje). Dit pand is gelegen in een van de aanloopstraten naar het centrum. Deze locatie bevat minder groen dan de andere locaties, maar een goede ligging ten opzichte van het station en de binnenstad.

Oranje groep

De oranje groep is de groep met binnenstedelijke vastgoed. Tevens is dit de groep met het meeste aantal panden. Aan de noordelijke rand van het gebied liggen middels het oude stedelijk museum (29) en de Agnietenkapel (25) twee historische panden van Zutphen waar een nieuwe huurder voor gezocht wordt. De panden zijn gunstig gelegen ten opzichte van het station en beschikken over een ligging nabij de oude Berkel. Beide panden zijn momenteel in eigendom van de gemeente Zutphen. Directer in het centrum zijn vervolgens zeven panden gelegen (32, 5, 6, 8, 38, 39 en 17). Deze panden zijn gelegen in de schil om het oudste plein van de stad, het Broederenplein. De panden zijn allen

gelegen in de binnenstad nabij of in de winkelstraten. De panden aan de Kuiperstraat 70 (17) en Waterstraat 33–35 (38) bevinden zich met 100 tot 500 meter vanaf de IJssel zich het beste tot groen. Daarnaast zijn alle locaties op goede afstand gelegen vanaf het station, met 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde (Spiegelstraat 13) en 800 meter voor de Kuiperstraat 70. De panden met nummering 17, 38 en 39 zijn momenteel in eigendom van de gemeente Zutphen.

Tot slot bevinden zich binnen de oranje groep vijf panden zich aan het Broederenplein (13, 14, 15, 30 en 31). Op het 's Gravenhof 22 (31) na zijn dit allen panden in eigendom van de gemeente Zutphen. De panden bevinden zich op een bijzondere historische locatie in de stad. Daarnaast is de locatie nabij de jachthaven aan de IJssel gelegen. Met name is voor de laatste vijf benoemde panden een goede bereikbaarheid via de IJsselkade met de N345 aanwezig.

Lichtblauwe groep

Ten westen van de oranje groep is een groep gelegen bestaande uit vijf panden. Deze vijf panden zijn direct gelegen aan de IJsselkade. De panden zijn allen gebouwd met oorspronkelijke functie als kantoor. De ligging is zeer gunstig qua vervoer met het station op 600 meter en directe aansluiting van via de IJsselbrug op de N345. Waar de panden direct gelegen zijn aan de IJssel is op een kleine strook langs de Berkel niet direct groen aanwezig.

Paarse groep

Net buiten het centrum gelegen ligt de paarse groep met drie panden aan de Laarstraat 44 en 77, en Hogestraatje 3 (7, 18, en 19). De Laarstraat kan gezien worden als de aanloopstraat van Zutphen die voortvloeit uit de Warnsveldseweg, afkomstig uit Warnsveld. Hogestraatje is een zijstraat van de Laarstraat. Middels het winkelcentrum aan de Polsbroek beschikt de paarse groep over voldoende voorzieningen nabij afgezien van het stadscentrum. De afstand tot het station is echter wel verder weg dan bij reeds benoemde locaties met een afstand van ongeveer 900 meter. Daarnaast is naast een groene strook langs de nabij gelegen Berkel niet veel groen aanwezig. De panden in de Laarstraat bevatten als voordeel dat de functie zowel kantoor als woning betreft.

Gele groep

De gele groep, bestaande uit drie panden (26, 36 en 37), bevindt zich in het Waterkwartier. Het pand aan de Piet Heinstraat (26) is gelegen op een klein kantorenterrein aan de rand van de stad met een landelijk uitzicht. De ligging is gunstig voor het bereik met de auto door de Den Elterweg doorlopend van Deventer tot Doetinchem. Het pand met nummer 36 is van oorsprong een kerk die als kantoor te huur staat, echter is de beschikbare ruimte zeer klein. Het derde pand in deze groep aan de Vijfmorgenstraat is in het vastgoedplan van de gemeente opgenomen voor sloop.

Donkerblauwe groep

De laatste groep is gelegen in Warnsveld en bevat twee panden. Waar de locatie niet gunstig ligt ten opzichte van het station met bijna 2500 meter afstand, ligt het wel gunstig met de aansluiting op de Den Elterweg. Daarnaast beschikt de locatie over een zeer groene en landelijke uitstraling. Tevens zijn beide panden in eigendom van de gemeente Zutphen en beschikbaar voor een nieuwe huurder. Bij de locaties is parkeergelegenheid aanwezig.

Meetactoren

Uit het onderzoek van M. Wiederhold (2014, p. 22) is gebleken dat groen en voorzieningen nabij een succesfactor is. Tevens blijken privacy, stedelijke attractiviteit, bereikbaarheid en kleinschaligheid belangrijke kenmerken. Daarnaast gaat vanuit de doelgroep een duidelijke voorkeur uit naar laagbouw in plaats van hoogbouw.

Aan de actoren wordt een meting gehangen. Allereerst is een meting opgesteld met een score voor verschillende waardes. Daarnaast is een meting opgesteld in welke mate het onderdeel van belang is. Dit heeft een weging van 1 tot en met 3. De waardes van een actor worden met elkaar vermenigvuldigt wat vervolgens een uitkomst geeft omtrent de actor. De bepaalde actoren en de belangfactor zijn:

- Bestemming (3)
- Afstand tot station (2)
- Afstand tot bushalte (1)
- Afstand tot N348 / N345 (1)
- Afstand tot groen en water (2)
- Parkeergelegenheid (1)

De bestemming van het pand is van belang voor de bepaling van het onderbrengen van kantoren en woningen. In het bestemmingplan Oude Stad / IJsselkade (2012) staat vermeld dat naast de bestemming woning tevens wonen is toegestaan op de bestemming kantoor, gemengd, horeca, bedrijf en cultuur mits de woningen gelegen zijn op de verdiepingen en ter plaatse van aanduiding. Wanneer een pand de nevenbestemming 'rijksmonument' bevat, betekent dit dat de grond bestemd is voor het behoud en versterking van de archeologische waarde. Werkzaamheden zoals het aanleggen van parkeergelegenheden, verbouw aan constructies, aanleg van leidingen of bedrading is niet toegestaan zonder schriftelijke vergunning. Aan de hand van deze bepalingen is de score opgesteld die behaald kan worden op het bestemmingsplan. Wegens deze bevindingen worden de volgende scores gehanteerd: Woning (1^e of 2^e bestemming) 1 – kantoor, gemengd, bedrijf, horeca en cultuur 2 – overige bestemmingen 3. De weging voor het bestemmingsplan betreft een 3 aangezien de bestemming een grote invloed heeft op de mogelijkheden van het pand.

Uit onderzoek van M. Wiederhold is gebleken dat de gebruiker van het woon- werkconcept diverse behoefte heeft als het gaat om de afstand tot voorzieningen, vervoer en groen. De afstand tot water lijkt men minder belangrijk te vinden dan de afstand tot groen. Daarnaast is de afstand tot bushalte en station een pre maar geen noodzaak. Dit geldt eveneens voor nabijheid van een grote weg. Wel is gebleken dat de doelgroep baat heeft bij een omgeving met privacy doch stedelijke attractiviteit. Tevens zal de aanwezigheid van parkeergelegenheid een voordeel zijn voor het pand. Daarnaast kan parkeergelegenheid bij de woning mogelijk ingevuld worden door middel van duurzaam vervoer. Dit wordt nader onderzocht bij deelvraag 2.4. De volgende scores zijn gehanteerd:

Groen of water, <400m 1, 400–700m 2, >700m 3. Weging 1

Bushalte, <300m 1, 300–500m 2, >500m 3. Weging 1

Station, <500m 1, 500–1000m 2, >1000m 3. Weging 1

Grote weg, <500m 1, 500–1000m 2, >1000m 3. Weging 1

Parkeergelegenheid, Ruim aanwezig 1, weinig aanwezig 2, niet aanwezig 3. Weging 2.

Om de afstand tot groen en water te kunnen weergeven zijn de volgende locaties bestempeld als groen en water; Vogelpark, Grote Gracht, de Jachthaven, De Vijver,

Tot slot is de wijze waarop het pand verschaft kan worden van belang. De wijze van verschaffing heeft invloed op de financiering, de aanbodmogelijkheden, mate waarin duurzaamheid toegepast kan worden en de flexibiliteit voor de gebruiker. Wanneer het pand in eigendom is van de gemeente zal evenals een huurpand geen directe aanschafkosten gemaakt worden. Bij de aankoop van een pand zal dit wel van toepassing zijn. Echter heeft de huur van een pand als nadeel dat het een contract voor een bepaalde tijd betreft en de flexibiliteit voor de eindgebruiker niet of nauwelijks aanwezig is. Daarnaast is een deel van het vastgoed in Zutphen geregistreerd als rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand. Dit houdt in dat er geen aanpassingen in het pand of aan de gevel gedaan mogen worden. De aanwezigheid van één van deze drie statussen heeft een negatieve invloed op de

flexibiliteit. Nader onderzoek, door middel van deelvraag 2.2 en 2.3, zal de flexibiliteit ten aanzien van de financiering uitwijzen. Bij de inventarisatie is enkel de status van pand meegenomen waarbij rijksmonument, gemeentelijk monument en beeldbepalend pand een score van 1 punt extra krijgen.

Aan de hand van de criteria beschikt een aantal panden over een positieve score (<18) en een aantal panden over een negatieve score (>18) als het gaat om de mate waarin het pand kansrijk is voor transformatie. Aan de hand van deze lijst en scores zal nadere uitwerking met deelvraag 2.2, 2.3 en 2.4 toegevoegd worden.

VIII. Volledige objectenlijst

Locatie	Oorspronkelijke functie	Eigenaar / bemiddel.	Ontwikkeling	M2	Aanschaf	Bestemming / nevenbestemming	Nr.	Monument
Burg. Dijkmeesterweg 10	Kantoor	Best Living NVM	Te Koop	408	445000	Kantoor / woning	1	Gemeentelijk monument
Burg. Dijkmeesterweg 12	Kantoor	Thoma	Te Huur	460	39000 p/j	Kantoor	2	Gemeentelijk monument
Burg. Dijkmeesterweg 6	Kantoor	Ten Hag	Te huur	220	1950 p/m	Kantoor	3	Beeldbepalend
Burg. Dijkmeesterweg 9	Kantoor/woning	Kathalijne d. Wilde	Te Koop	120	820000	Kantoor / woning	4	Gemeentelijk monument
Groenmarkt 15-17	Kantoor	Thoma	Te Koop / Te huur	547	398000	Kantoor	5	Beeldbepalend
Groenmarkt 26	Kantoor	Rodenburg	Te Huur	540	40000 pj	Kantoor	6	Rijksmonument
Hogestraatje 3	Kantoor	Ten Hag	Te Koop	1100	1150000	Kantoor	7	
Houtmarkt 66	Kantoor	Thoma	Te huur	242	32500 p/j	Kantoor	8	Rijksmonument
Ijsselkade 15	Kantoor	Rodenburg	Te huur	460	95 p/m2 p/j	Kantoor	9	Rijksmonument
Ijsselkade 7	Kantoor	Ten Hag	Te Koop	600	675000	Kantoor	10	Rijksmonument
Ijsselkade 8	Kantoor	Thoma	Te Koop	717	635000	Kantoor	11	Rijksmonument
Jacob Damsingel 12 (a)	Kantoor / Woning	Kathalijne d. Wilde	Te Koop	300	525000	Kantoor	12	Gemeentelijk monument
Kerkhof 14-16	Grafisch museum, Uuwerk BV	Gemeente	Herinvestering		0		13	Rijksmonument (16)
Kerkhof 1a	Juridisch onderwijs	Gemeente	Frictieleegst.		0		14	
Kerkhof 30-32	Garage	Gemeente			0		15	
Kruittorenhoek	Kantoor	Eggink	Te Huur	2157	85 p/m2 p/j	Kantoor	16	
Kuiperstraat 70	Kantoor	Rodenburg	Te huur	750	oav	Kantoor	17	
Laarstraat 44	Woning / bedrijf	Ten Hag	Te Koop	335	425000	Kantoor / woning	18	Beeldbepalend
Laartstraat 77	Vluchtelingwerk + radio berkel	Gemeente	Verhuur mogelijk		0		19	Gemeentelijk monument
Marspoortstraat 2	Kantoor	Thoma	Te Koop / Te huur	558	475000	Kantoor	20	Rijksmonument
Marspoortstraat 5-11	Kantoor	Ten Hag / Eggink	Te Huur	1488	75 p/m2 p/j	Kantoor	21	Rijksmonument
Nieuwstad 20	Winkel	Ten Hag	Te Koop	440	115 p/m2 p/j	Kantoor	22	
Nieuwstad 73	Kantoor	Eggink	Te huur	255	435 p/m	Kantoor / winkel	23	
Nieuwstad 79	Kantoor	Thoma	Te Koop / Te huur	670	595000	Kantoor / woning	24	Gemeentelijk monument
Oude Wand 31-33	Agnietenkapel	Gemeente		930	0 (57500 p/j)		25	Rijksmonument
Piet Heinstraat 1-9	Kantoor	Thoma	Te huur	1321	130 p/m2 p/j	Kantoor	26	
Rijksstraatweg 61 (Warnsveld)	Brandweerkazerne	Gemeente	Reeds Verhuurd		0		27	
Rijksstraatweg 65 (Warnsveld)	Gemeentehuis, Villa, School	Gemeente	huurder gezocht		0		28	Gemeentelijk monument
Rozengracht 3	Stedelijke Museum	Gemeente	Verhuist -> Kuiperstraat 9-13	1455	(: 60000 p/j)		29	Rijksmonument
s Gravenhof 1	Gemeentehuis, burgerzaal	Gemeente				Rijksmonument	30	Rijksmonument
s Gravenhof 22	Woning / bedrijf	Spitman	Te Koop	500	1250000	Woning / Bedrijf	31	Rijksmonument
Spiegelstraat 13, 15, 17	Archief, depot	Gemeente				Kantoor / Depot	32	Rijksmonument (13)
Stationsplein 29-35	Winkel / wonen	Ijsselborg	Te huur	1100	125 p/m p/j	Winkel	33	
Stationsplein 37	Kantoor	Thoma	Te Huur	812	18000 p/j	Kantoor	34	
Stationsplein 39	Kantoor	Eggink	Te huur	566	3450 p/m	Kantoor / winkel	35	
Van Heemstrastraat 4	Kerk	Ten hag	Te huur	185	700 p/m	Kantoor	36	
Vijfmorgenstraat 106	Willem van Oranjeschool	Gemeente	Sloop		0		37	
Waterstraat 33, 35	Dependance Stadhuis	Gemeente				Kantoor / woning	38	Beeldbepalend
Zaadmarkt 88	Henriette Polak	Gemeente	Verhuist -> Kuiperstraat 9-13	450	0	Gemengd	39	Rijksmonument
Hagepoortplein 5	Kantoor (rabobank)	Rabobank					40	

IX. Kostenberekening van de drie meeste geschikte panden

	€550 p.w.			€100 p. m2												
	woningen	totaal per j.	m2 werken	totaal w.	Totaal woon+werk	redement	6% woning, 10% kantoor							Aanschaf	Verbouw	totaal kosten
Groenmarkt 15-17	6	39600	100	10000	49600	-657360	-100000	-757360						-398000	-572709	-970709
Oude Wand 31-33	11	72600	150	15000	87600	-1205160	-150000	-1355160						-500000	-973710	-1473710
Hagepoortplein 5	17	112200	600	60000	172200	-1862520	-600000	-2462520						-1400000	-2108658	-3508658
			1,025													
Groenmarkt	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	
Opb. Woningen	€ 39.600	€ 40.590	€ 41.605	€ 42.645	€ 43.711	€ 39.500	€ 40.488	€ 41.500	€ 42.537	€ 43.601	€ 40.000	€ 41.000	€ 42.025	€ 43.076	€ 44.153	€ 626.029
Opb. Werk	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 150.000
																€ 776.029
Aanschaf + verbouw	-€ 757.360	(op basis van 6% rendement woningen en 10% kantoor)														
Verkoop	€ 400.000															
opbrengst huur	€ 776.029															
Totaal	€ 418.669															
Oude Wand	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	
Opb. Woningen	€ 72.600	€ 74.415	€ 76.275	€ 78.182	€ 80.137	€ 72.500	€ 74.313	€ 76.170	€ 78.075	€ 80.026	€ 72.500	€ 74.313	€ 76.170	€ 78.075	€ 80.026	€ 1.143.777
Opb. Werk	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 225.000
Huur gemeente	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 57.500	-€ 862.500
																€ 506.277
Totaal	€ 506.277															
Hagepoortplein	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	
Opb. Woningen	€ 112.200	€ 115.005	€ 117.880	€ 120.827	€ 123.848	€ 112.000	€ 114.800	€ 117.670	€ 120.612	€ 123.627	€ 112.500	€ 115.313	€ 118.195	€ 121.150	€ 124.179	€ 1.769.806
Opb. Werk	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 900.000
																€ 2.669.806
Aanschaf + verbouw	-€ 2.462.520	(op basis van 6% rendement woningen en 10% kantoor)														
Verkoopwaarde	€ 1.400.000															
opbrengst huur	€ 2.669.806															
Totaal	€ 1.607.286															

X. Risico analyse

De markt- en gebouwgebonden risicolijsten zijn afkomstig uit Transformatie van Kantoorgebouwen (van der Voordt, 2007).

Markt en Locatie	Risico	Toelichting	Risico indicatie
Functioneel	Onvoldoende parkeerplaatsen	7/8 parkeerplaatsen aanwezig voor 17 woningen	Mogelijk risico bij duurdere woningen
	Afwezigheid voorzieningen	Vele voorzieningen op 5 min. loopafstand	Geen risico
	Afwezigheid OV	Bus <1 min, station op 5 min loopafstand	Geen risico
	Onduidelijke routing	Extra entree creëren achterzijde	Laag risico
Technisch	Stankoverlast	–	
	Geluidsoverlast	Bij doelgroep studenten mogelijk overlast voor buurt	Mogelijk risico
Cultureel	Reputatie/onveiligheid	–	
Financieel	Hoge prijs	Rendabiliteit waarborgen, onderzoek naar lage prijs	Mogelijk risico
	Slechte verhuurbaarheid	Aanwezigheid doelgroep	Mogelijk risico
	Noodzaak overige voorzieningen	B.G. commerciële activiteit genereert extra inkomsten	Laag risico
Juridisch	Bestemmingsplan	Wijziging verdiepingen naar woningen	Laag risico
	Grondeigendom	–	
	Bodemverontreiniging	–	
	Bouwhoogte	Voldoende hoogte, ruimte installatieruimte in verdiepingen	Geen risico

Gebouw	Risico	Toelichting	Risico indicatie
Functioneel	Foute aanname mogelijkheden	Nadere gebouwinrichting vereist	Mogelijk risico
	Te ondiep	–	
	Te diep	Mogelijk te diep i.v.m. lichtinval	Mogelijk risico
	Geen kelder	Grote kelder aanwezig (niet te gebruiken voor parkeren)	Geen risico
	Te hoog	Te hoog, tussenruimte in gebruik houden voor installaties	Laag risico

	Ramen niet te openen	Ramen voor en achter niet te openen, plaatsing nieuwe ramen vereist	Laag risico
	Weinig wandaansluitingen	Redelijke hoeveelheid + mogelijkheid nieuwe aanleg	Laag risico
	Afwezigheid buitenruimte	Geen buitenruimte, mogelijkheid dakterras achterzijde	Gemiddeld risico
	Onvoldoende lift/trap	Beide zijden voorzien trap	Laag risico
	Onvoldoende ontsluiting	Brede portieken beide zijden	Laag risico
	Onvoldoende binnenwanden	Vaste kolommen, wanden volledig flexibel	Laag risico
	Onvoldoende waterdichtheid	Geen natte cellen aanwezig, nader onderzoek vereist	Gemiddeld risico
Technisch	Foute aanname mogelijkheden	Nadere gebouwinrichting vereist	Mogelijk risico
	Klimaatinstallaties	Kantoorinstallatie, vervangen door kleinere voor woningen	Laag risico
	Onvoldoende leidingen	Uitbreidingen leidingen, mogelijk in plafond	Laag risico
	Onvoldoende watervoorzieningen	Geen watertoevoer, mogelijkheid in plafond/vloer onderzoeken	Laag risico
	Onvoldoende elektriciteitsvoorzieningen	Extra toevoer via plafond/vloer onderzoeken	Laag risico
	Onvoldoende geluidsisolatie vloeren	Nader te onderzoeken	
	Onvoldoende warmte-isolatie gevel	Nader te onderzoeken	
	Onvoldoende warmte-isolatie dak	Mogelijk 2 ^e verdieping i.v.m. glazen binnenplaats	Mogelijk risico
	Aanwezigheid vocht	Nader te onderzoeken	
	Voegen in slechte staat	Nader te onderzoeken	
	Onvoldoende daglicht (<10% vl. opp.)	Nader te onderzoeken	
	Slechte draagconstructie	Nader te onderzoeken	
	Bepaalde draagconstructie	Nader te onderzoeken	
	Onvoldoende draagconstructie t.b.v. aftoppen	Nader te onderzoeken	
Cultuur	Beperking monument	Geen monumentstatus	Geen risico
	Slechte herkenbaarheid	Redelijk herkenbaar	Laag risico
	Niet duidelijk entree	Herkenbare schuine en grote entree	Geen risico

Financieel	Niet/moeilijk te verwerven	Gemakkelijk te verwerven mits voldoende geld	Laag risico
	Grote begininvestering	Aanschaf- en verbouwkosten hoog	Redelijk risico
	Moeilijke financiële haalbaarheid	Mogelijk lastig i.v.m. lage huurprijs, commerciële activiteit vereist	Redelijk risico
	Gevaar bij leegstand	Frictieleegstand woningen mogelijk, leegstand commerciële activiteit niet	Redelijk risico
Juridisch	Asbest	Niet aanwezig	Geen risico
	Bouwbesluit	Buitenruimte en hoogte mogelijke risico's	Redelijk risico
	Onduidelijkheid bouwvergunning	Nader te onderzoeken	
	Onvoldoende brandveiligheid	Nader te onderzoeken	